



DECLARATION DE PROJET SUIVIE D'UNE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUFRAGAN

ENQUETE PUBLIQUE DU 31 AOUT AU 30 SEPTEMBRE 2021

Arrêté de Monsieur le Président de Saint Briec Armor Agglomération

AR n°AG-062-2021 du 09 août 2021

Dossier E 21000107/35

RAPPORT

Anne RAMEAU
Commissaire enquêtrice

1. Table des matières

Glossaire	4
2. GENERALITES	5
2-1 Contexte de l'enquête	5
2-2 Objet de l'enquête	5
2-3 Cadre réglementaire	5
3. LE DOSSIER	6
3-1 La note de présentation afférente à l'enquête publique	6
3-2 La notice de présentation	6
3-2-1 Contexte socio-économique et environnemental	6
3-2-2 Déclaration de projet	7
3-2-3 La mise en compatibilité du PLU	16
3-3 L'évaluation environnementale	19
3-3-1 Contexte environnemental	19
3-3-2 Etat initial de l'environnement	19
3-3-3 Analyse trame verte et bleue et évaluation des incidences au titre du réseau Natura 2000	23
3-3-4 Analyse de déclassement de la zone humide	23
3-3-5 Analyse des effets et mesures proposées par thématiques	24
3-4 Avis des personnes publiques associées et consultées	25
3-4-1 Compte-rendu de la consultation	25
3-4-2 Avis des PPA	25
3-5 Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe	26
3-5-1 Qualité de l'évaluation environnementale	26
3-5-2 Prise en compte de l'environnement par le projet	26
3-6 Le mémorandum en réponse à l'avis de l'autorité environnementale	27
3-7 Bilan de la Concertation	29
3-8 Composition du dossier	29
4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	29
4-1 Phase préalable à l'enquête	29
4.2 Phase d'enquête publique	30
4.2.1 Mise à disposition de l'information	30
4.2.2 Déroulement des permanences	30
3.2.2 Clôture de l'enquête	30
4-3 Phase à l'issue de l'enquête	31
4.3.1 Bilan comptable de l'enquête	31
4.3.2 Recueil des observations	31
4.3.3 Procès-verbal de synthèse	31
4.3.4 Mémoire en réponse	31
5. ANNEXES	32

5-1 Arrêtés	32
Arrêté n°AG-001-2020 prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mis en compatibilité n°3 du PLU	32
Arrêté n°AG-062-2021 prescrivant l'enquête publique	32
5-2 Publicité de l'enquête	37
5-3 Avis MRAe	40
Présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux	42
Qualité de l'évaluation environnementale	43
Prise en compte de l'environnement par le projet	44
Conclusion :	45
5-4 Avis des personnes Publiques Associées	46
5-5 Procès-verbal de synthèse	72
Observations du public	73
Questions de la commissaire enquêtrice	73
5-6 Mémoire en réponse	75

Glossaire

Ae	Autorité environnementale
CLE	Commission Locale de l'Eau
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
E.P.	Enquête publique
ER	Emplacements Réservés
ICPE	Installation classée pour l'environnement
Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
Loi ELAN	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
RE	Règlement Écrit
RG	Règlement Graphique
RNN	Réserve Naturelle Nationale
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SBAA	Saint Brieuc Armor Agglomération
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
SUP	Servitude d'Utilité Publique
TVB	Trame Verte et Bleue
ZI	Zone Industrielle
ZICO	Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux
ZH	Zones Humides
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique
ZPS	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000 - directive Oiseaux)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000 - directive Habitat Faune Flore)

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Sont concernées dans le document les zones :

UYb	Secteur d'activités économiques, intégrant des installations classées soumises à périmètre de protection
N	Zone naturelle à protéger (sites, milieux naturels, paysagers) et bâti en secteur rural et naturel

2. Généralités

2-1 Contexte de l'enquête

Ploufragan est une commune de 11 546 habitants (en 2017 selon l'INSEE) qui bénéficie d'une forte attractivité résidentielle et économique, liée à la proximité immédiate de l'agglomération briochine. La partie Est du territoire est occupée par l'agglomération de Ploufragan, en continuité urbaine de celle de Saint-Brieuc, et par des zones urbanisées à vocation d'activités. On recense 530 entreprises fin 2017 (hors agriculture) et 6069 emplois sur la commune soit 138,8 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur la commune. Plusieurs zones d'activités intercommunales ont été développées, telles que la zone d'activités du Zoopôle, la zone des Châtelets où se situe le projet, et la zone tertiaire des Plaines Villes.

La limite Ouest est marquée par la vallée du Gouët. Sur 7 km, la rivière du Gouët forme un plan d'eau créé par le barrage de Saint-Barthélémy. La partie Sud de cette retenue est incluse dans le site Natura 2000 « Baie de St-Brieuc Est » au titre de la Directive Habitats.

2-2 Objet de l'enquête

Le projet concerne un secteur de 20 ha situé dans la zone industrielle (ZI) des Châtelets ; il rentre dans le cadre de la reconversion de l'ancienne usine « Chaffoteaux et Maury », qui occupait précédemment les lieux. L'économie générale du projet prévoit d'étendre la ZI sur un espace boisé, afin d'accueillir une ou plusieurs entreprises supplémentaires. Cet espace est classé en zone urbaine liée à l'activité économique Uyb¹ au PLU, à l'exception d'une enclave en zone naturelle N² de 9 125 m² située à l'ouest du site ; au moment de la révision du PLU de Ploufragan, ce secteur semblait constituer une zone humide dont l'inventaire ultérieur n'a pas confirmé l'existence.

La mise en compatibilité consiste en la transformation du zonage de l'enclave de N en Uyb, dans l'optique de poursuivre et d'étendre la reconversion et la densification de l'ancien site industriel sur ce secteur. L'aménagement du secteur comprendra un défrichement de la zone boisée, un raccordement au réseau d'assainissement collectif, une infiltration à la parcelle des eaux pluviales et la construction de bâtiments permettant l'accueil d'une ou plusieurs entreprises.

2-3 Cadre réglementaire

La procédure de déclaration de projet suivie de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Ploufragan correspond aux dispositions réglementaires et décisions suivantes :

- Arrêté 01-2020 du 8 janvier 2020 par la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération, prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU de Ploufragan et valant déclaration d'intention au titre de l'article L121-18 du code de l'environnement.
Suite à la publication de l'arrêté sur le site de la Préfecture des Côtes d'Armor le 16 janvier 2020 valant déclaration d'intention et ouvrant droit d'initiative, aucune demande de concertation préalable à l'enquête publique n'a été formulée.
- Transmission du dossier pour avis à l'autorité environnementale qui a émis son avis le 19 janvier 2021 et élaboration d'un memorandum en réponse aux recommandations de la MRAe.
- Arrêté n° 21/007 du Président de Saint Brieuc Armor Agglomération, du 1er février 2021 prescrivant l'enquête publique portant sur la déclaration de projet suivie d'une mise en compatibilité n°3 du PLU de Ploufragan.
- Décision n°E21000005/35 en date du 19 Janvier 2021 de Monsieur le Conseiller délégué au Tribunal Administratif de Rennes désignant Anne RAMEAU en qualité de Commissaire Enquêtrice.
- Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement.

¹ Uyb Secteur d'activités économiques, intégrant des installations classées soumises à périmètre de protection

² Zone naturelle à protéger (sites, milieux naturels, paysagers) et bâti en secteur rural et naturel

3. Le dossier

Le dossier de modification comprend :

- La note de présentation afférente à l'enquête publique
- La notice de présentation
- L'évaluation environnementale (2 rapports : septembre 2020 et juin 2021 et un résumé non technique)
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe)
- Le mémorandum en réponse à l'avis de l'autorité environnementale proposant une évolution du dossier
- L'évolution des pièces du PLU : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), règlement graphique, règlement de la zone Uyb, évolution du rapport de présentation
- Les pièces administratives : arrêté du 8 janvier 2020 prescrivant la procédure de déclaration de projet, avis de la MRAe. L'arrêté du 9 août 2021 prescrivant l'enquête publique a été rajouté à l'ouverture de l'enquête.

3-1 La note de présentation afférente à l'enquête publique

La note de présentation afférente à l'enquête publique rappelle les textes qui régissent l'enquête publique, la place de l'enquête dans la procédure et son impact, la composition du dossier.

L'examen par Saint Briec Armor Agglomération du rapport et des conclusions de l'enquête ainsi que des avis formulés par les Personnes Publiques Associées peut entraîner des modifications du projet afin de prendre en compte ces avis, notamment lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs et des oublis, répondent à l'intérêt général et respectent l'économie générale du PLU.

Elle comporte une présentation synthétique des modifications envisagées ; un tableau (p 25) synthétise les incidences environnementales : faune/flore/habitats, zones humides, rejets vers le cours d'eau, paysage (à noter son actualisation suite au complément de diagnostic en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale).

Ces éléments sont dupliqués ou détaillés dans la notice de présentation.

3-2 La notice de présentation

3-2-1 Contexte socio-économique et environnemental

La commune de Ploufragan se situe en limite Sud de l'agglomération de Saint-Brieuc, et fait partie depuis 2017 de Saint-Brieuc Armor Agglomération regroupant 32 communes et 151 000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT du Pays de Saint Brieuc approuvé le 27 février 2015.

Ploufragan s'étend sur 2 700 hectares et compte 11 546 habitants en 2017 (source INSEE). La commune est reliée au pôle urbain de St Brieuc et agglomérations voisines par des voies départementales (RD 10, RD 222, RD 712 et RD 790) et est traversée par la voie ferrée Paris/Brest et la voie St Brieuc/Pontivy, actuellement désactivée.

Elle contribue au pôle d'emploi de l'agglomération briochine avec 530 entreprises fin 2017 (hors agriculture) et 6069 emplois. Plusieurs zones d'activités intercommunales sont présentes : le Zoopôle, la zone des Châtelets (concernée par la modification), et la zone tertiaire des Plaines Villes.

La partie Est du territoire est occupée par l'agglomération en continuité urbaine de celle de Saint-Brieuc, et par les zones urbanisées à vocation d'activités.

La limite Ouest est marquée par la vallée du Gouët : sur 7 km, la rivière du Gouët forme un plan d'eau créé par le barrage de Saint Barthélémy ; une partie au Sud de cette retenue fait l'objet d'un site Natura 2000 Directive Habitats FR5300066 « Baie de St Brieuc Est » intégré, malgré une dissociation spatiale, à un vaste site couvrant la baie de St Brieuc. La commune est principalement située sur le bassin versant du Gouët avec de nombreux affluents qui prennent leur source sur le territoire communal. Deux autres cours d'eau, le ruisseau de l'étang des Châtelets et le ruisseau du Pré Rio, prennent leur source au Sud de la commune, traversent l'agglomération et rejoignent le Gouédic à Saint-Brieuc.

Les zones humides inventoriées sur la commune représentent 379 ha, dont 42% sont en herbe et 42% boisées. Le réseau hydrographique couvre un linéaire de 148,7 km, dont 57,9 km de cours d'eau (inventaire validé par la commission locale de l'eau du schéma de gestion des eaux de la Baie de Saint Brieuc le 5 juillet 2019)

La commune présente une surface boisée de 167 ha, soit 6% du territoire communal. Les boisements correspondent principalement à des zones humides. Le massif boisé le plus important est celui des Châtelets, situé à l'Ouest du site du projet. Le Gouët et d'autres ruisseaux comme celui de l'étang des Châtelets sont marqués par une végétation de

ripisylve : frênes, aulnes, saules dans les zones en relation directe avec les eaux de ruissellement, chênes sur les coteaux, On note également la plantation régulière de sapins Douglas.

La commune est desservie par la station d'épuration du Légué, d'une capacité de 140 000 EH. En complément de la présente notice, l'évaluation environnementale développe le contexte environnemental du projet, notamment l'analyse de la trame verte et bleue.

3-2-2 Déclaration de projet

Objet de la procédure et justification de son caractère d'intérêt général

Saint-Brieuc Armor Agglomération souhaite favoriser la poursuite de la reconversion de la plus grande friche industrielle de Bretagne, à savoir l'ancien site Chaffoteaux et Maury, qui couvre une surface totale de 20 hectares dans la zone industrielle des Châtelets à Ploufragan.

Cette friche est classée en zone urbaine liée à l'activité économique Uyb au PLU, à l'exception d'une enclave en zone naturelle N de 9125 m² située à l'Ouest du site, justifiée au moment de la révision du PLU de Ploufragan (2009) par l'identification d'une zone humide. Or, la mise à jour de l'inventaire des zones humides en 2019, validé par la Commission Locale de l'Eau, a établi que cette zone humide n'est pas effective, remettant en cause la légitimité de la zone N.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, vise à permettre la poursuite de la mobilisation et du réaménagement de la friche industrielle, renommée Genesis Baie d'Armor, qui fait aujourd'hui l'objet d'un projet par un investisseur, en transformant cette zone N en zone Uyb.

Les justifications avancées pour ce projet sont les suivantes :

- Des répercussions positives sur l'activité économique et la création d'emplois par la mobilisation d'un site aux dimensions uniques

Le changement de zonage permettra de dégager un ensemble foncier de 4,6 hectares situé dans le prolongement du bâtiment principal de la friche industrielle. La reconversion a attiré jusqu'à présent une dizaine d'entreprises, installées ou en cours d'installation dans le bâtiment principal ou sur le foncier du site. La création nette d'emplois qui en résulte est estimée à 500 emplois, pour 600 à 800 emplois présents au total.

La poursuite de l'aménagement du site permettrait de répondre à d'autres besoins d'implantation d'entreprises et de générer de nouveaux emplois. Les besoins exprimés aujourd'hui auprès de la direction du développement économique de SBAA portent sur des surfaces relativement importantes, de 1,5 à 3,5 ha, impossibles à mobiliser sur d'autres sites. En avril 2020, 43 projets d'implantation sont à l'étude, avec une disponibilité totale de 16 ha sur l'ensemble du territoire et seulement 6 lots entre 5000m² et 1 ha, aucun lot de plus d'1 ha (source : SBAA).

La déclaration de projet sur le site Genesis permettrait de libérer un foncier aux dimensions uniques pour lequel 5 entreprises se sont déclarées candidates. Il s'agit d'entreprises locales qui ont besoin de terrains plus grands et mieux situés pour se développer et libéreraient des sites bien positionnés et faciles à commercialiser, et d'une entreprise hors région. Il s'agirait d'activités non polluantes de messagerie, de logistique et de production avec un potentiel de 100 à 200 emplois maintenus et créés sur la partie Ouest du site de Genesis.

- Un projet situé au sein d'une zone industrielle communautaire d'envergure départementale

Au regard de sa superficie importante, de ses facilités d'accès routiers et potentiellement ferroviaire, de sa bonne desserte par les réseaux, de sa possibilité d'extension, de son engagement dans une démarche « qualité » et de sa maîtrise d'ouvrage intercommunale, la ZI des Châtelets est considérée comme un « site structurant »³ tel que défini par le SCOT et le schéma d'orientation stratégique des parcs d'activités de l'agglomération.

Son positionnement est constitué de trois pôles dominants : la logistique, l'agroalimentaire et l'environnement, avec une extension en cours vers le Zoopôle et la rocade pour renforcer son attractivité.

³ « Sur les sites structurants, les efforts sont concentrés pour fournir aux entreprises une qualité d'aménagement et de services irréprochable, l'objectif étant de pouvoir accueillir des entreprises majeures intervenant dans des secteurs clés de l'économie briochine, secteurs définis dans le cadre du contrat » d'agglomération (développement exogène) » en opposition aux « sites d'équilibre au rôle de desserrement des entreprises présentes et d'accueil des entreprises locales (développement endogène) ».

- Un projet inscrit dans la stratégie de plusieurs documents d'urbanisme

Le projet est cohérent avec les éléments suivants :

- Orientation n°2 du PADD du SCOT du Pays de Saint-Brieuc qui vise à « permettre l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités qualitatives et économes en espace », « en optimisant le foncier (bâti / non bâti) dans les zones d'activités existantes », « en densifiant des espaces d'activités existants et en mobilisant les friches industrielles », et « en se fondant sur une localisation privilégiée des espaces d'activités », via un accueil des entreprises au sein des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire.
- Objectif 31 du SRADDET en cours d'élaboration qui vise à mettre un terme à l'étalement urbain, avec zéro consommation d'espaces agricoles et naturels en 2040.
- Axe 2 du cadre stratégique économique 2018-2024 de SBAA : « poursuivre et innover dans l'équipement économique », qui prévoit de : « densifier et optimiser le foncier des parcs d'activités économiques », « aménager et anticiper les besoins fonciers de demain ».
- Le projet de territoire qui affirme la volonté « d'inventer un nouveau modèle de développement, exemplaire notamment en matière de transition écologique et énergétique », incitant notamment à privilégier la reconstruction de la ville sur la ville plutôt que d'empiéter sur des terres agricoles ou non urbanisées.
- Le PADD du PLU de Ploufragan qui vise, dans son orientation 2.1, à « conforter et développer la zone industrielle des Châtelets ».

- Une alternative durable pour la réponse aux besoins économiques

Le projet porte sur la mobilisation d'un espace foncier déjà artificialisé sur une unité foncière bâtie, au sein d'une zone industrielle communautaire d'envergure départementale.

Le site est affecté d'une servitude d'utilité publique instituée par arrêté préfectoral limitant les usages du sol et sous-sol aux seules activités industrielles et artisanales en raison de la pollution résiduelle du site (usage agricole interdit notamment). Il a été partiellement artificialisé lors de la création des voies ferrées qui le bordent et en majeure partie remblayé dans les années 1970 au moment de l'aménagement du terrain et de la construction de l'usine Chaffoteaux. La réalisation du projet permettra de contenir les pollutions résiduelles.

En permettant la densification d'une unité foncière déjà urbanisée en zone industrielle, desservie en liaisons douces et en transport en commun, située en dehors de la trame verte et bleue, le projet permet de répondre aux besoins économiques sans affecter des espaces à vocation agricole ou naturelle tout en proposant une alternative vertueuse à la voiture particulière pour les déplacements domicile-travail.

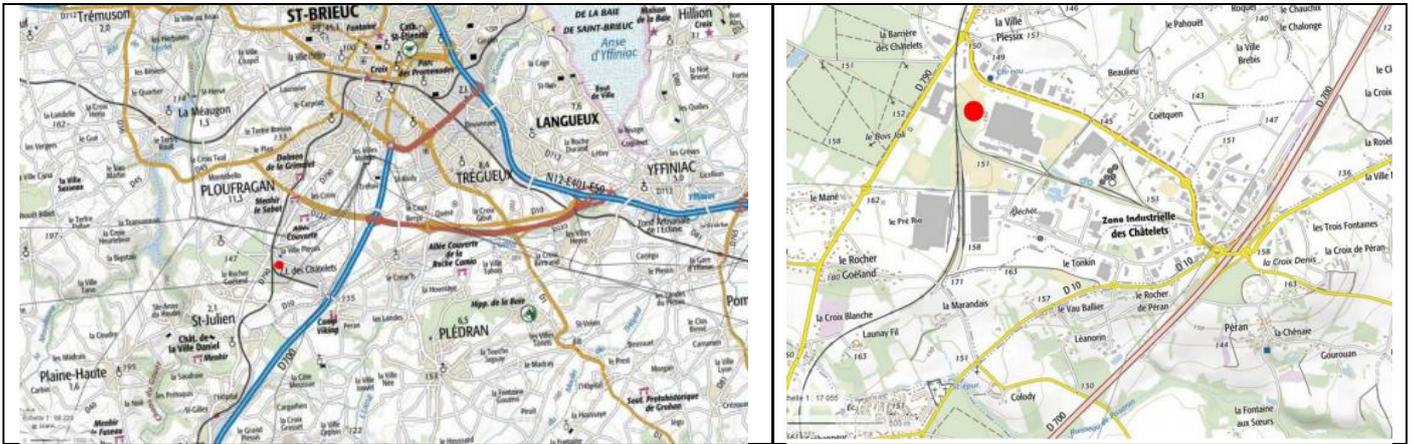
- Un projet hautement symbolique pour l'agglomération briochine

L'usine Chaffoteaux et Maury a constitué l'un des deux sites industriels les plus importants de l'agglomération. Implantée en 1969, elle a compté jusqu'à 2000 salariés et est restée active pendant 40 ans avant de devenir la plus grande friche industrielle de Bretagne pendant une dizaine d'années. Le réinvestissement de ce site témoigne d'un nouveau dynamisme économique.

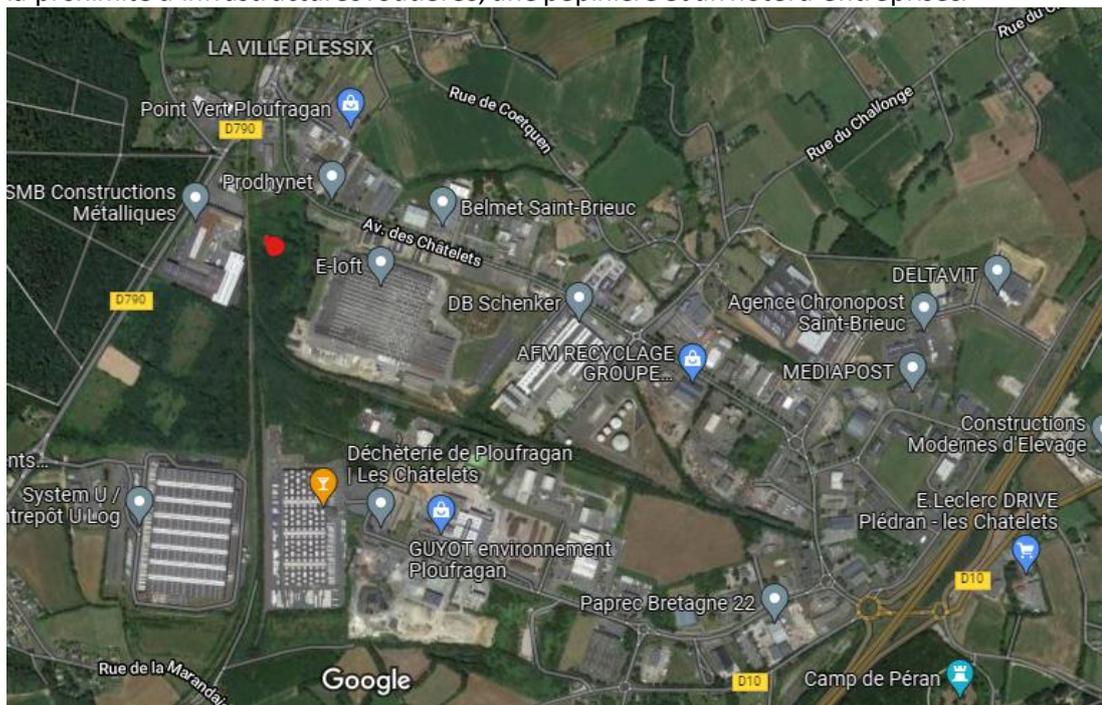
Caractéristiques du site du projet

Localisation et environnement du site

Le site du projet est localisé dans la zone industrielle des Châtelets, au Sud des agglomérations de Saint-Brieuc et Ploufragan, au Sud de la rocade sud de Saint-Brieuc, entre les routes départementales 700 (axe St Brieuc/Loudéac) et 790 (axe St Brieuc/Rostrenen).



La zone industrielle des Châtelets a été créée en 1965. Elle représente actuellement environ 245 ha et constitue le plus grand parc d'activités des Côtes d'Armor : 120 entreprises, environ 1600 salariés (chiffres 2016) avec un taux de remplissage de l'ordre de 90%. Les activités sont variées avec notamment un pôle environnemental (récupération et traitement de déchets), des entreprises de la logistique et des transports nécessitant de fortes emprises foncières et la proximité d'infrastructures routières, une pépinière et un hôtel d'entreprises.



Le Parc d'activités des Châtelets Source Google Maps

De 2003 à 2006, Saint-Brieuc Armor Agglomération a réalisé un programme important d'investissements pour la requalification du parc d'activités (labellisation Bretagne Qualiparc).

Le parc est desservi par tous les réseaux, y compris le gaz et la fibre optique. Il est équipé de collecteurs enterrés de diamètre important se rejetant à l'amont du ruisseau de l'étang des Châtelets et les effluents sont traités par la station d'épuration du Légué (capacité 140 000 EH). Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP) de Ploufragan prévoit un taux d'imperméabilisation maximum de 85%.

Le site du projet est situé en limite Ouest du terrain de l'ancienne usine Chaffoteaux et Maury. Il est bordé :

- A l'Est par le bâtiment de l'ancienne usine (4,8 ha) qui accueille un constructeur de maisons modulaires en bois, une entreprise de nettoyage et une usine de masques. Une voie de circulation interne et une aire de stationnement en cours d'extension séparent le bâtiment du site du projet.
- Au Nord par l'avenue des Châtelets, artère principale de la zone.
- A l'Ouest par la ligne de chemin de fer inutilisée Saint-Brieuc-Pontivy.
- Au Sud par une antenne de la voie ferrée désaffectée et une parcelle dont l'urbanisation est en cours

Description du site

Occupation du site

Le projet concerne les parcelles BI269, BI266, BI267 et BI258 (partiellement) et forme un ensemble d'une surface de 4,6 ha.

La partie Nord-Est du site présente une artificialisation importante des sols. Elle était occupée par deux constructions, désormais démolies, et des espaces extérieurs en enrobé encore en place. Un alignement de cyprès marque la limite Est du site. Le reste est occupé par une mosaïque de milieux enfrichés ou boisés qui se sont développés spontanément depuis une trentaine d'années sur un sol en grande partie remblayé ou défriché au moment de l'installation de l'usine à la fin des années 1970.

Insertion paysagère et topographie

Le site, sur un plateau, présente un relief relativement plan. Il se situe à cheval sur deux bassins versants, en tête de bassins. Il a fait l'objet de remblais (teneur inconnue) et d'un stockage temporaire de déchets.

Il présente une façade de 150 mètres sur le domaine public. Il est visible depuis son environnement immédiat au Nord et sa visibilité depuis l'avenue des Châtelets est atténuée par les alignements de platanes.

