

## 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 1 : RAPPORT

Commissaire Enquêtrice :  
Sylvie CABARET

Dossier E 24000005/35

1	GENERALITES.....	4
1.1	Préambule.....	4
1.2	Cadre réglementaire.....	4
1.3	Contexte communal et intercommunal .....	4
2	LE PROJET .....	4
2.1	Localisation du projet .....	4
2.2	Nature et caractéristiques du projet .....	5
2.3	L'intérêt général du projet.....	5
2.4	La mise en compatibilité du PLU .....	5
2.5	Étude des impacts sur l'environnement .....	7
2.5.1	État initial de l'environnement .....	7
2.5.2	Incidence du projet sur l'environnement et mesures prises pour Éviter, Réduire et Compenser.....	9
2.6	Compatibilité avec les plans et programmes.....	10
3	CONCERTATION PREALABLE .....	10
3.1	Modalités de la concertation .....	10
3.2	Bilan de la concertation.....	11
4	LES AVIS REGLEMENTAIRES .....	11
4.1	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).....	11
4.2	L'examen conjoint des Personnes Publiques Associées .....	12
4.3	Avis reçus des personnes publiques associées .....	13
5	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE .....	14
6	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	15
6.1	Désignation .....	15
6.2	Participation du public.....	15
6.3	Publicité – Communication.....	15
6.4	Travaux préparatoires .....	15
6.5	Travaux pendant l'enquête.....	16
6.6	Déroulement des permanences .....	16

<b>6.7</b>	<b>Clôture de l'enquête</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>LES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	<b>16</b>
<b>7.1</b>	<b>Bilan</b> .....	<b>16</b>
<b>7.2</b>	<b>Observations portées sur le registre</b> .....	<b>16</b>
7.2.1	Analyse des observations du public.....	17
7.2.2	Procès-verbal de synthèse de l'enquête.....	17
7.2.3	Mémoire en réponse .....	17
	<b>ANNEXES</b> .....	<b>18</b>
<b>7.3</b>	<b>Glossaire</b> .....	<b>18</b>
<b>7.4</b>	<b>Arrêté d'ouverture</b> .....	<b>19</b>
<b>7.5</b>	<b>Parutions légales et publications dans la presse</b> .....	<b>23</b>
<b>7.6</b>	<b>Procès-verbal de synthèse</b> .....	<b>27</b>
<b>7.7</b>	<b>Mémoire en réponse du 24 avril 2024</b> .....	<b>32</b>

# 1 Généralités

## 1.1 Préambule

La commune de Ploufragan a sollicité Saint Briec 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 Briec.

La déclaration de projet se prononcera sur l'intérêt général de l'opération et apportera au document d'urbanisme les adaptations nécessaires à la réalisation du projet (ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUy).

Le PLU de la commune de PLOUFRAGAN a été approuvé le 13 décembre 2011 et a fait l'objet de plusieurs procédures de modification.

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration. Il a été arrêté par délibération du conseil de Saint Briec Armor Agglomération le 29/02/2024.

## 1.2 Cadre réglementaire

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est prévue aux articles L.153-54 à L.153-59, R153-13 et R153-15 du code de l'urbanisme et permet de faire évoluer le document sans passer par la procédure de révision.

L'enquête publique porte à la fois sur **l'intérêt général** du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet est soumis à évaluation environnementale systématique. Une concertation préalable est donc obligatoire en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

## 1.3 Contexte communal et intercommunal

PLOUFRAGAN est une commune en continuité de la ville de ST BRIEUC dans le département des Côtes d'Armor. Par cette proximité, elle bénéficie d'une forte attractivité résidentielle et économique. La partie urbanisée se situe à l'est en continuité immédiate de St Briec alors que la partie ouest est rurale et présente des paysages naturels et agricoles. PLOUFRAGAN compte 11 487 habitants et appartient depuis 2017 à la communauté d'agglomération Saint Briec Armor Agglomération forte de 32 communes et de plus de 150 000 habitants. L'agglomération est bien desservie par la RN 12 (Rennes-Brest) et un réseau de routes départementales la reliant aux différents pôles du département.

