

Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur

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

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

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

Enquête N°E21000155/35

22 novembre – 22 décembre 2021

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET



16 janvier 2022

SOMMAIRE

I. Table des matières	
II. RAPPEL RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PLOUFRAGAN	3
Rappel du contexte urbain	3
Démographie	3
Logements en 2018, évolution projetée 2019-2024 en termes de logements et de population	3
Objets du projet de modification n° 6 du PLU	5
III. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES	5
Qualité du dossier d'enquête publique	5
Appréciation du commissaire enquêteur	6
Déroulement de l'enquête publique	6
Bilan de l'enquête publique	6
Appréciation du commissaire enquêteur	7
IV. APPRÉCIATIONS SUR LE PROJET	7
Avis de l'Autorité environnementale (Ae)	7
Appréciation du commissaire enquêteur	7
Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)	7
Avis des services de l'État (DDTM)	8
Avis de Saint-Brieuc Armor Agglomération au titre de la compétence Habitat – Logement – PLU8	
Appréciation du commissaire enquêteur	8
➤ Rectification de la règle de mixité sociale pour les constructions en zone Ua et Ub	8
Appréciations sur les quatre modifications projetées	9
1- Rectification de la règle de mixité sociale pour les constructions en zone Ua et Ub	9
2- Modification de la règle Ua 10 de la hauteur maximale en zone Ua	11
3- Modification des règles de stationnement en zone Ua	14
4- Suppression de l'emplacement réservé n°5	16
Éléments d'effets : densification du centre; évolution de la population de la commune et capacité des écoles primaires; assainissement	17
Capacité d'accueil des enfants en écoles primaires	18
Appréciation du commissaire enquêteur	18
Constructions, réseau des eaux usées, station d'épuration	18
Appréciation du commissaire enquêteur	20
V. AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 6 DU PLU DE LA COMMUNE DE PLOUFRAGAN	20
Assorti de 1 RECOMMANDATION :	24

II. RAPPEL RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PLOUFRAGAN

Le projet de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, faisant l'objet de l'enquête publique a comme :

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

L'historique de l'évolution du PLU de PLOUFRAGAN approuvé le 13 décembre 2015 est précisé dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe chapitre relatif au Projet de modification N° 6 paragraphe bref historique.

Ce PLU a fait antérieurement l'objet de 4 modifications, 2 mises en compatibilité, 1 déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, 1 révision simplifiée, 1 modification simplifiée. Le projet de modification n° 5 n'a pas abouti.

Rappel du contexte urbain

Démographie

La commune de Ploufragan, de l'ordre de 11 500 habitants (Population municipale légale en vigueur au 1er janvier 2018), connexe à l'agglomération de Saint-Brieuc, a connu de 1968 à 1982 une très forte évolution (doublement de la population en 14 ans) et entre 1982 et 2018 une évolution annuelle moyenne inférieure à 0,5 % en considérant des cycles de 10 ans. La population entre 2008 et 2018 a augmenté globalement de 536 habitants (4,9 %). Pour plus de détails, voir le RAPPORT d'ENQUÊTE paragraphe « Démographie ».

Logements en 2018, évolution projetée 2019-2024 en termes de logements et de population

Le nombre de logements, 5536 en 2018 dont 6,7 % de logements vacants, a plus que doublé (*2,3) en 14 ans entre 1968 et 1982 soit une moyenne sur la période de 137 logts/an.

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

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

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

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

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que le pourcentage de logements sociaux dépasse maintenant le seuil de 20 % de logements sociaux fixé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite « loi SRU ») de décembre 2000 et qu'il veille à ce que le pourcentage reste au-dessus de ce minima.

Interrogé sur l'évolution des logements, le maître d'ouvrage a indiqué les éléments suivants :

Le nombre de logements autorisés (permis de construire délivrés) s'est élevé à 94 en 2019, 50 en 2020, 108 en 2021 soit au total 252 représentant une moyenne de 84 logements par an sur 3 ans.

Le nombre de logements sur la période triennale 2022-2024 se situerait aux environs de 270 soit en moyenne 90 logts/an

(35 permis accordés sur le dernier trimestre 2021, 96 lots restant sur les lotissements en cours, 138 logements pour les opérations de logements collectifs déjà programmés).

Globalement le nombre de logements devrait probablement augmenter de 520 logements sur 6 ans.

Le taux de ménage par logement se situe actuellement à 2,1 personnes .

Pour la période 2019 – 2021 ,+ 252 logements conduisent à une augmentation de l'ordre de 530 personnes.

Pour la période 2022 – 2024, + 270 logements conduisent à une augmentation de l'ordre de 565 personnes soit globalement une augmentation probable de l'ordre de 1095 personnes sur 6 ans entre 2019 et 2024.

La commune de PLOUFRAGAN a une politique de rénovation urbaine dynamique avec une stratégie forte en faveur des logements sociaux, concernant essentiellement le quartier d'Iroise.

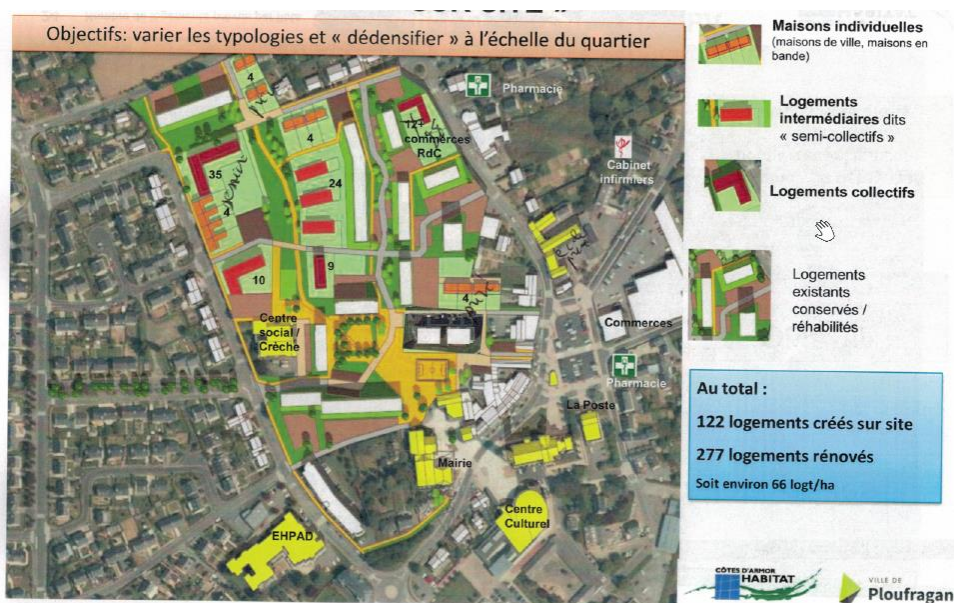
La rénovation importante du quartier de l'Iroise

Le quartier d'Iroise, situé en centre-ville de Ploufragan, réunit 1 000 habitants, soit plus de 9 % de la population communale; il constitue l'un des quatre principaux quartiers d'habitat social de l'agglomération briochine. Il comporte 17 bâtiments qui regroupaient 429 logements, propriété du bailleur social Côtes-d'Armor Habitat, mis en location entre 1970 et 1972. Malgré la réhabilitation en 1985 puis en 1998 et des travaux importants d'entretien, les logements ne répondaient plus aux attentes exprimées ni par les locataires ni par les demandeurs de logements actuels.

Retenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (A.N.R.U.), le projet de rénovation vise à valoriser et à changer l'image de ce quartier. Ainsi, sur les 429 logements existants sur le site, 152 ont été démolis entre 2015 et décembre 2019.

En partenariat avec le bailleur social Côtes-d'Armor Habitat, ce vaste programme de renouvellement urbain prévoit la reconstruction de 152 logements sociaux, mais aussi la création 80 logements locatifs sociaux neufs afin de développer l'offre sur son territoire, soit globalement 232 logements sociaux.

Par ailleurs, les 277 logements non démolis sur le site de l'Iroise ont été rénovés (travaux terminés en 2019).



En dehors du site de l'Iroise, 105 logements ont fait l'objet d'une reconstruction, 84 logements sociaux ont été réalisés sur la commune de Ploufragan

Objets du projet de modification n° 6 du PLU

La modification n° 6 a pour objets :

- Rectifier la règle de mixité sociale pour les constructions en zone Ua et Ub afin de la mettre en adéquation avec l'orientation du PADD applicable aux opérations d'aménagement ;
(Articles Ua 2 et Ub 2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition)
- Modifier la règle de hauteur en zone Ua pour permettre une densification raisonnée du centre-ville ;
(Article Ua 10 hauteur maximale en zone Ua)
- Modifier les règles de stationnement en zone Ua pour la création d'une règle applicable à la sous-destination « hébergement ».
(Article Ua 12 Réalisation des aires de stationnement)
- Supprimer l'emplacement réservé n°5 dont l'objectif était de « créer et aménager la rue de Penthievre », et dont le maintien n'est plus justifié ;

III. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

Qualité du dossier d'enquête publique

Composition du dossier d'enquête publique

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

Notices de présentation

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

Une Notice de présentation du projet de modification N° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploufragan décrivant clairement les 4 objets du projet de modification N° 6.

Pièce modifiée du PLU

Le règlement modifié intégrant le projet des modifications réglementaires : indications claires avec les textes modifiés en couleur.

Documents administratifs

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

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

L'Avis d'enquête publique (affiche)

Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

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

Des avis de Personnes Publiques Associées (PPA)

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

Le registre papier

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dossier était globalement bien fait. Les modifications clairement indiquées à la fois dans la notice de présentation et dans le règlement modifié avec le texte des modifications en couleur.

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 22 novembre au 22 décembre 2021 sur une période de 31 jours consécutifs dans les conditions précisées dans l'arrêté de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 4 novembre 2021 et rappelées en détail dans le RAPPORT D'ENQUÊTE.

Au-delà des publications dans 2 journaux (Ouest France et le Télégramme) les 8 et 26 novembre, l'avis d'enquête publique a été affiché sur le panneau d'affichage de la Mairie le 2 novembre 2021, soit 20 jours avant le début de l'enquête. Il a également été affiché à la même date à deux emplacements en centre-ville de Ploufragan : rue d'Argoat et rue de la Fontaine Morin. Ces deux sites ont été choisis, car ils sont concernés par des projets de logements collectifs. Par ailleurs, durant toute la durée de l'enquête, les dates d'enquête et des permanences du commissaire enquêteur ont fait l'objet d'un affichage sur le panneau lumineux situé rue de la Mairie. L'avis d'enquête a également été affiché le 8 novembre 2021 au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et sur les sites internet de la ville et de l'agglomération.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences à la mairie de Ploufragan au cours desquelles il a eu 1 seul visite, celle de l'Adjoint chargé de l'urbanisme.

Bilan de l'enquête publique

Le projet a fait l'objet

- De la part des Personnes Publiques Associées de 2 observations de la DDTM.
- De 0 observations du public
- De 4 questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Appréciation du commissaire enquêteur

Les publications et l'affichage ont été réalisés conformément à la réglementation.

Une réunion publique sur l'opération d'aménagement du quartier de l'Iroise s'est tenue précédemment, mais sans aborder les objets de la modification N° 6.

Malgré les publications et les affichages décrits précédemment, le résultat a été 0 personne hors élu et personnel de la commune lors des 3 permanences, 0 observation.

Les sujets du projet de modification N° 6 d'ordre essentiellement réglementaire, d'ampleur limitée, ne touchant pas directement le droit des sols pour les particuliers, en l'absence d'association particulièrement attentive à l'urbanisme, ne présentaient pas d'aspect particulièrement mobilisateur.

IV. APPRÉCIATIONS SUR LE PROJET

Avis de l'Autorité environnementale (Ae)

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

L'avis de la MRAE considère principalement le sujet des hauteurs dans sa composante environnementale et considère, à juste titre que la modification n° 6 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)

Les avis suivants ont été reçus :

- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM° en date du 9 septembre 2021
- Avis de Saint-Brieuc Armor Agglomération au titre de la compétence Habitat – Logement – PLH (pas de date indiquée)
- Avis de la Direction du Patrimoine du département Côtes-d'Armor en date du 31 août 2021
- Avis de la Région Bretagne en date du 23 septembre 2021

- Avis de RTE Centre Développement Ingénierie Nantes en date du 8 septembre 2021
- Avis de la CCI Côtes-d'Armor en date du 23 août 2021
- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date DU 16 août 2021

Seule la DDTM, au titre de l'État, a émis deux observations. Saint-Brieuc Armor Agglomération au titre de la compétence Habitat – Logement – PLU a exprimé un rappel.

Avis des services de l'État (DDTM)

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

Champs d'application de la règle de mixité sociale

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

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

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

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

Il rappelle que la modification de la règle de mixité sociale intervient dans le contexte de rénovation urbaine du quartier de l'Iroise avec un regain d'intérêt des promoteurs pour la réalisation de programmes de logements collectifs (accession à la propriété, habitat pour seniors). Cette règle permet la mixité sur les quartiers.