Desserte du site

Le site est situé à proximité de la rocade sud de Saint-Brieuc (RD222), la RD 700 : axe St Brieuc/Loudéac en 2x2 voies sur une dizaine de kilomètres, la RD 790 : axe St Brieuc/Rostrenen. Ces axes permettent de rejoindre la RN12, axe Brest-Rennes en 2x2 voies.

Il est desservi par l'avenue des Châtelets, axe principal du parc d'activités, dimensionné pour supporter une circulation de véhicules lourds et équipé d'un aménagement central franchissable, d'un accotement piéton et d'une piste cyclable permettant d'atteindre des voies secondaires rejoignant les agglomérations de Saint-Brieuc et Ploufragan. Chaque entreprise dispose d'accès directs sur la voie.

Le site est également desservi par une ligne de transport en commun (ligne 120 du réseau tub) permettant de rejoindre la gare de Saint-Brieuc avec une cadence correspondant aux déplacements domicile-travail.

Il comporte deux accès sur l'avenue des Châtelets, à l'emplacement des constructions démolies. Le site se trouvant à l'extérieur de la courbe de l'avenue, la visibilité depuis ses accès n'est pas compromise. La visibilité vers et depuis l'Ouest se trouve néanmoins plus courte mais rendue acceptable par la limitation de vitesse à 50 km/h.

Milieux naturels, faune et flore (extraits de l'évaluation environnementale)

Une évaluation environnementale a été réalisée sur le site et figure au dossier de déclaration de projet. Ses éléments sont repris dans le paragraphe dédié.

L'Ae a émis la conclusion suivante : « Si ce secteur constitue aujourd'hui une enclave naturelle dans une zone urbaine au sein du plan de zonage, il n'en demeure pas moins connecté à des milieux naturels adjacents, ce qui renforce sa valeur pour la biodiversité ne serait-ce qu'« ordinaire ». Par ailleurs, au-delà de la question de la biodiversité, cet espace naturel présente un intérêt du point de vue paysager mais aussi en raison des services écosystémiques rendus. Il convient à ce titre de mieux en caractériser les enjeux environnementaux et d'en étudier des alternatives à une échelle plus large conservant tout ou partie de cette zone boisée, en y associant des mesures concrètes d'évitement, de réduction – voire de compensation – des incidences sur l'environnement ».

En réponse à cette conclusion, le diagnostic a été complété par de nouvelles investigations et le projet modifié en conséquence pour préserver la fonctionnalité écologique du site.

Réseaux

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris le gaz et la fibre optique. Ces réseaux sont largement dimensionnés et en mesure de supporter la densification du site prévue par le projet.

Servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par la servitude T1 relative aux propriétés riveraines de la voie de chemin de fer de la ligne Saint-Brieuc-Pontivy. Elle implique que tout riverain désirant élever une construction ou une clôture doit demander l'alignement (procédure permettant de déterminer les limites du domaine public ferroviaire) et impose également aux riverains de laisser les eaux naturelles provenant de la voie ferrée s'écouler librement sur leur propriété. En outre, elle contraint les plantations, l'implantation des constructions, les excavations aux abords de la voie ; (cf Avis des PPA SNCF)

Le site est également affecté d'une servitude d'utilité publique instituée par arrêté préfectoral le 5 février 2016 qui limite les usages du sol et sous-sol aux seules activités industrielles et artisanales en raison de la pollution résiduelle du site.

Le propriétaire du site a en charge la surveillance des eaux souterraines. Le site est équipé d'un piézomètre localisé en limite Est à proximité du bâtiment principal. En cas de modification de sa conception ou de son emplacement, le nouvel ouvrage devra être implanté à proximité du point de prélèvement initial. Toute modification notable est subordonnée à l'information préalable du Préfet.

Risques et nuisances

Le site est concerné par les mêmes risques que l'ensemble de la commune (séisme, radon, tempête, etc.). Il est situé en zone d'aléa faible pour le risque retrait-gonflement d'argile. Il n'est pas concerné par des risques technologiques mais est soumis au risque de transport de matières dangereuses sur la voie ferrée Saint-Brieuc-Pontivy, actuellement suspendu puisque la voie n'est plus active.

Le site se situe dans un environnement marqué par le bruit de la circulation : proximité de l'avenue des Châtelets (catégorie 4 au titre du classement sonore des infrastructures de transports terrestres), et des RD700 et RD790 (catégorie 3). Une partie du site est donc affectée et assujettie à des prescriptions acoustiques. Toutefois, ces prescriptions qui concernent les bâtiments d'habitation ont peu d'impact en zone d'activités.

Description du projet

Choix du site

Les raisons invoquées pour le choix du site sont les suivantes :

- Localisation sur une unité foncière déjà bâtie à vocation économique, jadis remblayée et concernée par une servitude d'utilité publique limitant les usages du sol et sous-sol aux seules activités industrielles et artisanales.
- Localisation au sein de la plus grande zone industrielle des Côtes d'Armor, bénéficiant d'une excellente desserte routière, accessible par des modes de déplacements alternatifs au véhicule particulier depuis les agglomérations de Ploufragan et Saint-Brieuc, desservie par tous les réseaux, dimensionnée pour l'accueil de nouvelles entreprises.
- Présence d'une surface conséquente, permettant l'accueil d'entreprises nécessitant de grandes emprises comme l'activité logistique.
- Besoins avérés d'implantation de plusieurs entreprises sur le territoire de SBAA et disponibilités actuelles ne permettant pas de répondre à ces besoins et disponibilité rapide du site pour répondre à ces demandes.
- Logique de densification de cette zone d'envergure départementale prévue par les documents stratégiques de Saint-Brieuc Armor Agglomération et le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.
- Intégration de cette surface dans le projet de l'aménageur privé pour assurer l'équilibre financier du projet

Présentation du projet

Le projet s'inscrit dans la poursuite de la reconversion du site industriel de Chaffoteaux et Maury, sous l'appellation Genesis Baie d'Armor, qui occupe une surface totale de 20 ha.

Le bâtiment principal de 48 000 m² a fait l'objet d'une réhabilitation et est occupé par un constructeur de maisons en bois modulaires, une entreprise de nettoyage et une usine de masques. Deux constructions au Sud du bâtiment ont été démolies et réaffectées à des zones de stockage pour une des entreprises en place. Un troisième bâtiment au Sud a été maintenu et est en commercialisation.

A l'emplacement des anciens parkings de l'usine en bordure de l'avenue des Châtelets, 5 ateliers ont été construits à destination d'entreprises artisanales. A l'angle Nord-Est, une station GPL s'est installée et un parking a été aménagé.

Un centre de formation en transport logistique doit prochainement s'implanter au Nord-Est du bâtiment principal. Le foncier résiduel, découpé en plusieurs lots d'environ 5000 m², est en cours de commercialisation.

Jusqu'à présent et malgré la densification du site en cours, le projet présente un bilan neutre sur l'imperméabilisation des sols par rapport à la situation précédente, les démolitions de bâtiments et les reconstructions, en partie sur des espaces enrobés s'équilibrant. Un bassin incendie et un ouvrage de rétention pluviale (1300 m³ au total) vont être réalisés près du parking de l'usine de masques. Le projet intégrera des panneaux photovoltaïques transparents en ombrière sur les nouveaux parkings (2/3 des 2500 m²).

L'aménagement des voies n'est pas finalisé, dans l'attente du détail des implantations. Pour la partie Est du site, les entreprises en bordure de l'avenue des Châtelets disposent d'un accès direct sur la rue, et deux accès groupés sont prévus, ainsi qu'un accès piéton. Actuellement le site ne fonctionne qu'en journée (6h/21h). Il dispose d'un système d'éclairages nocturnes à déclenchement automatique.

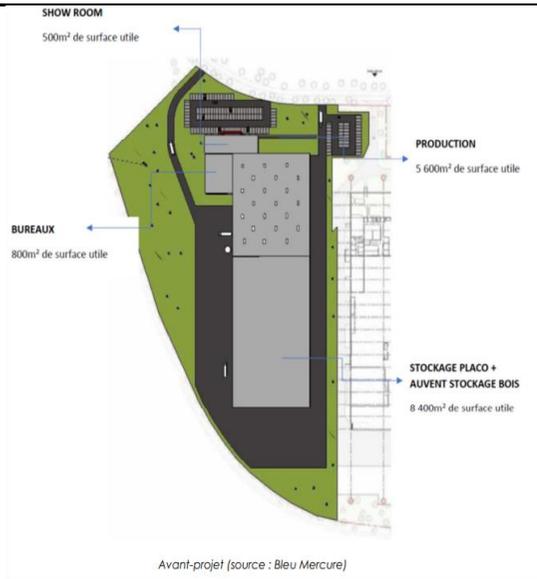
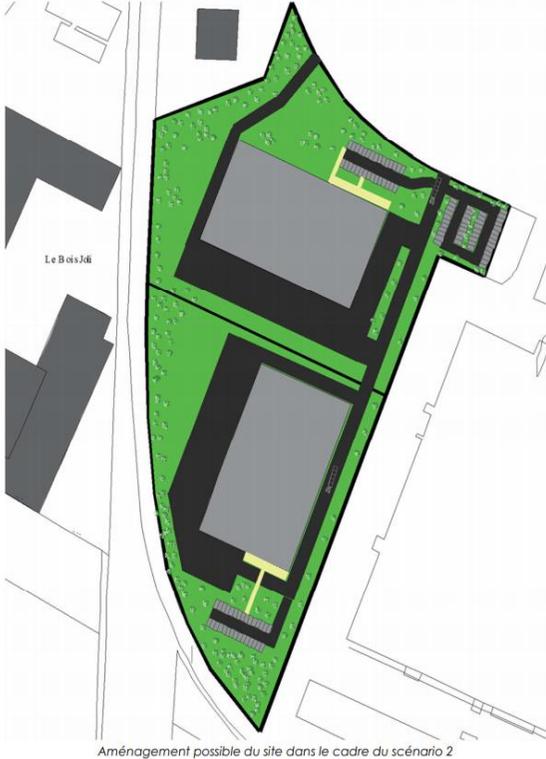
Deux scénarios d'aménagement sont envisagés pour la partie Ouest du site :

Scénario 1 : accueil d'une seule entreprise sur l'ensemble du site afin d'exploiter au mieux la rareté du site d'une grande emprise, plan, desservi par tous les réseaux et bien situé.

Scénario 2 : division du site pour l'accueil de plusieurs entreprises

A ce stade, le projet n'est pas arrêté définitivement car il dépend de l'issue de la présente procédure et de la capacité des entreprises demandeuses à attendre cette issue.

	SCENARIO 1 : MONOSITE	SCENARIO 2 : DIVISION DU SITE POUR L'ACCUEIL DE PLUSIEURS ENTREPRISES		
Entreprises pressenties :	Activités nécessitant des surfaces importantes : production, logistique, messagerie...,	2 ou 3 entreprises dans les secteurs de la production ou de la logistique		
Demande exprimée	Entreprise de matériaux de construction souhaitant regrouper ses 4 sites existants (dont 3 sur le territoire communautaire)	Entreprise 1	Entreprise 2	Sc 2
		Demande pour 1 lot de 2 à 2.5 ha pour une entreprise logistique du territoire (400 emplois actuels) souhaitant se développer en implantant une cellule d'emballage et de gestion des déchets issus de sa plateforme actuelle	Demande pour un lot de 1,5 ha environ pour une entreprise de production implantée sur le territoire communautaire, actuellement en fort développement et cherchant un site pour son activité logistique (stockage, gestion des livraisons) afin de développer la capacité de production sur son site actuel.	3,5 à 4 ha
Emploi :	Transfert de 130 emplois à l'installation, création de 50 emplois supplémentaires à moyen terme.	Création de 50 emplois sur le site	Création d'une quinzaine d'emplois sur le nouveau site et recrutement d'une vingtaine de personnes sur le site actuel	65 emplois sur site
Besoins en bâtiments :	15 300 m ² , comprenant un espace de production de 5600 m ² , un espace de stockage de 8400 m ² en partie sous auvent, des bureaux sur 800 m ² , un showroom de 500m ² .	6000 m ² couvert comprenant 600 m ² de bureaux, une cour de stockage	6000 m ² , 600 m ² de bureaux, une cour de livraison	12 000 m ² , 2 cours
Aspect bâtementaire	Bâtiment à toit plat, façades sombres avec un marquage coloré de l'entrée principale en cohérence avec les constructions existantes du site Genesis Baie d'Armor.	Bâtiments à volumétrie sobre, présentant des façades, sombres avec un marquage coloré de l'entrée principale, est attendue pour une cohérence avec l'aspect architectural des constructions existantes sur le reste du site Genesis Baie d'Armor.		
Besoins en stationnement et manœuvre :	2 parkings de 40 et 100 places, et une cour d'environ 9000 m ² permettant les manœuvres et le stationnement de poids lourds.	Parkings salariés d'environ 70 places	Parkings salariés d'environ 70 places.	140 places
Circulation :	Un sens de circulation pour les poids lourds (PL), deux accès dédiés sur l'avenue des Châtelets (un accès sortant PL créé à l'Ouest, un accès existant, entrant PI mutualisé véhicules légers (VL) aux sens entrée/sortie, utilisés par les usagers du parking 40 places), un troisième accès VL pour les usagers du parking 100 places positionné au centre de la façade du site.	Les accès sur l'avenue des Châtelets seront groupés pour les deux entreprises, l'un principal reprenant un accès existant et le second, destiné aux poids lourds sortant plus à l'ouest.		
Surfaces imperméabilisées	50% du site.	63% du site		63%
Surfaces non imperméabilisées :	50% du site maintenus en espaces naturels sur la partie Ouest et Sud du site, ou plantés en essences locales en proximité de l'avenue des Châtelets. Utilisation pour la gestion des eaux pluviales	37 % du site maintenus en espaces naturels sur la partie Ouest et Sud du site, ou plantés en essences locales pour les parties les plus		37 %

		proches des surfaces aménagées. Utilisation pour la gestion des eaux pluviales		
Energies renouvelables	Panneaux photovoltaïques d'une surface totale minimum d'environ 4590 m ² (obligation liée à l'article 47 de la loi Energie, Climat).	Panneaux photovoltaïques d'une surface totale d'environ 1800 m ² .	Panneaux photovoltaïques d'une surface totale d'environ 1800 m ² .	3600 m ² .
	 <p>SHO ROOM 500m² de surface utile</p> <p>BUREAUX 800m² de surface utile</p> <p>PRODUCTION 5 600m² de surface utile</p> <p>STOCKAGE PLACO + AUVENT STOCKAGE BOIS 8 400m² de surface utile</p> <p>Avant-projet (source : Bleu Mercure)</p>	 <p>Le Bois Joli</p> <p>Aménagement possible du site dans le cadre du scénario 2</p>		

Prise en compte des nuisances et des risques

Les activités pressenties ne sont pas polluantes mais relèveront certainement des installations classées pour l'environnement.

Concernant les nuisances acoustiques, les nouvelles constructions doivent présenter un isolement acoustique minimal moins contraignant que pour l'habitat.

La ZI des Châtelets, située loin des zones d'habitat rassemble des installations génératrices de nuisances et les nuisances sonores et olfactives potentielles générées par les nouvelles activités, issues des processus productifs et de la circulation supplémentaire, mais aussi de la phase chantier seront moins prégnantes.

Prise en compte de la sécurité routière

	Situation actuelle	Scénario 1	Scénario 2
Flux	8000 véhicules jour dont 11% de poids lourds	30 PL/jour (+3,5%) 42 VL/jour (+0,5%)	15 PL/jour (+1,8%) 80 VL/jour (+1%)
Bus ligne 120		+15%	+15%
Déplacements vélos		+5%	+5%
Accès	2 accès	Un ou plusieurs accès nouveaux à définir	

L'avenue, dimensionnée pour une circulation de véhicules lourds, est connectée à de grands axes à même de supporter cette augmentation de trafic. Il en va de même pour les déplacements doux.

Le projet prévoit un positionnement des accès permettant une visibilité évaluée à une distance comprise entre 150 m et 200 m vers l'Ouest et entre 270 et plus de 500 m vers l'Est. Par ailleurs, le projet prévoira une sécurisation des flux (piétons/vélos/poids lourds) au sein des différentes parties du site. Chaque entreprise gèrera son stationnement, ne créant pas de besoin sur l'espace public.

Prise en compte de la qualité des paysages et de l'architecture

Le paysage est dominé par des bâtiments industriels et artisanaux de grande dimension, sans visibilité lointaine ni proximité avec un bâtiment classé ou à l'inventaire des monuments historiques.

Il n'est visible depuis le domaine public que sur une séquence de 150 m le long de l'avenue des Châtelets, bordée d'alignements de platanes qui permettent l'intégration paysagère des constructions à l'arrière.

Le projet prévoit de reprendre les codes architecturaux de la partie Est de Genesis Baie d'Armor : volumétrie sobre à toit plat, une couleur principale de façade similaire (couleur sombre, gris anthracite) et des touches colorées ponctuelles

Il est soumis à l'article 11 de la zone Uyb⁴ (aspect extérieur des constructions) et à l'article 13 (réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations) de la zone Uyb⁵ du règlement écrit en vigueur ;

Le projet intégrera des espaces naturels préservés ou végétalisés (suivant leur enjeu environnemental) d'essences locales, à raison d'au moins 1,38 hectare (30 % du site). Une lisière naturelle sera préservée et renforcée en limite Ouest du site.

Prise en compte des enjeux environnementaux

Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif et engendrera une charge hydraulique supplémentaire estimée à 115 EH (25 EH/ha) que la station d'épuration intercommunale du Légué, calibrée à 140 000 EH, est en mesure d'absorber. Il sera concerné par le renforcement de la politique de suivi des établissements industriels en matière d'assainissement des eaux usées, mené par la direction de l'Eau et de la Biodiversité de SBAA.

« Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Quel que soit le projet architectural, une attention particulière sera apportée à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes, à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet »

⁴ « La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions. »

Le site est par ailleurs desservi par les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, éclairage public, électricité, télécom, gaz, fibre optique), avec un dimensionnement adapté à l'accueil de nouvelles entreprises.

Concernant la gestion des eaux pluviales, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain seront à prévoir pour tenir compte des imperméabilisations futures avec constitution d'un dossier dit loi sur l'eau et respect du coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé de 85 % pour la zone. Le règlement du PLU de Ploufragan prévoit que les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements soient soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures, mais aussi que l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement soit subordonnée à un prétraitement.

Le dernier inventaire des zones humides validé par la CLE du SAGE et les investigations complémentaires ont établi que le site ne comportait pas de zones humides.

Le site du projet intégrera une production d'énergie renouvelable, représentant une puissance évaluée à 573 750 kWh par an.

Le projet Genesis Baie d'Armor prévoit l'aménagement de stationnements couverts dédiés au vélo.

Le site industriel actuel possède déjà un système d'éclairages à déclenchement. Pour le projet, il pourra être demandé de limiter les durées de l'éclairage nocturne sur la zone et de privilégier un système de déclenchement automatique en cas de mouvement.

Le site se situe en dehors de la trame verte et bleue (TVB) identifiée mais peut jouer un rôle de connexion entre un réservoir de biodiversité à l'Ouest (massif boisé des Tronchets/Châtelets à 300 m) et un corridor écologique au Nord-Est (ruisseau du Pré Rio). Une lisière naturelle sera préservée par le projet en limites Ouest et Sud. Les milieux à enjeux modérés à forts pourront être partiellement préservés sous forme de bosquets au sein du futur projet en fonction de son aménagement. Les espaces verts de la partie Est du site Genesis (3 ha), sans enjeux environnementaux feront l'objet de plantations d'essences locales et d'une gestion différenciée pour améliorer le bilan environnemental du projet.

Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale fait l'objet d'un document spécifique joint au dossier.

Elle conclut à une faible diversité floristique sur la zone boisée /enfrichée et une faible diversité de l'avifaune dominée par les passereaux, une présence ponctuelle de quelques espèces végétales indicatrices de zones humides, une potentielle fréquentation ponctuelle du boisement par la faune terrestre.

L'analyse propose des mesures de conservation visant à maintenir la fonctionnalité de la zone.

L'absence de caractérisation de l'ancien zonage N comme zone humide permet d'envisager le changement de zonage.

Les mesures environnementales envisagées pour éviter ou limiter les effets potentiels du projet sur l'environnement sont reprises sous forme d'un tableau synthétique p 43 à 45 de la notice.

A noter que cette évaluation a été complétée en 2021 entraînant une évolution des mesures environnementales envisagées.

3-2-3 La mise en compatibilité du PLU

La situation du projet au PLU avant mise en compatibilité

Le projet PADD du PLU de Ploufragan vise, dans son orientation 2, à :

- « Assurer le développement économique à l'échelle intercommunale »,
- « 2.1. Proposer un potentiel d'extension des zones économiques à l'échelle du besoin du Pays »
- et prévoit de « Conforter et développer la zone industrielle des Châtelets ».

Le projet est donc compatible avec le PADD.

Le site est classé en zone Uyb⁶ et N⁷ au règlement du PLU de 2011.

Cette zone naturelle était alors justifiée par la présence d'un bois humide, identifié au cours d'un inventaire réalisé en mars 2009 par le bureau d'études Hardy et complété par le syndicat de bassin versant.

⁶ La zone Uyb correspond à un espace urbanisé accueillant des activités économiques, intégrant des installations classées soumises à périmètre de protection. (Cette référence porte sur une société de dépôts pétroliers générant un périmètre de risque qui ne touchait pas le site du projet et a désormais cessé son activité).

⁷ La zone N correspond aux zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cet inventaire n'a pas été validé par la commission locale de l'eau (CLE) du SAGE du Pays de Saint-Brieuc car la méthode d'identification utilisée n'était pas jugée satisfaisante. En 2018-2019, un nouvel inventaire réalisé par le syndicat de bassin versant et le service eaux et assainissement de SBAA a été validé par la CLE et approuvé par le conseil municipal. Ce nouvel inventaire ne recense plus de zone humide au sein du site concerné par la procédure. Cette zone N ne serait donc plus justifiée.

Elle représente une surface de plus de 0,91 ha, située au centre Est du site, et contraint les implantations futures.

Les incidences du projet sur le PLU

La mise en compatibilité du PLU de Ploufragan poursuit deux objectifs :

→ Acter la suppression de la zone naturelle N du fait de l'absence de zone humide sur cet espace

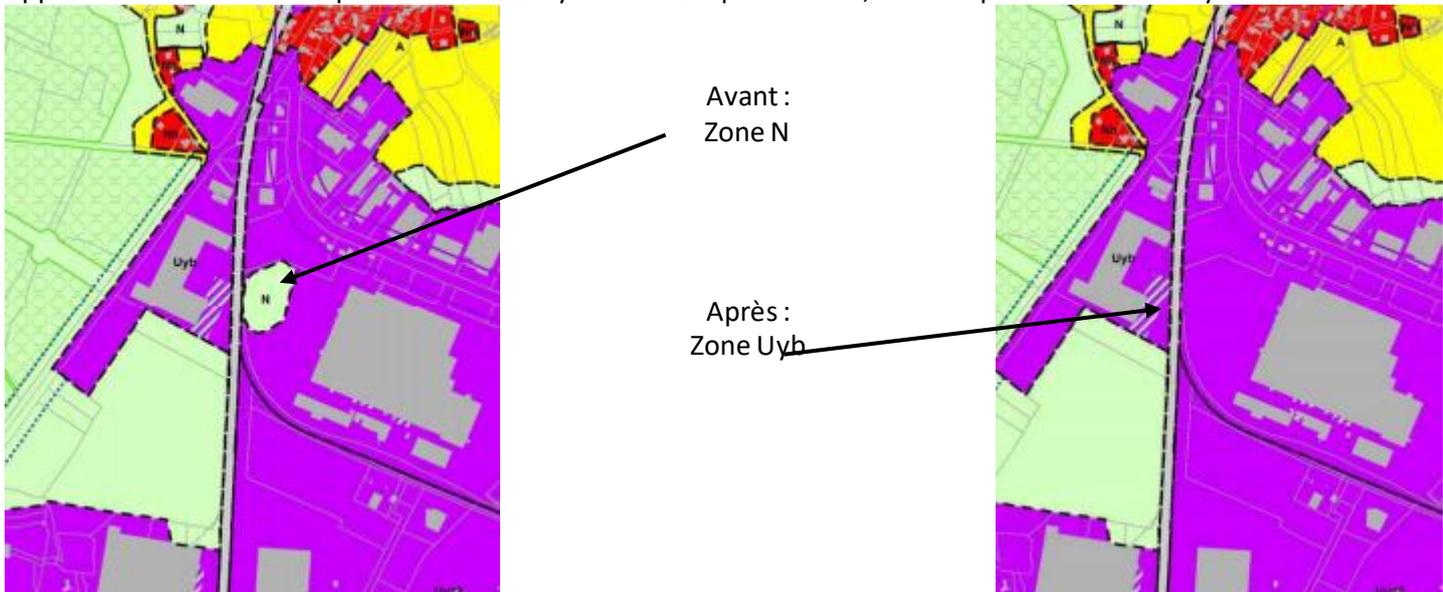
→ Intégrer les dispositions issues de l'évaluation environnementale afin de prendre en compte les enjeux environnementaux du site

Incidences sur le PADD

Aucune modification n'est nécessaire pour permettre le projet, compatible avec le PADD.

Incidences sur le zonage

Suppression de la zone N au profit de la zone Uyb. La zone N perd donc 0,91 ha au profit de la zone Uyb.



Incidences sur le règlement écrit

Il est proposé de modifier la rédaction de l'article Uyb 13 portant sur la réalisation d'espaces libres et plantations afin de s'assurer que son interprétation ne soit pas incompatible avec la mise en œuvre des mesures environnementales du projet, à savoir le maintien d'espaces naturels sans modification sur le site.

Il stipule que « 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée ». Ces termes incitant à la conception d'un espace vert jardiné, pour limiter l'impact écologique du projet, il est prévu de maintenir une partie de la végétation spontanée et d'encourager une gestion extensive des espaces verts. La mise en compatibilité de cet article impliquera donc d'autoriser le maintien d'espaces naturels existants et la gestion extensive et différenciée des espaces verts.

