

Saint-Brieuc Armor Agglomération

**Enquête publique concernant l'intérêt général
du projet de renouvellement urbain
de l'ancien site de Manoir Industrie et sur la
déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°4 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PLOUFRAGAN**

Arrêté du Président de Saint Brieuc Armor Agglomération
du 13 février 2024

Dates de l'enquête : du lundi 04 mars 2024 à 9 heures
au vendredi 5 avril 2024 à 16 heures 30

PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

Commissaire Enquêtrice :
Sylvie CABARET

Dossier E 24000005/35

Table des matières

1	Rappel du projet	4
1.1	Préambule.....	4
1.2	Objet de l'enquête	4
1.3	Le déroulement de l'enquête	4
1.4	Bilan des observations	5
2	Analyse des observations	5
2.1	Le déroulement de l'enquête – dossier	5
2.2	L'intérêt général du projet.....	6
2.3	La compatibilité avec le SCoT du Pays de St Brieuc	10
2.4	La mise en compatibilité du PLU de Ploufragan	12
2.5	Le suivi de l'opération.....	15
3.	Conclusions et Avis :	15

1 Rappel du projet

1.1 Préambule

La commune de Ploufragan a sollicité Saint Brieuc Armor Agglomération compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et de renouvellement urbain porté par un opérateur privé sur le secteur de Carpont en limite avec la commune de St Brieuc.

Le site du projet est un ancien site industriel qui appartenait à Manoir Industrie, aujourd'hui St Brieuc Fonderie, qui l'a cédé en 2017 au moment du rachat de l'entreprise. Le site était utilisé pour le stockage de déchets industriels inertes, en particulier des sables de fonderie. Le projet consiste à l'aménagement du terrain pour accueillir des activités commerciales exclusivement de plain-pied. Au préalable à l'aménagement, le site doit être dépollué. Le processus a été validé par la DREAL et un arrêté préfectoral définit les conditions et les prescriptions qui s'imposent à St Brieuc Fonderie.

Suite aux études environnementales et à l'application de la démarche ERC, le projet préserve la zone humide au nord, assure des éléments paysagers en frange de la zone d'habitation, s'inscrit dans le processus d'opération de dépollution, met en place un système de gestion des eaux pluviales au plus proche du cycle de l'eau avec un bassin de rétention au sud est du projet en dehors du site pollué.

1.2 Objet de l'enquête

La déclaration de projet d'une opération incompatible avec les dispositions d'un PLU ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par les articles L 153-54 et R 153-15 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

La présente enquête porte donc sur l'intérêt général du projet de renouvellement urbain de l'ancien site de Manoir Industrie et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLOUFRAGAN.

1.3 Le déroulement de l'enquête

Par décision n° E24000005/35 en date du 24 janvier 2024, le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Sylvie CABARET en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet relative à la réhabilitation d'un espace industriel pollué emportant mise en compatibilité n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploufragan.

L'arrêté prescrivant l'enquête publique est signé par le Président de St Brieuc Armor Agglomération le 13 février 2024.

L'enquête s'est déroulée du 4 mars 2024 à 9 heures au 5 avril 2024 à 16 heures 30 ; 3 permanences ont été tenues à la mairie de Ploufragan :

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

Le dossier a été mis à la disposition du public sous format papier à la mairie de Ploufragan aux jours et heures habituels d'ouverture. Il était également accessible sur le site internet de St Brieuc Agglomération et sur le site de la commune.

L'avis d'enquête publique a été publié dans le Télégramme et Ouest France, à la rubrique des avis administratifs, le 15 février 2024 pour le 1^{er} et le 8 mars 2024 pour le second.

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de Ploufragan et au siège de St Brieuc Armor Agglomération, ainsi que sur le site aux abords du projet. Des photos des emplacements ont été réalisées et jointes au dossier.

Une communication complémentaire a été mise en place sur les sites internet de la commune de Ploufragan et de St Brieuc Armor Agglomération, ainsi que sur le panneau d'information lumineux et sur le site Facebook de la mairie.

1.4 Bilan des observations

4 contributions ont été enregistrées, 2 envoyées par e-mail, 1 par courrier et 1 inscrite au registre papier.

Une contribution émane du porteur de projet, deux de sociétés commerciales de bricolage et de jardinage et une autre d'un particulier de la commune d'implantation du projet.

J'ai pu constater qu'il n'y a pas d'avis négatifs sur l'intérêt général du projet en ce qui concerne la dépollution du site et sa requalification. Les avis défavorables concernent la programmation commerciale envisagée dans le sens où elle peut déséquilibrer l'offre du secteur.

Le 12 avril 2024, j'ai transmis les observations consignées dans le procès-verbal de synthèse, complétées des questions de la commissaire enquêtrice par courriel avec échange téléphonique.

Le 24 avril 2024, j'ai réceptionné le mémoire en réponse de St Briec Armor Agglomération par courriel.