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

Les autres avis sont favorables sans observation (cf. le RAPPORT D'ENQUÊTE chapitre les AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES)

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces observations qui concernent deux sujets, les réponses du maître d'ouvrage, l'appréciation du commissaire enquêteur sont développées respectivement dans les paragraphes :

- Rectification de la règle de mixité sociale pour les constructions en zone Ua et Ub (Articles Ua 2 et Ub 2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition)
- Modification des règles de stationnement en zone Ua (Article Ua 12 Réalisation des aires de stationnement)

Appréciations sur les quatre modifications projetées

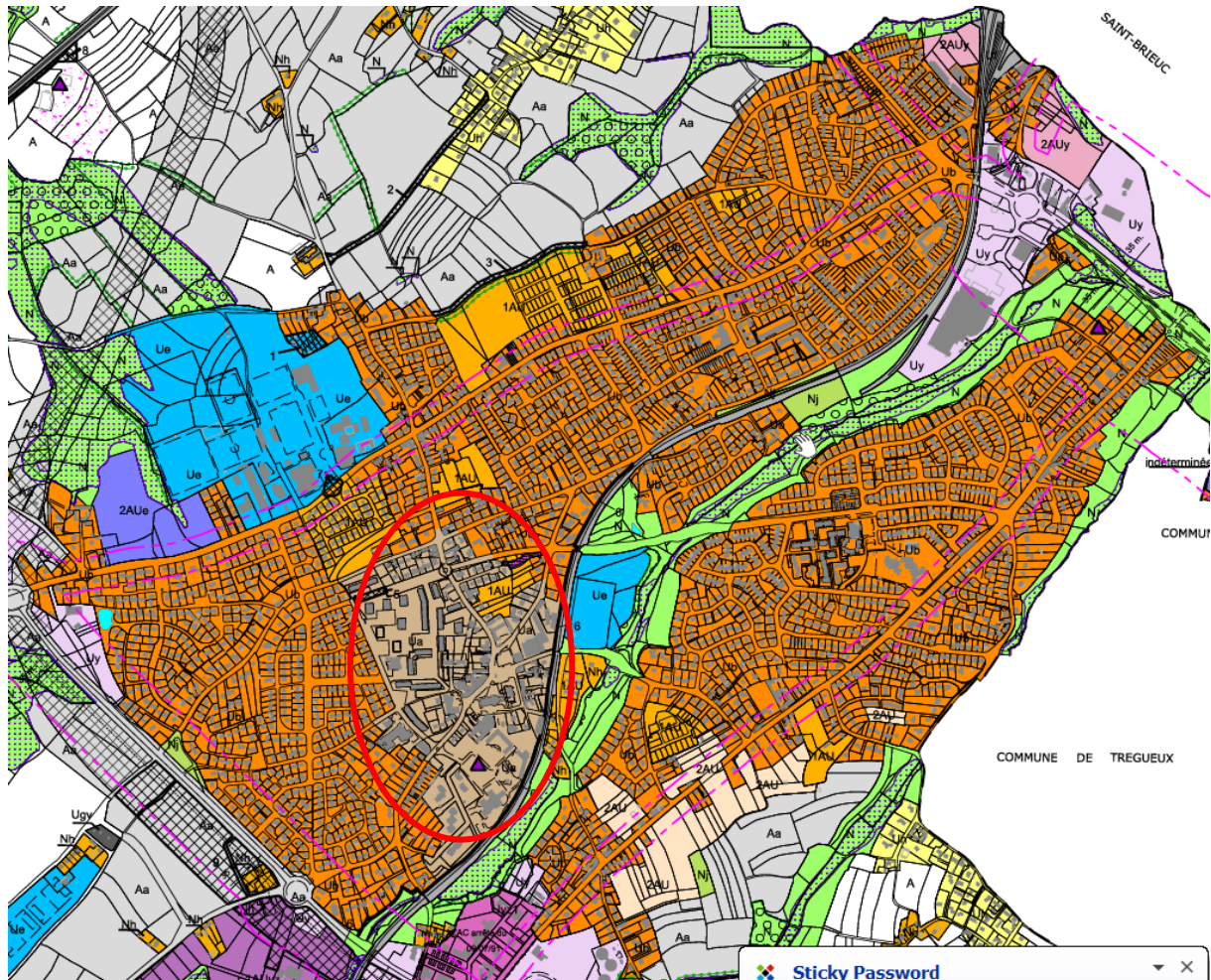
La commune de PLOUFRAGAN a une politique de rénovation urbaine dynamique avec une stratégie forte en faveur des logements sociaux, concernant présentement le quartier d'Iroise.

Le projet comporte 4 sujets de modifications

1- Rectification de la règle de mixité sociale pour les constructions en zone Ua et Ub (Articles Ua 2 et Ub 2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition)

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

Zones Ua et Ub dans le PLU



Zone Ua centre : violet clair au sein de l'ovale rouge.
Zone Ub orange plus foncé

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

La cible n'est pas l'immeuble, mais l'opération d'aménagement comme le stipule le rapport de présentation et le PADD, deux documents du PLU.

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

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

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

« ORIENTATIONS :

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

Développement de la mixité sociale :

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

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

D'où le projet de modifications des articles Ua2 et Ub2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions » précisant les opérations concernées par une quotité de logements sociaux avec l'ajout de l'alinéa :

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

La DDTM reconnaît dans son avis du 4 septembre qu'il est complexe de réaliser la mixité sociale à l'échelle d'un immeuble, mais exprime la nécessité de conserver le pourcentage de logements sociaux lors d'opération **ou de construction** de plus de 8 logements, en faisant remarquer que les constructions individuelles de taille importante ne se feront pas systématiquement lors d'opération d'aménagement.

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

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

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

Le commissaire enquêteur a demandé au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse qu'elle est sa position pour les constructions ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement (par exemple la construction d'un immeuble de 12 logements, un permis d'aménager valant division (défini à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme) constitué de 2 immeubles sur une même parcelle comportant globalement 12 logements).

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse rappelle :

D'une part que la règle actuelle, imposant la réalisation d'une mixité par construction, c'est-à-dire à l'échelle de l'immeuble, n'est pas envisageable par les bailleurs sociaux, car concrètement irréalisable. Le maintien de la règle en l'état expose tout projet de construction de logements collectifs, gages de densification du centre-ville et de sobriété foncière, à un risque juridique contentieux.