Par ailleurs, la référence à une liste d'essences locales figurant en annexe du règlement est supprimée car cette liste n'existe pas. Une référence à une liste d'essences locales figurant dans les orientations d'aménagement est ajoutée.

Extrait du règlement écrit après mise en compatibilité (nouveau en italique, suppressions raturées) :

Article Uyb 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute

tige. En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devront être traités *en espaces verts constitués au choix* :

- *D'espaces engazonnés et plantés pouvant faire l'objet d'une gestion extensive ou différenciée*
- *D'espaces naturels existants et maintenus, notamment lorsqu'ils présentent un intérêt environnemental*

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (~~voir la liste des essences en annexe du présent règlement~~ *plus spécifiquement pour le site de Genesis Baie d'Armor, la liste des essences figurant dans l'orientation d'aménagement*). La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.

Incidences sur le rapport de présentation

Plusieurs pages du rapport de présentation nécessitent d'être mises en compatibilité avec le projet :

→ Carte p18 + 73 : un symbole Seveso est placé par erreur sur le site alors qu'il concerne le site SPD. Le symbole est donc repositionné sur la carte.

→ P 129 : le rapport est illustré par une carte présentant le « projet urbain global » localisant un boisement humide à préserver au niveau de l'ancienne zone N du site. La carte est donc modifiée pour ne plus faire apparaître cette zone. → P

142 : le rapport cite à cette page la surface du territoire communal dédiée aux secteurs d'activités. Cette surface est actualisée (sur la base du tableau de surface actualisé suite à la modification n°3 du PLU) et représente désormais 237 ha et 8,8% du territoire communal.

→ P 144 : le rapport présente une carte localisant l'ensemble des zones urbanisées du plan de zonage (nom de zone commençant par un U). Celle-ci est actualisée pour y intégrer la zone N devenue Uyb tandis que la surface de ces zones est actualisée (sur la base du tableau de surface actualisé suite à la modification n°3 du PLU).

→ P 152 : la surface des zones naturelles est actualisée, passant de 934,6 ha soit 34,8% du territoire communal à 933,7 ha, soit 34,7 % du territoire communal.

→ P 154 : la carte des zones N est actualisée, de même que les surfaces de ces zones qui sont rappelées.

→ P158/159 et p 178/179 : le tableau de surface est actualisé. La zone Uyb passe de 70,5 ha à 71,4 ha et la zone N stricte passe de 409,9 ha à 409 ha. Au total, les zones U passent de 701,9 ha à 702,8 ha et les zones N passent de 934,6 ha à 933,7 ha.

→ P 167 : la carte des zones N est actualisée

Incidences sur les orientations d'aménagement

Il est proposé la création d'une orientation d'aménagement dédiée au site Genesis Baie d'Armor afin de traduire réglementairement les dispositions issues du diagnostic du site et de l'évaluation environnementale.

Elle est formalisée selon la trame du document du PLU relatif aux orientations d'aménagement.

Orientations d'aménagement – site de Genesis Baie d'Armor

Etat des lieux : Le site présente une surface totale de 20 ha. Situé dans la zone industrielle des Châtelets, il correspond à l'ancien site industriel Chaffoteaux et Maury en cours de reconversion.

Objectifs : Permettre la réhabilitation du bâti existant et la densification du site pour l'accueil d'entreprises, notamment celles nécessitant des grandes emprises, tout en limitant l'impact environnemental du projet.

Orientations d'aménagement :

Intégration paysagère

- Veiller à un traitement qualitatif des espaces extérieurs situés en façade sur l'avenue des Châtelets
- Rechercher une cohérence architecturale à l'échelle du site en privilégiant une volumétrie sobre, des façades sombres ponctuées de touches colorées.

Déplacements

- Sécuriser les flux (piétons, notamment sur les trajets arrêt de bus-accès aux bâtiments/vélos/poids lourds) au sein des différentes parties du site et proposer du stationnement vélo couvert.
- Proposer des accès sur l'avenue des Châtelets disposant d'une visibilité satisfaisante (supérieure à 100 m), veiller à un espacement suffisant entre les accès et favoriser la mutualisation des accès pour plusieurs entreprises.

Environnement

Les mesures d'évitement/réduction ont fait l'objet d'une révision dans le mémorandum en réponse à l'avis de l'Ae. Elles sont reprises, avec les corrections p 15 à 17 dans le tableau de synthèse de l'évaluation environnementale

3-3 L'évaluation environnementale

L'analyse comprend un inventaire naturaliste et une recherche ciblée d'espèces protégées, une justification du déclassement du zonage de zone humide, les effets du projet sur le milieu, en fonction d'une première esquisse du projet transmise par l'opérateur en charge de la commercialisation de la zone.

Le document comporte les deux étapes de l'analyse (été 2020 et printemps 2021), une notice non technique qui reprend les éléments complétés par la prospection du printemps 2021 réalisée conformément à l'avis de l'Ae.

3-3-1 Contexte environnemental

Le secteur d'étude est situé :

- À moins de 9 km de 4 sites ZNIEFF⁸. 3 sites de type I : - Chaos du Gouët à 3,5 km - Bois Boissel - à 6 km - Herbus de l'anse d'Yffiniac à 8,1 km ; 1 ZNIEFF de type II : - Baie de Saint-Brieuc à 8,0 km.
- À proximité de deux sites Natura 2000⁹, à 2,4 km du premier et à 8,1 km du second. Le site d'analyse se trouve distant de 8 km de la ZICO et 8,2 km de la RNN.

Le site d'étude se trouve à l'interface entre un réservoir principal de biodiversité à l'Ouest (zones humides boisées) et un corridor écologique à l'Est (corridor plus diffus qui s'appuie sur des éléments ponctuels pour relier un réservoir secondaire). Au niveau régional, le grand ensemble intitulé "Le bassin de Saint-Brieuc, de Saint-Quay Portrieux à Erquy" qui contient la zone d'analyse, présente un faible niveau de connexion entre les milieux naturels.

La commune fait partie du périmètre du SDAGE¹⁰ du bassin Loire Bretagne et du SAGE¹¹ de la baie de Saint Brieuc. Dans le cadre du projet, la référence au SAGE porte sur l'interdiction de destruction des zones humides.

3-3-2 Etat initial de l'environnement

Caractérisation de la flore et des habitats

La prospection a été réalisée à l'intérieur du périmètre immédiat (zone N) et rapproché (zone Uyb-partie boisée), par des relevés floristiques et un rattachement des unités de végétation à la typologie « Corine Biotope » avec comme objectif principal de déterminer si le site est colonisé par des espèces végétales protégées, rares ou menacées.

Caractéristiques des milieux présents :

	Surface	Intérêt biologique et écologique	Menaces et enjeux
Boisement de feuillus variés sur sol assez remanié	0,5 ha	Modéré, diversité floristique faible, avifaune sans intérêt particulier	S'assurer de l'absence d'amphibien en période de reproduction sur des zones engorgées

⁸ZNIEFF Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (sans portée réglementaire) susceptible d'héberger des espèces protégées. Les ZNIEFF de Type I comportent des espèces ou des habitats remarquables caractéristiques de la région. Les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés

⁹ Zonages issus de la transposition et de l'application des Directives Européennes Habitats et Oiseaux. Le réseau Natura 2000 comprend :

- des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour le maintien des habitats naturels et d'espèces de faune et de flore sauvages
- des Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour la conservation des espèces d'oiseaux sauvages
- des zonages Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) et Réserve Naturelle Nationale (RNN)

¹⁰ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

¹¹ Schéma d'Aménagement et gestion des eaux

Boisement de feuillus/patch boisé/arbre isolé	0,66 ha	Faible	Faible
Ptéridaie (fougères)	0,68 ha	Très faible à nul	Aucun
Fourré à Ajonc d'Europe	0,45 ha	Intérêt pour l'avifaune	Sensible si des oiseaux protégés y nichent
Roncier	0,03 ha	Variable, refuge pour l'avifaune	Aucun sauf si oiseaux nicheurs
Roncier et ptéridaie	0,36 ha	Assez faible	Aucun
Prairie mésotrophe	0,16 ha	Assez faible	Aucun
Boisement fortement dominé par le Saule roux	0,52 ha	Engorgement hivernal probable et possibilité de reproduction de la salamandre tachetée	Les enjeux découleraient de la confirmation d'engorgement hivernal



Synthèse :

- Habitats
La végétation s'est exprimée de manière libre et a évolué vers un stade boisé. Il n'existe pas d'habitat rare ou à enjeu de conservation. Le principal enjeu se trouve dans la présence possible d'un engorgement hivernal plausible du fait de la présence de plusieurs espèces indicatrices de zones humides à proximité et de l'absence de végétation dans le point bas des fossés et dépressions topographiques. La présence de fourrés arbustifs ne constitue pas un enjeu pour la flore, mais possiblement pour l'avifaune nicheuse.
- Flore
La flore présente sur l'emprise du projet est caractéristique de milieux artificialisés et de zones en déprise sur remblai. La présence d'espèces forestières est dominante en surface colonisée.

Caractérisation de la faune

Le secteur prospecté est le même que celui de caractérisation de la flore. La caractérisation de la faune s'est déroulée lors de visites les 13 juillet et 6 août 2020, mais également les 16 février, 30 mars, 21 avril et 3 mai 2021.

- L'avifaune (oiseaux)

2020 : Constat d'une richesse spécifique assez restreinte : 12 espèces contactées lors des passages avec points d'écoutes, observations directes et analyses des chants. La majeure partie sont liées aux milieux urbanisés, à tendance boisée ou proches du littoral.

2021 : Confirmation du rôle joué par les milieux limitrophes (milieux boisés et voie ferrée) favorables à la présence de nombreuses espèces. La lisière plantée de résineux est fréquentée par plusieurs passereaux, sans constatation de nidification. Cette zone fait tampon entre le bâtiment industriel et la zone plus naturelle (enfrichée) à l'Ouest. Les milieux semi-ouverts sont principalement fréquentés par la Linotte mélodieuse avec plusieurs individus contactés en période de reproduction. En habitat de contact sur les fourrés du secteur Nord on retrouve une zone à tendance prairiale, ce secteur semble être le plus favorable à la reproduction de l'espèce (notée probable).

Le secteur boisé colonisé par le Saule, est le plus utilisé par l'avifaune (Troglodyte mignon, Fauvette à tête noire surtout) et leur nidification semble plus que probable. A noter la présence d'un couple de Bouvreuils pivouins fréquentant le site, ce qui pourrait à elle seule représenter un enjeu fort (si sa reproduction était avérée ce qui est probable) sur la zone.

Le secteur Sud semble plus fréquenté par des espèces d'oiseaux nicheurs de cavités (mésanges) qui pourraient provenir de zones limitrophes boisées plus anciennes. La présence de secteurs où l'eau stagne en hiver (même de manière temporaire) semble être un facteur favorisant l'exploitation de la zone pour leur alimentation, ceci coïncide avec les enjeux sur les amphibiens.

Nb : entre 2020 et 2021 deux espèces n'ont pas été revues : la Fauvette des jardins et le Martinet noir.

- L'entomofaune (insectes)

La présence importante d'espaces artificialisés et l'absence de milieux d'eau stagnante en été, conditionnent une faible fréquentation par les odonates (libellules et demoiselles) non observés au cours de cette analyse. En revanche, la présence de roncier et d'arbres à papillons (Buddleia) à proximité (ligne de chemin de fer) permet d'accueillir de nombreuses espèces de papillons de jour (10 espèces observées sur deux passages).

La forte proportion d'habitats fermés n'est pas favorable aux orthoptères, d'où leur faible présence.

A noter l'absence d'espèces d'insectes protégées sur la zone d'analyse.

- Les mammifères

L'existence d'une clôture limite le transit de la faune terrestre de grande taille. Seule la présence de la Taupe d'Europe est confirmée par la présence de monticules de terre. Du fait de l'absence d'arbres formant des cavités, la zone n'est pas favorable à la colonisation par les chiroptères (chauves-souris). En revanche leurs déplacements orientés sont possibles le long de la voie de chemin de fer.

- Les reptiles et amphibiens

En 2020, un individu de Vipère péliade a été observé sur un chemin tracé au cours des précédents passages. Cette observation est à pondérer par la création d'un milieu favorable lié à une modification du milieu par l'inventaire naturaliste. Cependant, cette observation traduit de potentiels transits sur le site sans qu'ils soient pour autant favorables pour la reproduction.

D'autres observations ont été réalisées : présence de Lézard des murailles sur la voie de chemin de fer, à l'extérieur du site.

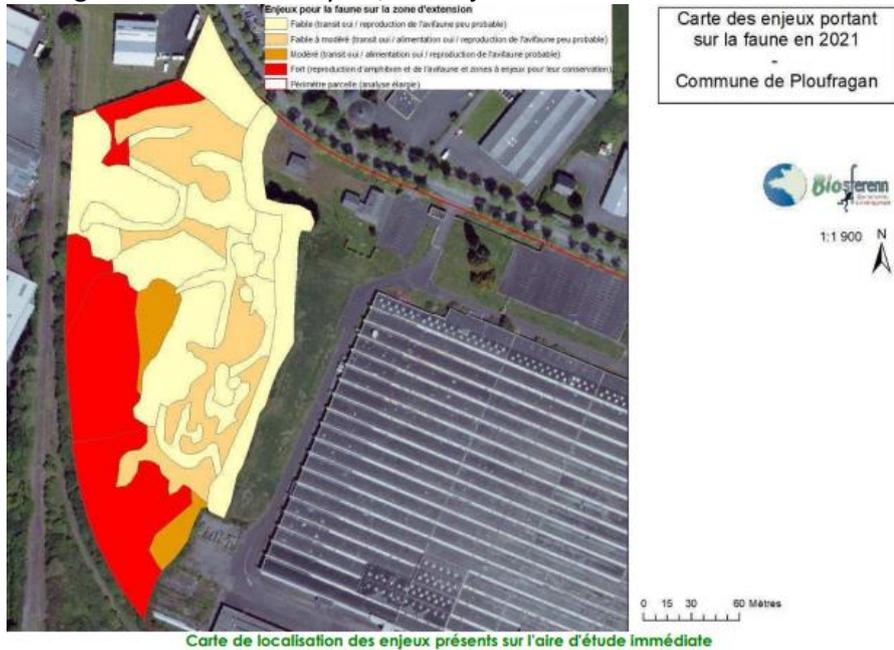
L'analyse en 2020 n'a pas permis de mettre en avant la présence d'amphibien, mais avec une possible stagnation d'eau hivernale (hypothèse) il apparaissait souhaitable de vérifier que la Salamandre (espèce protégée) ne se reproduit pas sur le site.

En 2021 : La caractérisation des amphibiens s'est déroulée les 16 février et 30 mars 2021. Il semble que l'épisode de grand froid en février ait généré des conséquences pour les effectifs de larves d'amphibiens dans l'eau. En 2021, l'analyse n'a pas révélé de reptiles à l'intérieur de la zone d'analyse, tous les individus de Lézard des murailles ont été observés sur la voie ferrée.

Synthèse

La vocation du site industriel et le caractère artificiel des boisements et formations sur remblai adjacent réduisent fortement la fréquentation par la faune. Cependant plusieurs espèces protégées ont été observées et des enjeux existent pour l'avifaune et les amphibiens (Salamandre). La présence de Vipère péliade oriente vers la conservation/la création de lisières épineuses près de zones boisées et la création de talus, voire d'une petite pièce d'eau. La fréquentation des arbres sur le

bord de la route d'accès par une avifaune de milieux semi-fermés, conditionnera nécessairement la réalisation des opérations d'aménagements (chantier) hors période de nidification, ce qui exclut les mois entre mars et août. Au regard des milieux analysés, des enjeux forts existent sur le secteur Ouest de l'analyse.



Propositions visant à limiter les effets d'un aménagement :
L'évaluation environnementale propose deux scénarios

Scénario 1	Scénario 2
<p>Secteurs complémentaires à ajouter en l'absence d'intégration sur le reste du site</p> <p>Secteurs complémentaires à ajouter en l'absence d'intégration sur le reste du site</p>	<p>Si suppression de cette zone à enjeux définie comme étant le minimum non impactable, ceci pour un projet intégrant de manière modérée des éléments sur le reste en extension</p> <p>Alors nécessité de prévoir de recréer un milieu fonctionnel (noeud de surface sans intérêt dans ce cas, raisonner milieux nécessaires au maintien des espèces et dérangements induits par l'activité)</p> <p>Prévoir le maintien de la bande boisée (mesure à minima)</p> <p>Prévoir des compensations par plantation sur une bande de 10 mètres de feuillus arborescents et fourrés arbustifs</p> <p>Prévoir une bande tampon de 3 à 5 mètres en prairie de fauche (1 par an avec exportation si possible)</p>
<p>La carte ci-dessus présente les milieux à conserver/créer pour éviter les effets sur la faune protégée. La capacité d'accueil de la zone doit passer par des mesures de gestion des espaces verts créés en limitant les ornements et favorisant la gestion différenciée de certains espaces de pelouses. Les travaux de défrichage seraient à réaliser</p>	<p>Ce scénario vise à optimiser les possibilités d'aménagement à l'intérieur de la zone. Dans ce cas, il est indispensable de proposer des mesures fortes sur le reste du site industriel et qui devront faire l'objet d'un engagement par l'opérateur du site. Cela consisterait à sanctuariser une part du site pour l'implantation de milieux naturels fonctionnels. Il serait alors possible d'envisager une réduction du secteur de 1861 m² en vert</p>

<p>impérativement entre octobre et février pour éviter des impacts sur l'avifaune.</p> <p>La surface de milieux sanctuarisés / créés pour la faune est de 1,27 hectare. Si le projet n'intègre aucun élément favorable à la biodiversité, elle devra être revue à la hausse en intégrant les secteurs détourés en orange. Le principe retenu pour limiter les effets en phase travaux est d'effectuer un balisage des secteurs à conserver et de gérer les déblais pour créer des talus qui seront végétalisés d'épineux (utiles pour l'avifaune) et une marge de recul devra être observée sur les secteurs proches des fourrés pour l'accueil de l'entomofaune</p>	<p>foncé. Dans ce cas les travaux seraient également à réaliser hors période de reproduction de l'avifaune (privilégier octobre à fin février).</p> <p>Le principe envisagé est d'effectuer une plantation d'arbres et d'arbustes épineux (prunellier et/ou ajoncs) en compensation du secteur déboisé sur l'autre zone afin d'obtenir une continuité boisée préservant la fonctionnalité écologique. La plantation pourrait intervenir idéalement avant la destruction de la zone boisée, à minima de manière concomitante, mais pas postérieure. Les essences privilégiées sont précisées pour chaque secteur. Il faudra prévoir une bande tampon de 3 à 5 mètres gérée en fauche tardive pour permettre une meilleure utilisation par l'entomofaune et donc utile pour les oiseaux insectivores. Il conviendra d'accompagner les temps forts de ces opérations par un écologue ou un référent biodiversité avec à minima un suivi à n+1 pour vérifier la reprise des arbres plantés et les essences plantées, de la présence des espèces à enjeux (amphibiens et avifaune) aux périodes adéquates. Le suivi devra se poursuivre au moins 10 ans (pas de temps à définir avec les services de l'Etat).</p>
--	--

Point particulier de la servitude SNCF

La végétation présente sur le site ne devra pas déborder sur les voies ferroviaires au Sud et à l'Ouest de la zone d'analyse. La reprise de trafic sur cette voie entrainera la procédure réglementaire pour les réouvertures/défrichement, notamment en matière d'espèces protégées.

3-3-3 Analyse trame verte et bleue et évaluation des incidences au titre du réseau Natura 2000

Le projet est partiellement situé entre un réservoir principal de biodiversité et un corridor lié à la Trame verte et bleue. La justification du positionnement d'une continuité écologique est possiblement liée à la présence de zones humides et d'un cours d'eau au Nord de la route des Châtelets. La présence de Vipère péliade de manière opportuniste, de Salamandre et d'oiseaux protégés sur l'aire d'analyse conforte le rôle de la voie de chemin de fer comme corridor écologique. Il conviendrait de proposer un verdissement de qualité sur l'ensemble du site avec une présence d'essences ornementales réduite voire nulle, au profit d'essences ligneuses locales (arbres et arbustes). Par ailleurs, le traitement des zones de pelouses pourrait (dans l'idée de favoriser l'utilisation par la faune) être assez peu structurant avec 2-3 fauches par an.

Le dossier comprend une analyse des incidences au titre du réseau Natura 2000¹².

Deux sites Natura 2000 « Baie de Saint-Brieuc - Est » sont situés à 2,4 km et 8,1 km. Ils se superposent en partie et ne semblent pas posséder de connexion hydraulique directe avec le projet.

L'absence d'espèces liées au littoral et milieux aquatiques permet de conclure à l'absence d'incidence sur les espèces animales (seule espèce observée : le Goéland argenté avec une reproduction sur le toit du bâtiment principal).

L'analyse ne permet pas de mettre en évidence la présence d'habitat d'intérêt communautaire et une possible influence (qualitative ou quantitative) des rejets après traitement à la station et après tamponnement, point à pondérer par l'absence d'information sur les futures activités des entreprises.

En conclusion : l'incidence de ce projet est non significative sur les sites Natura 2000 évalués.

3-3-4 Analyse de déclassement de la zone humide

L'inventaire communal des zones humides (ZH) de Ploufragan a été réalisé en 2009 par le bureau d'étude Hardy. Il a été intégré dans le plan de zonage du PLU en zone N mais n'a pas été validé par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Baie de Saint-Brieuc car la méthodologie utilisée n'était pas conforme aux prescriptions du SAGE.

Le SAGE prescrit deux étapes : production de l'enveloppe de référence des zones humides puis conduite d'inventaires précis, de terrain, détaillés et réalisés selon les critères décrits dans le guide validé par la CLE.

¹² Article R.414-23 du Code de l'Environnement : "le dossier comprend dans tous les cas : "Une présentation simplifiée [...] du projet, [...] accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; un exposé sommaire des raisons pour lesquelles [...] le projet [...] est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du [...] projet [...], de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000 [...]."

En 2019, la commune a sollicité l'accompagnement technique de Saint-Brieuc Armor Agglomération dans la démarche de mise à jour et de validation communale de l'inventaire zones humides et cours d'eau. Cet inventaire a été validé par le bureau de la CLE en juillet 2019 et par le conseil municipal de Ploufragan en octobre 2019.

Pour ce qui concerne l'ancien site industriel de Chaffoteaux et Maury, **les investigations sur site n'ont pas permis d'identifier de milieux humides, et la modification (indication remblai et non plus ZH) a été validée** sur les justifications suivantes :

- L'histoire du site industriel ou ferroviaire a conduit à une modification importante du terrain naturel d'origine et à un remblai sur la totalité du site,
- Les sondages pédologiques confirment la présence d'un remblai,
- Le caractère anthropique du site ne permet donc pas de retenir le critère végétation pour la caractérisation des zones humides.¹³

3-3-5 Analyse des effets et mesures proposées par thématiques

Descriptif des caractéristiques du projet et des incidences prévisibles

Le site d'analyse est colonisé par une flore assez commune. L'emplacement prévu sur la parcelle ne provoquera pas, a priori, d'effet d'emprise sur des milieux à enjeux. La question des effets pour l'avifaune et des amphibiens a été précisée en 2021. En effet, le maître d'ouvrage de la procédure de déclaration de projet (SBAA) a souhaité que ces évaluations soient réalisées sur la période hivernale (pour les amphibiens) et la période printanière (pour l'avifaune nicheuse), afin de compléter l'analyse.

L'aménagement comprendra :

- un défrichement de la zone boisée et enfrichée,
- des dérangements en périodes de travaux et d'activité sur la zone,
- un raccordement au réseau d'assainissement collectif (STEP) et une infiltration à la parcelle du pluvial,
- une imperméabilisation d'une partie des terrains.

Le « tableau de synthèse des effets, mesures et proposition d'indicateurs de suivi » a fait l'objet d'une nouvelle version intégrant les éléments apportés suite à la prospection complémentaire.

Synthèse

L'analyse a révélé une faible diversité floristique sur la zone boisée /enfrichée se développant sur remblai. L'avifaune est faiblement diversifiée et dominée par les passereaux. La prise en compte des continuités écologiques et le respect des recommandations (compléments d'analyse biologique) permettront d'exclure tout impact sur des espèces protégées. L'analyse a révélé une présence ponctuelle de quelques espèces végétales indicatrices de zones humides dans des proportions faibles et de manière éparse. La caractérisation des habitats révèle un enfrichement présent sur une grande partie de la zone.

La présence d'un réservoir de biodiversité à proximité avec la présence du bois des Tronchets et d'un corridor proche avec la voie de chemin de fer, permet une potentielle fréquentation ponctuelle du boisement par la faune terrestre. L'analyse propose des mesures de conservation visant à **maintenir la fonctionnalité de la zone**. De plus, les propositions d'essences végétales à planter intègrent l'utilisation par la faune à l'intérieur du site. Un travail pourra être engagé pour proposer une gestion différenciée des espaces verts de la zone. Les espèces invasives devront être proscrites des plantations.

L'ancien zonage N n'étant pas caractérisé comme zone humide du point de vue de ses sols et des milieux en place, **il est possible de modifier le zonage au PLU**. En revanche, la présence de zones utilisées par l'avifaune et la Salamandre pour leur reproduction sur les lisières et les fossés en eau conditionne une nécessaire **prise en compte et évolution du projet pour en éviter les impacts** et conserver la capacité d'accueil du site.

¹³Dans sa note du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides, le ministère précise que la notion de « végétation » ne peut, d'un point de vue écologique que correspondre à la végétation botanique, c'est-à-dire à la végétation « spontanée » (végétation développée à l'issue d'un processus naturel, c'est-à-dire dont le faciès exprime les conditions du milieu et non introduite et/ou entretenue par l'homme). Le ministère caractérise les cas de végétation « non spontanée » comme résultant d'une action anthropique.

3-4 Avis des personnes publiques associées et consultées

3-4-1 Compte-rendu de la consultation

Une réunion d'examen conjoint a eu lieu le 24/06/2021.