2 Analyse des observations

Les observations formulées par le public, les questions de la commissaire enquêtrice et les réponses émises par St Briec Armor Agglomération (SBAA) figurent dans le mémoire en réponse annexé à la partie 1 du rapport.

Au regard des thèmes évoqués, ont été repris l'avis de la MRAe, l'avis des Personnes Publiques Associées, les questions de la commissaire enquêtrice et les réponses apportées par St Briec Armor Agglomération.

Chaque thème est suivi des appréciations de la commissaire enquêtrice.

2.1 Le déroulement de l'enquête – dossier

Observation du public :

Monsieur Vincent Grolleau, Société Leclerc, porteur de projet, apporte un plan modifié pour le dossier d'enquête publique en complément du plan n°10 afin de préciser la question des accès au site (modification des flux de livraison des commerces afin de dissocier la circulation des véhicules légers des poids lourds). Est également jointe une note descriptive et environnementale sur le projet envisagé.

Réponse de SBAA : Les précisions apportées par M. Grolleau permettront de préciser le dossier de mise en compatibilité et ont permis à la population d'avoir une information plus détaillée sur le projet pendant l'enquête publique.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La communication mise en place sur ce projet a commencé dès le début des études, par l'obligation d'une concertation préalable qui s'est tenue du 22 octobre 2022 au 30 novembre 2023, ce qui a permis une bonne diffusion de l'information. Le bilan de la concertation était joint au dossier d'enquête publique. Cette concertation avait donné lieu à peu de remarques.

Les mesures de publicité faites pour la présente enquête publique permettaient aux riverains et au public d'être bien informés en s'appuyant notamment sur les sites internet et sur les réseaux sociaux. La presse a également consacré un article au projet dans l'édition du Ouest France du 23 février 2024.

Le dossier mis à disposition du public permettait d'avoir une bonne connaissance du projet. Il répondait dans sa composition et son contenu aux dispositions réglementaires. Le dossier est clair et lisible, l'évaluation environnementale s'appuie sur un pré-diagnostic écologique joint au dossier. L'ensemble mesure bien les impacts sur l'environnement et le dossier précise la manière dont ils sont pris en compte. Le résumé non technique fait une bonne synthèse.

Le plan masse d'intention du porteur de projet était également porté au dossier permettant ainsi de préciser les orientations en matière d'aménagement du site. Le complément apporté au registre d'enquête par le porteur de projet le premier jour de l'enquête a permis notamment de préciser les conditions d'accès pour répondre à des remarques formulées par la MRAe. La note descriptive et environnementale apportait également plus d'informations sur le projet envisagé et sa mise en œuvre.

Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe était joint ainsi que les réponses apportées aux avis des personnes publiques associées dans le cadre de l'examen conjoint. Le dossier papier était accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête et la version dématérialisée consultable sur les sites internet de la ville de Ploufragan et de St Briec Armor Agglomération. Aussi, même si le public s'est peu mobilisé, celui-ci a eu tous les moyens d'accéder à l'information et de s'exprimer au cours de l'enquête.

2.2 L'intérêt général du projet

Observations du public :

Monsieur Jean Michel HOSTIN et Madame Nathalie GASTON, exploitants du Bricomarché de Trégueux et Monsieur Pierre MACE, propriétaire du site attestent que la réhabilitation de la friche industrielle relève d'un intérêt général et ne peut être que bénéfique pour l'agglomération.

Cependant ils craignent que le projet commercial envisagé d'une enseigne de bricolage/jardinerie impacte leur entreprise et sa pérennité.

La densité commerciale en équipement de la maison du secteur est déjà supérieure aux moyennes départementales et nationales.

Le projet va à l'encontre du programme « action cœur de ville » mis en place par la ville de St Briec qui vise à renforcer le commerce de centre-ville et lutter contre la vacance commerciale.

Réponse de SBAA : Concernant l'équilibre de l'offre commerciale, le projet commercial sera, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire), soumis à l'avis de la CDAC. Celle-ci pourra se prononcer sur le dossier en étudiant notamment l'offre existante à proximité et l'équilibre économique du secteur. Il n'est pas du ressort du PLU de faire cette analyse dans la mesure où le type d'enseigne commerciale envisagé peut évoluer entre la procédure en cours et le dépôt du permis de construire.

Dans son arrêté, la DREAL impose que le site soit réhabilité de façon à exclure la présence permanente de personnes (ce qui interdit les équipements publics ou l'habitat) et, en cas d'imperméabilisation, il impose un dallage. Inscrire un secteur à vocation commerciale semble donc la piste la plus appropriée.

Monsieur LENI Jérôme de Ploufragan donne un avis favorable pour la dépollution du site. En revanche, il prononce un avis défavorable au projet commercial en raison :

- de l'augmentation du trafic, d'une pollution accrue et de la capacité des infrastructures à absorber cet accroissement de circulation,
- des nuisances sonores qui seront accrues pour les riverains (circulation, groupe électrogène)
- de la protection de la faune et de la flore (salamandre tachetée non identifiée)
- des nombreuses friches industrielles sur le territoire de St Briec Agglomération
- de l'augmentation d'une offre commerciale déjà présente sur le secteur et de l'incidence négative sur l'emploi pour les magasins existants.