D'autre part que le rapport de présentation du PLU et le PADD fixent notamment comme objectif « la mise en œuvre d'une production moyenne de 20 % de logements sociaux par opération », mais pas par construction. La modification proposée se veut pragmatique.

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

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

Il fait remarquer que le SCOT a édicté la règle suivante *“À l'exception des communes dont la proportion de logements sociaux est déjà supérieure à 20% (au sens de la Loi SRU du 13 décembre 2000), les documents d'urbanisme doivent prévoir que toute nouvelle opération à partir de 10 logements comportera au moins 20% de logements sociaux.”* (NDLR Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT P. 13).

Il constate néanmoins que le projet de modification exclue de l'obligation de mixité sociale une opération isolée de plus de 8 logements collectifs et il estime que la rédaction de la règle de mixité dans le PLU de Ploufragan pourrait utilement être complétée pour y inclure les opérations réalisées dans le cadre d'un permis de construire valant division comme évoqué par le commissaire enquêteur dans le procès-verbal de synthèse.

La règle serait alors la suivante :

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

Appréciation du commissaire enquêteur

La proposition du maître d'ouvrage, en réponse à l'interrogation, d'intégrer les permis de construire valant division dans la règle de mixité sociale est pertinente. Le commissaire en fera la recommandation : “Intégrer les permis de construire valant division de plus de 8 logements dans la règle de mixité sociale”.

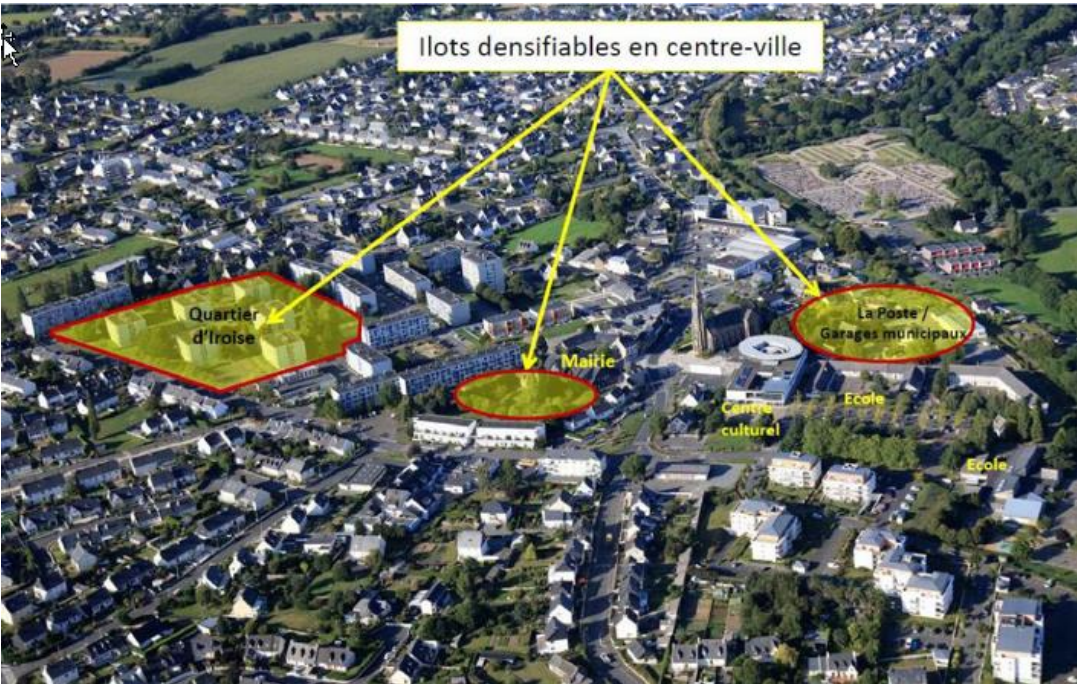
2- Modification de la règle Ua 10 de la hauteur maximale en zone Ua

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

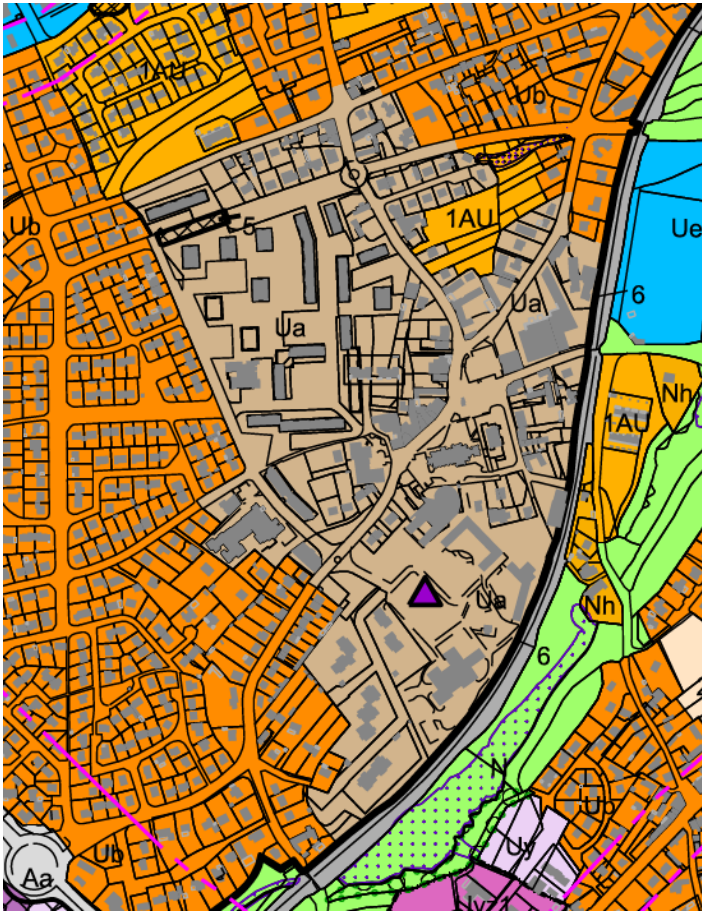
Dans le règlement actuel du PLU l'Article Ua 10 – Hauteur maximale des constructions est ainsi rédigé : *La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 9,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 14 m au faîtage.*

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

Îlots densifiables indiqués par la note de présentation concernés par la modification



La zone UA (zone grise) concernée par la modification plus large que les 3 îlots indiqués



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

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

Cette modification permet une densification plus étoffée du centre, contribuant réellement à l'objectif de moindre artificialisation avec des possibilités de formes architecturales et urbaines contemporaines. Le maître d'ouvrage développe les éléments suivants sur l'impact environnemental.

