



# **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

## **AVIS ET CONCLUSIONS**

Anne RAMEAU  
Commissaire enquêtrice



## Table des matières

1	Généralités .....	4
1-1	Contexte de l'enquête .....	4
1-2	Objet de l'enquête.....	4
2	Déroulement de l'enquête .....	4
2-1	Phase préalable à l'enquête .....	4
2.2	Phase d'enquête publique.....	5
	Mise à disposition de l'information .....	5
	Déroulement des permanences .....	5
	Clôture de l'enquête.....	6
2-3	Phase à l'issue de l'enquête .....	6
	Bilan comptable de l'enquête et recueil des observations .....	6
	Procès-verbal de synthèse.....	6
	Mémoire en réponse.....	6
3	Observations formulées par le public.....	6
4	Mes observations et questions.....	6
	Dossier, approche globale .....	6
	Procédure.....	7
	Justification du projet.....	7
	L'impact environnemental .....	9
	Engagement du porteur de projet.....	10
	Reconversion du site .....	11
	Impact de ce projet dans le contexte global.....	12
	Conclusion.....	14

# 1 Généralités

## 1-1 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.

## 1-2 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 Uyb<sup>1</sup> au PLU, à l'exception d'une enclave en zone naturelle N<sup>2</sup> de 9 125 m<sup>2</sup> 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 Déroutement de l'enquête

## 2-1 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](mailto:urbanisme@ploufragan.fr)

L'arrêté est finalisé et signé le 9 août par le président de Saint Brieuc Armor Agglomération, Monsieur Ronan KERDRAON.

### *Publicité de l'enquête*

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.

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

<sup>2</sup> N Zone naturelle à protéger (sites, milieux naturels, paysagers) et bâti en secteur rural et naturel

Les sites internet de SBAA et de la mairie de Ploufragan, le panneau d'affichage électronique de Ploufragan et les réseaux sociaux complètent le dispositif d'information du public.

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 praticables.

## 2.2 Phase d'enquête publique

### 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'environnement <sup>3</sup> 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.

### 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, nettoyant de surface désinfectant, distanciation et port du masque.

J'ai reçu une seule personne lors de la dernière permanence. Après exposé succinct du dossier elle a déposé une observation.

<sup>3</sup> <sup>3</sup> "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. »

## 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.

## 2-3 Phase à l'issue de l'enquête

### Bilan comptable de l'enquête et recueil des observations

Deux observations ont été enregistrées dans le registre, aucune observation par mail ou courrier.

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.

### Procès-verbal de synthèse

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

Il rendait compte des deux observations du public et comportait mes questions relatives à la justification du projet, la limitation de l'impact environnemental, l'engagement du porteur de projet, la reconversion du site, l'impact de ce projet dans le contexte global.

### 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 du rapport)

## 3 Observations formulées par le public

Deux observations ont été enregistrées dans le registre, aucune observation par mail ou courrier.

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.

Les deux observations sont favorables au projet.

## 4 Mes observations et questions

### Dossier, approche globale

L'objet de l'enquête est circonscrit et explicité de façon claire et accessible : mise en compatibilité du PLU consistant en la transformation du zonage de l'enclave de N en Uy, dans l'optique de poursuivre et d'étendre la reconversion et la densification de l'ancien site industriel sur ce secteur.

L'aspect environnemental et essentiellement les conditions de défrichement de la zone boisée occupent une place prépondérante dans le dossier.

Le diagnostic de l'évaluation environnementale comporte une partie factuelle (observation de l'espèce ou non, avec comptage), des hypothèses (possibilité de reproduction, de présence d'espèces non observées), et une partie d'appréciation relative sur le niveau de sensibilité environnementale.

J'estime que ces différents niveaux d'analyse, inhérents à l'exercice, ne sont pas de nature à éclairer le lecteur sur l'importance de l'enjeu.

Les résumés non techniques reprennent sans les expliciter les termes spécifiques tels que : ptéridaie, ripisylve, avifaune, entomofaune, prairie mésotrophe, flore vernale...ce qui peut constituer un obstacle à leur prise de connaissance par le public.

L'aspect environnemental a donné lieu à deux étapes d'instruction : une première évaluation environnementale faisant état des enjeux identifiés et, suite à l'avis de la MRAe, une seconde étape complétant le diagnostic et établissant des scénarios de préservation.

Le mémorandum qui en a résulté opte pour le « scénario 2 » qui présente un nouveau dispositif « éviter-réduire-compenser » en englobant tout le site (et non plus seulement les 4 ha concernés). Il impacte également les documents généraux au travers des propositions de modifications du règlement de la zone Uyb.