Une proposition pour un aménagement végétalisé dans le prolongement et la continuité de la vallée du Goelo est formulée.

Réponse de SBAA :

- Concernant l'augmentation du trafic : l'axe de la rue du Carpont est un axe structurant qui supporte déjà un trafic important. Dans le cadre du projet, un giratoire sera aménagé de façon à sécuriser les déplacements et diminuer la vitesse des véhicules dans la rue du Carpont.
- Concernant les nuisances sonores, afin de ne pas aggraver celles existantes sur le site (activité de Manoir), le projet prévoit la mise en place de végétation de hautes tiges, d'écrans végétaux et de clôtures isophoniques d'une hauteur de 2 mètres, de façon à minimiser les nuisances sur les riverains. Une partie des livraisons se fera sous auvent afin d'atténuer le son. Les camions ne seront pas équipés de groupes froids car il s'agit de livraison sèches.
- Concernant la protection de la faune et de la flore, le site a fait l'objet d'un inventaire faune-flore exhaustif en 2023, qui a permis de lister les espèces présentes. La zone humide au nord de la zone de dépôt sera intégralement préservée par la création de haies sur talus séparant la zone humide de la zone d'activité pour éviter les impacts en phase travaux et en phase exploitation. Le développement des plantes invasives sera également maîtrisé.
- Concernant les friches industrielles, le site en est justement une puisqu'il s'agit d'un site pollué et en friche. L'opération de renouvellement urbain de ce secteur permettra d'améliorer la qualité de l'entrée de ville mais également de contenir les pollutions actuelles.
- Concernant l'équilibre de l'offre commerciale, le projet commercial sera, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire), soumis à l'avis de la CDAC. Celle-ci pourra se prononcer sur le dossier en étudiant notamment l'offre existante à proximité et l'équilibre économique du secteur. Il n'est pas du ressort du PLU de faire cette analyse dans la mesure où le type d'enseigne commerciale envisagé peut évoluer entre la procédure en cours et le dépôt du permis de construire.

Monsieur Florent RELLA de la société Truffaut ne remet pas en question la vocation commerciale du projet d'aménagement envisagé mais s'inquiète d'une programmation avec une activité de jardinerie qui viendrait déséquilibrer l'offre existante et compromettre l'équilibre économique du secteur.

Réponse de SBAA : Le projet commercial sera, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire), soumis à l'avis de la CDAC. Celle-ci pourra se prononcer sur le dossier en étudiant notamment l'offre existante à proximité et l'équilibre économique du secteur. Il n'est pas du ressort du PLU de faire cette analyse dans la mesure où le type d'enseigne commerciale envisagé peut évoluer entre la procédure en cours et le dépôt du permis de construire.

Avis de la MRAe :

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

Le dossier mériterait de justifier davantage les choix réalisés par la collectivité et de présenter différentes options d'aménagement, en particulier au regard des déplacements internes de la zone et de sa connexion avec le réseau routier existant ;

Réponse de SBAA : SBAA justifiera mieux le choix fait en matière de circulation et proposera des solutions alternatives au vu des risques et nuisances : permettre la sortie des PL sur la rue Jules Ferry

Avis de la DDTM :

La procédure est d'intérêt général sur le projet de dépollution et d'optimisation du foncier.

Avis du Syndicat mixte de la baie de St Brieuc (SCoT) :

Le SCoT approuve la notion d'intérêt général du projet sur la sécurisation des déplacements, la dépollution et le cadre de vie.

En revanche il s'interroge sur :

- La question de la diversification de l'offre de services par rapport aux pôles existants
- L'absence d'orientation sur le commerce et hors ZACOM dans le dossier

Trois points demeurent en suspens :

- Déplacements de commerces existants ?
- Réduction de la zone N avec le déplacement du bassin de récupération d'eau pluviale ?
- Inventaire des zones humides à transmettre au SAGE

Réponse de SBAA : Il est seulement permis au règlement du PLU d'interdire ou d'autoriser sans ou sous conditions les destinations et sous destinations des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Un objectif de diversité commerciale sera ajouté à l'OAP.

Il s'agit du déplacement de la station-service et de l'implantation de nouveaux commerces.

La zone naturelle est diminuée pour se caler sur la zone humide.

L'inventaire des zones humides a été transmis au SAGE

Questions de la commissaire enquêtrice :

L'intérêt général qui s'attache à la réalisation d'un projet est à examiner au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité. Cet examen renvoie à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, le projet est à regarder au vu de l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti pris d'aménagement.

Aussi, en dehors de l'aspect environnemental, de dépollution du site et du recyclage du foncier, pouvez-vous donner des éléments plus précis d'une part sur le volet économique du projet et d'autre part sur le volet déplacement :

Le site du projet appartenait à Manoir Industrie aujourd'hui St Brieuc Fonderie. Le projet de dépollution et de reconversion par un acteur privé a-t-il une incidence sur l'activité de cette entreprise (pérennité, sauvetage des emplois... ?