Impact environnemental de la modification

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Pour le projet de modification des hauteurs, la note de présentation met l'accent sur 3 îlots densifiables en centre-ville plus particulièrement concernés par les évolutions à venir. Cette présentation est réductrice et peut prêter à confusion, car le projet de modification concerne un ensemble plus large qui est la zone UA.

La prescription relative au traitement architectural pour le toit avec attique et le toit-terrasse devrait plutôt se situer dans la règle U-11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Interrogée, la commune de Ploufragan indique qu'elle s'est posé la question avec l'Adjoint à l'urbanisme M. DECRETON, et a conclu que cela aurait pour effet d'alourdir inutilement la rédaction du règlement : la règle du traitement architectural étant liée à la question de la hauteur, la mention à l'article 10 est considérée adéquate. L'article 11 précise déjà que les architectures contemporaines sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement.

Le choix du maintien dans l'article 10 se conçoit, bien qu'il ne soit pas le plus rationnel vis-à-vis de la nomenclature du règlement.

Interrogée sur le pourquoi des deux derniers niveaux pour les toits-terrasses, la commune indique que le traitement des 2 derniers niveaux permet déjà "d'alléger" fortement l'effet de hauteur sans imposer un traitement architectural sur l'ensemble des niveaux pouvant dans ce dernier cas de figure rendre un projet de construction plus onéreux, et donc un "prix de sortie" des opérations plus élevé.

Cette réponse est cohérente avec le niveau d'exigence pour les autres types de construction à venir ou récents.

3- Modification des règles de stationnement en zone Ua **(Article Ua 12 Réalisation des aires de stationnement)**

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

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Une place supplémentaire par tranche de 150 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) globale devra être prévue pour les immeubles collectifs.

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

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

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

Une opération de 110 logements en résidence seniors est prévue quartier de l'Iroise.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Interrogé, le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que la Ville de Ploufragan entend intégrer ces dispositions : la rédaction de l'article 12 « Réalisation d'aires de stationnement » de la zone Ua serait complétée et fixerait des obligations suffisantes pour le stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Il précise que l'arrêté ministériel du 13 janvier 2016 (qui n'a pas été actualisé à ce jour) qui reste opposable.

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

Rédaction future – Article 12 de la zone Ua

Article Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Il est prévu au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> <u>Sous destination logement</u> : une place de stationnement par logement. Une place supplémentaire par tranche de 150 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) globale devra être prévue pour les immeubles collectifs. Deux places de stationnement devront être prévues pour les logements individuels ; <u>Sous-destination « hébergement »</u> (notamment résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences services seniors, résidences personnes handicapées...) : 0,7 place/logement. - Pour les constructions de logements locatifs sociaux : une place par logement ; - pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à cet usage ; - pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ; - pour les professions libérales : une place par 25 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à l'usage professionnel ; - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ; - pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à ces usages ; - pour les établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe ; - pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour deux lits. <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone urbaine, et en respectant les conditions de desserte réglementaire, ▪ soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé. <p>À défaut, il pourra être fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.</p> <p>Stationnement des vélos :</p>

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

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

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

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation :

- Sous destination « Logements » : l'espace dédié au stationnement des vélos possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Sous destination « Hébergement » : l'espace dédié au stationnement des vélos doit être dimensionné pour satisfaire aux besoins du projet avec une surface minimale totale de 3 m².

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette proposition d'intégrer des dispositions pour le stationnement vélo est pertinente. Les caractéristiques du stationnement sont clairement explicitées. L'inconvénient est de se baser sur un arrêté qui sera probablement modifié.

Dans le PLU de Saint-Brieuc, la règle relative au stationnement du vélo est ainsi définie :

« Le nombre et l'aménagement des places exigées pour les vélos doivent être réalisés conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R. 111-14-4 et suivants »

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

Au lieu de reprendre dans le règlement les dispositions de l'arrêté ministériel du 13 janvier 2016 (qui n'a pas été actualisé à ce jour), ne serait-il pas plus pérenne de faire référence aux dispositions des articles R113-12 (bâtiments à usage principal de bureaux, dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2012), R113-13 à R113-17 (bâtiments neufs d'habitation, de bureaux, ensemble commercial...) qui renvoient pour les caractéristiques à un arrêté du ministre chargé de la construction, d'une façon analogue à la rédaction de l'article du PLU de Saint-Brieuc. L'intérêt est une moindre obsolescence, l'inconvénient est une moindre lisibilité, mais sont concernés les professionnels du bâtiment, les instructeurs de permis de construire & d'aménager.

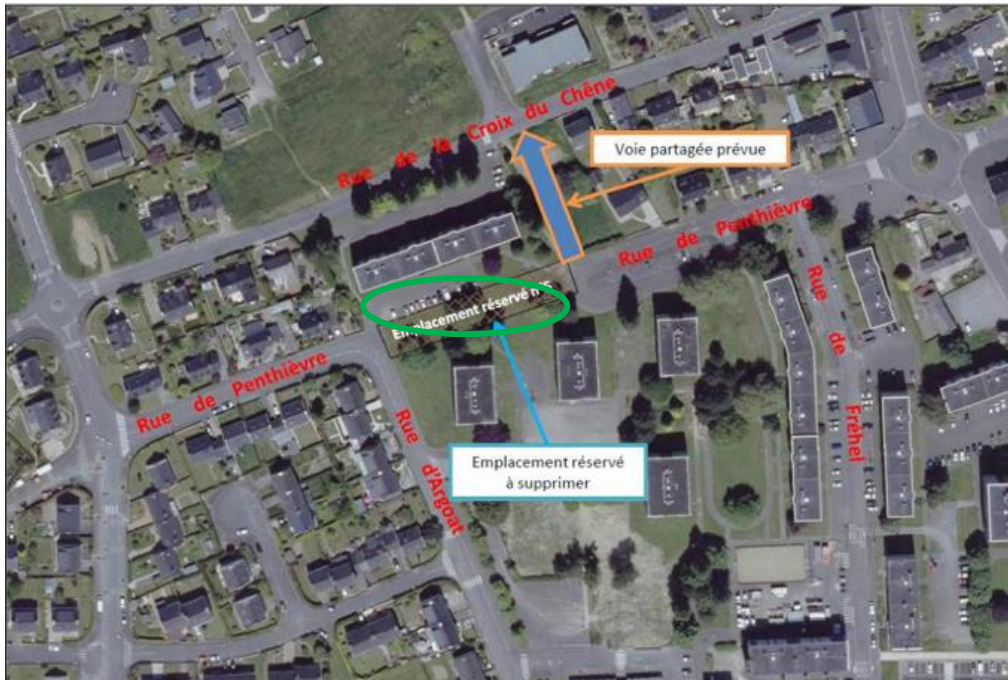
Le commissaire enquêteur fera la recommandation : "Intégrer dans le règlement des prescriptions pour le stationnement des vélos (cf. caractéristiques dans le code de la construction)"

4- Suppression de l'emplacement réservé n°5

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

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

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



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

Éléments d'effets : densification du centre; évolution de la population de la commune et capacité des écoles primaires; assainissement

L'apport principal de la modification n°6 du PLU est de permettre une densification maîtrisée et acceptable du centre-ville sans le dénaturer, en lien avec les objectifs du PLH (80-90 logements par an pour Ploufragan).