Etaient présents : Mr Anthony DECRETON, adjoint urbanisme Ploufragan / Mr Erwan TANGUY, responsable urbanisme Ploufragan / Mme Samia BLAISE, service planification, Saint-Brieuc Armor Agglomération / Mr Damien LE CLERC, service développement économique, Saint Brieuc Armor Agglomération / Mr Guillaume POULIQUEN, DDTM22/ Mme Federica PERLETTA, Chambre d'Agriculture 22 / Mme Hélène LE PAJOLEC, responsable études, CCI22 / Mr Romain MICHELON, écologue, Biosferenn / Mme Amandine DEROUARD, urbaniste, L'atelier urbain

Excusé : Mr Frédéric LEVE, direction eau assainissement, Saint-Brieuc Armor Agglomération

Cette réunion initialement prévue en février, a été décalée pour permettre de constituer une proposition d'évolution du dossier en réponse à l'avis de l'autorité environnementale. Les avis reçus entre temps (Conseil Départemental des Côtes-d'Armor, SNCF immobilier, CCI, Conseil Régional) sont déclarés recevables.

Les échanges portent essentiellement sur les dernières évolutions du projet proposées pour prendre en compte l'avis de la MRAe. Ces évolutions s'appuient sur un complément d'inventaire qui a mis en avant des enjeux environnementaux forts liés à la reproduction de la Salamandre tachetée et l'avifaune.

Les échanges sont restitués p 2-3 du memorandum.

On peut retenir les éléments suivants :

L'objectif est de viser l'absence de dérogation espèce protégée, en prenant en compte les espaces à enjeu. Il est possible de conserver la fonctionnalité d'un site en réduisant son espace de deux, trois à quatre fois, à partir du moment où la gestion par l'homme est adaptée. Le délai d'obtention de ce résultat n'est pas un obstacle car dans l'attente, l'avifaune peut se reporter sur le réservoir de biodiversité voisin. L'option de compensation de la zone boisée de 1862 m² a été proposée car les milieux identifiés constituent des espaces de reproduction probables et non certains des espèces protégées, que la disparition du bois ne remet pas en question. Les réaménagements permettent aussi de créer des opportunités pour des espèces pionnières (BioSferenn).

La gestion du site est privée mais le porteur de projet a affirmé son intention de travailler conjointement avec la collectivité pour un projet emblématique démontrant la possibilité de concilier développement économique et fonctionnalité écologique.

La DDTM interroge le principe de la procédure de déclaration de projet, la garantie de prise en compte des prescriptions par le porteur de projet et la contradiction avec l'objectif de la zéro artificialisation des sols. Cependant, cette procédure permet d'intégrer une orientation d'aménagement plus exigeante qu'elle ne l'aurait été dans le cadre du PLUi.

Cette orientation d'aménagement sera reprise dans le futur PLUi.

Une étude géotechnique de sol sera conduite pour compléter les données liées à la servitude d'utilité publique limitant les usages du sol et sous-sol en raison de la pollution résiduelle du site.

La Direction économique de SBAA rappelle l'intérêt économique du projet avec à terme de 500 à 600 emplois créés sur l'ancien site et son inscription dans la volonté de la reconquête des friches industrielles portée par la collectivité.

3-4-2 Avis des PPA

CCI

Pas de remarques particulières.

Direction du Patrimoine

Pas d'observation. Avis favorable.

Région Bretagne

Le Conseil Régional n'émet pas de remarques spécifiques au dossier mais incite à prendre en compte le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 16 mars 2021, dans l'attente de la mise en compatibilité du SCOT. }

SNCF Immobilier

La SNCF immobilier a transmis un avis demandant de préserver l'avenir des installations ferrées, à savoir la maîtrise de la végétation à minimum de 2 mètres de la limite d'emprise et d'une hauteur inférieure à 6 mètres, l'entretien depuis le terrain, la réduction des rejets d'eau vers les emprises ferroviaires, le rappel de la servitude T1 et l'intégration dans le zonage PLU/PLUi.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Pas d'observation. Avis favorable.

3-5 Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe

Avis délibéré n°2020-008401 du 19 janvier 2021¹⁴

Il reprend succinctement les éléments du projet de mise en compatibilité et définit comme principal enjeu environnemental la **préservation de la biodiversité**, au regard de la proximité de milieux naturels présentant un intérêt pour la faune en tant que réservoir (massif boisé) ou corridor écologique (voie ferrée), et ceci malgré la taille réduite du secteur concerné et comme enjeux plus secondaires, la limitation de l'artificialisation des sols et la qualité paysagère du site.

3-5-1 Qualité de l'évaluation environnementale

L'état initial de l'environnement a été défini en période estivale avec un travail de caractérisation des enjeux de faune et flore, sans mesure du niveau d'intérêt écologique global de ce secteur. La période d'analyse ne permet de conclure ni sur la présence possible d'un engorgement hivernal en eau qui constituerait un milieu favorable pour certaines espèces (dont la salamandre, espèce protégée), ni sur l'occupation du secteur par des oiseaux nicheurs au printemps. Cette lacune est identifiée dans le dossier, qui prévoit une évaluation plus fine avant la mise en œuvre du projet. La MRAe demande que cette lacune soit comblée avant la consultation du public

Elle estime que la justification des choix est très sommaire avec deux scénarios d'aménagement relativement similaires, sans étudier des scénarios alternatifs conservant tout ou partie de la biodiversité de ce secteur boisé.

L'Ae recommande de compléter le dossier par une analyse de scénarios alternatifs (conservant tout ou partie de l'intérêt écologique de ce secteur boisé) et par une étude précise des impacts potentiels, mesurés en toutes saisons, du projet de compatibilité sur la biodiversité, en particulier sur l'avifaune et les amphibiens.

3-5-2 Prise en compte de l'environnement par le projet

Biodiversité

La flore ne constitue pas un enjeu spécifique et le site ne comprend pas d'habitats d'intérêt communautaire. Le rôle de certains milieux est potentiellement important, en particulier s'agissant de la salamandre et des oiseaux nicheurs. La présence de la vipère péliade a également été détectée. La présence d'un réservoir de biodiversité à proximité et d'un corridor proche avec la voie de chemin de fer fait du boisement une zone de transit potentielle pour la petite faune.

Ce secteur présente donc un intérêt pour la biodiversité. Le dossier mentionne la « nécessité de prendre des mesures pour permettre une meilleure colonisation de la vipère péliade et son possible transit sur la zone », et stipule que « si l'évitement n'est pas possible, la réduction des effets sur la trame verte et bleue passe par la création d'un réseau fonctionnel de milieux herbeux/arbustifs/arborés », sans toutefois prescrire de mesures concrètes ou une localisation de celui-ci

L'Ae recommande de compléter et préciser les mesures qui seront mises en œuvre pour éviter et réduire – voire compenser – les effets négatifs sur la biodiversité, y compris « ordinaire », de l'extension de la zone industrielle.

¹⁴ Cet avis porte sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité

Le projet prévoit de traiter les plantes invasives les sujets présents dans les zones boisées et sur le reste de l'emprise du projet, et de mettre en place une veille pour vérifier l'absence de recolonisation.

Artificialisation des sols et qualité paysagère

Le projet est lié à la reconversion d'un ancien site industriel et l'artificialisation supplémentaire des sols est avérée. L'effet de la destruction de ce secteur boisé n'est pas complètement négligeable, du point de vue paysager et en raison des services écosystémiques rendus.

Conclusion : Si ce secteur constitue aujourd'hui une enclave naturelle dans une zone urbaine au sein du plan de zonage, il n'en demeure pas moins connecté à des milieux naturels adjacents, ce qui renforce sa valeur pour la biodiversité ne serait-ce qu'« ordinaire ». Par ailleurs, cet espace naturel présente un intérêt du point de vue paysager mais aussi en raison des services écosystémiques rendus. Il convient de mieux caractériser les enjeux environnementaux et d'en étudier des alternatives à une échelle plus large conservant tout ou partie de cette zone boisée, en y associant des mesures concrètes d'évitement, de réduction – voire de compensation – des incidences sur l'environnement.

3-6 Le mémorandum en réponse à l'avis de l'autorité environnementale

Suite à l'avis de la MRAe, la collectivité a entrepris des démarches qui conduisent à une proposition d'évolution du dossier.

Réalisation de nouveaux inventaires

Des inventaires ont été réalisés en période hivernale et printanière pour déterminer avec plus de précision les enjeux environnementaux, en particulier la présence d'amphibiens et d'oiseaux nicheurs. Il met en évidence des enjeux environnementaux forts sur la faune, liés à la reproduction de la Salamandre tachetée et à l'avifaune

Adaptation du projet

Une adaptation du projet est proposée pour limiter les effets de l'aménagement via la sanctuarisation des milieux à enjeux forts et la création de milieux favorables à la faune sur la frange Ouest et Sud du site.

Pour optimiser les possibilités d'aménagement de la zone, la collectivité a retenu le scénario 2 de l'évaluation environnementale. Il consiste à sanctuariser une part du site pour l'implantation de milieux naturels fonctionnels et réduire le secteur boisé de 1861 m² avec en compensation une plantation d'arbres et d'arbustes épineux (prunelliers et/ou ajoncs) sur l'autre partie du site de Genesis Baie d'Armor. Il s'agit de rechercher une équivalence fonctionnelle et non surfacique en obtenant une continuité boisée sur l'ensemble des lisières Sud et Ouest. La plantation pourrait intervenir avant la destruction de la zone boisée, a minima de manière concomitante. Les travaux seraient réalisés hors période de reproduction de l'avifaune (octobre à fin février).

Le changement d'emprise aménageable implique un repositionnement du ou des bâtiments, des cours, voies et de certains espaces de stationnement ainsi que de l'accès sur l'avenue de Châtelets à décaler vers l'est). Le type d'entreprise pressenti n'évolue pas. Le porteur de projet actuellement identifié par le service économie de SBAA est en cours d'adaptation de son étude d'implantation sur le site.

Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Il est proposé de faire évoluer le projet d'OAP pour prendre en compte le complément d'analyse environnementale et gagner en clarté en simplifiant la carte proposée et en la plaçant à une échelle permettant de visualiser l'ensemble du site Genesis Baie d'Armor et les liens attendus vers les éléments de la trame verte et bleue à proximité.

La carte présentée précédemment est également intégrée afin de proposer un zoom détaillé sur le site, des actions à mettre en œuvre du point de vue écologique.

Le paragraphe « environnement » de l'OAP est ainsi en partie revu, de la manière suivante (ajouts en italique, retracts raturés) :

- *Réaliser les travaux de défrichement impérativement entre octobre et février pour éviter des impacts sur l'avifaune (hors période de nidification).*
- *Préserver et renforcer une lisière frange naturelle fonctionnelle en limite Ouest et Sud du site, d'une vingtaine de mètres de large (jusqu'à 65m au sud-ouest du site), en respectant les dispositions prévues par l'évaluation environnementale du site, dispositions détaillées sur la carte ci-après et prévoyant, outre le maintien de milieux existants (à baliser avant travaux) et de bandes tampon à gérer en prairies de fauche tardive, la création de :*

o Un talus planté de fourrés épineux (Ajoncs / Prunelliers avec Ronces) créé à partir des déblais du site, avec intégration d'hibernaculum pour les reptiles (abris artificiels en blocs de pierres) au nord-ouest du site. L'objectif est de créer des milieux exposés Est / Sud-Est sur une bande continue. Si la fougère aigle vient à recoloniser les talus créés, il conviendrait de l'éliminer.

o Une continuité boisée en limite Sud du site, mise en œuvre avant destruction de la zone boisée à l'Est, constituée de feuillus arborescents (Saulé roux, Houx et Erable champêtre à privilégier) et d'un fourré arbustif (Prunellier, Genêt à balai, l'Ajonc d'Europe à privilégier), voire ronce pour créer des zones refuges complémentaires. La strate arbustive/petits arbres est privilégiée pour prendre en compte les contraintes liées à la voie ferrée. Cette continuité boisée est à préserver par une bande tampon de 3 à 5 mètres gérée en fauche tardive pour permettre un développement végétatif maximum et ainsi une meilleure utilisation par l'entomofaune et donc utile pour les oiseaux insectivores, à l'écart des voies empruntées.

• : maintien des milieux intéressants recensés par l'évaluation environnementale du site¹, création de talus bocagers (favorables aux reptiles), plantation d'essences locales arbustives et arborées pour renforcer l'intérêt des milieux à enjeu faible du point de vue environnemental.

Détail des mesures environnementales à mettre en œuvre sur le site Genesis Baie d'Armor (source : évaluation environnementale de la déclaration de projet suivie de la mise en compatibilité du PLU, Biosferenn)

- Tendre vers un ratio de 30 % d'espaces naturels ou verts sur la partie Ouest du site encore non réaménagée (cette partie représente 4,6 ha environ).
 - Privilégier, lorsque cela est réalisable, le maintien des milieux à enjeux modérés à forts sous forme de bosquets sur le reste du site grâce à la création d'espaces verts.
 - Planter les espaces verts du site d'essences locales en privilégiant les essences listées dans le tableau ci-après, qui ont été sélectionnées suite à l'analyse environnementale du site pour leur adaptation aux enjeux écologiques.
 - Limiter les essences ornementales à quelques massifs positionnés près des accès au site et aux bâtiments et le long des cheminements piétonniers, en privilégiant les essences listées dans le tableau ci-après.
 - Proscrire les espèces invasives des plantations (liste sur le site du Conservatoire Botanique de Brest : <http://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/listede-plantes/listes-des-plantes-invasives.html>).
 - Traiter les espaces verts en gestion différenciée : dans une partie de ces espaces, la végétation sera laissée en libre développement et gérée par une fauche annuelle, tardive ou non.
 - Intégrer le traitement des eaux pluviales aux aménagements paysagers (noues, bassins, etc.).
 - Limiter les durées de l'éclairage nocturne, privilégier un système de déclenchement automatique en cas de détection de mouvement et privilégier les LED ayant un spectre évitant le bleu, avec un éclairage dirigé vers le sol.
 - Intégrer la production d'énergie renouvelable sur le site.
 - Assurer le suivi de la pollution résiduelle du site à l'aide du piézomètre en place.
- Tableau des essences à privilégier inchangé

Adaptation du règlement graphique

Il est proposé de revoir l'évolution du règlement graphique, de manière à ajouter une protection au titre l'article L151-23 CU sur les espaces identifiés comme étant à préserver ou à créer pour maintenir la fonctionnalité écologique du site. Ces espaces représentent une surface de 1,07ha. La suppression de la zone N est néanmoins confirmée.

Démarches complémentaires

Il est souligné pour information que la mise en compatibilité du PLU de Ploufragan n'est qu'une première étape dans la mise en œuvre du projet. Celui-ci sera suivi dans le détail en phase opérationnelle, avec une étude d'examen au cas par cas à soumettre à l'autorité environnementale, le projet prévoyant des surfaces construites dépassant 1ha. Il convient par ailleurs de préciser que le projet n'est pas soumis à autorisation de défrichement du fait de la jeunesse du boisement (moins de 30 ans) et de sa surface (

3-7 Bilan de la Concertation

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet n'est pas soumise à une procédure de concertation préalable obligatoire. En revanche, dès lors que la procédure de mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale, elle entre dans le champ du droit d'initiative.

Suite à la publication de l'arrêté sur le site de la Préfecture des Côtes d'Armor le 16 janvier 2020 valant déclaration d'intention et ouvrant droit d'initiative, aucune demande de concertation préalable à l'enquête publique n'a été formulée.

3-8 Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- Une note de présentation non technique
- La notice de présentation
- L'évaluation environnementale (2 rapports : septembre 2020 et juin 2021 et un résumé non technique)
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe)
- Le mémorandum en réponse à l'avis de l'autorité environnementale proposant une évolution du dossier
- L'évolution des pièces du PLU : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), règlement graphique, règlement de la zone Uyb, évolution du rapport de présentation
- Les pièces administratives : arrêté du 8 janvier 2020 prescrivant la procédure de déclaration de projet, avis de la MRAe. L'arrêté du 9 août 2021 prescrivant l'enquête publique a été rajouté à l'ouverture de l'enquête.

1	Registre d'enquête	32 p
2	Avis émis par les collectivités et organismes associés ou consultés	28 p
3	Avis de Mission Régionale d'Autorité Environnementale	6 p
4	Pièces administratives afférentes à la procédure	7 p
1	Note de présentation afférente à l'enquête publique	34 p
2	Notice de présentation	56 p
3	Evaluation environnementale	70 p
4	Evolution des pièces du PLU	167 p
5	Mémorandum en réponse à l'avis de la MRAe	7 p

4. Déroulement de l'enquête

4-1 Phase préalable à l'enquête

Le 6 août 2021, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes nomme Anne RAMEAU, commissaire chargée de diligenter l'enquête.

Lors des échanges avec Madame BLAISE du service urbanisme de Saint Brieuc Armor Agglomération ont été fixés :

- La période de l'enquête : du 31 août 9h00 au 30 septembre 17h,
- Le lieu de consultation du dossier et des permanences : la mairie de Ploufragan
- Les créneaux de permanences : mardi 31 août de 9h à 12h, samedi 11 septembre de 9h à 12h, jeudi 30 septembre de 14h à 17h.

L'enquête ne bénéficie pas d'un registre dématérialisé. Les observations pourront être déposées dans le registre papier, par courrier et par mail à l'adresse dédiée : urbanisme@ploufragan.fr

L'arrêté est finalisé et signé le 9 août par le président de Saint Brieuc Armor Agglomération, Monsieur Ronan KERDRAON (annexe 5-1).

Publicité de l'enquête (annexe 5-2)

L'affichage, au format A2 fond jaune décor noir, est installé pour le 13 août au siège de Saint Brieuc Armor Agglomération, à l'extérieur de la mairie de Ploufragan et sur le site concerné.

Le 14 août, le 1er avis d'enquête paraît dans Le Télégramme et Ouest France et le 2ème avis le 6 septembre, dans les mêmes journaux.

Les sites internet de SBAA et de la mairie de Ploufragan, le panneau d'affichage électronique de Ploufragan et les réseaux sociaux complétant le dispositif d'information du public à la date d'ouverture de l'enquête.

Le 31 août, le dossier, ainsi que le registre d'enquête, sont paraphés et l'enregistrement des observations, des pièces jointes, des courriers ainsi que leur transmission sont formalisés. Les mesures sanitaires liées au COVID 19 sont mises en place pour la tenue des permanences et la consultation des dossiers.

Le 27 août, j'ai visité les lieux avec Monsieur Erwan TANGUY, responsable de l'urbanisme à la mairie de Ploufragan, Monsieur Anthony DECRETON, adjoint à l'urbanisme, l'aménagement du territoire et la rénovation urbaine. Nous avons été accueillis par Monsieur LAUNAY, représentant de Bleu Mercure, société d'immobilier d'entreprises porteuse du projet. Cette visite a permis de situer le contexte de la zone concernée : continuité avec l'ancienne usine Chaffoteaux et Maury réhabilitée et occupée par 3 entreprises, artificialisation partielle de l'emprise, voisinage de la voie ferrée, configuration de la ZI. Il n'était pas possible de pénétrer la zone naturelle couverte d'une végétation touffue sans layons accessibles.

4.2 Phase d'enquête publique

4.2.1 Mise à disposition de l'information

Le dossier d'enquête (versions numérique et papier) et le registre étaient consultables à la Mairie de Ploufragan pendant la durée de l'enquête dans les conditions suivantes : de 8h 30 à 12h 30 et de 13h 30 à 17h 00 du lundi au jeudi de 8h 30 à 12h 30 et de 13h30 à 16h 30 le vendredi.

Le dossier a été mis en ligne à partir du 16 août, sur le site internet de Saint Briec Armor Agglomération :

<https://www.saintbriec-armor-agglo.bzh/vivre-et-habiter/questions-durbanisme/lurbanisme-dans-ma-commune/urbanisme-ploufragan>

et le site de la mairie de Ploufragan :

<https://www.ploufragan.fr/urbanisme-et-habitat>

A noter que ces adresses ne sont pas détaillées dans l'arrêté qui mentionne uniquement les sites, et que leur accès est peu intuitif (rattachement de l'urbanisme à l'item « vivre et habiter » pour l'Agglo et aux « services » pour la commune). La page d'accueil/actualité de la mairie de Ploufragan mentionne la tenue de l'enquête à partir du 31 août avec un accès facilité à la page dédiée.

L'enquête ne bénéficie pas d'un registre dématérialisé. Les observations pouvaient être consignées dans le registre, envoyées par courrier ou mail.

Concernant la possibilité de mise en ligne des observations manuscrites (registre et courrier) du public, il m'a été indiqué que l'arrêté respecte l'article R123-13 du code de l'environnement¹⁵ et que la mise en ligne des autres observations représenterait une logistique importante pour la commune et SBAA.

Un article est paru dans le Ouest France du 16 septembre, rappelant le contenu du projet et de la modification ainsi que le déroulement de l'enquête publique.

4.2.2 Déroulement des permanences

Pour chaque permanence, les mesures particulières liées à la pandémie de la COVID 19 ont été mises en place : gel hydro alcoolique, nettoyage de surface désinfectant, distanciation et port du masque.

Une personne a été reçue lors de la dernière permanence et a déposé une observation.

3.2.2 Clôture de l'enquête

Le 30 septembre à 17h à l'issue de la dernière permanence, le registre d'enquête a été clos et les documents collectés.

¹⁵ ¹⁵ "Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête."

"Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais. »

4-3 Phase à l'issue de l'enquête

4.3.1 Bilan comptable de l'enquête

Deux observations ont été déposées : une hors permanence et une lors de la dernière permanence.

4.3.2 Recueil des observations

R-001 : M Rémy MOULIN, maire de Ploufragan

Le site Chaffoteaux et Maury constitue un secteur emblématique de la commune. La poursuite de sa reconversion permettra l'accueil d'entreprises porteuses d'emplois. Le caractère de zone humide n'est pas avéré. Suite à l'évaluation environnementale, l'OAP a été modifiée de façon à concilier développement économique et protection de l'environnement.

R-002 : M JP QUINIO

Accord avec l'observation précédente. Au-delà des enjeux environnementaux, il importe de donner à ce secteur les possibilités réglementaires pour l'installation d'activités économiques créatrices d'emplois.

4.3.3 Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 7 octobre à Saint Briec Armor Agglomération représenté par Monsieur Erwan TANGUY, chargé d'urbanisme.

Il comprenait les deux observations et mes questions complémentaires.

(Annexe 5-5)

4.3.4 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 18 octobre et je l'ai reçu par courrier le 20 octobre.

(Annexe 5-6)

5. Annexes

5-1 Arrêtés

Arrêté n°AG-001-2020 prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mis en compatibilité n°3 du PLU

Arrêté n°AG-062-2021 prescrivant l'enquête publique

REPUBLIQUE FRANCAISE

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

ARRETE N° AG-062-2021

**PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
n°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PLOUFRAGAN**

Le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants (mise en compatibilité avec une opération d'intérêt général), L.300-6 (déclaration de projet), R.104-9 (évaluation environnementale des plans en site Natura 2000) et R.153-15 à R.153-17 (mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration de projet);

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.121-17-1 et suivants (droit d'initiative), L.121-19 (stipulant que le droit d'initiative peut être exercé dans un délai de quatre mois à compter de la publication de la présente déclaration d'intention), R.121-25 (déclaration d'intention), et R.121-26 (modalité d'exercice du droit d'initiative) ;

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 et le 23/11/2018 ;

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'avis de la Mission Régionale d'autorité Environnementale du 19 janvier 2021 sur l'évaluation environnementale de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploufragan ;

VU la réunion d'examen conjoint du 24 juin 2021 ;

VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 27 juillet 2021 désignant Mme Anne Rameau en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;

Considérant le transfert de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme en lieu et place des communes à Saint-Brieuc Armor Agglomération depuis le 27 mars 2017.

Envoyé en préfecture le 09/08/2021
Reçu en préfecture le 09/08/2021
Affiché le - 9 AOÛT 2021
ID : 022-200069409-20210809-AG_00062_2021-AR

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} : Objet et durée

Il sera procédé à une enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploufragan pour une durée de 31 jours consécutifs, **du mardi 31 août 2021 à 9h00 au jeudi 30 septembre 2021 à 17h00.**

ARTICLE 2 : Objectifs de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a principalement pour objectifs de :

- permettre la reconversion de l'ancien site industriel de Chaffoteaux aux Châtelets
- y autoriser la construction de nouveaux bâtiments d'activité en complément du bâtiment réhabilité
- Prendre en compte la mise à jour de l'inventaire des zones humides réalisée en 2019 en revoyant le classement en zone naturelle associé

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale figurant dans le dossier d'enquête publique. L'avis de l'Autorité Environnementale sur cette évaluation environnementale est joint au dossier d'enquête publique ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées (examen conjoint du 24 juin 2021), dans les mêmes modalités que le reste du dossier.

ARTICLE 3 : Nomination de la commissaire enquêteur

Par décision en date du 27 juillet 2021, le Tribunal Administratif de Rennes a désigné Mme Anne Rameau, cadre administrative en disponibilité, en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête.

ARTICLE 4 : Sièges et permanences de l'enquête

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Ploufragan, 22 rue de la Mairie, BP52 22440 PLOUFRAGAN.

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales **à la mairie de Ploufragan**, dans le respect des gestes barrières liés au contexte sanitaire :

- le mardi 31 août 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- le samedi 11 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- le jeudi 30 septembre 2021 de 14h00 à 17h00 ;

ARTICLE 5 : Consultation du dossier

Un poste informatique ainsi qu'un dossier d'enquête publique en version papier seront mis à disposition du public à la mairie de Ploufragan, 22 rue de la Mairie, BP52 22440 PLOUFRAGAN, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 et le samedi de 9h00 à 12h00.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie dès le début de l'enquête publique.

Le dossier pourra également être consulté sur le site Internet de Saint Briec Armor Agglomération (www.saintbriec-armor-agglo.bzh) et sur le site de la commune (www.ploufragan.fr)

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêteur sera disponible à la mairie de Ploufragan pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 et le samedi de 9h00 à 12h00.

Envoyé en préfecture le 09/08/2021

Reçu en préfecture le 09/08/2021

Affiché le

ID : 022-20006940120210923-AB_00062_2021-AR

ARTICLE 10 : Autorité décisionnaire

A l'issue de l'enquête publique, le dossier du projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des services et des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera soumis, pour approbation, au Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, après avis du Conseil Municipal de Ploufragan.