Réponse de SBAA : Le site objet de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU de Ploufragan était auparavant la propriété de Manoir Industrie. Il a été mis en vente à un moment où l'entreprise se trouvait en difficulté financière. La vente de ce site, à un porteur de projet privé, a permis à Manoir Industrie de bénéficier de trésorerie supplémentaire ce qui a permis la pérennité de l'activité et donc le maintien d'emplois. Par ailleurs, la dépollution du site et son aménagement paysager est de nature également à valoriser l'environnement de l'entreprise industrielle et donc son image.

Avez-vous pu évaluer l'incidence liée à l'implantation de nouvelles activités commerciales en terme de création d'emplois. Avez-vous pu mesurer l'impact sur les recettes fiscales pour les collectivités ?

Réponse de SBAA : L'implantation de ces nouvelles activités commerciales pourraient générer la création d'entre 20 et 30 emplois directs et une dizaine d'emplois indirects. En termes de fiscalité, en comparant des sites équivalents, les retombées (TASCOM + CFE + Foncier bâti) pourraient être de 80 000 à 100 000€ par an.

Pouvez-vous apporter des précisions sur les modalités de desserte en transport en commun ainsi que sur la circulation en entrée et sortie du site compte tenu des éléments apportés à l'enquête publique par le porteur de projet. Quelles sont les modalités de réalisation du giratoire d'accès au projet ?

Réponse de SBAA : Concernant les transports en commun, le site du projet sera accessible par les lignes du réseau urbain B et 90 à l'arrêt « Carpont ». La ligne B est une des 5 lignes structurantes majeures du réseau. L'arrêt « Carpont » se situe à moins de 200m du giratoire de l'entrée du site. L'ouverture à l'urbanisation envisagée dans le cadre de cette Déclaration de Projet permettra également, suite au déplacement de la station-service, de réaménager l'arrêt de bus « Carpont - centre commercial » qui, actuellement, n'est pas aux normes PMR et présente des risques de sécurité pour les usages et la circulation.

Concernant l'entrée et sortie du site pour les véhicules légers et des cycles, il se fera via la giratoire qui sera aménagé par la ville de Ploufragan sur la rue du Carpont. Ce giratoire permettra également de sécuriser les entrées/sorties des véhicules du parking situé de l'autre côté de la rue (commerces Tartapain et Aldi). Le financement de ce giratoire sera réalisé par le biais d'une convention de Projet Urbain Partenarial (convention P.U.P.) entre la Ville et le porteur de projet.

Les accès des poids lourds se feront de façon différenciée : entrée par la rue du Carpont et sortie par la rue Jules Ferry.

Les flux piétons et la circulation des cycles seront sécurisés au sein du site et les aménagements permettront de relier facilement les différents commerces présents sur le site ainsi que les abords.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le projet de renouvellement urbain consiste à dépolluer une ancienne friche industrielle selon un processus de dépollution validé par la DREAL et la Préfecture des Côtes d'Armor et son réaménagement en zone d'activités commerciales avec des structures de plain-pied. L'intérêt général du projet est démontré au travers d'un ensemble de paramètres économiques, sociaux, environnementaux, urbanistiques.

Sur le plan environnemental : j'estime que la réhabilitation de ce foncier autrefois industriel et constituant une enclave dans la zone urbaine participe aux objectifs de réduction de consommation des sols en utilisant un espace déjà artificialisé. Les avis de la MRAe et des personnes publiques associées vont par ailleurs dans ce sens. Le projet d'aménagement développé s'appuie sur une étude environnementale qui a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux du site. Ainsi, la zone humide au nord de la zone est préservée et protégée par la création de haies sur talus et le développement des plantes invasives sera maîtrisé. Les travaux de réhabilitation du site ne devront pas impacter la zone humide. La démarche ERC a été mise en œuvre, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

Sur le plan économique et social : je prends note de la réponse apportée par SBAA sur l'historique lié à l'acquisition de ce foncier par le porteur de projet, qui a aidé à la pérennité de l'activité de Manoir Industrie et au maintien des emplois. Je prends par ailleurs acte des éléments apportés sur les retombées fiscales pour les collectivités et la création d'emplois qui seraient générés par la création d'une future zone d'activités.

En ce qui concerne les observations sur l'équilibre de l'offre commerciale sur le secteur, je retiens l'avis de SBAA comme quoi cet aspect sera vu dans le cadre du permis de construire et de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) et que le règlement d'urbanisme ne peut règlementer le type de commerce. Je note que la préfecture des Côtes d'Armor dans son arrêté du 19 août 2020 portant prescriptions à la dépollution du site précise que l'usage futur retenu est de type commercial avec des structures bâties uniquement de plain-pied afin que les populations sensibles (enfants, etc...) susceptibles d'être présentes soient uniquement de passage.