Le maître d'ouvrage a été interrogé sur les évolutions probables en termes de logements à partir des opérations en cours & planifiées et des permis de construire pour la période 2019-2024 correspondant à la période du Programme Local de l'Habitat (PLH) actuel cf. le chapitre "Logements en 2018, évolution projetée 2019-2024 en termes de logements et de population »

Pour la période 2019 - 2020, le nombre de logements autorisés s'est élevé à 94 en 2019, 50 en 2020, 108 en 2021 soit au total 252 représentant une moyenne de 84 logements par an sur 3 ans.

Le nombre de logements sur la période triennale 2022-2024 se situerait aux environs de 270 soit en moyenne 90 logts/an

Globalement le nombre de logements devrait probablement augmenter de 520 logements sur 6 ans conduisant avec le taux de 2,1 personnes par ménages à une augmentation de l'ordre de 1090 personnes sur 6 ans entre 2019 et 2024.

Capacité d'accueil des enfants en écoles primaires

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

Ploufragan dispose de plusieurs écoles :

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

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

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse à partir des opérations d'aménagement en cours & planifiées et des permis de construire, une perspective de + 270 logements sur la période 2022 – 2024. Ceci correspond sur 3 ans à + 81 enfants en primaire (+35 en maternelle, + 46 en élémentaire. Moyenne nationale : 23 élèves en maternelle par classe, 22 élèves en élémentaire. Soit une perspective 2022 – 2024 de + 3,5 classes de 23 élèves en primaire (1,5 classes en maternelle, 2 classes en élémentaire)

Interrogé, le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse :

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

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

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Le nombre d'élèves en primaire a diminué de 91 élèves entre 2017 et 2021. Une augmentation de + 81 élèves entre 2022 et 2024 ne paraît pas devoir poser de problème.

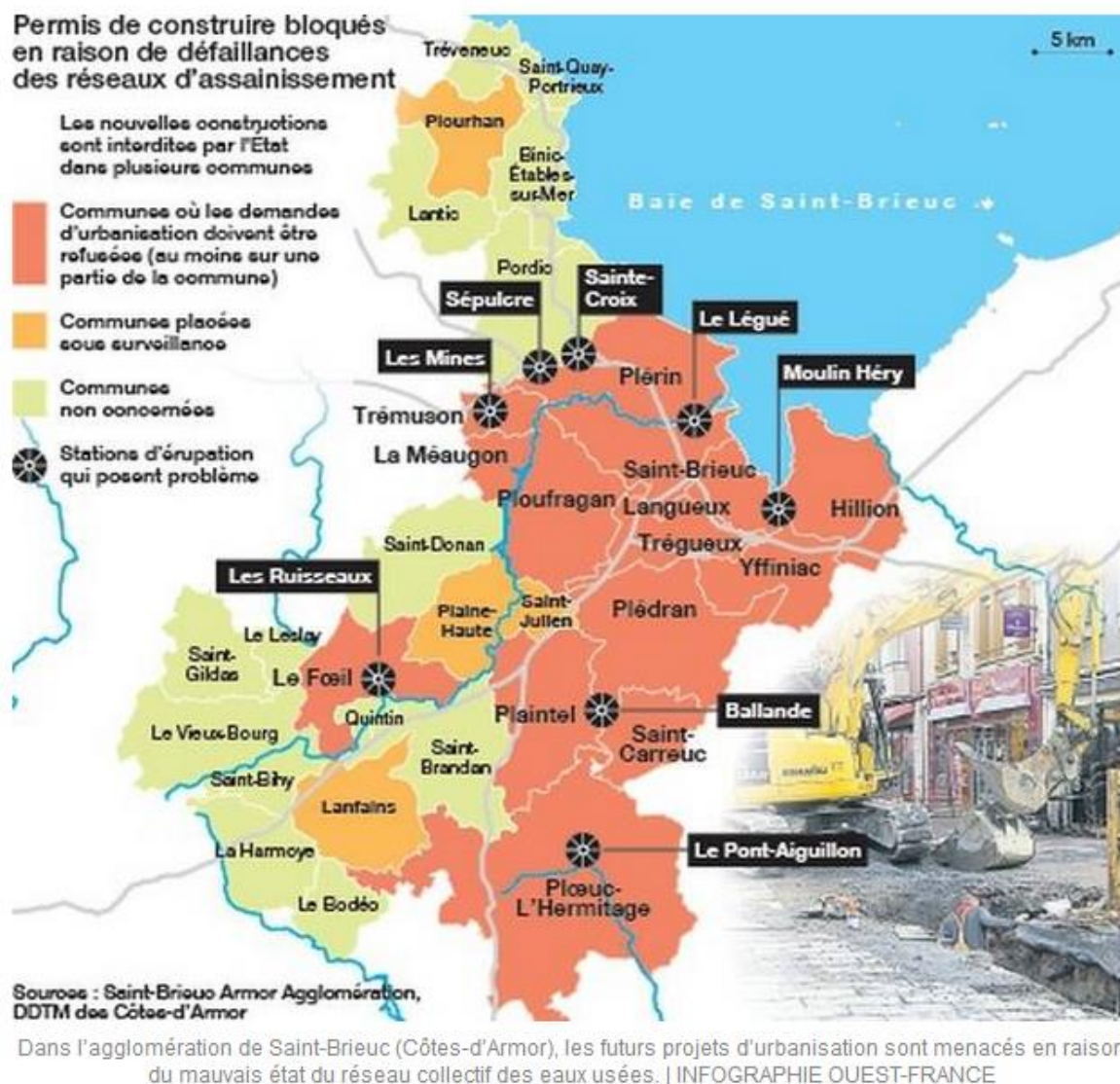
Constructions, réseau des eaux usées, station d'épuration

Saint-Brieuc Armor agglomération est confronté pour l'assainissement à un sérieux problème : le mauvais état du réseau collectif des eaux usées. Dans une note du 25 mars 2021 envoyée à l'ensemble des maires et au président de l'Agglomération, la préfecture a averti que « Les projets d'extension de type lotissement seront bloqués, dans l'attente par exemple d'un calendrier précis de travaux. Les nouveaux certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager seront bloqués ou limités.”