ARTICLE 11 : Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage.

ARTICLE 12 : Exécution et copies

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet du Département des Côtes d'Armor,
- M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes,
- M. le Maire de Ploufragan,
- Mme Anne Rameau, commissaire enquêtrice.

Fait à Saint-Brieuc Armor Agglomération,
le



Le Président,

Rohan KERDRAON

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- o sur le registre d'enquête,
- o par courrier à adresser à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice en mairie de Ploufragan, 22 rue de la Mairie, BP52 22440 PLOUFRAGAN,
- o par voie électronique à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : urbanisme@ploufragan.fr, en indiquant en objet « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU »

Les observations reçues par e-mail seront mises en ligne sur le site internet de Saint Briec Armor Agglomération (www.saintbriec-armor-agglo.bzh). L'ensemble des courriers ou e-mails reçus seront annexés au registre d'enquête publique.

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées ou transmises entre 31 août 2021 à 8h30 et le 30 septembre 2021 à 17h00 dernier délai.

Les observations déposées seront consultables et communicables, au frais de la personne qui en fait la demande, au tarif de reproduction en vigueur, durant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 6 : Autorité responsable du projet

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est conduite sous la maîtrise d'ouvrage de Saint-Briec Armor Agglomération.

Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès de la mairie de Ploufragan, 22 rue de la Mairie, BP52 22440 PLOUFRAGAN – 02.96.78.89.00, et par courrier électronique, à l'adresse suivante : urbanisme@ploufragan.fr

ARTICLE 7 : Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice rencontrera le responsable du projet dans les huit jours après avoir reçu le registre et les documents annexés pour lui remettre un procès-verbal de synthèse des observations, le responsable du projet disposant de 15 jours pour lui faire part de ses observations.

ARTICLE 8 : Rédaction du rapport et des conclusions

La commissaire enquêtrice dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête (M. le Président de Saint-Briec Armor Agglomération).

La commissaire enquêtrice transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Ploufragan et au siège de Saint-Briec Armor Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également consultables sur le site Internet de Saint-Briec Armor Agglomération (www.saintbriec-armor-agglo.bzh) et sur le site internet de la commune (www.ploufragan.fr)

ARTICLE 9 : Publicité

Un avis d'enquête sera publié dans les journaux « Ouest-France » et « Le Télégramme » quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1^{ère} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^{ème} insertion.

Cet avis sera affiché au siège de Saint-Briec Armor Agglomération, à la mairie de Ploufragan, sur leurs sites internet respectifs et en différents endroits de la commune.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat par le Président de Saint-Briec Armor Agglomération.

5-2 Publicité de l'enquête

<p style="text-align: center;">MEDIALEX Annonces Légales & Formalités</p> <p style="text-align: center;">ATTESTATION DE PARUTION</p> <p><i>Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).</i></p> <p>De la part de : eloise Chamailard Identifiant annonce : 20916570 / Zone 20 Numéro d'ordre : 7263055401</p> <p style="text-align: right;">Rennes, Le 04/08/2021</p> <p>Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée par son Président, Patrick LELIEVRE, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :</p> <p style="text-align: center;">SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION SERVICE URBANISME</p> <p>le texte d'annonce légale ci-dessous :</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;">  <p>SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION</p> <p>AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUFRAGAN</p> </div>	<p style="text-align: center;">MEDIALEX Annonces Légales & Formalités</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>ARTICLE 10 - Autorité décisionnaire A l'issue de l'enquête publique, le dossier du projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des services et des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera soumis, pour approbation, au Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, après avis du Conseil Municipal de Ploufragan.</p> <p style="text-align: center;"><small>Cet aperçu est donné à titre purement indicatif. Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.</small></p> <p style="text-align: center;">Cette annonce paraîtra :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Date</th> <th>Support</th> <th>Département</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Le 6 septembre 2021</td> <td style="text-align: center;">Ouest-France (support papier)</td> <td style="text-align: center;">22 - COTES D'ARMOR</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Le 6 septembre 2021</td> <td style="text-align: center;">Le Telegramme (support papier)</td> <td style="text-align: center;">22 - COTES D'ARMOR</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Date	Support	Département	Le 6 septembre 2021	Ouest-France (support papier)	22 - COTES D'ARMOR	Le 6 septembre 2021	Le Telegramme (support papier)	22 - COTES D'ARMOR
Date	Support	Département								
Le 6 septembre 2021	Ouest-France (support papier)	22 - COTES D'ARMOR								
Le 6 septembre 2021	Le Telegramme (support papier)	22 - COTES D'ARMOR								
<p style="text-align: center;">MEDIALEX Annonces Légales & Formalités</p> <p style="text-align: center;">ATTESTATION DE PARUTION</p> <p><i>Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).</i></p> <p>De la part de : eloise Chamailard Identifiant annonce : 20916543 / Zone 20 Numéro d'ordre : 7263055301</p> <p style="text-align: right;">Rennes, Le 04/08/2021</p> <p>Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée par son Président, Patrick LELIEVRE, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :</p> <p style="text-align: center;">SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION SERVICE URBANISME</p> <p>le texte d'annonce légale ci-dessous :</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUFRAGAN</p> </div>	<p style="text-align: center;">MEDIALEX Annonces Légales & Formalités</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>après avis du Conseil Municipal de Ploufragan.</p> <p style="text-align: center;"><small>Cet aperçu est donné à titre purement indicatif. Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.</small></p> <p style="text-align: center;">Cette annonce paraîtra :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Date</th> <th>Support</th> <th>Département</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Le 14 août 2021</td> <td style="text-align: center;">Ouest-France (support papier)</td> <td style="text-align: center;">22 - COTES D'ARMOR</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Le 14 août 2021</td> <td style="text-align: center;">Le Telegramme (support papier)</td> <td style="text-align: center;">22 - COTES D'ARMOR</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Date	Support	Département	Le 14 août 2021	Ouest-France (support papier)	22 - COTES D'ARMOR	Le 14 août 2021	Le Telegramme (support papier)	22 - COTES D'ARMOR
Date	Support	Département								
Le 14 août 2021	Ouest-France (support papier)	22 - COTES D'ARMOR								
Le 14 août 2021	Le Telegramme (support papier)	22 - COTES D'ARMOR								

Retrouvez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements du Grand Ouest sur centralesmarchés.com

Avis administratifs



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du Plan local d'urbanisme de Ploufragan

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Article 1er. Objet et date. Il s'agit d'une procédure de mise en compatibilité du projet emportant mise en compatibilité n° 3 du Plan local d'urbanisme de Ploufragan pour une durée de 31 jours consécutifs, du mardi 31 août 2021 à 9 h 00 au jeudi 2 septembre 2021 à 17 h 00.

Adjudications immobilières

SCP BARON-WEGER
23, rue Saint-Guilhem - 22030 SAINT-BRIEUC
Tél. 02 98 67 19 15

VENTE SUR LICITATION AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
A l'audience du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Saint-Brieuc, annexé au casier de justice, C. Louvard Lejeune, 22030 Saint-Brieuc.

DEUX PARCELLES DE TERRE AGRICOLE
Situées commune de SAINT-MARTEL (22030 Côte-d'Armor) au lieu-dit Korjagan
Cote cadastrale 22 17 et 22 29 pour une contenance totale de 28 ha 86 a 40 ca.

SELARL - RAVET & ASSOCIÉS - Me Simone GRIAC
20, rue de la République - 22000 Saint-Brieuc
Tél. 02 98 34 80 - coordonnee@selar-ravet-associés.com

VENTE PAR ADJUDICATION EN UN SEUL LOT

Au plus offrant et dernier enchérisseur
Devant le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Saint-Brieuc, à l'annexe N° 1 du casier de justice d'office d'Etat, Louvard Lejeune à Saint-Brieuc (22000).

CONSTITUE UN PAVILLON ET COUVERTE BOIS-BOISSES
Situé sur l'ancien terrain de la commune de Ploufragan, avec une petite extension au sud-est, comprenant :

- au rez-de-chaussée : salle de séjour, cuisine, cellier ;
- à l'étage : deux chambres, salle d'eau avec WC, un second étage : dégagement, deux chambres.
Le tout équipé au gaz, de toiture commune sous les toitures surbaissées Section (n° 25) Le Coupé pour une contenance totale de 00 a 60 centiares. Chauffage par convecteurs électriques.
Maison rattachée au réseau d'assainissement collectif.
Maison habitable : 80 m² environ.
Occupation : immeuble à usage d'habitation.
Cette vente a lieu sur charges, clauses et conditions énoncées au cahier des conditions de vente qui a été déposé au greffe du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Saint-Brieuc, le 19 janvier 2021 sur la table de justice.

Mise à prix : vingt-huit mille euros (28 000 euros)
Les enchères d'un montant minimum chacune de deux cents euros (200 euros) seront reçues exclusivement par messagerie d'annonces immobilières au barreau de Saint-Brieuc.
Consommation pour enchérir : 3 000 euros (chèque de banque ou caution bancaire)

Saméd 14 août 2021

NIMAIUX
Qui peut vendre un chien ou un chat ?

HER
Estace 3 moteur

Recherche
Mery Marie 42L

Emploi

OFFRES D'EMPLOI
Personnel de maison

Biens
Maison à vendre

Annonces officielles
Mairie de Ploufragan

EGALES ET JUDICIAIRES

avis d'enquête publique

SAINTE-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du plan local d'urbanisme de Ploufragan

VOUS CREEZ VOTRE ENTREPRISE ?

Saisissez votre annonce légale sur : regions-annonceslegales.com

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 3 du plan local d'urbanisme de Ploufragan

Annonces sur les sites internet :

Mairie de Ploufragan

Urbanisme et habit

Le service urbanisme et action foncière a pour mission d'instruire vos demandes d'urbanisme et de veiller à leur conformité avec le Plan 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 et le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et les demandes d'autorisation de droit du sol.

Enquête publique mise en compatibilité n°3 du PLU de Ploufragan

Par arrêté n°062-2021 du 09 août 2021, le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération a prescrit l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU de Ploufragan.

Cette mise en compatibilité porte sur la reconversion d'une friche industrielle au Chatelets L'enquête publique se déroulera du mardi 31 août 2021, 9h00, au jeudi 30 septembre 2021, 17h00. Mme Anne RAMEAU a été nommée commissaire enquêtrice, pour cette enquête, par le Tribunal administratif de Rennes.

- Elle tiendra 3 permanences en mairie les :
- le mardi 31 août 2021 de 9h00 à 12h00 ;
 - le samedi 11 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
 - le jeudi 30 septembre 2021 de 14h00 à 17h00.

Le dossier d'enquête publique est disponible en téléchargement ici : <https://cloud.sbaa.fr/index.php/UTGDTJqIzCasmz>

Saint-Brieuc Armor Agglomération

Agglo
Les procédures en cours

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du et valant déclaration d'intention

Par arrêté n°AG-001-2020, en date du 08 janvier 2020, Mme la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération a engagé la procédure de déclaration emportant mise en compatibilité n°3 du PLU de Ploufragan, pour l'extension d'un bâtiment d'activités et la création d'un nouveau bâtiment aux Chatelets.

La déclaration de projet porte sur un projet de réhabilitation d'un bâtiment d'activités et la création d'un nouveau bâtiment situé aux Chatelets sur Chateaufaux. Cette réhabilitation présente un caractère d'intérêt général pour l'ensemble de l'agglomération de Saint-Brieuc, au regard de ses répercussions en termes d'activités économiques et de création d'emplois.

La mise en compatibilité du PLU porte sur la suppression d'une zone naturelle N, située sur ce site, qui suite à la mise à jour de l'inventaire des zones sur le territoire communal, s'est révélée inexistante.

La procédure de mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration de projet, prise en application des dispositions de L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, n'est pas soumise à une procédure de concertation préalable obligatoire au titre de l'article L.103-2 de l'urbanisme. En conséquence, au regard du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme qui ne concerne qu'une surface réduite de zone N (9 125 pas prévu d'organiser une concertation préalable spécifique.

En revanche, en application des dispositions du code de l'environnement (L.121-17-1), dès lors que la procédure de mise en compatibilité est suivie d'une évaluation environnementale, elle entre dans le champ du droit d'initiative.

Ainsi, un droit d'initiative est ouvert au public pour demander, s'il le souhaite, au représentant de l'Etat concerné, l'organisation d'une concertation selon les modalités fixées aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du code de l'environnement.

TÉLÉCHARGER LES DOCUMENTS

Annonce sur les réseaux sociaux :

← **Ville de Ploufragan** Follow
2,421 Tweets

Enquête publique de St-Brieuc Armor Agglomération, en mairie de #Ploufragan sur le projet de reconversion d'une friche industrielle des Châtelets
ploufragan.fr/actus/enquete-...



La friche industrielle concernée par la procédure (source : géoportail)

Aux Châtelets, la friche pourrait s'agrandir

Une enquête publique est en cours à Ploufragan pour poursuivre la reconversion de la friche des Châtelets. Un changement de destination d'une surface pourrait libérer 4,6 ha pour des entreprises.

Pourquoi ? Comment ?

En quoi consiste l'enquête publique en cours ?

Jusqu'au 30 septembre 2021, une enquête publique est ouverte en mairie de Ploufragan. Elle porte sur le projet de reconversion de la friche industrielle des Châtelets, qui compte déjà 20 hectares.

Le projet de l'agglomération est d'étendre cette zone sur une partie située à l'ouest de la friche, entre la voie ferrée et les anciens bâtiments de Chaffoteaux. Une partie qui avait été classée en zone naturelle dans le plan local d'urbanisme (PLU) de Ploufragan, en raison de la présence d'une zone humide.

L'agglomération souhaite changer le zonage pour la rendre constructible et accueillir de nouvelles entreprises. Avancé l'argument suivant : « La mise à jour de l'inventaire des zones humides en 2019, validée par la Commission locale de l'eau, a établi que cette zone humide n'est pas effective. »

Pourquoi étendre la friche industrielle ?

Pour l'agglomération, le changement de zonage « permettra de dégager un ensemble foncier de 4,6 hectares situé dans le prolongement du bâtiment principal de la friche industrielle en cours de reconversion. »

Avec ce nouveau site, l'agglomération « répondra à d'autres besoins d'implantation d'entreprises et de générer la création de nouveaux emplois. » Cinq entreprises (la plupart déjà installées dans le coin mais



Cet espace boisé à côté la friche industrielle de l'ancienne usine Chaffoteaux pourrait accueillir à terme des entreprises

(Photo: Ou

qui souhaitent se développer) auraient déjà manifesté leur intérêt pour s'implanter sur ce foncier « aux dimensions uniques dans l'offre actuelle », dans les domaines de la messagerie, de la logistique et de la production.

« A contrario, ne pas permettre le projet imposera aux entreprises de se relocaliser en dehors, ce qui se traduira par une destruction d'emplois sur le territoire communautaire », estime l'agglomération.

Que trouve-t-on sur le site

actuellement ?

Une partie de la zone était occupée par deux constructions, aujourd'hui démolies, et des espaces extérieurs en enrobé encore présents. L'autre partie est une zone boisée, qui s'est développée depuis une trentaine d'années sur un sol « en grande partie remblayé ou défriché au moment de l'installation de l'usine Chaffoteaux ».

L'étude réalisée indique qu'il « semble improbable que des espèces d'insectes protégées fréquentent la zone ». Côté faune, « le potentiel bio-

logique pour les mammifères assez restreint ».

Comment se passe l'enquête publique ?

Jusqu'au 30 septembre, il est possible de consulter les documents en mairie de Ploufragan ou via son internet. Déjà présente à deux reprises, Anne Rameau, commune enquêtrice, assurera une permanence le jeudi 30 septembre, de 17 h.

Brice DU



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale de Bretagne
sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
de Ploufragan (22)
pour l'extension d'une zone industrielle**

N° : 2020-008401

Avis délibéré n° 2021AB3 du 19 janvier 2021

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 19 janvier 2021, en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Ploufragan (22) pour l'extension d'une zone industrielle.

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Jean-Pierre Thibault, Antoine Pichon, Aline Baguet.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par Saint-Brieuc Armor Agglomération pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 22 octobre 2020.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de R.124-2, le service chargé de l'environnement de la DREAL

de Bretagne en a accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne agissant pour le compte de la MRAe a consulté par courriel du 22 octobre 2020 l'agence régionale de santé au sujet de la mise en compatibilité du PLU, qui a transmis une contribution en date du 6 novembre 2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL de Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

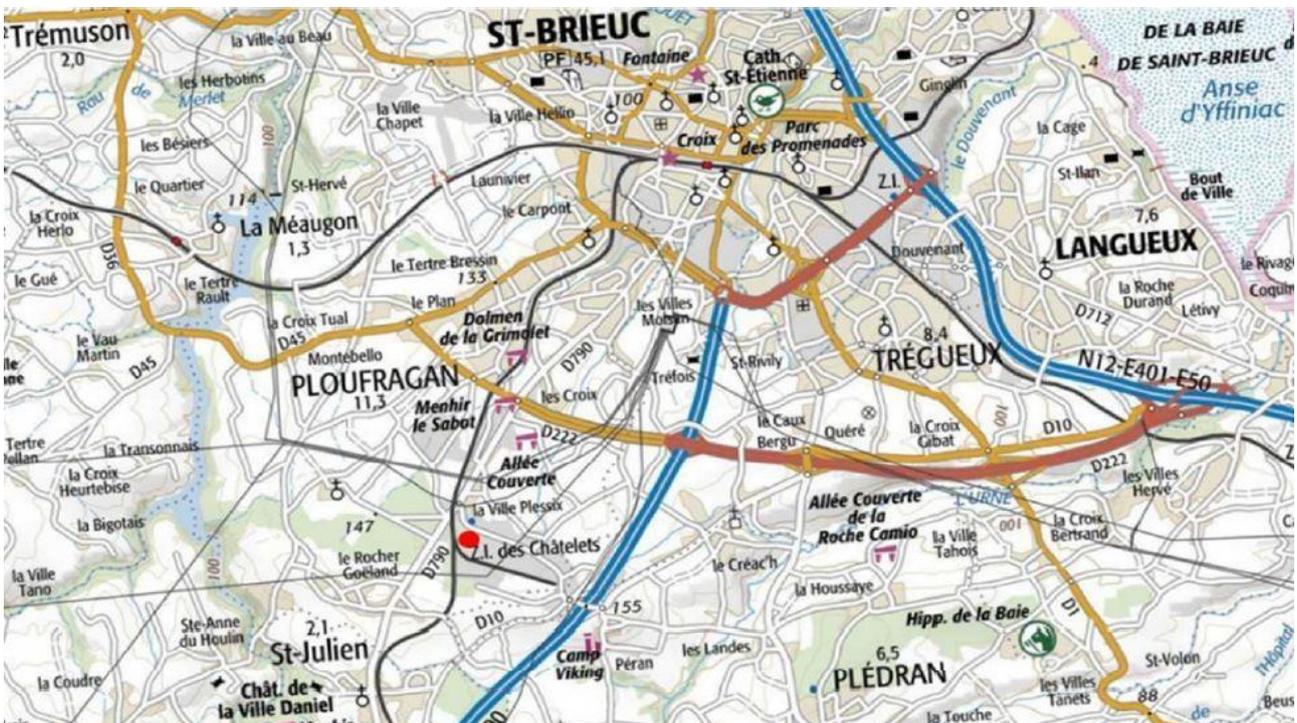
Cet avis porte sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Avis

Présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux

Présentation du territoire et du projet de mise en compatibilité du PLU

Ploufragan est une commune de 11 546 habitants (en 2017 selon l'INSEE) qui bénéficie d'une forte attractivité résidentielle et économique¹, liée à la proximité immédiate de l'agglomération briochine. La partie est du territoire est occupée par l'agglomération de Ploufragan, en continuité urbaine de celle de Saint-Brieuc, et par des zones urbanisées à vocation d'activités. La limite ouest du territoire communal est marquée par la vallée du Gouët. Sur 7 km, la rivière du Gouët forme un plan d'eau créé par le barrage de Saint-Barthélémy. La partie sud de cette retenue est incluse dans le site Natura 2000 « Baie de St-Brieucest » au titre de la Directive Habitats.



Localisation du site de projet (source : dossier)

Le projet concerne un secteur de 20 ha situé dans la zone industrielle (ZI) des Châtelets ; il rentre dans le cadre de la reconversion de l'ancienne usine « Chaffoteaux et Maury », qui occupait précédemment les lieux. L'économie générale du projet prévoit d'étendre la ZI sur un espace boisé, afin d'accueillir une ou plusieurs entreprises supplémentaires. Cet espace est classé en zone urbaine liée à l'activité économique Uyb au PLU, à l'exception d'une enclave en zone naturelle N de 9 125 m² située à l'ouest du site ; au moment de la révision du PLU de Ploufragan, ce secteur semblait constituer une zone humide dont l'inventaire ultérieur n'a pas confirmé l'existence².

La mise en compatibilité consiste en la transformation du zonage de l'enclave de N en Uyb, dans l'optique de poursuivre et d'étendre la reconversion et la densification de l'ancien site industriel sur ce secteur. Le site boisé dont le changement de statut est proposé figure entouré d'un liseré rouge sur la photo aérienne ci-dessous de la zone d'activités des Châtelets.



Environnement du site de projet (source : dossier)

L'enclave en zone N ainsi que son environnement immédiat sont aujourd'hui un espace boisé qui constitue un milieu potentiellement favorable pour la biodiversité ordinaire aussi bien que pour des espèces à enjeu, d'autant que le site d'étude se trouve à proximité d'un massif boisé à l'ouest qui fait partie d'un vaste réservoir de biodiversité³, et de voies ferrées constituant potentiellement un corridor écologique⁴. L'aménagement du secteur comprendra un défrichage de la zone boisée, un raccordement au réseau d'assainissement collectif, une infiltration à la parcelle des eaux pluviales et la construction de bâtiments permettant l'accueil d'une ou plusieurs entreprises.

Principaux enjeux environnementaux du projet

L'enjeu environnemental du projet identifié comme prioritaire est la préservation de la biodiversité, au regard de la proximité de milieux naturels présentant un intérêt pour la faune en tant que réservoir (massif boisé) ou corridor écologique (voie ferrée), et ceci malgré la taille réduite du secteur concerné. Les enjeux plus secondaires sont la limitation de l'artificialisation des sols et la qualité paysagère du site.

Qualité de l'évaluation environnementale Etat initial de l'environnement

Le dossier présente un travail de caractérisation des enjeux de faune et flore en période estivale. Les investigations menées ne permettent cependant pas de mesurer le niveau d'intérêt écologique global (c'est-à-dire à toutes les saisons) de ce secteur. En effet, la période d'analyse (uniquement en été) ne permet de conclure ni sur la présence possible d'un engorgement hivernal en eau⁵ qui constituerait un milieu favorable pour certaines espèces (dont la salamandre, espèce protégée), ni sur l'occupation du secteur par des oiseaux nicheurs au printemps⁶. Cette lacune est identifiée dans le dossier, qui prévoit une évaluation plus fine avant la mise en œuvre du projet. Mais en l'état elle empêche de mesurer de façon suffisante les incidences du projet et devrait

donc être comblée dès à présent, avant la consultation du public, de manière à fournir une information exhaustive sur les enjeux de cette mise en compatibilité et de mettre en œuvre la démarche « éviter réduire ou si possible compenser les impacts sur l'environnement ».

Justification et choix du scénario

Par ailleurs, la justification des choix, fondamentale dans la démarche d'évaluation environnementale, est très sommaire : le dossier se limite à présenter deux scénarios d'aménagement relativement similaires (accueil d'une seule entreprise ou accueil de deux entreprises sur la même zone), sans étudier des scénarios alternatifs au projet conservant tout ou partie de la biodiversité de ce secteur boisé.

En l'état, la démarche de la collectivité s'apparente davantage à une évaluation a posteriori des choix réalisés. L'Ae recommande de compléter le dossier par une analyse de scénarios alternatifs (conservant tout ou partie de l'intérêt écologique de ce secteur boisé) et par une étude précise des impacts potentiels, mesurés en toutes saisons, du projet de mise en compatibilité sur la biodiversité, en particulier sur l'avifaune et les amphibiens.

Prise en compte de l'environnement par le projet

Biodiversité

La caractérisation de la flore et des habitats s'est principalement déroulée lors de deux visites, les 13 juillet et 6 août 2020, à l'intérieur du périmètre immédiat (zone N du PLU) et rapproché (zone Uyb du PLU - partie boisée). D'après le dossier, la flore présente sur l'emprise du projet est caractéristique de milieux artificialisés ou de zones en déprise sur remblai, et ne constitue pas un enjeu spécifique. De même, le site ne comprend pas d'habitats d'intérêt communautaire. Le rôle de certains milieux pour la faune n'en demeure pas moins potentiellement important, en particulier s'agissant de la salamandre et des oiseaux nicheurs. La présence de la vipère péliade, espèce à enjeu dont l'habitat n'est pas protégé, a également été détectée.

Par ailleurs, bien que l'existence d'une clôture limite le transit de la faune terrestre de grande taille, la présence d'un réservoir de biodiversité à proximité et d'un corridor proche avec la voie de chemin de fer fait du boisement une zone de transit potentielle pour la petite faune, entre des réservoirs de biodiversité ou des corridors plus marqués à l'échelle plus large de l'ensemble de la zone. Ce secteur, par son positionnement, présente donc, d'une manière générale, un intérêt pour la biodiversité.

En effet, le dossier mentionne, entre autres, la « nécessité de prendre des mesures pour permettre une meilleure colonisation de la vipère péliade et son possible transit sur la zone », et stipule que « si l'évitement n'est pas possible, la réduction des effets [sur la trame verte et bleue] passe par la création d'un réseau fonctionnel de milieux herbeux/arbuscules/arborés », sans toutefois prescrire de mesures concrètes ou une localisation de celui-ci.

Au-delà de la nécessaire meilleure caractérisation des enjeux évoquée précédemment, des mesures concrètes d'évitement et de réduction des incidences potentielles sur la biodiversité demandent à être définies.

L'Ae recommande de compléter et préciser les mesures qui seront mises en œuvre pour éviter et réduire – voire compenser – les effets négatifs sur la biodiversité, y compris « ordinaire », de l'extension de la zone industrielle que permet la mise en compatibilité du PLU.