Sur le plan urbain : je constate que le site bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun et que le projet vise à l'améliorer avec le réaménagement de l'arrêt de bus qui n'est pas aux normes PMR et présente des risques de sécurité pour les usagers. L'aménagement d'un nouveau rond-point d'accès améliorera les conditions de circulation en entrée de zone pour les véhicules légers et les cycles. Je prends acte que le porteur de projet participera au coût d'investissement de ce giratoire dans le cadre d'une convention Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la commune de Ploufragan. Le plan modifié apporté par le porteur de projet précise les conditions d'accès et de sortie des poids lourds et répond en cela à la demande formulée par la MRAe d'avoir d'autres options d'aménagement. L'accès poids lourds se ferait par la rue du Carpont et la sortie sur la rue Jules Ferry.

Enfin, je prends acte des réponses apportées par SBAA sur les nuisances sonores avec des prescriptions qui seront portées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

*Au vu de ces éléments, j'estime que le projet de renouvellement urbain de l'ancien site de Manoir industrie constitue bien **un projet d'intérêt général** compte tenu du contexte de dépollution du site, de son caractère de friche en site urbain et de recyclage d'un foncier artificialisé, du volet environnemental, d'une offre en activités à proximité d'un pôle existant permettant la création d'emplois et générant des ressources pour les collectivités locales, d'une amélioration des conditions de déplacement. Je note que ce caractère d'intérêt général n'est contesté ni par le public, ni par les services consultés.*

2.3 La compatibilité avec le SCoT du Pays de St Brieuc

Observation du public :

Monsieur Jean Michel HOSTIN et Madame Nathalie GASTON, exploitants du Bricomarché de Trégueux et Monsieur Pierre MACE, propriétaire du site estime que le projet est contraire aux prescriptions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du pays de St Brieuc.

Réponse de SBAA : Concernant la compatibilité avec le DAAC du SCOT, le site concerné par le projet se situe partiellement en ZACOM (frange de la rue du Carpont). Par ailleurs certaines activités envisagées sur le site ne sont pas concernées par le DAAC et ne sont pas soumises à CDAC (station-service par exemple).

Le projet de SCOT, actuellement en cours d'élaboration et arrêté en février 2024, identifie le secteur de la zone de projet en SIP connecté (cf. carte ci-dessous). En SIP connecté il est possible d'implanter des commerces de plus de 400m² d'unité commerciale ne pouvant pas s'implanter en centralité, avec une croissance à hauteur de 10 % du plancher commercial du SIP, pour les activités hors alimentaires et activités de destination (le SCOT identifie comme activités de destination l'équipements personnes et les activités de culture – loisirs).

Enfin, dans son arrêté, la DREAL impose que le site soit réhabilité de façon à exclure la présence permanente de personnes (ce qui interdit les équipements publics ou l'habitat) et, en cas d'imperméabilisation, il impose un dallage. Inscrire un secteur à vocation commerciale semble donc la piste la plus appropriée.

Avis de la DDTM :

La DDTM relève une incompatibilité avec le SCoT au motif que le secteur du projet n'est que très partiellement couvert par une Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) qui délimite les implantations commerciales. La DDTM reconnaît l'ambivalence de la position de l'État qui demande de dépolluer dans les conditions assez strictes (Arrêté de la DREAL qui s'appuie sur l'ARS) et qui a encouragé l'engagement de la procédure alors que le contenu du projet ne semble pas compatible avec le SCoT.

Réponse de SBAA : A l'issue de la procédure, le préfet aura la possibilité de se prononcer sur la légalité du projet. Dans le futur SCoT, les localisations des SIP seront moins précises que les ZACOM.

Avis de la Chambre d'Agriculture :

Elle soulève l'incompatibilité du projet avec le SCOT actuel, qui délimite les ZACOM auxquelles il n'est pas possible d'y déroger. A priori, le projet serait également incompatible avec le futur SCOT par lequel le commerce ne pourra s'implanter qu'à enveloppe foncière constante.

Réponse de SBAA : La SBAA fait remarquer le caractère exceptionnel de la situation, avec la nécessité de dépolluer ce site qui **se situe en bord de cours d'eau et en tête de bassin versant et constitue ainsi une** source de pollution ponctuelle. Pour des raisons financières c'est sur cet aménageur que repose la dépollution du site. Il y a également l'impossibilité d'y prévoir des constructions autres que commerciales avec uniquement des passages temporaires, du fait de la pollution présente sur le site. (Arrêté de la DREAL)

Avis du Syndicat Mixte de la baie de St Brieuc (SCoT) :

Le dossier de déclaration de projet ne mentionne pas les orientations du SCoT en vigueur en matière d'aménagement commercial. La majeure partie du secteur d'implantation du projet se situe hors du périmètre de la ZACOM du Carpont défini au SCoT de 2015.