# 2 Le projet

## 2.1 Localisation du projet

Situé au nord-est de la zone urbanisée de Ploufragan, le site du projet est une friche industrielle de 3,2 hectares. Il est bordé à l'est par une fonderie (St Briec Fonderie), au sud et au nord par des activités commerciales et artisanales, à l'ouest par de l'habitat. Il était utilisé pour le stockage de déchets industriels inertes, en particulier des sables de fonderie.



## 2.2 Nature et caractéristiques du projet

La commune de Ploufragan et Saint Briec Armor Agglomération souhaitent ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUy du secteur de Carpont, pour permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et de renouvellement urbain porté par un opérateur privé. Le projet vise à :

- Dépolluer le site qui a appartenu à l'entreprise SAS Manoir Industrie (aujourd'hui St Briec Fonderie). La DREAL a validé un processus d'opération de dépollution prescrit par arrêté du Préfet des Côtes d'Armor du 19 août 2020.
- L'aménagement du site pour l'accueil d'activités commerciales avec des structures bâties exclusivement de plain-pied.

## 2.3 L'intérêt général du projet

Le projet envisagé doit présenter un **intérêt général** au sens de l'article L 102-1 du code de l'urbanisme en répondant à des conditions de destination, de consistance et d'utilité publique.

Le dossier expose que le projet d'aménagement permettra de régénérer et de requalifier une friche située en entrée de ville en assurant sa dépollution conformément aux prescriptions de la préfecture des Côtes d'Armor et participant ainsi aux enjeux de sobriété foncière.

La zone humide au nord de la zone sera intégralement préservée, voire améliorée contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité de l'environnement et du cadre de vie.

Le projet vise à compléter et diversifier l'offre commerciale du secteur permettant la création d'emplois à proximité de zones d'habitat, dans un secteur bien desservi par les transports en commun.

Il s'accompagnera de la création d'un rond-point et de pistes cyclables afin de sécuriser les déplacements. Un arrêt de bus sera déplacé afin d'en améliorer l'accessibilité.

## 2.4 La mise en compatibilité du PLU

La mise en œuvre du projet nécessite la **mise en compatibilité du PLU** de PLOUFRAGAN.

En effet, le projet consiste en l'implantation de bâtiments à vocation commerciale et d'un espace de stationnement associé en zone 2AUy et, pour une petite partie du stationnement, en zone Uy. Le projet prévoit d'implanter le bassin de gestion des eaux pluviales en partie sur une zone N.

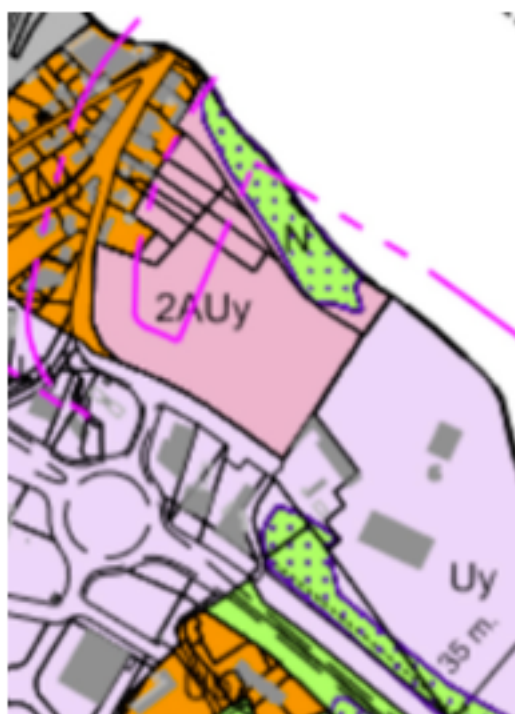
Le projet n'est donc pas compatible avec le règlement de la zone 2AUy, qui est une zone à urbaniser à vocation économique mais inconstructible dans l'immédiat ni avec la vocation et le règlement de la zone N (zone naturelle). Une zone humide est identifiée sur la zone N.

Par ailleurs, la commune de Ploufragan prévoit l'aménagement d'un rond-point sur la rue du Carpont pour sécuriser l'accès au projet, ainsi qu'aux commerces et services existants de l'autre côté de cette rue. Un emplacement réservé est nécessaire afin d'assurer sa mise en œuvre.