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

En 2020, les 32 communes de [Saint-Brieuc Armor agglomération \(SBAA\)](#) ont autorisé la construction de 1 054 nouveaux logements (un permis de construire sur trois délivré en [Côtes-d'Armor](#)). Parmi les

communes les plus productives, on trouve Saint-Brieuc (247), Plérin (108), Ploufragan (89) ou encore Yffiniac (63). Mais ces quatre communes sont confrontées à un sérieux problème : le mauvais état du réseau collectif des eaux usées.



Interrogé sur la situation pour la commune de PLOUFRAGAN, le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que la commune de Ploufragan n'est que très peu impactée par ce problème : seul le secteur de La Poterie (secteur pavillonnaire excentré) présente un problème du fait d'un poste de relèvement des eaux usées saturé. Potentiellement, cela représente environ 15 à 20 permis qui pourraient être concernés.

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

La situation préoccupante du réseau d'assainissement pour Saint-Brieuc Armor agglomération concerne marginalement la commune de Ploufragan.

La station d'épuration du LEGUE ne paraît pas poser de problème d'accueil

**V. AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 6 DU PLU DE
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

Cet avis motivé est pris après :

avoir pris connaissance et analysé le dossier mis à la disposition du public, les avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), des Personnes Publiques Associées (PPA), échangés avec l'Adjoint en charge de l'urbanisme, plusieurs fois avec le service de l'urbanisme, tenu 3 permanences.

Le procès-verbal intégrant les avis de la MRAe, des PPA, les questions induites par l'étude du dossier, les observations et les questions du commissaire enquêteur, a été envoyé par internet le 26 décembre au maître d'ouvrage et commenté le 29 décembre 2021. Le mémoire en réponse a été reçu le 7 janvier 2022.

Les éléments apportés dans le mémoire en réponse ont été analysés, une réponse a été apportée à chaque observation, une appréciation détaillée a été exprimée sur les différents thèmes du projet dans les Conclusions.

L'avis motivé sur le projet de modification N° 6 du PLU est le résultat global de la synthèse de l'ensemble des appréciations sur le processus, sur les 4 objets de la modification, sur des éléments de leurs effets.

La qualité du dossier

Le dossier était globalement bien fait avec les modifications clairement indiquées dans la note de présentation (éléments actuels, éléments modifiés) et dans le règlement modifié (textes des modifications en couleur).

L'enquête publique

L'organisation de l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation, notamment en termes de publicité et d'affichage. Son contenu, essentiellement réglementaire a suscité 2 observations de la part de la DDTM, aucune observation de la part du public, 4 questions au maître d'ouvrage de la part du commissaire enquêteur. Le déroulement s'est effectué normalement.

Le contexte urbain lié au projet de modification N° 6 du PLU

La commune de Ploufragan, de l'ordre de 11 500 habitants (Population municipale légale en vigueur au 1er janvier 2018), connexe à l'agglomération de Saint-Brieuc, a connu de 1968 à 1982 une très forte évolution (doublement de la population en 14 ans) et entre 1982 et 2018 une évolution annuelle

moyenne inférieure à 0,5 % en considérant des cycles de 10 ans. La population entre 2008 et 2018 a augmenté globalement de 536 habitants (4,9 %).

La commune de PLOUFRAGAN a une politique de rénovation urbaine dynamique avec une stratégie forte en faveur des logements sociaux, concernant présentement essentiellement le quartier d'Iroise. Le maître d'ouvrage (Saint-Brieuc Agglomération) indique dans son mémoire en réponse que PLOUFRAGAN dépasse le seuil de 20 % de logements sociaux fixé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite « loi SRU ») de décembre 2000 et qu'il veille à ce que le pourcentage reste au-dessus de ce minima.

Le quartier d'Iroise, située en centre-ville de Ploufragan, réunit de l'ordre de 1 000 habitants, soit plus de 9 % de la population communale ; il constitue l'un des quatre principaux quartiers d'habitat social de l'agglomération briochine. Il comporte 17 bâtiments qui regroupaient 429 logements, propriété du bailleur social Côtes-d'Armor Habitat, mis en location entre 1970 et 1972.

En partenariat avec ce bailleur et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (A.N.R.U.), un vaste programme de renouvellement urbain du quartier de l'Iroise est en cours, qui prévoit, après leur démolition entre 2015 et 2019, la reconstruction de 152 logements sociaux, mais aussi la création 80 logements locatifs sociaux neufs afin de développer l'offre sur son territoire, soit globalement 232 logements sociaux. De plus les 277 logements non démolis ont été rénovés.

En dehors du site de l'Iroise, 105 logements ont fait l'objet d'une reconstruction, 84 logements sociaux ont été réalisés sur la commune de Ploufragan.

Modification de la règle de mixité sociale pour les zones Ua et Ub

La règle actuelle s'applique à chaque construction.

Cette rédaction contraint les opérateurs à réaliser une mixité à l'échelle de l'immeuble, ce qui n'est pas gérable, en particulier par les bailleurs sociaux. Cette règle en l'état induit un risque juridique contentieux pour tout projet de construction de logements collectifs. La modification remplace construction par opération d'aménagement.

La DDTM reconnaît dans son avis du 4 septembre qu'il est complexe de réaliser la mixité sociale à l'échelle d'un immeuble, mais exprime la nécessité de conserver le pourcentage de logements sociaux lors d'opération **ou de construction** de plus de 8 logements, en faisant remarquer que les constructions individuelles de taille importante ne se feront pas systématiquement lors d'opération d'aménagement. Au-delà de cet aspect, le commissaire enquêteur a interrogé dans le procès-verbal de synthèse le maître d'ouvrage sur le cas du permis de construire valant division avec par exemple avec la réalisation de plusieurs immeubles de logements collectifs.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage ne souhaite pas inclure une construction isolée, quel que soit son nombre de logements, dans la règle de mixité sociale. Il estime par contre que la rédaction de la règle de mixité dans le PLU de Ploufragan pourrait utilement être complétée pour y inclure les opérations réalisées dans le cadre d'un permis de construire valant division. Le commissaire enquêteur en fera la recommandation :

"Intégrer les permis de construire valant division dans la règle de mixité sociale".