Questions de la commissaire enquêtrice :

Pouvez-vous préciser les éléments qui ont fondés la compatibilité du projet avec le SCoT du pays de Saint Brieuc notamment au regard du développement commercial ?

Réponse de SBAA : Concernant la compatibilité avec le DAAC du SCOT, le site concerné par le projet se situe partiellement en ZACOM (frange de la rue du Carpont). Par ailleurs certaines activités envisagées sur le site ne sont pas concernées par le DAAC et ne sont pas soumises à CDAC (station-service par exemple). Le projet de SCOT, actuellement en cours d'élaboration et arrêté en février 2024, identifie le secteur de la zone de projet en SIP connecté (cf. carte ci-dessous). En SIP connecté il est possible d'implanter des commerces de plus de 400m² d'unité commerciale ne pouvant pas s'implanter en centralité, avec une croissance à hauteur de 10 % du plancher commercial du SIP, pour les activités hors alimentaires et activités de destination (le SCOT identifie comme activités de destination l'équipements personnes et les activités de culture – loisirs).



Enfin, dans son arrêté, la DREAL impose que le site soit réhabilité de façon à exclure la présence permanente de personnes (ce qui interdit les équipements publics ou l'habitat). Inscrire un secteur à vocation commerciale semble donc la piste la plus appropriée.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte des réponses apportées par SBAA sur ce thème. SBAA a par ailleurs examiné et jugé dans le dossier de déclaration de projet que le projet était compatible avec le SCoT de la baie de St Brieuc au regard de deux orientations.

Orientation	Objectifs de l'action	Caractéristiques du projet au regard de cette orientation	Compatibilité du projet avec cette orientation
I-III Promouvoir de nouvelles formes urbaines et résidentielles économes en espace et en énergie	1. Affirmer le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire	réhabilitation d'un site pollué dans une zone d'aménagement concerté	Projet compatible
II-II Permettre l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités qualitatives et économes en espace	1. Optimiser le foncier dans les zones d'activité existantes 2. Se fonder sur une localisation privilégiée des espaces d'activité	Le projet se situe à proximité directe d'activités commerciales	Projet compatible

Je note que la Chambre de Commerce et de l'Industrie et la chambre de métiers, organismes consulaires chargés de représenter les entreprises commerciales et artisanales ont émis un avis favorable au projet sans aucune observation.

Enfin, sur l'appréciation de la compatibilité, je considère qu'il s'agit d'un point de droit qui relève des juridictions administratives, éventuellement saisies d'un recours contentieux.

2.4 La mise en compatibilité du PLU de Ploufragan

Le PLU est modifié pour permettre la réalisation du projet par la création d'un zonage spécifique à l'accueil d'activités commerciales avec un règlement associé et la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le zonage :

Le zonage est modifié pour permettre la réalisation de l'opération par la création d'une zone 1AUy destinée à l'accueil des activités de commerce et de service. La zone N au nord du site est adaptée pour répondre à l'inventaire zone humide du SAGE approuvé en 2019. La trame zone humide est également adaptée pour intégrer l'expertise réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet. Un emplacement réservé est ajouté à l'emplacement du futur giratoire.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation : Elle fixe les orientations en matière de déplacements, d'intégration paysagère et d'environnement.

Le règlement : Il fixe notamment les conditions d'utilisation du sol (accès, réseaux, implantation des constructions, emprise, hauteur, aspect des constructions et des abords, stationnement...)

Questions de la commissaire enquêtrice :

Le porteur de projet a porté à l'enquête publique une note de présentation avec un plan masse d'intention. Ce plan modifie le périmètre de l'opération, les accès et ne reprend pas la haie végétale en bordure de zone naturelle et des fonds de jardin des habitations.

Pouvez-vous préciser si vous pensez intégrer tout ou partie de ces modifications notamment sur l'OAP ?

Réponse de SBAA : Le schéma et le texte de l'OAP seront modifiés pour tenir compte de la sortie PL désormais prévue vers le nord (qui débouchera sur la rue Jules Ferry). Les haies végétales en bordure de zone naturelle et des fonds de jardins des habitations seront maintenues dans l'OAP : ces éléments végétalisés sont présents dans la notice environnementale du projet et il est donc bien prévu qu'ils soient mis en œuvre. Le périmètre de l'OAP sectorielle sera recalé sur le périmètre de la zone 1AUy prévue (ce qui n'est pas tout à fait le cas dans le dossier actuellement).

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends note que les documents seront adaptés pour tenir compte de la modification des flux de circulation. Comme indiqué, je confirme que les haies végétales en bordure de zone naturelle et des fonds de jardins soient bien identifiées dans l'OAP et mises en œuvre et qu'il soit veillé à la cohérence des documents et des périmètres.

N'étant pas dans le périmètre du projet, le PLU maintient une zone 2AUy sur des jardins en bordure des habitations existantes. Compte tenu de la surface, de l'état naturel des parcelles, de la proximité du bâti et de la zone urbaine Ub, est-il envisagé de revoir ce zonage dans l'actuelle procédure en cours d'élaboration du PLU intercommunal ?