Enfin, des plantes invasives sont présentes sur le site et ses environs. Le projet prévoit de traiter les sujets présents dans les zones boisées et sur le reste de l'emprise du projet, et de mettre en place une veille pour vérifier l'absence de recolonisation.

Artificialisation des sols et qualité paysagère

Le projet est lié à la reconversion d'un ancien site industriel. L'effacement de bâtiments à l'abandon peut avoir **Même s'il est de faible surface, l'effet de la destruction de ce secteur boisé n'est toutefois pas complètement négligeable, à la fois du point de vue paysager et en raison des services écosystémiques rendus (régulation des**

eaux pluviales, puits de carbone, prévention des îlots de chaleur...) étant donné la dominante minérale et largement imperméable de la zone industrielle alentour.

Conclusion :

Si ce secteur constitue aujourd'hui une enclave naturelle dans une zone urbaine au sein du plan de zonage, il n'en demeure pas moins connecté à des milieux naturels adjacents, ce qui renforce sa valeur pour la biodiversité ne serait-ce qu'« ordinaire ».

Par ailleurs, au-delà de la question de la biodiversité, cet espace naturel présente un intérêt du point de vue paysager mais aussi en raison des services écosystémiques rendus.

Il convient à ce titre de mieux en caractériser les enjeux environnementaux et d'en étudier des alternatives à une échelle plus large conservant tout ou partie de cette zone boisée, en y associant des mesures concrètes d'évitement, de réduction – voire de compensation – des incidences sur l'environnement.

La présidente de la MRAe Bretagne,



Aline BAGUET

5-4 Avis des personnes Publiques Associées

Avis CCI

Avis Direction du patrimoine

Avis Direction Générale des Services Région Bretagne

Avis SNCF Immobilier

DECLARATION DE PROJET SUIVIE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PLOUFRAGAN

RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 24/06/2021

Présents : Mr Anthony DECRETON, adjoint urbanisme Ploufragan / Mr Erwan TANGUY, responsable urbanisme Ploufragan / Mme Samia BLAISE, service planification, Saint-Brieuc Armor Agglomération / Mr Damien LE CLERC, service développement économique, Saint-Brieuc Armor Agglomération / Mr Guillaume POULIQUEN, DDTM22 / Mme Federica PERLETTA, Chambre d'Agriculture 22 / Mme Hélène LE PAJOLEC, responsable études, CC22 / Mr Romain MICHELON, écologue, Biosferenn / Mme Amandine DEROUARD, urbaniste, L'atelier urbain

Excusés : Mr Frédéric LEVE, direction eau assainissement, Saint-Brieuc Armor Agglomération

OBJET DE LA RÉUNION

- ✓ Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (PPA).

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES RECUS PAR COURRIER

- ✓ Mme Blaise explique qu'une première sollicitation des personnes publiques associées pour une réunion d'examen conjoint avait eu lieu en février mais que la date de réunion a finalement été décalée suite au retour de l'autorité environnementale sur le dossier. Ce report visait à constituer une proposition d'évolution du dossier en réponse à l'avis de l'autorité environnementale.
- ✓ Mme Blaise indique que suite à l'envoi d'invitations à cette première réunion, plusieurs avis de personnes publiques associées ont été reçus :
 - Le Conseil Départemental des Côtes-d'Armor a émis un avis favorable.
 - La SNCF immobilier a transmis un avis demandant de préserver l'avenir des installations ferrées, à savoir la maîtrise de la végétation à minimum de 2 mètres de la limite d'emprise et d'une hauteur inférieure à 6 mètres, l'entretien depuis le terrain, la réduction des rejets d'eau vers les emprises ferroviaires, le rappel de la servitude T1 et l'intégration dans le zonage PLU/PLUi.
 - La CCI, représentée ce jour, avait indiqué n'avoir pas de remarques particulières.
 - Le Conseil Régional n'émet pas de remarques spécifiques au dossier mais incitation à prendre en compte le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 16 mars 2021, dans l'attente de la mise en compatibilité du SCOT.
- ✓ Mme Blaise ajoute que dans le cadre de la seconde invitation, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat a transmis un courrier émettant un avis favorable au projet.
- ✓ Mr Pouliquen estime que les avis reçus dans le cadre de la première convocation sont recevables au titre du dossier d'enquête publique car le décalage de la réunion visait à répondre à l'autorité environnementale avec un complément d'évaluation environnementale qui ne remet pas en cause l'économie du projet.

ECHANGES SUR LE DOSSIER

- ✓ Mme Derouard et Mr Michelon exposent l'objet de la procédure et détaillent les dernières évolutions du projet proposées pour prendre en compte l'avis de la MRAE. Ces évolutions s'appuient sur un complément d'inventaire qui a mis en avant des enjeux environnementaux forts liés à la reproduction de la Salamandre tachetée et l'avifaune.
- ✓ Mr Michelon précise que l'objectif est de viser l'absence de dérogation espèce protégée pour l'aménagement du site, en prenant en compte les espaces à enjeu, à savoir une zone de friche pour la Linotte, une zone boisée utilisée par le Bouvreuil pivoine dont l'espèce est concernée par une régression très

importante et des sites de reproduction de la Salamandre qui est une espèce protégée. Il précise que le gîte d'été de la Salamandre se situe probablement sur les voies SNCF. Il explique que les propositions visent à garantir une absence d'incidence sur cette espèce, même en phase travaux. Il précise que ces espaces utilisés par la Salamandre ont été créés artificiellement dans le cadre des terrassements passés du site et sont liés à une absence de gestion.

- ✓ Mr Michelin explique qu'il est possible de conserver la même fonctionnalité d'un site en réduisant son espace de deux, trois à quatre fois, à partir du moment où la gestion par l'homme est adaptée : absence de coupe ou de taille en période de reproduction, gestion différenciée permettant aux plantes de se développer suffisamment pour permettre à la faune de s'alimenter, intégration de talus empierrés, etc. Il indique qu'il s'agit d'optimiser une surface plus restreinte en protégeant les espaces utilisés par les espèces protégées et en créant de nouveaux milieux pour plus de diversité.
- ✓ Mme Perletta demande ce qui est prévu pour suivre la mise en place des actions proposées par l'orientation d'aménagement une fois les autorisations délivrées.
- ✓ Mme Blaise précise que la collectivité est en relation avec le porteur de projet et sera vigilante, même s'il n'y a pas de possibilité de contrôle a posteriori.
- ✓ Mr Le Clerc indique que le site est privé mais constitue une vitrine pour l'agglomération qui souhaite poursuivre l'accompagnement du projet. Il souligne l'intention du porteur de projet de travailler conjointement avec la collectivité et est confiant sur la mise en œuvre des orientations d'aménagement proposées, déjà transmises au porteur de projet.
- ✓ Mme Perletta considère que le projet montre qu'il est possible de concilier développement économique et fonctionnalité écologique. Et s'interroge sur la possibilité pour l'agglomération de conserver la gestion du site. Elle explique qu'une gestion par l'agglomération permettrait de valoriser le travail réalisé à but pédagogique.
- ✓ Mr Le Clerc précise que le rachat de la friche par l'agglomération s'est posé mais n'a pas été réalisé pour des contraintes financières. Il souligne l'intérêt de se reposer sur le privé quand celui-ci permet de répondre aux enjeux du territoire.
- ✓ Mme Le Pajolec demande si le porteur de projet a intégré que 2/3 ans seraient nécessaires pour obtenir la fonctionnalité sur la zone créée en compensation du secteur boisé détruit.
- ✓ Mr Michelin indique que cette temporalité n'est pas un obstacle pour le projet car le site est un espace relais. L'avifaune peut se reporter sur le réservoir de biodiversité voisin dans l'attente. Il explique que cette option de compensation de la zone boisée de 1862 m² a été proposée car les milieux identifiés constituent des espaces de reproduction probable mais non certaine des espèces protégées, que la disparition du bois ne remet pas en question. Il ajoute que les réaménagements permettent aussi de créer des opportunités pour des espèces pionnières et jouent aussi un rôle intéressant en ce sens.
- ✓ Mr Le Clerc précise que le porteur de projet a désormais intégré que la suppression de la zone naturelle serait remplacée par des contraintes d'emprises plus importantes.
- ✓ Mr Pouliquen estime que les apports proposés sont intéressants et répondent en partie aux alertes de l'autorité environnementale. Il indique qu'il reste une interrogation sur le fait que si l'on sait ce que l'on perd, on ne sait pas exactement ce que l'on va gagner. Il insiste sur l'importance de reprendre l'orientation d'aménagement au PLUi pour que les bonnes intentions ne disparaissent pas. Il précise que l'État ne sera pas bloquant dans cette procédure même si une interrogation subsiste sur le recours à cette procédure de déclaration de projet, avec un aspect incantatoire et hypothétique sur les avantages par exemple liés à la création d'emplois. Il signale qu'il comprend néanmoins la nécessité de conserver une confidentialité sur des projets non fermes eu égard au droit des affaires. Le doute subsiste toutefois sur ce qui sera réellement pris en considération par le porteur de projet et le suivi de ces actions. Mr Pouliquen précise enfin que dans le cadre de l'objectif de la zéro artificialisation nette, la disparition d'une zone naturelle pose question. Il ajoute néanmoins que si cette évolution avait été intégrée au PLUi, elle serait passée inaperçue tandis que la procédure actuelle, en zoomant sur le projet, permet d'intégrer une orientation d'aménagement exigeante.
- ✓ Mme Blaise explique que le PLUi est en cours d'élaboration et que cette orientation d'aménagement et l'évolution du règlement graphique seront bien repris dans le futur document. Elle ajoute que l'étude a été menée en partenariat avec la commune qui va instruire le permis de construire en visant le respect de l'orientation d'aménagement.

- ✓ A la demande de Mr Pouliquen, Mme Blaise précise que la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) n'a pas été reconsultée sur les réponses apportées par la collectivité sur son avis.
- ✓ Mr Decreton estime que ce projet permet de concilier économie et nature et est ainsi de bon augure. Il s'interroge sur des études de sol précises réalisées sur la pollution.
- ✓ Mme Derouard explique que les seules données en ce sens sont celles liées à la servitude d'utilité publique limitant les usages du sol et sous-sol aux seules activités industrielles et artisanales en raison de la pollution résiduelle du site.
- ✓ Mr Le Clerc précise qu'une étude géotechnique de sol sera conduite dans le cadre de l'aménagement futur. Il précise que c'est 500 à 600 emplois sur l'ensemble du site qui seront à terme créés sur l'ancien site Chaffoteaux. Il souligne que si cela est moindre que les 2000 salariés qui ont pu être employés sur ce site à une certaine époque, cela est sans mesure avec un projet un temps envisagé de stockage de poudre qui ne prévoyait que 5 à 6 emplois sur le site. Il explique que la propriété est désormais morcelée en plusieurs activités, ce qui permet d'assurer une solidité dans le temps de ce pôle économique. Il ajoute que l'agglomération développe désormais ses actions en faveur de reconquêtes de friches, en donnant l'exemple de 2,5 ha à Quintin.

SUITE DE LA PROCÉDURE

- ✓ Mme Blaise précise que l'enquête publique est programmée fin juillet pour une approbation de la procédure prévue en octobre.



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	
Service :	DOS
N°arrivée : A 229	N°départ : D
20 JAN. 2021	
Réponse urgente :	
Elus : CDR	Services : DG

Saint Briec Armor Agglomération
Monsieur Le Président
5 Rue du 71^{ème} Régiment d'Infanterie
CS 54 403
22044 Saint Briec Cedex 2

A Saint-Briec, le 12 Janvier 2021

Service études/aménagement
Affaire suivie par Hélène LE PAJOLEC
Tél. : 02.96.78.62.00
Mail : helene.lepajolec@cotesdarmor.cci.fr

Objet : Notification du dossier de mise en compatibilité n°3 du PLU de Ploufragan
Affaire suivie par : Service Urbanisme

Monsieur Le Président,

Nous avons bien reçu la procédure de mise en compatibilité n°3 du PLU de la commune de Ploufragan et nous vous en remercions.

Nous avons bien noté l'objet de cette procédure visant à la poursuite de la reconversion et de la densification d'une friche industrielle aux Châtelets (site Chaffoteaux et Maury). Après lecture attentive des modifications concernées, nous vous informons que nous n'avons pas de remarques particulières concernant ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,

Thierry TROESCH

Saint-Brieuc, le 22 JAN. 2021

références 2021 / 408

Service DIRPAT

Tél 02 96 62 27 26

Suivi par Laetitia SAVIDAN

objet **Mise en compatibilité N°3 - PLOUFRAGAN**

Monsieur Ronan KERDRAON
Président de SAINT BRIEUC ARMOR
AGGLOMERATION
5 rue du 71ème Régiment d'Infanterie
CS 54403
22044 SAINT BRIEUC

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	
Service :	A D S
N°arrivée : A 328	N°départ : D
27 JAN. 2021	
Réponse urgente :	
Elus : CAB	Services : DG

Monsieur le Président,

Vous m'avez fait parvenir la procédure de ~~déclaration de projet~~ emportant mise en compatibilité N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poufragan et je vous en remercie.

A la suite de l'examen du dossier , j'ai l'honneur de vous informer que ce projet n'appelle pas d'observation de la part de mes services.

J'émet un avis favorable sur ce projet et vous remercie de bien vouloir me faire parvenir une version numérique dès que celui-ci aura été approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,
Pour le Président et par délégation
Le Directeur-Adjoint



Joël OLLIVIER



Saint-Brieuc, le 16 juin 2021

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	
Service :	DOS
N° arrivée : A 2088	N° départ : D
21 JUN 2021	
Réponse urgente :	
Elus : CAS	Services : CR

références 2021/

Service DIRPAT

Tél 02 96 62 27 26

Suivi par Laetitia SAVIDAN

objet **Mise en compatibilité N°3 - PLOUFRAGAN**

Monsieur Ronan KERDRAON
Président de SAINT BRIEUC ARMOR
AGGLOMERATION
5 rue du 71ème Régiment d'Infanterie
CS 54403
22044 SAINT BRIEUC

Monsieur le Président,

Vous m'avez fait parvenir la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poufragan en vue de la réunion d'examen conjoint le 24 juin 2021 et je vous en remercie.

A la suite de l'examen du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que ce projet n'appelle toujours pas d'observation de la part de mes services. Cette déclaration de projet porte sur la poursuite de la reconversion de la friche industrielle « Chaffoteaux et Maury » dans le parc d'activité des Châtelets consistant à déclasser une zone N. Une réponse a été apportée le 22 janvier 2021 avant la réunion d'examen conjoint du 18 février 2021 (cf PJ).

J'émet un avis favorable sur ce projet et vous remercie de bien vouloir me faire parvenir une version numérique dès que celui-ci aura été approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,
Pour le Président et par délégation
Le Directeur-Adjoint

Joël OLLIVIER

Saint-Brieuc, le 22 JAN. 2021

références 2021 / 408

Service DIRPAT

Tél 02 96 62 27 26

Suivi par Laetitia SAVIDAN

objet **Mise en compatibilité N°3 - PLOUFRAGAN**

Monsieur Ronan KERDRAON
Président de SAINT BRIEUC ARMOR
AGGLOMERATION
5 rue du 71ème Régiment d'Infanterie
CS 54403
22044 SAINT BRIEUC

Monsieur le Président,

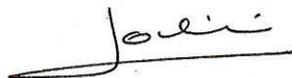
Vous m'avez fait parvenir la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poufragan et je vous en remercie.

A la suite de l'examen du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que ce projet n'appelle pas d'observation de la part de mes services.

J'émet un avis favorable sur ce projet et vous remercie de bien vouloir me faire parvenir une version numérique dès que celui-ci aura été approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,
Pour le Président et par délégation
Le Directeur-Adjoint



Joël OLLIVIER



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	
Service : ADJ	
N° arrivée : A01319	N° départ : D
20 AVR. 2021	
Réponse urgente :	
Elus :	Services :

Direction générale des services
Pennrenerzh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Pôle planifications territoriales
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Ronan KERDRAON
Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération
5 rue du 71ème régiment d'infanterie
CS 54403
22044 SAINT-BRIEUC Cedex 2

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 340213/DIRAM/POPLAN/AD

Rennes, le **15 AVR. 2021**

Objet : Mise en compatibilité N°3 du PLU de la Commune de Ploufragan

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Mise en compatibilité N°3 du PLU de la Commune de Ploufragan le 14 janvier 2021 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh COP** le Conseil régional a souhaité s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen-ne-s de Bretagne.

Le 18 décembre 2020, à l'issue de trois années de co-construction avec et dans les territoires, **le Conseil régional a adopté le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**, volet réglementaire de la démarche Breizh Cop. Le 16 mars 2021, le SRADDET a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire.

Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) de Bretagne devront donc désormais prendre en compte les objectifs du SRADDET, et être mis en compatibilité avec ses règles générales, et ce dès leur prochaine révision. Il revient ainsi au SCOT, en tant que document pivot, d'intégrer et territorialiser les documents de planification supérieurs (dont le SRADDET) vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et les documents en tenant lieu.

Toutefois, dans la continuité des engagements volontaires et partagés pour le développement durable de la Bretagne pris par les collectivités dans le cadre de la démarche Breizh COP, et au regard des enjeux posés pour la Bretagne, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision de votre Plan Local d'Urbanisme communal ou Intercommunal (PLU-I). Cette prise en compte, bien que non obligatoire, est tout à fait possible et peut intervenir avant même l'élaboration ou la révision du SCOT de votre territoire, en avance de phase sur la déclinaison réglementaire des objectifs de la Breizh COP.

L'engagement des collectivités et établissements publics par les documents d'urbanisme et de planification est central pour atteindre les objectifs de la Breizh COP à l'échelle régionale.

Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le SRADDET approuvé est consultable sur www.breizhcop.bzh et www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,
**La cheffe du Pôle
planifications territoriales**

CONSEIL RÉGIONAL DE BRETAGNE
283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35 711 Rennes cedex 7
Tél. : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.bretagne.bzh

KUZUL-RANNVRO BREIZH
283 bali ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35 711 Roazhon cedex 7
Pgz : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.breizh.bzh



Nantes, le 25/01/2020

Monsieur le Président
SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION
Service urbanisme
5 rue du 71^{ème} Régiment d'Infanterie
CS 54 403
22044 SAINT BRIEUC CEDEX 2

A l'attention de Madame Marie GUILLOU

N/Réf : PVL-SG-RMD
Affaire suivie par Rose-Marie DECLERCK
rose-marie.declerck@sncf.fr

Objet : Mise en compatibilité numéro 3 – PLU Ploufragan

Monsieur le Président,

Vos services ont transmis la demande de modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme de la commune de Ploufragan à la Direction Immobilière Territoriale Centre Ouest.

Cette commune est traversée par deux voies ferrées :

- Ligne numéro 475 000 de Saint Brieux à Loudéac.
- Voie mère d'embranchement des Châtelets de Saint Brieuc

La mise en comptabilité du PLU concerne une emprise qui borde ces lignes ferroviaires et nous avons pris note que La commune souhaite, outre le changement de zonage créer ou préserver une lisière naturelle sur 10 à 15 m de large le long de nos voies ferrées

Ces deux voies ferrées ne sont plus circulées mais restent inscrites au Réseau Ferré National, c'est pourquoi il convient de préserver l'avenir. C'est pourquoi La lisière naturelle, située le long de ces voies, devra faire l'objet d'une attention particulière quant à la maîtrise de la végétation. Ces voies

Afin de pouvoir permettre un éventuel retour de trafic ferroviaire, la végétation ne devra pas se situer ou déborder sur les emprises ferroviaires. De plus ces plantations devront se situer minimum à 2 mètres de la limite des emprises ferroviaires et ne pas être d'une hauteur supérieure à 6 mètres.

Enfin, nous tenons à souligner que l'entretien de la lisière naturelle ne devra pas se faire depuis les emprises ferroviaires, mais uniquement depuis les propriétés tierces.

Plans de zonage et règlements des PLU et PLUi :

Les plans de zonage :

Conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990 prônant l'instauration d'un zonage ferroviaire spécifique, il est demandé de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. **Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricoles, ni à inscrire en zone naturelle, notre activité étant une activité industrielle.**

Les règlements :

L'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention « *sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire* ».

Rejet des eaux pluviales :

Aux abords des gares et des sites ferroviaires, les collectivités devront veiller, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, à ne pas rejeter leurs eaux pluviales sur les emprises ferroviaires.

Pour les secteurs déjà urbanisés, les collectivités mettront en œuvre des solutions visant à réduire les rejets d'eau vers les emprises ferroviaires.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Responsable du Pôle Développement et Valorisation



Sylvain GOUTTENEGRE

Pièces jointes :

- Servitudes T1 bis applicable au domaine public ferroviaire



SERVITUDES DE TYPE T1 GREVANT LES PROPRIETES RIVERAINES DES VOIES FERREES

Servitudes reportées en annexe du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que :
« Doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent chapitre ».

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Les servitudes ferroviaires sont établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire.

- Elles représentent une charge pour les riverains du chemin de fer et engendrent :
- des interdictions ou limitations d'occupation et d'utilisation du sol,
 - des prérogatives au bénéfice des exploitants ferroviaires.

Les servitudes ferroviaires sont définies essentiellement par le Code des transports (articles L 2231-3 et suivants).

SERVITUDES LIEES AUX CONSTRUCTIONS, EXCAVATIONS, PLANTATIONS, DEBROUSSAILLEMENTS ET DEPOTS A PROXIMITE DU CHEMIN DE FER

1 - FONDEMENTS JURIDIQUES

Il s'agit de servitudes concernant les propriétés riveraines du chemin de fer et instituées dans des zones définies :

- par le Code des transports à savoir :
 - interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer (article L2231-5),
 - interdiction de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de trois mètres (article L2231-6),
 - interdiction de déposer des matières/ objets quel qu'ils soient, sans autorisation préfectorale préalable, à moins de cinq mètres d'un chemin de fer (article L2231-7),
 - interdiction de planter des arbres à moins de 2 mètres du chemin de fer (par renvoi à l'article R116-2 du code de voirie routière).

Il existe d'autres dispositions dans le Code des transports visant à protéger le domaine public ferroviaire relatives notamment à l'écoulement des eaux, à l'exploitation des mines et aux enseignes lumineuses.

- par l'article L114-6 du code de la voirie routière.

Les exploitants ferroviaires ont par ailleurs des prérogatives : ils peuvent être autorisés à occuper temporairement des terrains privés pour effectuer des travaux publics, ils peuvent aussi réaliser des travaux de débroussaillage en zone boisée.

1.1 Délimitation de la zone de servitude par l'alignement

Les servitudes ferroviaires comprennent ainsi notamment des servitudes de recul par rapport à la limite du chemin de fer (cf. § suivant), cette dernière étant définie par arrêté préfectoral d'alignement établi en fonction de la topographie des lieux.

Ainsi, tout propriétaire riverain du chemin de fer, qui désire notamment élever une construction doit demander l'alignement.

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral, lequel peut indiquer également (en fonction des demandes des pétitionnaires) les limites de la zone de servitudes à l'intérieur

de laquelle il est interdit, en application des articles L. 2231-2 et suivants du Code des transports issus des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, d'élever des constructions, d'établir des plantations et/ou d'effectuer des excavations.

Sur le plan pratique, le service SNCF IMMOBILIER chargé de centraliser les demandes d'arrêté d'alignement répond aux coordonnées suivantes :

Nom de la DIT...
M. le Directeur de la Direction Immobilière Territoriale ...
Rue ...
Ville ...
Téléphone ...

1.2 Sanctions en cas de non-respect des servitudes ferroviaires

En cas d'infraction aux prescriptions du Code des transports, les contrevenants sont condamnés par le juge administratif à supprimer, dans un délai déterminé, les constructions, plantations, excavations, couvertures, dépôts contraires auxdites prescriptions.

A défaut, la suppression a lieu d'office et ce, aux frais des contrevenants (Article L. 2232-2 du Code des transports).

1.3 Indemnisations.

Principe :

Les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent aucun droit à indemnité.

Exceptions :

Lors de la construction d'une nouvelle voie ferrée et si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, l'autorité administrative peut faire supprimer les constructions, plantations, excavations ou amas de quelque matière que ce soit, existant dans la zone de servitudes, moyennant une indemnité (Article 2231-8 du Code des transports).

Le débroussaillage effectué par l'exploitant ferroviaire en application de l'article L131-16 du nouveau code forestier ouvre aux propriétaires un droit à indemnité.

2 - DEFINITION DES SERVITUDES

2.1 Détermination de la limite du chemin de fer

La limite du chemin de fer est déterminée de la manière suivante :

a) Voie en plate-forme sans fossé :

Une ligne idéale tracée à 1,50 mètre du bord du rail extérieur (figure 1).

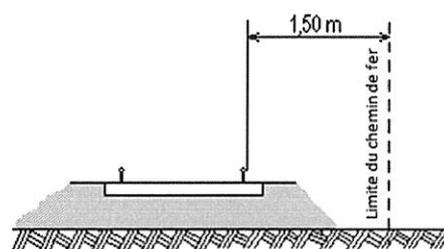


Figure 1

b) Voie en plate-forme avec fossé :

Le bord extérieur du fossé (figure 2).



Figure 2

c) Voie en remblai :

L'arête inférieure du talus de remblai (figure 3).

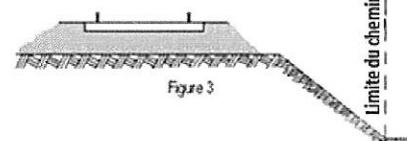


Figure 3

OU

Le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un (figure 4).

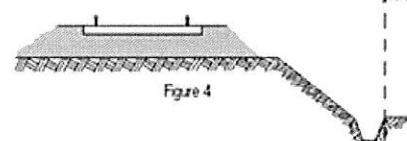


Figure 4

d) Voie en déblai :

L'arête supérieure du talus de déblai (figure 5).