Modification de la hauteur maximum en zone Ua

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

Cette présentation est réductrice, car le projet de modification concerne un ensemble plus large qui est la zone Ua.

Le projet de modification augmente de 1m50 en zone Ua la hauteur maximum la portant à 15,50 m avec une prescription spécifique du traitement architectural (habillage, bardage, jeux de volumes et de couleurs...) pour les constructions avec attique et pour celles avec toit-terrasse, afin d'assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement.

La prescription relative au traitement architectural pour ces constructions devrait logiquement se situer dans la règle Ua-11 "Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords". Interrogée, la commune de PLOUFRAGAN indique que cela aurait pour effet d'alourdir inutilement la rédaction du règlement : la règle du traitement architectural étant liée à la question de la hauteur, la mention à l'article 10 lui paraît adéquate et suffisante. L'article 11 précise déjà que les architectures contemporaines sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement. Choix qui se conçoit, bien qu'il ne soit pas le plus rationnel vis-à-vis de la nomenclature du règlement et de l'instruction des permis.

Modification des règles de stationnement en zone Ua. Introduction de règles de stationnement pour les vélos

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Une place supplémentaire par tranche de 150 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) globale devra être prévue pour les immeubles collectifs.

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

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

La sous-destination « logement » recouvre les maisons individuelles et les immeubles collectifs à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

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

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

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

Cette proposition de modification est pertinente.

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

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

Interrogé, le maître indique dans son mémoire en réponse que la Ville de Ploufragan entend intégrer ces dispositions : la rédaction de l'article 12 « Réalisation d'aires de stationnement » de la zone Ua

serait complétée et fixerait des obligations suffisantes pour le stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureau en reprenant les dispositions de l'arrêté ministériel du 13 janvier 2016 (qui n'a pas été actualisé à ce jour).

Au lieu de reprendre dans le règlement les dispositions de l'arrêté ministériel du 13 janvier 2016, il serait plus pérenne, mais certes moins lisible, de faire référence aux dispositions des articles R113-12 (bâtiments à usage principal de bureaux, dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2012), R113-13 à R113-17 (bâtiments neufs d'habitation, de bureaux, ensemble commercial...) qui renvoient pour les caractéristiques liées au stationnement de vélos à un arrêté du ministre chargé de la construction. L'intérêt est une moindre obsolescence, l'inconvénient est une moindre lisibilité, mais sont concernés les professionnels du bâtiment, les instructeurs de permis de construire & d'aménager. Le commissaire enquêteur fera la recommandation : *Intégrer dans le règlement des prescriptions pour le stationnement des vélos (cf. caractéristiques dans le code de la construction).*

Suppression de l'emplacement réservé n°5

L'emplacement réservé n°5 a été inscrit dans le PLU au bénéfice de la Ville de Ploufragan dans le but de « créer et aménager la rue de Penthièvre pour partie ». Il s'agissait de permettre l'aménagement d'une voie reliant la partie haute de la rue de Penthièvre avec sa partie basse.

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

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

Éléments d'effets du projet de modification ; perspectives d'évolution en termes de logements ; écoles primaires ; assainissement

La densification du centre-ville de PLOUFRAGAN, l'évolution projetée en termes de logements et de population de la commune de PLOUFRAGAN ne paraît pas poser de problème d'accueil d'enfants en primaire ni au niveau de l'assainissement actuellement sujet d'une forte préoccupation de Saint-Brieuc Armor Agglomération soumise à une limitation de l'urbanisation sur injonction du Préfet.

À partir des opérations d'aménagement en cours ou planifiées et des permis de construire, le nombre de logements nouveaux sur l'ensemble de la commune de PLOUFRAGAN se situerait sur la période 2022-2024 aux alentours de + 270 (moyenne de + 90 logements par an).

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

Moyenne nationale : 23 élèves en maternelle par classe, 22 élèves en élémentaire.

Soit une perspective 2022 – 2024 de + 3,5 classes de 23 élèves en primaire (1,5 classes en maternelle, 2 classes en élémentaire).

Le nombre d'élèves en primaire a diminué de 91 élèves entre 2017 et 2021. Une augmentation de + 81 entre 2022 et 2024 ne paraît pas devoir poser de problème.

Saint-Brieuc Armor agglomération est confronté à un sérieux problème : le mauvais état du réseau collectif des eaux usées. Dans une note du 25 mars 2021 envoyée à l'ensemble des maires et président d'agglomération, la préfecture a averti que « Les projets d'extension de type lotissement seront bloqués, dans l'attente par exemple d'un calendrier précis de travaux. Les nouveaux certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager seront bloqués ou limités. »

Interrogé sur la situation pour la commune de PLOUFRAGAN, le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que la commune de Ploufragan n'est que très peu impactée par ce problème : seul le secteur de La Poterie (secteur pavillonnaire excentré) présente un problème du fait d'un poste de relèvement des eaux usées saturé. Potentiellement, cela représente environ 15 à 20 permis qui pourraient être concernés. Les futurs raccordements des opérations de logements dans le centre-ville au réseau d'eaux usées ne sont pas compromis.

Ploufragan est l'une des 6 communes rattachées à la station du LÉGUÉ qui a une capacité de 140 000 équivalents habitants. Le nombre d'habitants raccordés se situerait autour de 75 000. Cette station d'épuration dont une partie est en cours de rénovation ne paraît pas poser de problème.

L'apport principal de la modification n°6 du PLU est de permettre une densification maîtrisée et acceptable du centre-ville sans le dénaturer, en lien avec les objectifs du PLH (80-90 logements par an pour Ploufragan). Elle permet également de répondre, notamment par la modification des règles de mixité sociale, de hauteur, de stationnement à une demande de plus en plus forte sur le territoire : faciliter la réalisation de logements sociaux, créer des logements adaptés aux seniors en centre-ville, à proximité des services et des commerces. Les modifications facilitent aussi les possibilités de formes architecturales et urbaines contemporaines. Cette densification raisonnée en agglomération contribue efficacement à limiter l'artificialisation des sols.

TIRANT le bilan de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

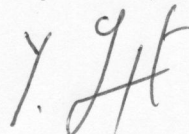
J'émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de modification N° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLOUFRAGAN

Assorti de 2 RECOMMANDATIONS :

Recommandation N° 1 : Intégrer les permis de construire valant division dans la règle de mixité sociale.

Recommandation N° 2 : Intégrer dans le règlement des prescriptions pour le stationnement des vélos (cf. caractéristiques dans le code de la construction).

Fait le 16 janvier 2022



Yves Hubert GUÉNIOT

Commissaire enquêteur