Réponse de SBAA : La procédure de Déclaration de Projet ne permet une modification du zonage que sur l'emprise du projet qu'elle vise à autoriser. Il n'est donc pas possible légalement de modifier le zonage des parcelles riveraines. Ces parcelles (jardins et maisons) seront reclassées en zone U dans le futur PLUi avec des règles d'urbanisme permettant une occupation du sol plus large que la vocation économique « mixité des fonctions sommaire »).

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends note de cette réponse et de ce projet de zonage qui est de nature à préserver les fonds de jardin de la future zone d'activités et de ses nuisances éventuelles (bruit notamment).

Le site est aujourd'hui paysager en bordure de l'impasse du Carpont par des arbres, certes de faible qualité mais qui créent une barrière végétale. Le projet d'aménagement ne peut-il pas prévoir un aménagement paysager en bordure en compensation de la végétation existante, en complément de la bande végétalisée prévue à l'OAP ?

Réponse de SBAA : Le projet d'OAP indique : « Planter les espaces verts du site d'essences locales en privilégiant les essences listées sur le site du Conservatoire Botanique de Brest ». Il sera ajouté une mention supplémentaire : « Le projet fera l'objet de plantations d'arbres de hautes et moyennes tiges d'essences locales, notamment sur ses franges, pour minimiser les nuisances avec les habitations voisines. Par ailleurs, un écran végétal sera mis en place par la plantation de grands arbres et clôtures isophoniques en limite. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends note que l'OAP sera complétée sur la partie écrite. Néanmoins elle reste assez floue et demande à être accompagnée ou complétée sur le schéma de principe pour en apprécier réellement sa portée.

La MRAe a fait des recommandations sur le règlement et l'OAP (voir son avis). Vous voudrez bien préciser comment vous les prenez en compte.

Réponse de SBAA : SBAA récapitule les principales demandes de la MRAE et la façon dont le dossier sera modifié pour en tenir compte.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Sur la préservation du milieu naturel : je considère que la création de la zone naturelle et la mise en place d'une haie sur talus en périphérie répond effectivement à la demande de protection de la zone humide et de prise en compte de son intérêt écologique. Je note que la rédaction sera complétée pour préciser la nature des plantations (hautes et moyennes tiges).

Sur la reconquête des milieux aquatiques : je prends acte que des mesures plus prescriptives seront portées dans le texte de l'OAP et du règlement afin de ne pas dégrader la qualité des milieux aquatiques et respecter les objectifs de qualité (obligation d'espaces végétalisés, de places de stationnement perméables, d'ouvrages de rétention-décantation).

Sur la limitation des risques et nuisances : le porteur de projet a remis le premier jour de l'enquête, un plan modifié concernant notamment les accès poids lourd et dissociant la circulation des véhicules légers des poids lourds. Un accès PL est prévu rue de Carpont (au lieu d'une sortie prévue initialement) et une sortie rue Jules Ferry. Je recommande que cette proposition soit étudiée avec l'objectif de minimiser les nuisances sonores pour les habitations et d'améliorer la sécurité des usagers. L'OAP sera modifiée en conséquence. Comme indiqué par SBAA, il conviendra en outre de compléter l'OAP en précisant qu'en accompagnement des plantations, une clôture isophonique sera mise en place.

Sur le changement climatique, énergie : dans un objectif de sobriété énergétique, je propose que l'OAP intègre les propositions formulées par le porteur de projet dans la note jointe à l'enquête sur le volet « gestion de l'énergie ».

Pouvez-vous apporter une justification à la règle de hauteur maximum de 16 mètres pour les constructions.

Réponse de SBAA : La hauteur de 16 mètres est basée sur le règlement des zones UY du PLU. Cependant, pour le projet concerné par la Déclaration de Projet, la règle peut être abaissée à 10 mètres.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends note de la réponse apportée qui peut permettre une meilleure intégration des projets futurs en en limitant la hauteur.

2.5 Le suivi de l'opération

Question de la commissaire enquêtrice :

Est-il envisagé la mise en place d'un comité de suivi associant la préfecture, la commune de Ploufragan, St Brieuc Armor Agglomération et le porteur de projet pour s'assurer du bon déroulement des travaux et de la mise en place des mesures ERC en ce qui concerne la dépollution, la biodiversité (espèces invasives, petite faune), la protection de la zone humide, la ressource en eau...

Des indicateurs de suivi sont-ils prévus ?

Réponse de SBAA : Il n'est pas prévu la mise en place d'un comité de suivi à ce stade mais nous prenons bonne note de cette suggestion et pouvons-nous engager à mettre en place ce comité de suivi.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

L'arrêté préfectoral pour la dépollution du site impose un certain nombre d'obligations à l'exploitant sur la gestion des terres excavées et le suivi des eaux souterraines. Il est donc important que des mesures de suivi soient poursuivies lors de l'aménagement du site et des constructions à venir des bâtiments. Aussi, je prends bonne note de la volonté de St Brieuc Armor Agglomération de déterminer un certain nombre d'indicateurs de suivi sur la qualité des eaux souterraines, la protection du ruisseau de la ville Pas Jouha et de la zone humide et de s'engager dans la mise en place d'un comité de suivi.