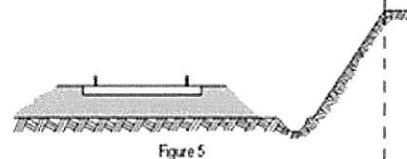
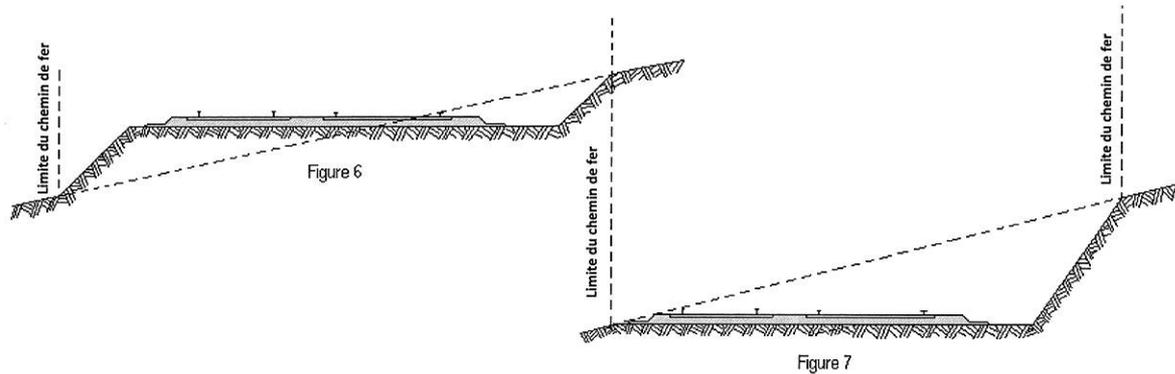
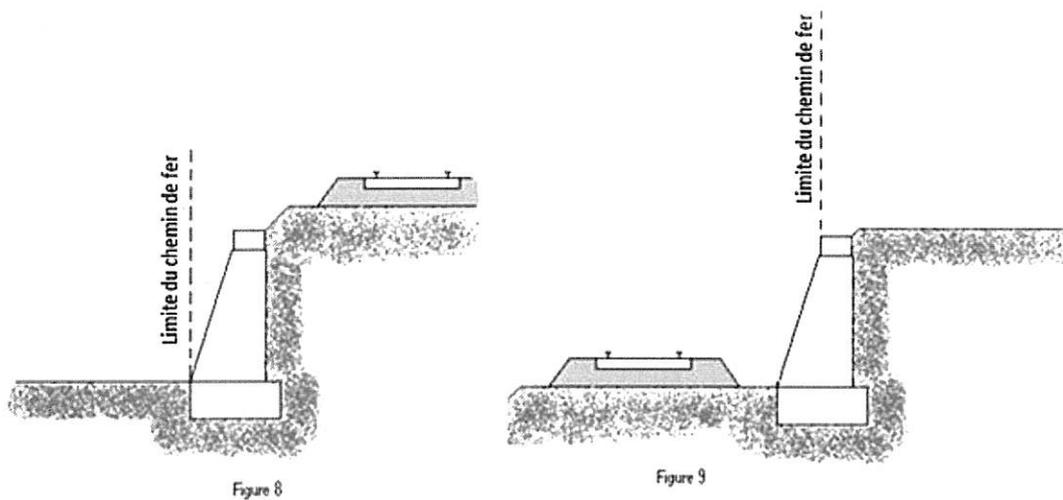


Figure 5

Dans le cas d'une voie posée à flan de coteau, la limite du chemin de fer à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du terrain naturel (figures 6 et 7).



Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite du chemin de fer est, en cas de remblai, le pied, et, en cas de déblai, la crête de ce mur (figures 8 et 9).



Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite du chemin de fer pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plate-forme ne soit destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique dont la plate-forme a été acquise pour 2 voies, la limite du chemin de fer est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses

talus et fossés. Il est, par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par le code des transports n'ouvrent pas droit à indemnité.

2.2 Les différentes servitudes liées aux constructions, excavations, plantations, débroussailllements et dépôts riverains du chemin de fer

a) Les constructions (Article L. 2231-5 du Code des transports)

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou dans les cartes communales pour les communes dépourvues de PLU, aucune construction, autres qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de deux mètres de la limite du chemin de fer.

Il y a une obligation pour tout riverain du chemin de fer, avant tous travaux de construction, de demander la délivrance d'un arrêté préfectoral d'alignement.

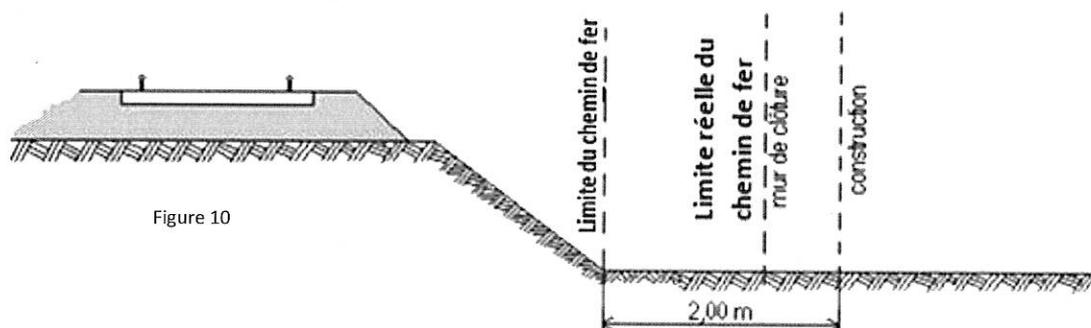


Figure 10

Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite dans le cas où celle-ci serait située à moins de deux mètres de la limite du chemin de fer.

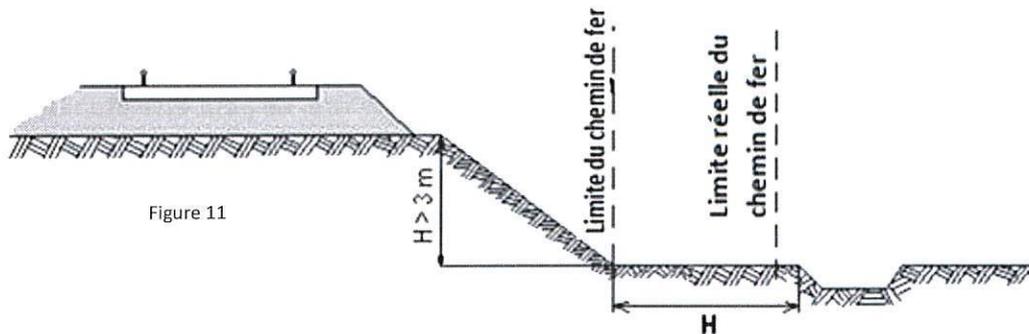
Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est possible pour les propriétaires riverains d'obtenir par décision du Préfet, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer, lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, après consultation de la SNCF

Les constructions existantes lors de l'établissement d'un nouveau chemin de fer, qui ne respectent pas les dispositions ci-dessous peuvent être entretenues dans cet état.

b) Les excavations (article L. 2231-6 du Code des transports)

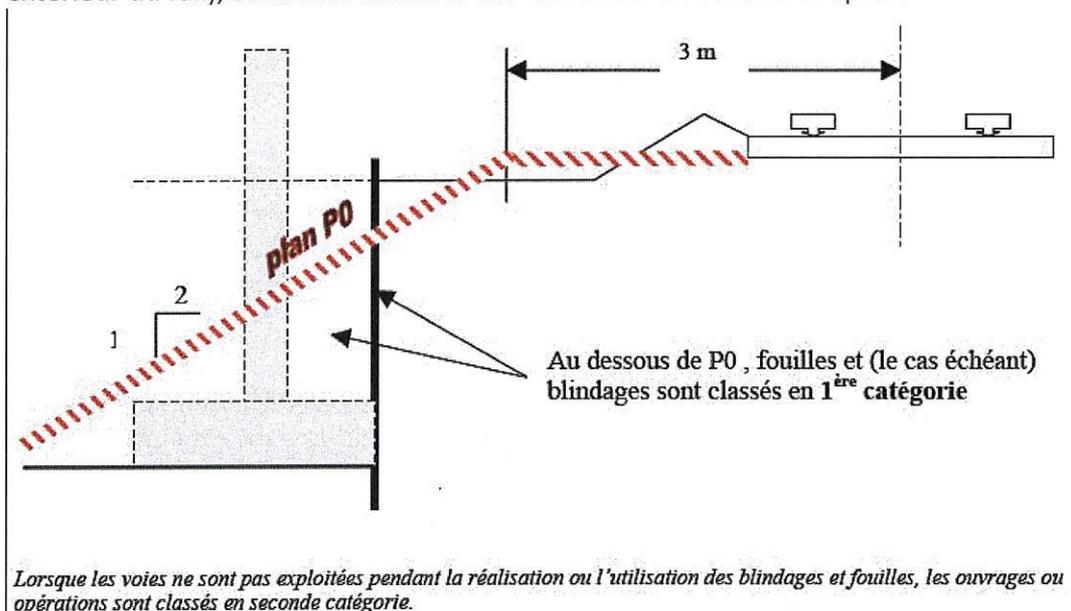
Dans les localités où le chemin de fer se trouve en remblai de plus de trois mètres au-dessus du terrain naturel, il est interdit aux riverains de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus, sauf dérogation spéciale



Prescriptions particulières nécessitant l'expertise de SNCF Réseau

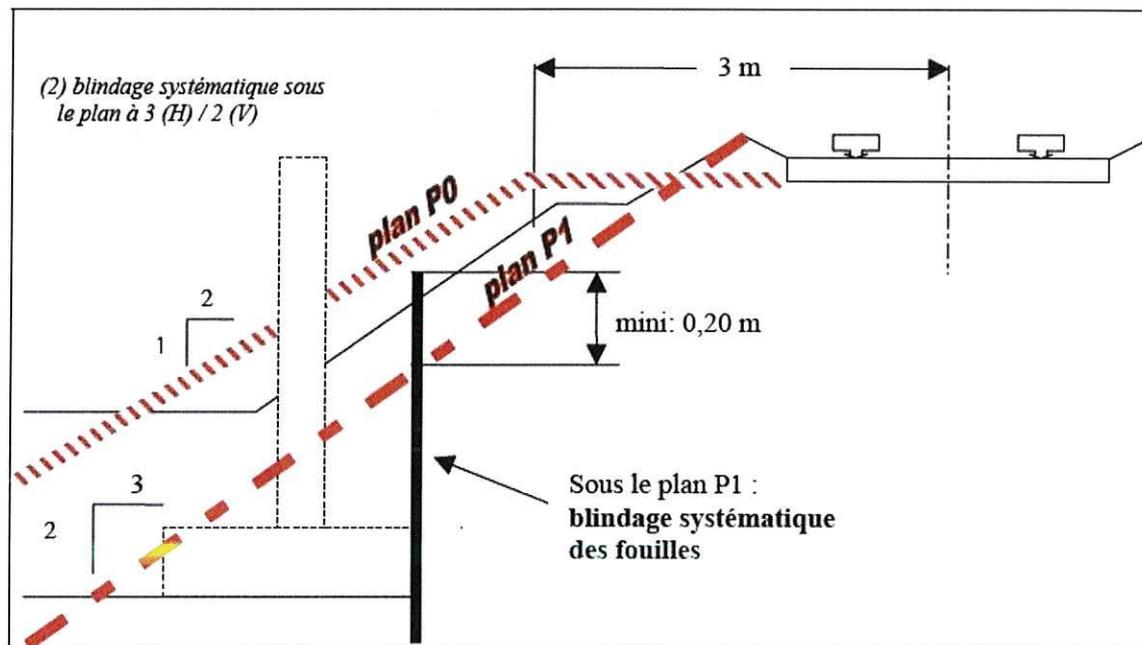
Nonobstant les dispositions législatives et réglementaires sus-visées, tous les travaux de fouille, de terrassements ou de blindage réalisés à proximité des voies ferrées peuvent présenter un danger pour la stabilité de la plate-forme, des voies ferrées elles-mêmes et par conséquent des circulations ferroviaires.

Sont considérés comme « à proximité des voies ferrées », les travaux de fouille, de terrassements ou de blindage dont l'exécution est susceptible de modifier la géométrie et/ou la stabilité des voies ferrées. On admet que c'est le cas lorsque les fouilles ou déblais pénètrent sous un plan P0 incliné à 2 (sens horizontal) pour 1 (sens vertical) passant par un point situé à 3 mètres de l'axe de la voie la plus proche (soit 2.22 mètres environ du bord extérieur du rail), au niveau inférieur des traverses. Cf. schéma ci-après.



Nota : l'exécution de terrassements (fouilles, déblais ou remblais) à moins de 3 mètres de l'axe d'une voie ferrée exploitée est interdite.

Des blindages (ou soutènements, ou dispositions pouvant y être assimilées de type paroi clouée), sont obligatoires dès lors que le volume excavé pénètre sous le plan P1 incliné à 3 (sens horizontal) pour 2 (sens vertical) passant par la droite joignant la crête de ballast de la voie la plus proche. Cf. schéma ci-après.



Dans pareil cas, il est indispensable qu'un examen préalable soit réalisé par les services d'ingénierie de SNCF Réseau. Un contrat d'étude puis, le cas échéant, une convention de travaux peuvent être rendus nécessaires, y compris lorsque le projet se situe en dehors des emprises du chemin de fer (au-delà de la limite réelle et/ou du chemin de fer). Le maître d'ouvrage tiers porteur de la demande doit intégrer dans son calendrier d'opérations en amont tous les délais suffisants pour procéder à ces études préalables et à leur contractualisation.

Le service SNCF IMMOBILIER chargé de centraliser ces demandes répond aux coordonnées suivantes :

Nom de la DIT...
M. le Directeur de la Direction Immobilière Territoriale ...
Rue ...
Ville ...
Téléphone ...

Il fera l'interface avec les services de l'ingénierie de SNCF RESEAU pour toutes les demandes de cette nature ainsi que pour l'ensemble des dispositifs constructifs tiers pouvant impacter le domaine public ferroviaire à titre provisoire (installations de chantier, etc.) et/ou définitif (opérations de construction, démolitions, terrassements, etc.) et aussi pour : les questions liées au tour et survol de grues, traversées du domaine, etc.

c) Les plantations (article L2231-3 du code des transports et article R116-2 du code de voirie routière)

Il est interdit aux riverains du chemin de fer d'établir ou de laisser croître des arbres ou haies à moins de 2 mètres de la limite du chemin de fer.

Cette règle s'applique quel que soit la limite réelle du chemin de fer.

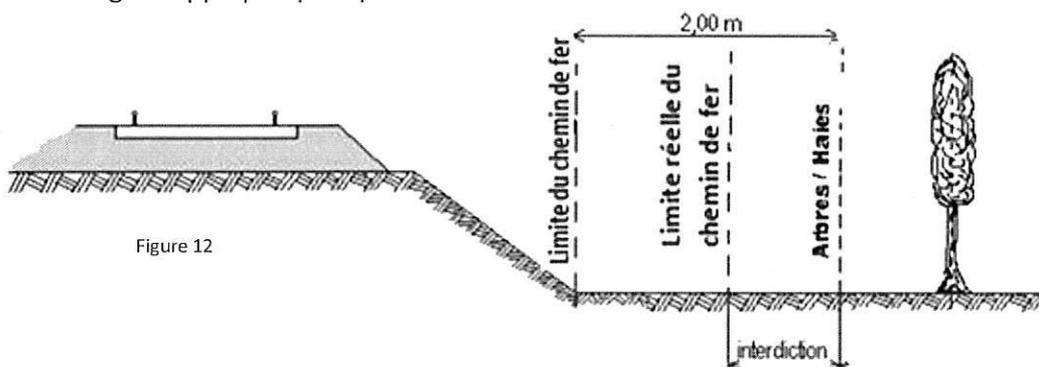


Figure 12

d) Les débroussailllements (article L131-16 du nouveau code forestier)

Conformément à l'article L 131-16 du nouveau code forestier, lorsqu'il existe des bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise d'une voie ferrée, le propriétaire des infrastructures ferroviaires a le droit, sous réserve de l'application de l'article 1382 du code civil et après en avoir avisé les propriétaires des bois et forêts, de débroussailler une bande longitudinale sur une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Dans le mois qui suit le débroussaillage, les propriétaires des bois et forêts peuvent enlever tout ou partie des produits, le propriétaire d'infrastructures ferroviaires restant chargé de faire disparaître le surplus.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'exercice de la servitude sont portées, selon la nature et le montant de la demande, devant le tribunal d'instance ou de grande instance.

e) Les dépôts (article L2231-7 du code des transports)

Dans une distance de moins de cinq mètres de la limite du chemin de fer, aucun dépôt de quelque matière que ce soit ne peut être établi sans autorisation préalable de l'autorité administrative. Lorsque la sécurité et l'intérêt du service ferroviaire le permettent,

cette distance peut être réduite en vertu d'une autorisation délivrée par l'autorité administrative.

Cette autorisation est révocable.

Toutefois, l'autorisation n'est pas nécessaire :

1° Pour former, dans les localités où le chemin de fer est en remblai, des dépôts de matières non inflammables dont la hauteur n'excède pas celle du remblai du chemin de fer ;

2° Pour former des dépôts temporaires d'engrais et autres objets nécessaires à la culture des terres. (Article L. 2231-7 du Code des transports).

Il est par ailleurs interdit d'établir des dépôts de matières inflammables à moins de 20 mètres d'un chemin de fer « desservi par des machines à feu » (Article 7 de la loi du 15 juillet 1845). Eu égard au fait que le chemin de fer n'utilise plus locomotives à vapeur, cette servitude n'a en fait plus lieu de s'appliquer.

Il est possible pour les propriétaires riverains d'obtenir une dérogation pour le dépôt d'objets inflammables à une distance inférieure à 20 mètres d'un chemin de fer, dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation et la disposition des lieux le permettent, à condition d'en avoir obtenu au préalable l'autorisation du Préfet.

AUTRES SERVITUDES POUVANT EXISTER

1 Servitudes de visibilité aux abords de passage à niveau

En application de l'article L. 114-1 et suivants du Code de la voirie routière :

Les propriétés riveraines ou voisines des passages à niveau sont susceptibles de supporter des servitudes résultant d'un plan de dégagement institué par arrêté préfectoral.

Ces servitudes peuvent comporter, suivant les cas :

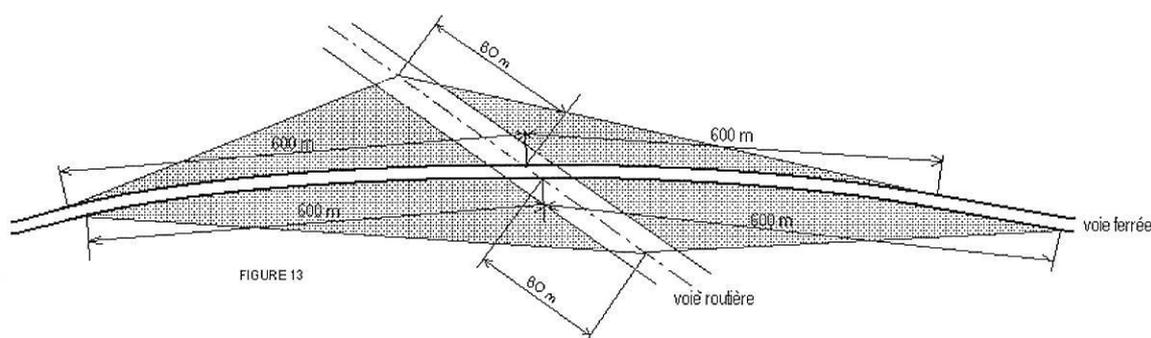
- l'obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau déterminé,
- l'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau,
- la possibilité, pour l'administration, d'opérer la résection des talus, remblais et tous obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vues satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, le service instructeur du permis de construire ou la DDT, soumet à SNCF, pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une certaine zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Une obligation pour les propriétaires riverains des passages à niveau est de réaliser les travaux prescrits par le plan de dégagement institué par arrêté préfectoral.

Cette zone est teintée en gris sur le croquis ci-dessous.



2 Servitudes en tréfonds

Conformément aux dispositions des articles L2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Cette servitude, qui ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est créée dans les conditions fixées aux articles L2113-2 à L2113-5.

AUTRES DISPOSITIONS

1 Enseignes ou sources lumineuses (Article L2242-4-7° du code des transports)

Il est interdit de laisser subsister, après mise en demeure du Préfet de les supprimer, toutes installations lumineuses et notamment toutes publicités lumineuses au moyen d'affiches, enseignes ou panneaux lumineux ou réfléchissants lorsqu'elles sont de nature à créer un danger pour la circulation des convois en raison de la gêne qu'elles apportent pour l'observation des signaux par les agents des chemins de fer

2 Mines (article L2231-3-5° du code des transports)

Il est possible pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et les carrières à proximité des voies ferrées, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant dans chaque cas, la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

3 Travaux (article L2231-3- 3° code des transports)

L'article 3 de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics permet l'occupation temporaire des terrains pour les besoins de la réalisation de travaux ferroviaires. En effet, il prévoit que :

« Lorsqu'il y a lieu d'occuper temporairement un terrain, soit pour en extraire ou ramasser des matériaux, soit pour y fouiller ou y faire des dépôts de terre, soit pour tout autre objet relatif à l'exécution de projets de travaux publics, civils ou militaires, cette occupation est autorisée par un arrêté du préfet, indiquant le nom de la commune où le territoire est situé,

les numéros que les parcelles dont il se compose portent sur le plan cadastral, et le nom du propriétaire tel qu'il est inscrit sur la matrice des rôles.

Cet arrêté indique d'une façon précise les travaux à raison desquels l'occupation est ordonnée, les surfaces sur lesquelles elle doit porter, la nature et la durée de l'occupation et la voie d'accès. Un plan parcellaire désignant par une teinte les terrains à occuper est annexé à l'arrêté, à moins que l'occupation n'ait pour but exclusif le ramassage des matériaux ».

4 Ecoulement des eaux (Article 2231-3 2° du Code des transports)

Les riverains du chemin de fer doivent recevoir les eaux naturelles telles qu'eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée ; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leurs fonds, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, il leur est en revanche interdit de déverser leurs eaux usées et résiduelles dans les dépendances du chemin de fer.

PROSPECTS SUSCEPTIBLES D'AFFECTER LE DOMAINE FERROVIAIRE

L'attention des constructeurs est appelée sur le fait qu'au regard de l'application des règles définies par les documents d'urbanisme, le domaine ferroviaire doit être assimilé, non pas à la voie routière, mais à une propriété privée, sous réserve, le cas échéant, des particularités tenant au régime de la domanialité publique.

Les constructeurs ne peuvent, par conséquent, constituer sur le domaine ferroviaire les prospectus qu'ils sont en droit de prendre sur la voie routière. Ils sont tenus de se conformer aux dispositions relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux fonds voisins, telles qu'elles sont prévues par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), ou à défaut, par le règlement national d'urbanisme. En outre, compte tenu des nécessités du service public du chemin de fer, des prospectus ne peuvent grever les emprises ferroviaires que dans la mesure où ils sont compatibles avec l'affectation donnée à ces emprises.

Dès lors, tout constructeur qui envisage d'édifier un bâtiment qui prendrait prospect sur le domaine ferroviaire, doit se rapprocher de la Direction Immobilière Territoriale de SNCF. Elle examine alors si les besoins du service public ne s'opposent pas à la création du prospect demandé. Dans l'affirmative, elle conclut, avec le propriétaire du prospect intéressé, une convention aux termes de laquelle elle accepte, moyennant le versement d'une indemnité, de constituer une servitude de non-aedificandi sur la partie du domaine

ferroviaire frappé du prospect en cause.

Si cette servitude affecte un terrain dépendant du domaine public ferroviaire, la convention précitée ne deviendra définitive qu'après l'intervention d'une décision de déclassement en volume des terrains concernés.

5-5 Procès-verbal de synthèse

Anne RAMEAU
57 Rue de Bihit
22560 Trébeurden

arce22@orange.fr

Tel : 06 31 24 10 83

Monsieur le Président
Saint Briec Armor Agglomération
5 Rue du 71^e RI
22044 Saint Briec

Trébeurden, le 4 octobre 2021

Objet : Enquête publique « Déclaration de projet suivie d'une mise en compatibilité du PLU de Ploufragan »
Procès-verbal de synthèse des observations
Pièces jointes : observations du public et questions complémentaires

Monsieur le Président,

Dans sa décision E 21000107/35 du 6 août 2021, le conseiller délégué par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée comme commissaire enquêtrice sur la déclaration de projet suivie d'une mise en compatibilité du PLU de Ploufragan.

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement et conformément à l'article 7 de l'arrêté n°AG-062-2021 du 9 août 2021 prescrivant l'enquête publique sur la "déclaration de projet suivie d'une mise en compatibilité du PLU de Ploufragan », j'en ai dressé le procès-verbal après avoir constaté le dépôt de deux observations.

Les trois permanences se sont tenues : le jour de l'ouverture de l'enquête soit le mardi 31 août matin ; le jour de sa clôture le jeudi 30 septembre après-midi et le samedi 11 septembre au matin pour permettre la participation des personnes indisponibles en semaine.

Deux observations ont été déposées dans le registre, aucune ne m'est parvenue par mail ou courrier.

J'ai pris connaissance des retours des avis des personnalités publiques associées et de l'avis de la MRAe. Celui-ci a suscité un mémorandum en réponse qui redéfinit la prise en compte environnementale du projet.

Compte tenu de l'ensemble des éléments du dossier, il m'apparaît utile dans le cadre de la rédaction de mon rapport et conclusions, de vous demander de bien vouloir répondre aux questions complémentaires formulées dans la note jointe.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations en réponse dans le délai réglementaire de quinze jours.

Dans l'attente, veuillez agréer Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Anne Rameau
Commissaire enquêtrice

Observations du public

R-001 : M Rémy MOULIN, maire de Ploufragan

Le site Chaffoteaux et Maury constitue un secteur emblématique de la commune. La poursuite de sa reconversion permettra l'accueil d'entreprises porteuses d'emplois. Le caractère de zone humide n'est pas avéré. Suite à l'évaluation environnementale, l'OAP a été modifiée de façon à concilier développement économique et protection de l'environnement.