J'ai constaté un manque de clarté dans la traduction de ce processus : l'ajout de documents, les modifications des documents initiaux, l'imprécision de la formulation du mémorandum imposent un aller-retour entre les documents pour comprendre les propositions finales. A titre d'exemple, le tableau des mesures environnementales a été modifié dans le résumé non technique de l'évaluation environnementale (p15) et pas dans la note de présentation (p43).

J'ai également regretté l'imprécision des infographies et demandé une illustration précise du scénario privilégié, étendue à l'ensemble du site désormais concerné.

## Procédure

Les différentes étapes de la procédure ont été respectées et les conditions d'accès au dossier et aux permanences étaient satisfaisantes.

L'enquête a fait l'objet de la publicité légale complétée par les sites internet, tableau numérique ainsi qu'un article explicite dans le Ouest France du 16 septembre.

Les deux seules observations émanent de connaisseurs du dossier.

La faible participation du public traduit probablement une relativisation de l'enjeu environnemental et paysager, la zone concernée étant peu identifiée car intégrée dans un site de la zone industrielle, inaccessible, invisible des axes de circulation, et sans riverains.

## Justification du projet

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.

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 (4,6 ha, 5 entreprises candidates, potentiel de 100 à 200 emplois maintenus et créés).
- Un projet situé au sein d'une zone industrielle communautaire d'envergure départementale : la ZI des Châtelets est considérée comme un « site structurant » tel que défini par le SCOT et le schéma d'orientation stratégique des parcs d'activités de l'agglomération.

- Un projet inscrit dans la stratégie de plusieurs documents d'urbanisme sur les objectifs de réduction de l'étalement urbain, de zéro consommation d'espaces agricoles et naturels en 2040, de densification et optimisation du foncier des parcs d'activités économiques, notamment la zone industrielle des Châtelets
- Une alternative durable pour la réponse aux besoins économiques par la mobilisation d'un espace foncier déjà artificialisé sur une unité foncière bâtie, au sein d'une zone industrielle communautaire d'envergure départementale.
- Un projet hautement symbolique pour l'agglomération briochine avec, par le réinvestissement du site de l'usine Chaffoteaux et Maury, un témoignage d'un nouveau dynamisme économique

#### Observations du public

2 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.

AVIS DE LA MRAe : Pas de remarque particulière

#### AVIS DES PPA :

CCI : Pas de remarques particulières.

Direction du Patrimoine : Pas d'observation. Avis favorable.

Région Bretagne : pas de remarques spécifiques au dossier mais incitation à prendre en compte le SRADDET approuvé le 16 mars 2021, dans l'attente de la mise en compatibilité du SCOT. }

SNCF Immobilier : demande de préserver l'avenir des installations ferrées et de respecter la servitude.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat : pas d'observation. Avis favorable.

Lors de la réunion du 24 juin, 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. Elle considère cependant que cette procédure permet d'envisager une orientation d'aménagement plus exigeante qu'elle ne l'aurait été dans le cadre du PLUi.

#### MES QUESTIONS :

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

#### REPONSE DE SBAA :

Le site a été déserté définitivement en 2013 et acquis en 2018, il compte actuellement 201 emplois avec une prévision de 426 emplois supplémentaires soit au total 627 emplois directs auxquels s'ajoutent les emplois indirects. Le détail est fourni sur la cartographie en annexe du mémoire en réponse.

**MON APPRECIATION**

Je considère que les précisions apportées confortent la justification du projet : il répond aux besoins des entreprises et rentre dans le cadre stratégique économique de Saint Briec Armor Agglomération. Il répond aux objectifs du PADD du SCoT du pays de Saint Briec « permettre l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités qualitatives et économes en espace ».

**L'impact environnemental**

La friche faisant l'objet de la déclaration de projet 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 m<sup>2</sup> 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 vise à permettre la poursuite de la mobilisation et du réaménagement de la friche industrielle en transformant cette zone N en zone UyB.

**Observations du public**

2 observations :

R-001 : M Rémy MOULIN, maire de Ploufragan

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.

**AVIS DE LA MRAe :**

La MRAe 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.

**MES QUESTIONS :**

- Pouvez-vous clarifier la formulation du mémorandum 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 ?
- Pouvez-vous calculer le coefficient d'imperméabilisation sur l'intégralité de Génésis Baie d'Armor ?
- Le scénario 2 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 ?

**REPONSE DE SBAA :**

La formulation initiale visait à identifier les milieux à enjeux pour la conservation des habitats d'espèces protégées en appliquant des mesures d'évitement et réduction.