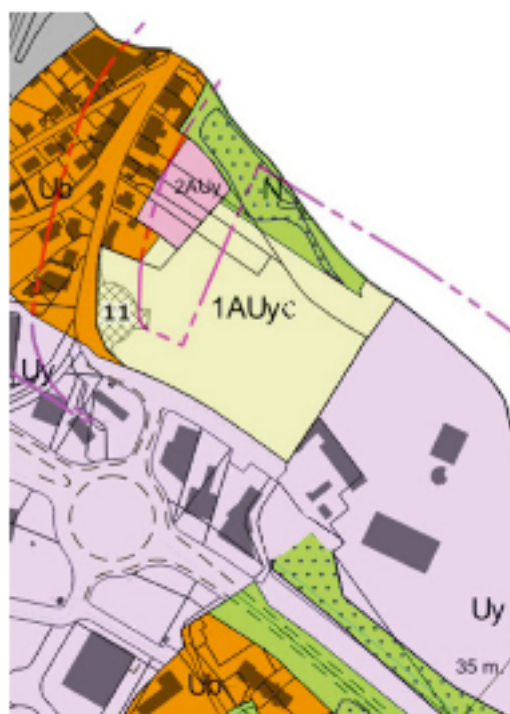
Les modifications à apporter au **règlement graphique** portent donc sur :

- Classement en zone 1AUy du périmètre d'implantation du projet aujourd'hui situé en 2AUy
- Adaptation du périmètre de la zone N au nord
- Adaptation du périmètre de la trame zone humide
- Ajout d'un emplacement réservé

Zonage actuel



Zonage après la mise en compatibilité



Un **règlement littéral** est proposé pour la zone 1AUy qui n'existe pas au règlement actuel. Il définit les règles applicables en termes d'occupation des sols, de desserte et de raccordement aux réseaux, d'implantation des constructions, de hauteur et d'aspect extérieur, de stationnement...

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** est ajoutée. Elle fixe les orientations en termes d'objectifs, d'intégration, de déplacements (véhicules, cycles et piétons), d'environnement (dépollution, fonctionnalité zone humide, gestion des eaux pluviales, espaces verts, énergie renouvelable).