3. Conclusions et Avis :

Ploufragan appartient à la communauté d'agglomération de St Brieuc qui à l'échelle de son territoire met en place les différents documents de planification dans le domaine de l'habitat, des déplacements, de l'énergie et du climat et de l'organisation de l'espace. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours d'élaboration et a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 29 février 2024. Le projet de renouvellement urbain de l'ancien site de Manoir Industrie sur la commune de Ploufragan s'inscrit dans les objectifs nationaux de maîtrise de la consommation foncière par la requalification d'une friche et d'un terrain déjà artificialisé. Il permet en outre de répondre à la dépollution d'une ancienne zone de stockage de sables de fonderie et de déchets industriels inertes en se référant à l'arrêté préfectoral portant prescriptions complémentaires du 19 août 2020.

Lors de la visite du site, j'ai pu évaluer la nature du terrain d'implantation et mesurer l'importance de sa requalification. En effet, cet espace constitue une enclave dans le site urbain avec un paysage que l'on peut qualifier de « désertique » sur le lieu de stockage des déchets. Cela s'apparente à une zone de remblais sableux d'une hauteur conséquente en son centre. Il est noté une pollution du sol principalement en métaux lourds mais peu solubles dans l'eau. J'ai pu constater la proximité de la zone humide au nord et du ruisseau de la ville Pas Jouha ainsi que les habitations proches à l'ouest. J'ai pu visualiser que le site du projet se situe dans un environnement d'activités commerciales et artisanales et est limitrophe à l'actuelle fonderie.

Je considère que le projet de renouvellement urbain de l'ancien site de Manoir Industrie est **d'intérêt général** compte tenu du contexte de dépollution du site, de son caractère de friche en site urbain et de recyclage d'un foncier artificialisé, d'une offre en activités à proximité d'un pôle existant, d'une amélioration des conditions de déplacement. Je note que ce caractère d'intérêt général n'a été contesté ni par le public, ni par les services consultés. Je considère que les mesures mises en œuvre pour le moindre impact environnemental sont satisfaisantes et proportionnées aux enjeux identifiés dans l'évaluation environnementale. La zone humide au nord de la zone est préservée et protégée par la création de haies sur talus et le développement des plantes invasives sera maîtrisé. Les travaux de réhabilitation du site ne devront pas impacter la zone humide.

La démarche Éviter Réduire Compenser a bien été mise en œuvre. Le projet devrait contribuer à améliorer la qualité écologique de la zone humide et du ruisseau de la ville Pas-Jouha.

En ce qui concerne le déséquilibre commercial évoqué lié aux enseignes pressenties, cet aspect ne relève pas de la procédure en cours, mais des futures autorisations à intervenir (permis de construire et autorisations commerciales).

L'examen conjoint met l'accent sur une incompatibilité avec le SCoT de la baie de St Brieuc. Je considère qu'il s'agit d'un point de droit qui relève des juridictions administratives, éventuellement saisies d'un recours contentieux.

Au vu des observations du public et des avis émis, j'estime que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (texte et schéma) est relativement succincte et qu'elle doit être complétée voire amendée sur un certain nombre de points :

- Sur les conditions d'accès à la zone dans l'objectif de sécuriser les déplacements et limiter les nuisances.
- Sur la nature des écrans végétaux aux abords du site et de la zone humide,
- Sur la protection complémentaire des franches bâties. Mise en place d'une clôture isophonique.
- Sur les dispositions relatives aux bâtiments et aux traitements des abords dans un objectif de sobriété énergétique (toitures végétalisées, implantation des bâtiments par rapport aux apports solaires, aires de stationnement végétalisées, emprise des parkings, ombrières photovoltaïques sur les parkings et bornes de recharge électrique).
- Sur la gestion de l'eau : favoriser les mesures d'infiltration, toitures végétalisées, places de stationnement perméables.
- Sur la gestion de la trame sombre pour la protection nocturne de la zone humide.

La cohérence des périmètres est à vérifier.

Je retiens l'avis favorable de St Brieuc Armor Agglomération de s'assurer du suivi des travaux de réhabilitation du site en complément du process de dépollution par la mise en place d'indicateurs et d'un comité de suivi pour veiller au maintien de l'équilibre biologique de la zone humide et de la zone naturelle.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de renouvellement urbain de l'ancien site de Manoir Industrie et sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Ploufragan.

Cet avis est assorti d'une recommandation :

Compléter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans ses parties littérale et graphique pour qu'elle intègre plus efficacement les mesures de protection des franges du site ainsi que des dispositions visant à une plus grande sobriété énergétique.

A Trélévern, le 03 mai 2024
La commissaire enquêtrice
Sylvie CABARET