Une carte et deux tableaux précisent les surfaces d'intérêt écologique, qu'elles soient conservées ou créées, soit :

- 1,31 ha pour le site en extension (surfaces conservées : 8 612 m<sup>2</sup> ; surfaces créées : 4 527 m<sup>2</sup>)
- 7942 m<sup>2</sup> sur le reste du site (surfaces conservées : 1921 m<sup>2</sup> ; surfaces créées : 6021 m<sup>2</sup>).

A ces surfaces se rajoutent 27 621 m<sup>2</sup> d'espaces verts (dont 3 678m<sup>2</sup> sur le site en extension).

Sur le site en extension, la surface annoncée de 1,07 hectare a été réévaluée à la hausse (1,31 hectare)

Les surfaces urbanisables (résultante des surfaces non affectées au milieu naturel ou aux espaces verts) représentent 2,98 hectares, ce qui assure un coefficient de verdissement de 36,5 % dont 28,3 % de zones fonctionnelles sur le plan écologique.

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

L'avis de la MRAe a été pris en compte : les investigations complémentaires ont été menées en hiver/printemps 2021 pour mieux connaître le site et proposer des conclusions fermes sur les éléments à préserver (logique ERC respectée), ceci afin de créer une zone globale de meilleure fonctionnalité pour la nature ordinaire. Le déclassement a été étudié avec comme résultante le déboisement de la superficie déclassée.

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

Concernant le calendrier, les plantations et mesures préconisées seront mises en place 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.

**MON APPRECIATION**

La préservation de la fonctionnalité écologique a été privilégiée en élargissant les mesures à l'ensemble du site. Les chiffres et les ratios ont été revus dans cette perspective globale.

Je considère que les précisions apportées explicitent de façon satisfaisante la nouvelle projection et note que la globalisation aboutit à une amélioration des ratios, notamment le coefficient d'imperméabilisation (73,8 %).

**Engagement du porteur de projet****AVIS DE LA MRAe :**

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 de l'extension de la zone industrielle que permet la mise en compatibilité du PLU.

**AVIS DES PPA :**

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.

**MES QUESTIONS :**

- 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 ?

**REPOSE DE SBAA :**

Les engagements du porteur de projet seront officialisés de plusieurs façons :

- L'adjonction au sein du PLU de l'OAP du site qui reprend les dispositions et conclusions tirées du déclassement. Toute demande d'autorisation d'urbanisme devra se conformer à cette OAP et la collectivité veillera à sa bonne mise en œuvre.
- La continuité de mission entre le maître d'ouvrage et le bureau d'études Biosferenn, pour l'élaboration des chartes paysagères, la maîtrise d'œuvre paysagère, le contrôle du bon déroulé de ses préconisations, et le contrôle sur place à n+1, n+3 et n+5. Les rapports seront communiqués aux services et élus de la ville de Ploufragan, ainsi que de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- 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 "macro lot". Elle comprendra, entre autres, des éléments sur la gestion différenciée des pelouses, la période de taille 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.
- La communication et la diffusion de cette charte auprès de tous les usagers du site, via leur direction.

**MON APPRECIATION**

Je considère que l'officialisation des engagements du porteur du projet ainsi que la continuité de partenariat avec le bureau d'études environnemental constituent une garantie satisfaisante pour la mise en œuvre des mesures envisagées. Cette garantie est confortée par la valeur d'exemple que doit porter cette réhabilitation.

## Reconversion du site

**MES QUESTIONS :**

- 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 : séparation physique, cheminements accessibles ?
- Les utilisateurs du site seront-ils informés/associés au projet ?

**REPOSE DE SBAA :**

Une aire de pique-nique est en cours de réalisation le long de l'Avenue des Châtelets. Elle comprendra des tables, des espaces verts paysagers, des abris vélos et des abris fumeurs et sera à la disposition de tous les usagers du site. Par ailleurs, une bande d'espace vert paysagée sera accessible 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".

Les avantages et inconvénients de l'absence ou de la présence d'une séparation physique des espaces protégés ont été comparés et la réflexion est en cours.

L'information auprès des utilisateurs comporte plusieurs niveaux :

- Espaces du site mis à la disposition de tous (espaces verts engazonnés et plantés, espace pique-nique etc) : information de l'intégralité des utilisateurs via les directions des sociétés présentes.
- Espaces verts faisant l'objet des préconisations du bureau d'études Biosferenn : campagne d'information auprès des usagers du site.
- Implantation de panneaux rédigés par le bureau d'études Biosferenn sur le site pour informer les utilisateurs de l'intérêt écologique des espaces créés et de leur conservation, mais également des obligations de chacun vis à vis de ces espaces.
- Une communication sur le choix des espèces conservées/implantées, l'aspect végétal des plantations/espaces naturels et les modes de gestion des espaces sera assurée pour permettre l'appropriation du site par les usagers. Elle pourra être accompagnée par un affichage de la charte de gestion durable. 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.