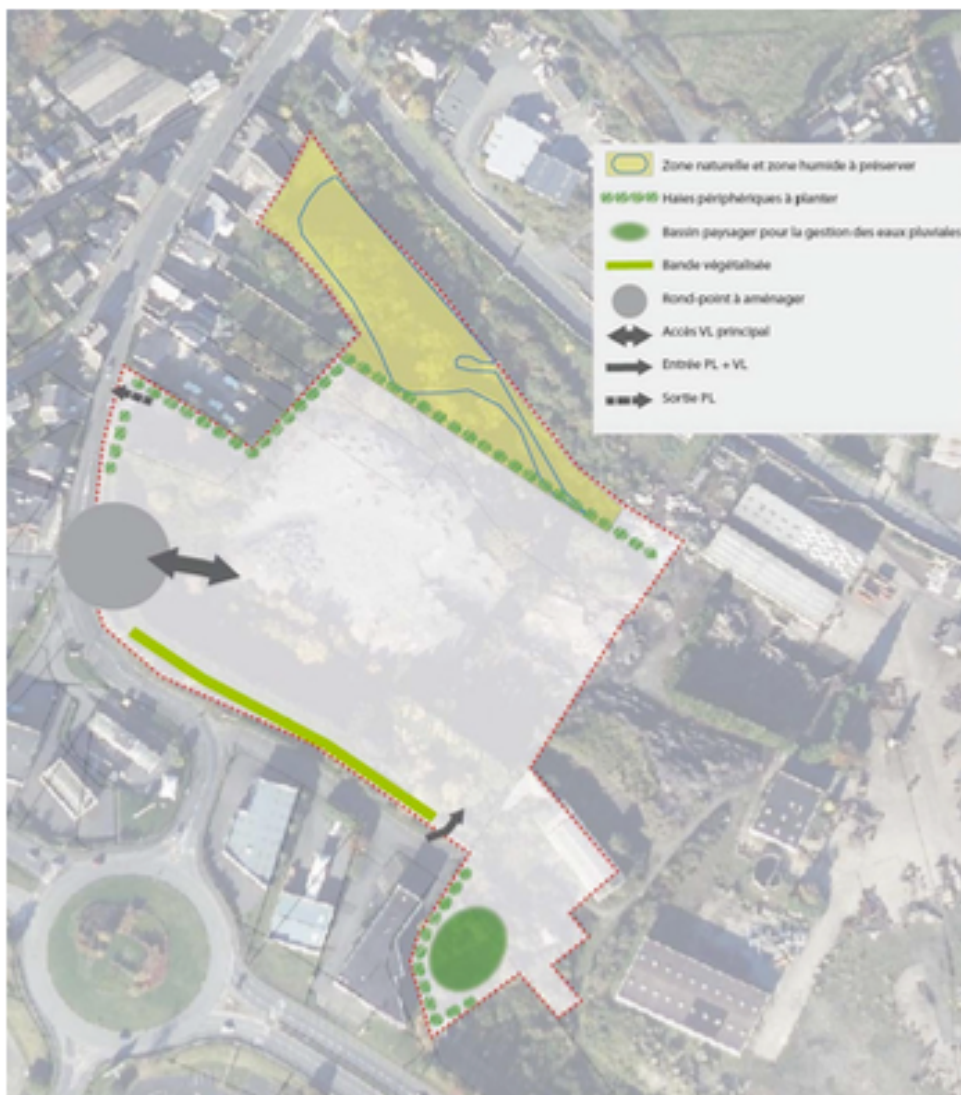


Schéma de principe de l'OAP

## 2.5 Étude des impacts sur l'environnement

Les éléments de ce chapitre sont issus du dossier de déclaration de projet et du résumé non technique présentés dans le dossier d'enquête publique

### 2.5.1 État initial de l'environnement

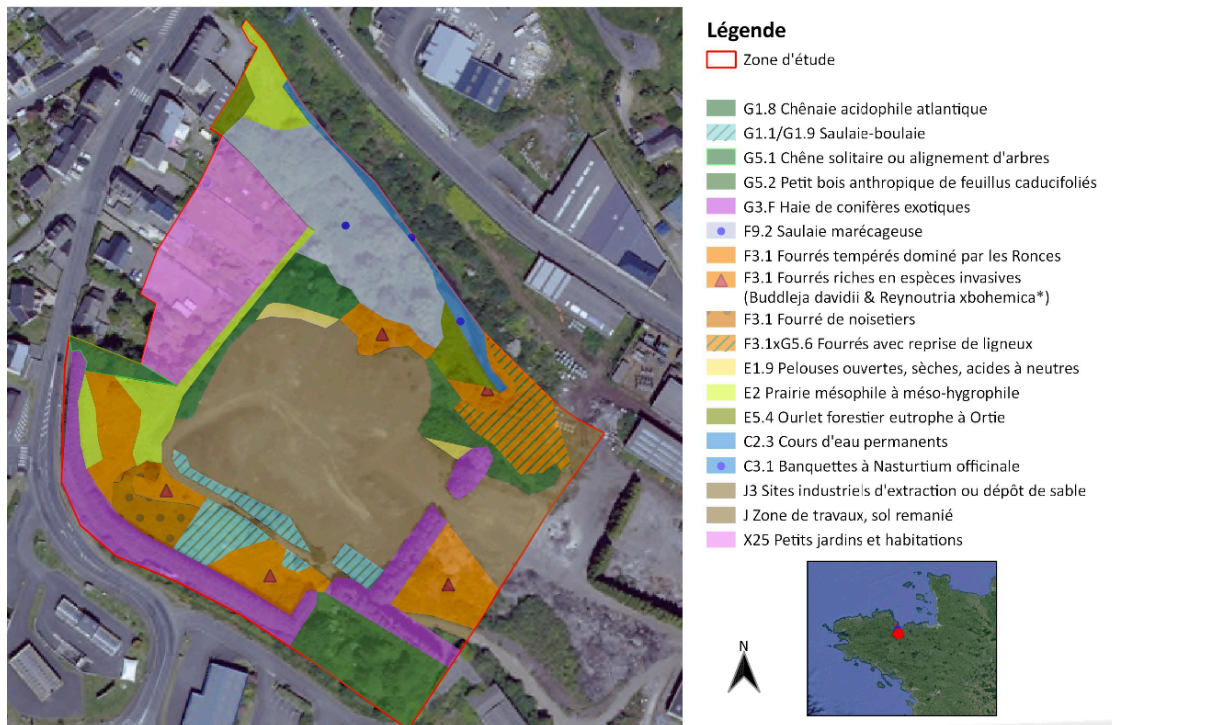
#### Le milieu naturel :