R-002 : M JP QUINIO

Accord avec l'observation précédente. Au-delà des enjeux environnementaux, il importe de donner à ce secteur les possibilités réglementaires pour l'installation d'activités économiques créatrices d'emplois.

Questions de la commissaire enquêtrice

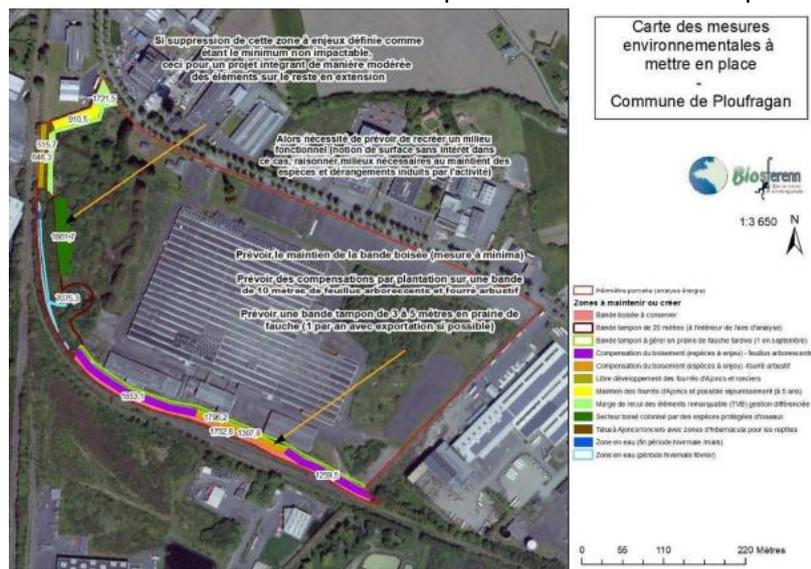
Justification du projet

La note de présentation évoque pour la première phase, une création nette d'emplois estimée à 500 emplois, pour 600 à 800 emplois présents au total et « un potentiel de 100 à 200 emplois maintenus et créés, envisageable sur la partie Ouest du site de Genesis ». Par ailleurs, les scénarios envisagés évoquent une création d'emplois évaluée entre 50 et 65 emplois.

- Pouvez-vous préciser ces chiffres en distinguant le maintien et la création nette d'emplois (sur le site et/ou pour les entreprises) ?

Limitation de l'impact environnemental

Le bureau d'études BioSferenn, à l'issue des 2 phases d'investigation a proposé deux scénarios pour l'aménagement. La présentation de ces scénarios manque de clarté avec des infographies peu lisibles. La carte des éléments à conserver comporte des commentaires peu clairs :



Extrait du complément d'analyse environnementale : carte des éléments à conserver pour la faune protégée et favoriser les transits (surfaces en m²)

La formulation du mémorandum en réponse à l'Ae est également confuse :

« Les modifications du projet portent ainsi sur l'emprise de la surface aménageable, qui exclut au total 1,07 ha du potentiel foncier de 4,6 ha que présente la partie ouest du site Genesis Baie d'Armor, conformément à la carte ci-dessus et selon le scénario 2 proposé par le complément d'évaluation environnementale. Ce scénario 2 retenu par la collectivité vise à optimiser les possibilités d'aménagement à l'intérieur de la zone. Il consiste à sanctuariser une part du site pour l'implantation de milieux naturels fonctionnels tandis qu'une réduction d'un seul secteur de 1861 m², boisé (celui qui figure en vert foncé sur la carte ci-dessus), est proposée »

- Pouvez-vous clarifier cette formulation et préciser les surfaces déboisées, les surfaces réaménagées pour préserver la fonctionnalité écologique, les surfaces qui seront disponibles pour l'artificialisation (bâtiments/parkings) sur la partie concernée ainsi que sur l'ensemble du site.
- Pouvez-vous établir une carte des éléments à conserver dans le cadre du scénario 2, avec un positionnement des secteurs urbanisables ?

Les coefficients d'imperméabilisation pour les deux scénarios ont été calculés sur la base de la surface concernée et non des 20 ha du site.

- Pouvez-vous calculer ce coefficient sur l'intégralité de Génésis Baie d'Armor ?

La conclusion de la MRAe était la suivante :

« [...] Il convient de mieux en caractériser les enjeux environnementaux et d'en étudier des alternatives à une échelle plus large **conservant tout ou partie de cette zone boisée, en y associant des mesures concrètes d'évitement, de réduction – voire de compensation – des incidences sur l'environnement.** »

- Le scénario 2 reprend effectivement une échelle plus large (celle du site dans son intégralité) mais envisage la suppression de la zone boisée ; la MRAe est-elle associée à cette option ?
- Le maintien de la fonctionnalité écologique suppose un séquençage des opérations avec notamment la plantation en lisière avant la destruction du secteur boisé. Un calendrier est-il déjà fixé ?

Engagement du porteur de projet

- Sous quelle forme seront officialisés les engagements du porteur de projet sur la mise en œuvre des mesures de préservation écologique ?
- Le scénario 2 impose un suivi par un écologue aussi bien en phase chantier que par la suite. Ce suivi est-il déjà défini ?
- D'autres contrôles ou mesures de suivi sont-ils prévus ?

Reconversion du site

- La reconversion de la friche intègre-t-elle des espaces extérieurs utilisables par les salariés (pelouses, tables de pique-nique...) ?
- Comment s'articuleront les espaces protégés et le reste de la zone : seront-ils séparés physiquement, seront-ils accessibles ?
- Les usagers du site seront-ils informés/associés à cet aménagement ?

Impact de ce projet dans le contexte global

- Ce projet s'inscrit dans le cadre de « reconquêtes de friches ». Pouvez-vous préciser ce que cette reconquête représente au niveau de SBAA, du point de vue des objectifs quantitatifs et qualitatifs ?
- Pouvez-vous préciser l'articulation des modifications proposées avec le label Bretagne Qualiparc ?
- Comment les modifications du règlement de zone UYb seront-elles reprises dans le cadre du futur PLUi ?
- Un diagnostic de la pollution résiduelle du site va être réalisé. Y a-t-il des mesures prévues pour leur traitement ?
- Avez-vous des indications sur l'avenir de la voie ferrée ? La préservation de la fonctionnalité écologique de la zone sera-t-elle conciliable avec sa remise en fonction ou sa reconversion ?

5-6 Mémoire en réponse



Saint-Brieuc, le 15 OCT. 2021

Direction Générale des Services
Service Urbanisme – Droit des sols
Suivi : Samia BLAISE
samia.blaise@sbaa.fr
Tél : 02 96 77 60 75
Vos références : 146-2021
Toute correspondance doit être adressée à
Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Madame Anne RAMEAU
57 Rue du Bihit
22560 TREBEURDEN

Objet : Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité n°3 du PLU de Ploufragan – Enquête publique
Réponses aux questions du procès verbal de synthèse

Madame le commissaire-enquêteur,

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, suite à l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité n°3 du PLU de Ploufragan qui s'est déroulée du 31 août 2021 au 30 septembre 2021, vous avez remis votre procès-verbal de synthèse en mairie le 7 octobre 2021 et je vous en remercie.

Ce procès-verbal contient plusieurs remarques et questions auxquelles vous trouverez ci-joint les réponses et commentaires, directement dans le corps de votre document.

La commune de Ploufragan et le service urbanisme de Saint-Brieuc Armor Agglomération restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire sur ce dossier.

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

**Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président en charge de
l'urbanisme et de l'aménagement du
territoire**

Thibaut GUIGNARD

Copie à : Monsieur Le Maire de Ploufragan
Pièce-jointe : Mémoire en réponse au procès-verbal relatif à l'enquête publique de la mise en compatibilité n°3 du PLU de Ploufragan

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

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

*La terre, la mer
l'avenir en commun*



saintbrieuc-armor-agglomeration



DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE n°3 DU PLU DE PLOUFRAGAN

Mémoire en réponse au Procès Verbal de synthèse de l'enquête publique

Dates de l'enquête publique : du 31/08/2021 au 30/09/2021

Justification du projet – Précision sur les chiffres du maintien et de la création d'emplois sur le site

A l'acquisition de la friche le 24/11/2018, il n'existait aucun emploi sur le site, ce dernier ayant été déserté définitivement en 2013. Aujourd'hui, il existe **201 emplois** environ sur le programme global. Est projeté la création en sus d'environ 426 emplois, pour un total estimé à terme à **627 emplois environ**. Ces éléments ne prennent pas en considération les emplois indirects générés par les activités créées. Voir le détail sur la cartographie jointe en annexe 01

Limitation de l'impact environnemental

A ce jour, la zone N englobe environ 9100 m². Le reste du foncier "macrolot", soit 37 161m², est situé en zone Uyb.

La formulation de base visait à identifier les milieux à enjeux pour la conservation des habitats d'espèces protégées en appliquant des mesures d'évitement et réduction. Parmi les éléments identifiés : les fourrés/zones boisées de fond parcelle qui comprenaient le fossé en eau l'hiver.

Pour la partie concernée, l'avancée des mesures d'intégration environnementale a permis de respecter la surface minimale avancée pendant la phase dite "de vie" du site (1,07 ha) et d'aller plus loin dans l'intégration de ces éléments. La carte et le tableau ci-dessous permettent de localiser et répertorier de manière précise les surfaces d'intérêt écologique, qu'elles soient conservées ou créées.

Site extension :

Éléments non artificiels (origine)	Type de milieu	Surface en m ²
Conservation	Zone boisée	6 478
Conservation	Fourré à Ajoncs	782
Conservation	Zone boisée / friche	1 105
Conservation	Prairie en fauche tardive	247
Création	Fourré	1 185
Création	Plantation arbustive dense	1 977
Création	Prairie en fauche tardive	547
Création	Zone boisée	818
Espaces verts	Pelouses	3 678
Total non urbanisé		1,69 hectare

Zones environnementales : Total : 1,31 hectare (Surfaces conservées : 8 612 m² ; Surfaces créées : 4 527 m²)

Ainsi, la surface annoncée de 1,07 hectare a été réévaluée à la hausse (1,31 hectare) pour permettre d'assurer une possible fréquentation de l'intérieur du site par l'avifaune sur des zones arbustives denses épineuses et larges (2-3 mètres de haut et de large) et de conserver les secteurs à enjeux pour le reste de la faune sur la bande boisée / en friche.

Ainsi, la carte des surfaces urbanisables est la résultante des surfaces non affectées au milieu naturel ou aux espaces verts qui se trouvent être de 2,98 hectares.

Ce qui permet de proposer un coefficient de verdissement de : 36,5 % dont 28,3 % de zones fonctionnelles sur le plan écologique (utilisation par la faune, dont l'avifaune et la Salamandre).

Pour l'intégralité du site Génésis Baie d'Armor le coefficient d'imperméabilisation est de 26,2%.

Reste du site : espaces à vocation environnementale (sans les pelouses gérées par tontes) :

Eléments non artificiels (origine)	Type de milieu	Surface en m ²
Conservation	Zone boisée	1 921
Création	Fourré épineux bas	562
Création	Plantation arbustive haute	3 518
Création	Plantation basse épineuse	1 941
Espaces verts	Pelouses	27 621
		3,56 hectares

Zones environnementales

Surfaces conservées: 1921 m²

Surfaces créées : 6021 m² Total

: 7942 m²



Carte des mesures
milieux non anthropisés
-
Commune de Ploufragan



1:2 101 N

Intervention, type de milieu

- Conservation, Fourré à Ajoncs
- Conservation, Zone boisée
- Conservation, Zone boisée/ friche
- Création, Fourrés
- Création, Plantation arbustive dense
- Création, Prairie en fauche tardive
- Création, Zone boisée
- Espace vert, Pelouse
- conservation, Prairie en fauche tardive
- Périmètre parcelle (analyse élargie)

0 30 60 120 Mètres



Carte des mesures
milieux non anthropisés
Site global
-
Commune de Ploufragan



1:3 634



Intervention, type de milieu

- Conservation, Fourré à Ajoncs
- Conservation, Zone boisée
- Conservation, Zone boisée/ friche
- Création, Fourré épineux bas
- Création, Fourrés
- Création, Plantation arbustive dense
- Création, Plantation arbustive haute
- Création, Plantation basse épineuse
- Création, Prairie en fauche tardive
- Création, Zone boisée
- Espace vert, Pelouse
- conservation, Prairie en fauche tardive

Prise en compte de l'avis de la MRAe :

Dans le cadre de la procédure de déclassement, la MRAe a été consultée et a émis son avis sur le dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Ploufragan le 19 janvier 2021. Cet avis a été pris en compte pour mener les investigations complémentaires (hiver/printemps 2021) portant sur les amphibiens et l'avifaune principalement. L'objectif était de connaître mieux le site et de proposer des conclusions fermes sur les éléments à préserver (logique ERC respectée) afin de créer une zone globale de meilleure fonctionnalité pour la nature ordinaire. Ainsi l'avis de la MRAe a été considéré et intégré dans les propositions du bureau d'études Biosferenn. Le déclassement a été étudié avec comme résultante le déboisement de la superficie déclassée, car l'objet, outre le déclassement, est de pouvoir bénéficier du foncier détaché pour l'implantation d'activités économiques.

La procédure de mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consulter à nouveau la MRAe après prise en compte de son avis.

Calendrier des plantations :

Le maintien de la fonctionnalité écologique suppose un séquençage des opérations avec notamment la plantation en lisière, avant la destruction du secteur boisé. Le calendrier est le suivant : l'ensemble des plantations et mesures préconisées, notamment sur le site "copropriété", avant défrichage du "macrolot", sera planté entre décembre 2021 et février 2022. La rédaction de la notice paysagère (par le bureau d'études Biosferenn en continuité d'accompagnement) est en cours de rédaction, et les paysagistes seront consultés fin octobre, début novembre.

Engagements du porteur de projet :

Ses engagements seront officialisés de plusieurs façons :

- 1) Premièrement, par l'adjonction au sein du PLU de la commune de Ploufragan, d'Orientations d'Aménagements et de Programmation pour le site objet de la mise en compatibilité du PLU. Toute demande d'autorisation d'urbanisme devra se conformer à ces OAP, qui reprennent les dispositions et conclusions tirées du déclassement. La collectivité veillera à la bonne mise en œuvre de l'OAP.
- 2) Deuxièmement, une continuité de mission est d'ores et déjà actée entre le maître d'ouvrage et le bureau d'études Biosferenn (qui a réalisé l'analyse environnementale du site et l'évaluation environnementale du projet), dans le cadre de l'élaboration des chartes paysagères pour les demandes de permis de construire qui seront déposés, dans le cadre de la future construction du "macrolot", en maîtrise d'œuvre paysagère et en contrôle du bon déroulé de ses préconisations, mais également dans le cadre d'un contrôle de ce dernier sur place à n+1, n+3 et n+5. Ces rapports seront communiqués aux services et élus de la ville de Ploufragan, ainsi que de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- 3) Troisièmement, par l'élaboration d'une charte paysagère par le bureau d'études Biosferenn, qui sera intégrée au règlement de copropriété du site Genesis Baie d'Armor, mais également aux actes de vente ou aux baux du projet qui sera édifié sur le "macrolot". Cette charte paysagère comprendra, entre autres, des éléments sur la gestion différenciée des pelouses, la période de tailles des arbustes pour éviter l'impact sur la reproduction des oiseaux, les éclairages à prioriser, le contenu des suivis écologiques (n+1, n+3 et n+5) et la communication auprès du public et des usagers.
- 4) Quatrièmement, une communication et une diffusion de ladite charte sera présentée à tous les usagers du site, via leur direction (affichage, emailing, etc).

Reconversion du site :

Espaces extérieurs utilisables par les salariés

Une aire de pique-nique est actuellement en cours de réalisation, au centre du site Genesis le long de l'Avenue des Châtelets. Cette aire de pique-nique comprenant des tables, des espaces verts paysagers, des abris vélos et abris fumeurs sera à disposition de tous les usagers du site. Par ailleurs, une bande d'espace vert paysagée avec des essences préconisées par le bureau d'études Biosferenn, sera disponible le long de la façade Nord du bâtiment, pour tous les usagers du site. Une réflexion est également en cours pour l'incorporation d'une zone plantée sur l'espace à l'Ouest de l'entrée principale du site, devant le local "gardien".

Articulation et accessibilité des espaces protégés et du reste de la zone

Actuellement, la réflexion est toujours en cours puisque les solutions d'accessibilité ou non possèdent leurs

avantages/inconvénients respectifs notamment :

Avec séparation physique des espaces protégés		Sans séparation physique des espaces protégés	
Avantages	Inconvénients	Avantages	Inconvénients
Quiétude plus importante pour la faune	Limitation des déplacements pour la faune de taille supérieure aux mailles	Vitrine sur la nature pour les usagers / sensibilisation à l'observation de la faune et la flore	IncurSION sur des espaces sensibles et incidences possibles sur des espèces (piétinement)
Piétinement moins important pour la flore	Enfrichement possiblement plus difficile à maîtriser	Espace de quiétude pour le repos des usagers possiblement envisageable	Possibles déchets (papiers/mouchoirs ...) sur les secteurs d'accès.
	Possible moindre appropriation de l'intérêt des milieux si enfrichement trop fort	Pas de restriction de déplacement pour la faune	Possibles collisions si les voiries sont trop proches
	Aspect paysager de nature derrière des barrières (séparation)	Entretien aisé	

A noter que peu d'espaces seront éligibles en cas d'accès souhaité puisque la plupart sont peu larges et plutôt à vocation de fermeture (épineux arbustifs). La réflexion sera menée et peut être différente en fonction des zones environnementales du site.

Association et information des usagers

S'agissant des espaces du site mis à la disposition de tous (espaces verts engazonnés et planté, espace pique-nique etc), l'intégralité des utilisateurs en seront informés, et le sont déjà. En effet, ces éléments ont fait l'objet d'une information aux directions des sociétés présentes sur site, qui en ont informé leurs salariés.

S'agissant des espaces verts faisant l'objet des préconisations du bureau d'études Biosferenn (en bordure de voie ferrée sur le "macrolot" comme sur la copropriété au Sud, à l'Est et à l'Ouest), une campagne d'information sera menée auprès des usagers du site. Par ailleurs, des panneaux dont les informations seront rédigées également par le bureau d'études Biosferenn, seront implantés sur le site pour informer les utilisateurs de l'intérêt écologique des espaces créés et de leur conservation, en termes de Flore et de Faune, mais également des obligations de chacun vis à vis de ces espaces.

Ainsi, il y aura une communication (panneaux) sur le choix des espèces conservées/implantées, l'aspect végétal des plantations/espaces naturels et les modes de gestion des espaces pour permettre l'appropriation du site par les usagers. Cette communication pourra être accompagnée par un affichage de la charte de gestion durable. De plus, le suivi de l'écologie à n+1, n+3 et n+5 donnant lieu à des observations, pourra être diffusé auprès des entreprises présentes sur la zone et leurs salariés.

Impact de ce projet dans le contexte global

La reconquête de friches

Comme indiqué dans la déclaration de projet, cette friche Chaffoteaux et Maury représente, par sa dimension, sa localisation, son histoire, un symbole fort pour l'économie du territoire. Au-delà de ce symbole, elle constitue à part entière un enjeu majeur dans notre politique de reconquête des friches économiques du territoire, avec ses 48 000 m² de bâtiments et les 20 ha de foncier associés, elle est la principale friche industrielle de Saint-Brieuc Armor Agglomération, mais également de la région Bretagne. Cette reconquête revêt également un enjeu fort en matière d'emploi en redonnant la possibilité d'accueillir des entreprises ainsi que des salariés sur ce site vacant. Par ailleurs, ce projet de reconversion par division du bâtiment comme du foncier, permet de diversifier les typologies d'activités et d'emplois et de limiter ainsi un risque potentiel lié à une mono-activité comme le territoire l'a connu par le passé sur ce site et favorise ainsi la pérennité de cette reconversion.

Le nombre d'emplois déjà accueillis et à venir sur ce site ainsi que la qualité de la réhabilitation et de l'harmonisation

avec les nouvelles constructions du site font du site Genesis Baie d'Armor, déjà aujourd'hui, un site vitrine de l'économie de notre territoire. Bien entendu, au-delà de ce site, qui en est une composante essentielle, la stratégie de reconquête de friches est au cœur de la politique de développement économique de Saint-Brieuc Armor Agglomération, comme ce projet et d'autres en cours peuvent le démontrer. Cela va ainsi être repris et défini spécifiquement dans le cadre du schéma de gestion durable du foncier économique, en cours de réalisation, qui permettra ainsi d'aller plus loin sur la reconquête de friches, la densification et l'optimisation du foncier économique.

Label Bretagne Qualiparc

Le Label Bretagne Qualiparc, dont le parc d'activités des Châtelets a reçu l'agrément, est aujourd'hui un peu tombé en désuétude, non pas du fait qu'il ne s'applique plus ou d'un éventuel "relâchement" sur l'attendu en matière d'aménagement économique mais plutôt du fait que ce référentiel Bretagne Qualiparc est à présent une base minimale sur nos exigences dans l'aménagement de nos parcs d'activités. Nous allons ainsi, dans la mesure du possible, au-delà sur nos nouveaux aménagements, notamment sur la gestion des eaux pluviales, sur la densification à la parcelle, sur les alignements..., via des cahiers des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères. Concernant le site Genesis, les nouvelles constructions comme la réhabilitation du bâtiment principal ont été étudiés en amont avec les services de l'agglomération pour s'assurer d'une harmonisation et d'une cohérence avec l'environnement économique des Châtelets et de nos attendus sur ce secteur.

La cohérence du projet proposé avec une harmonisation du traitement des bâtiments (même RAL, rappel d'une même ligne de traitement architectural et de couleur) ainsi que le choix d'aménagement paysager en cohérence avec les essences d'arbres et arbustes attendus sur ce secteur répond ainsi pleinement à nos attentes

Reprise des modifications du règlement UYb modifié dans le PLUi

Au stade actuel de l'étude d'élaboration du PLUi, le règlement des zones UYb n'a pas encore été étudié. L'un des objectifs du PLUi est d'harmoniser les règlements des différents PLU communaux. Lors de l'étude du règlement des zones d'activité une harmonisation vers le haut sera recherchée. Aussi les règlements des zones d'activité seront construits de façon à répondre aux enjeux actuels en matière de gestion des eaux pluviales et de maintien de la biodiversité, notamment.

Pollution résiduelle

Des études pollution seront effectivement réalisées sur ce site par le maître d'ouvrage. Des pollutions résiduelles pourraient être trouvées, principalement à proximité du bâtiment existant, mais le suivi des piézomètres que l'ancien exploitant continue de réaliser bi-annuellement, fait apparaître des résultats de plus en plus qualitatifs.

Les diagnostics pollution qui seront réalisés sur le "macrolot" seront traités tels que les dispositions réglementaires le prévoient, selon la nature des dites pollutions (si elles existent), leur potentiel impact sur la santé ou sur l'environnement, etc. Comme à l'usage, les dispositions nécessaires pour traiter le sujet devront être prises par le maître d'ouvrage. A noter que ces éléments sont suivis par les bureaux de contrôle sollicités par le maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de ses projets.

Voie ferrée

Les propositions de mesures réalisées quant aux plantations respectent les servitudes applicables aux propriétés riveraines des voies ferrées, donc un éventuel projet de réouverture de la ligne reste possible.

En cas de réouverture de la ligne, une étude d'impact devra être obligatoirement menée pour vérifier les espèces colonisant cette zone.

En parallèle, compte tenu de la présence d'habitats d'espèces à l'intérieur du site et leur maintien, il sera possible de les conserver, même avec une voie ferrée en activité.

GENESIS - Emplois

MACROLOT
Création nette d'emplois projetée : 135 (à 2023)
Création nette d'emplois indirects projetés : 130
Soit pour le site + 265 créations d'emplois nets, et pour l'entreprise + 265 emplois nets.

M3 SANITRADE
Création nette d'emploi sur site : 45 (à octobre 21)
Création complémentaire projetée : 195
Soit pour le site + 195 créations d'emplois nets, et pour l'entreprise + 45 emplois nets.

SOCOBATI
Création nette d'emplois projetés sur site : 25
Soit pour le site + 25 créations d'emplois nets, et pour l'entreprise + 25 emplois nets.

CEM 1
Commercialisation en cours.
Création nette d'emploi sur site projeté : 5
Soit pour le site + 5 créations d'emplois nets.

CARROCHOLET
Création nette d'emploi sur site : 5 (à octobre 21)
Soit pour le site + 5 créations d'emplois nets, et pour l'entreprise + 3 emplois nets.

BREIZH SOUDURE
Création nette d'emploi sur site : 5 (à octobre 21)
Soit pour le site + 5 créations d'emplois nets, et pour l'entreprise + 3 emplois nets.

CPO
Création nette d'emploi sur site : 15 (à octobre 21)
Soit pour le site + 15 créations d'emplois nets, et pour l'entreprise + 3 emplois nets.

CEM 2
Commercialisation en cours.
Création nette d'emploi sur site projeté : 15
Soit pour le site + 50 créations d'emplois nets.

ESATCO
Création nette d'emploi sur site projeté : 50
Soit pour le site + 50 créations d'emplois nets.

AIR LIQUIDE
Station autonome mais emplois indirects créés

PROJET EN DEVENIR

AFTRAL
Création nette d'emploi sur site projeté : 15
Soit pour le site + 15 créations d'emplois nets, et pour l'entreprise + 7 emplois nets.

PROJET EN DEVENIR

ABO LOGISTIQUE
Création nette d'emploi sur site : 6 (à octobre 21)
Soit pour le site + 6 créations d'emplois nets, et pour l'entreprise + 4 emplois nets.

E-LOFT – EKKO PINCEMIN
Création nette d'emploi sur site : 110 (à octobre 21)
Création complémentaire projetée : 60
Soit pour le site + 170 créations d'emplois nets, et pour l'entreprise + 120 emplois nets.



RESUME

A l'acquisition de la friche le 24/11/2018, il n'existait AUCUN emploi sur le site, ce dernier ayant été déserté définitivement en 2013

Aujourd'hui, il existe **201 emplois** environ sur le programme global.

Est projeté la création en sus d'environ 426 emplois, pour un total à terme estimé à **627 emplois** environ.

Ces éléments ne prennent pas en considération les emplois indirects générés les activités créés.