#### MON APPRECIATION

Je considère que les aménagements prévus et l'information des usagers sont de nature à assurer une qualité de vie sur le site ainsi que la compréhension des enjeux et de la nouvelle façon d'envisager le verdissement des espaces.

### Impact de ce projet dans le contexte global

#### AVIS DES PPA :

Lors de la réunion du 24 juin, la Direction économique de SBAA rappelle l'intérêt économique du projet et son inscription dans la volonté de la reconquête des friches industrielles portée par la collectivité.

#### MES QUESTIONS :

- Pouvez-vous préciser ce que la « reconquête des friches » 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 ?
- 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 ?

#### REPONSE DE SBAA :

La friche Chaffoteaux et Maury (48 000m<sup>2</sup> de bâtiments et 20 ha de foncier associés), plus grande friche de Bretagne constitue un enjeu majeur dans la politique de reconquête des friches économiques du territoire et également en matière d'emplois. 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. 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 font du site Genesis Baie d'Armor un site vitrine de l'économie du territoire.

Au-delà de ce site, la stratégie de reconquête de friches est au cœur de la politique de développement économique de SBAA. Elle va être définie dans le cadre du schéma de gestion durable du foncier économique, en cours de réalisation.

Le Label Bretagne Qualiparc, dont le parc d'activités des Châtelets a reçu l'agrément, est aujourd'hui un peu tombé en désuétude, principalement du fait que ce référentiel est à présent une base minimale de nos exigences. Les projets sont dans la mesure du possible, plus exigeants sur la gestion des eaux pluviales, la densification à la parcelle, 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 étudiées en amont 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 ainsi que le choix d'aménagement paysager, répondent ainsi pleinement à nos attentes

Au stade actuel de l'élaboration du PLUi, le règlement des zones UYb n'a pas encore été étudié. Une harmonisation vers le haut sera recherchée afin de répondre aux enjeux actuels de gestion des eaux pluviales, de maintien de la biodiversité etc.

Des études pollution seront réalisées par le maître d'ouvrage. Des pollutions résiduelles pourraient être trouvées, principalement à proximité du bâtiment existant, mais le suivi des piézomètres fait apparaître des résultats de plus en plus qualitatifs. Les diagnostics pollution qui seront réalisés sur le "macro lot" seront traités selon les dispositions réglementaires. Les dispositions nécessaires seront prises par le maître d'ouvrage qui sollicitera les bureaux de contrôle.

Les mesures relatives aux plantations respectent les servitudes applicables aux propriétés riveraines des voies ferrées. 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

#### MON APPRECIATION

Je note que le site, par sa taille et son histoire, constitue pour SBAA un marqueur de la politique de reconquête des friches et que ceci se traduit par une vigilance et une exigence accrues sur la qualité environnementale de l'aménagement.

Je partage le souhait de valeur d'exemple et de référence pour l'élaboration du règlement du PLUi à venir.

## Conclusion

La déclaration de projet porte sur la poursuite de la reconversion de l'ancien site Chaffoteaux et Maury, qui couvre une surface totale de 20 hectares dans la zone industrielle des Châtelets à Ploufragan. Les 4 ha restants, actuellement à l'état de friche, constituent un potentiel foncier pour l'installation d'entreprises qui complèteront la réhabilitation du site.

Deux schémas d'aménagement correspondant aux clients potentiels (entreprises de logistique et/ou de production), ont été élaborés. Ils constituent une première version de l'aménagement, version qui sera à remanier en fonction des conclusions de l'enquête. Pour chacun ont été quantifiés, les besoins en surfaces (bâtiments, stockage, parkings) et les impacts sur la zone (sécurité routière, nuisances et risques, qualité des paysages).

Le dossier développe les éléments de justification de ce projet : situation dans une zone industrielle (Uyb<sup>4</sup>) bien desservie, équipements suffisamment dimensionnés, perspectives d'emploi et de développement économique, nuisances réduites. Par ailleurs, le site est soumis à une servitude d'utilité publique qui limite les usages du sol et sous-sol aux seules activités industrielles et artisanales en raison de la pollution résiduelle.

Je considère que ces arguments ont été exposés de manière complète et satisfaisante et que le projet répond aux objectifs de valorisation économique du site, de limitation de consommation d'espace et de reconversion des friches industrielles. Les deux scénarios ont permis de concrétiser les incidences de ce projet et de constater sa bonne insertion dans le contexte de la ZI.