Le secteur d'étude n'entre coupe aucun périmètre de protection du milieu naturel (ZNIEFF, zone Natura 2000). La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : « La baie de St Brieuc Est » est à environ 5km au sud-ouest du site et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) : « La baie de St Brieuc Est » est à 5 km.

Le site se situe en dehors des grandes continuités écologiques établies par le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne (SRCE). Des boisements rivulaires des cours d'eau sont présents dans un rayon de 2 km (vallée de l'affluent du Gouedic et vallée du Gouedic). Le site en lui-même comprend un affluent du Gouedic dont l'état est fortement dégradé.

Aucune espèce végétale protégée ni menacée n'a été trouvée sur le site. Des espèces végétales exotiques envahissantes ont été identifiées. Il est nécessaire de limiter leur propagation.

4 formes d'habitat ont été distinguées : les milieux anthropisés, la saulaie marécageuse et le boisement de chênaie accolé, les fourrés avec espèces invasives, les prairies humides.



En ce qui concerne la faune, il ressort que le site d'étude ne présente pas d'enjeux en termes de préservation d'espèces.

Enfin, une zone humide est identifiée sur le site pour une superficie de 0,32 hectares par les critères botanique et pédologique. Elle se situe à proximité de l'affluent du Gouedic en fond de vallon.

#### **Le cadre physique :**

Le site d'étude est une zone de remblai sableux, le sol est friable et la hauteur du remblai conséquente. La topographie marquée du site concentre les écoulements vers le fond du vallon où se trouve un affluent du Gouedic : le ruisseau de la Ville Pas Jouha.

Le Gouedic est un cours d'eau essentiellement urbain en mauvais état écologique.

#### **Le milieu urbain et paysager :**

Le site d'étude est délimité :

- A l'ouest par de l'habitat de type pavillonnaire
- A l'est par le site de la fonderie
- Au sud par une zone commerciale
- Au nord par la rue Émile Zola

Le site est relativement confidentiel, masqué par des boisements et haies au niveau de la rue du Carpont, et par une continuité bâtie sur la rue Luzel. La topographie crée une limite naturelle au nord par le vallon de la Ville Pas Jouha.

C'est un paysage de périphérie de ville avec le développement de grandes infrastructures routières aux abords, l'implantation de la fonderie et de la zone commerciale se mêlant à un tissu pavillonnaire.

Le site a été utilisé pendant plusieurs années comme zone de dépôts de sables issus de l'activité de la fonderie. Les zones situées en périphérie de la zone de stockage sont colonisées de différentes essences arbustives.

#### **Le milieu socio-économique :**

Le site est concerné par deux infrastructures, la D712 classée en catégorie 2 en nuisance sonore soit un secteur affecté de 250 mètres qui couvre une majeure partie du site et les rues de Carpont et de Luzel classées en catégorie 4 soit un secteur affecté de 30 mètres.



Le site d'étude appartenait à SAS St Briec Fonderie qui a stocké des sables de fonderie et des déchets industriels inertes. La fonderie a procédé à une cessation partielle d'activité en 2018 en arrêtant la zone de stockage des sables de fonderie et de déchets industriels inertes. Le mémoire de cessation d'activité met en évidence des impacts en métaux lourds, plutôt peu solubles dans les eaux souterraines.

#### **Urbanisme et risques naturels et technologiques :**

Le site d'étude n'est pas concerné par un périmètre de protection d'un monument historique ni par un site classé ou inscrit. Il ne situe pas en zone de présomption de prescriptions archéologiques.