J'ai pu par ailleurs constater que le projet s'intègre dans un projet global qui redéfinit l'aspect bâtiminaire et fonctionnel pour une reconversion de qualité d'un site emblématique par son ampleur et son histoire.

La surface de 4 ha concernée par le projet est constituée d'une mosaïque de formations végétales qui se sont développées spontanément sur les remblais. Elle comporte une partie classée zone naturelle (0,9 ha). Le classement en zone N<sup>5</sup> a été effectué lors de l'élaboration du PLU en 2009, suite à l'identification d'une zone humide. Celle-ci n'a pas été confirmée par la CLE<sup>6</sup> et le SAGE<sup>7</sup>. La note technique « expertise zone humide » de SBAA confirme que le classement en zone humide et par conséquent en zone N, était injustifié car non conforme aux critères de caractérisation, du fait de l'origine anthropique du site.

Je considère de ce fait que la transformation du zonage de l'enclave N en Uyb est justifiée.

Il n'en reste pas moins que cette enclave et l'ensemble de la surface concernée par le projet présentent des enjeux environnementaux qui ont été caractérisés par l'évaluation environnementale. Celle-ci a conclu à l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000 mais a mis en avant la nécessité d'une vigilance sur la continuité écologique. L'inventaire naturaliste relève l'absence d'habitat rare ou à enjeu de conservation, la présence d'une flore sans enjeux spécifiques et, concernant la faune, la présence d'oiseaux nicheurs et l'observation de deux espèces protégées (la salamandre tachetée et la vipère péliade) dont la reproduction sur site n'est pas confirmée.

---

<sup>4</sup> Uyb : 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).

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> CLE : Commission Locale de l'Eau

<sup>7</sup> SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La MRAe<sup>8</sup> en retour a identifié comme enjeu prioritaire 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 comme enjeux secondaires, la limitation de l'artificialisation des sols et la qualité paysagère du site.

Au regard de ces enjeux, le bureau d'études a proposé deux scénarios d'aménagement se différenciant par la préservation ou non d'une zone boisée, avec en objectif dans les deux cas, la préservation de la fonctionnalité écologique. La collectivité a retenu le scénario qui optimise les possibilités d'aménagement (destruction de la zone boisée) et propose un certain nombre de mesures sur les 20 ha du site pour préserver la fonctionnalité écologique.

Je considère que ce choix s'il répond à une évidente logique économique d'optimisation des surfaces aménageables, et dans la mesure où il a été proposé par le bureau d'études environnemental, est compatible avec les objectifs de préservation de la biodiversité et de continuité écologique.

Je note que l'approche environnementale a permis de revoir l'aménagement du site dans son ensemble et que cette globalisation de l'approche constitue une avancée pour l'environnement par l'extension des couloirs écologiques et l'amélioration des ratios, notamment du coefficient d'artificialisation.

J'estime que l'officialisation des engagements du porteur du projet ainsi que la continuité de partenariat avec le bureau d'études environnemental, constituent une garantie satisfaisante pour la mise en œuvre des mesures envisagées. Cette garantie est confortée par la valeur d'exemple que doit porter cette réhabilitation.

La mise en compatibilité du PLU se traduit par des modifications du paragraphe environnement et des mesures environnementales de l'OAP Genesis Baie d'Armor, la modification du règlement écrit (article Uyb 13 portant sur la réalisation d'espaces libres et plantations) et la suppression de la zone N du règlement graphique.

Je considère que ces modifications traduisent les mesures envisagées et l'évolution du traitement des espaces libres dans ces zones.

J'estime que les aménagements prévus et l'information des usagers sont de nature à assurer une qualité de vie sur le site ainsi que la compréhension des enjeux et de la nouvelle façon d'envisager le verdissement des espaces.

Je note que le site, par sa taille et son histoire, constitue pour SBAA un marqueur de la politique de reconquête des friches et que ceci se traduit par une vigilance et une exigence accrues sur la qualité environnementale de l'aménagement.

Je partage le souhait de valeur d'exemple et de référence pour l'élaboration du règlement du PLUi à venir.

En conclusion, je considère que les enjeux environnementaux ont été pris en compte et que la mise en œuvre des mesures environnementales est garantie par la formalisation des engagements et je donne un avis favorable à la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Ploufragan.

A Trébeurden, le 28 octobre 2021

Anne Rameau  
Commissaire enquêtrice



<sup>8</sup> MRAe : Mission Régionale de l'Autorité environnementale