Le site n'est pas sensible au risque inondation. Il est classé en aléa moyen sur le risque retrait-gonflement des argiles.

Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'eaux usées. La station d'épuration a une capacité suffisante aux besoins du projet. Une canalisation d'eaux usées traverse actuellement le site.

#### **2.5.2 Incidence du projet sur l'environnement et mesures prises pour Éviter, Réduire et Compenser**

Le projet vise à réaliser une opération de renouvellement urbain sur un site pollué. L'entreprise de fonderie SAS Manoir St Briec a obtenu un accord sur le process d'opération de dépollution (arrêté préfectoral du 19 août 2020). La mesure de gestion proposée est le recouvrement par un dallage ou de la terre végétale.

#### **Incidences sur le milieu naturel**

Le projet retenu vise à protéger la zone humide de 0,32 ha au nord du site. La création d'une haie sur talus séparant la zone humide et la zone d'activités sera réalisée avant travaux.

Une gestion adaptée sera mise en place pour lutter contre la propagation des plantes invasives. La suppression de la végétation sera réalisée en dehors de la période de sensibilité des espèces. Une réflexion sera engagée sur l'éclairage du site afin de préserver la trame sombre de la zone humide.

#### **Incidences du projet sur la ressource en eau**

**En matière d'eaux usées,** la canalisation traversant le site sera déviée sur la rue de Luzel et la rue du Carpont via la D712.

Le site du projet dépend du système d'assainissement collectif du secteur de St Briec. Les effluents supplémentaires de l'ordre de 37,5 EH seront traités par la station d'épuration du Légué, qui a la capacité suffisante.

**En matière d'eaux pluviales,** deux types d'incidences sont à noter sur le site :

- les incidences quantitatives : l'urbanisation et les mesures de dépollution du site (dallage) seront à l'origine d'une diminution des temps de concentration et engendreront des débits de pointe supérieurs vers le milieu récepteur par rapport à la situation actuelle.

Le porteur de projet privilégiera la préservation d'espaces végétalisés, telle que la zone humide. Par ailleurs le règlement prévoit 20 % d'espaces végétalisés et des places de stationnement perméables.

La gestion des eaux pluviales sera assurée par un bassin au sud-est du projet en dehors du site pollué.

- les incidences qualitatives : la pollution générée par l'aménagement reste non négligeable puisque les eaux pluviales en ruisselant sur les zones imperméabilisées se chargent en pollution avant leur transfert dans le bassin versant concerné.

Ainsi, le projet est prévu de manière à préserver la zone humide avec un profil de terrain qui aura une orientation de pente Nord Sud. Ainsi, l'ensemble des eaux sera ramené vers le bassin situé au sud.

Afin de ne pas dégrader la qualité des milieux aquatiques des ouvrages de rétention-décantation seront intégrés au projet

#### **Incidences acoustiques :**

L'implantation d'une zone d'activités va provoquer une augmentation du trafic routier et donc une augmentation de sources de nuisances sonores. Un écran végétal constituant une zone tampon est prévu en limite avec les habitations voisines. Une partie des déchargements se fera sous auvent et les camions de livraison ne seront pas équipés de groupe de froid.

## 2.6 Compatibilité avec les plans et programmes

### **Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de St Briec (SCoT)**

Le SCoT du Pays de St Briec a été approuvé en 2015. Un nouveau SCoT est en cours d'élaboration par le syndicat mixte de la baie de St Briec. Il a été arrêté par le comité syndical le 16 février 2024. Une orientation du SCoT du pays de St Briec actuellement en vigueur affirme : « le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire ». Une autre fonde « le développement d'activités sur des zones existantes ou sur une localisation privilégiée des espaces d'activité ». Le projet est partiellement couvert par une Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM). Il est jugé compatible avec les orientations du SCoT.

### **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**

Le PCAET de St Briec Armor Agglomération a été adopté le 26 septembre 2019. Sur la thématique aménagement, il privilégie « l'optimisation du foncier économique et favorise la reconversion de friches ». En ce qui concerne les eaux pluviales, il vise à « limiter la pollution des eaux pluviales » et en matière d'énergie renouvelable, il favorise la « production d'électricité renouvelable ». Le projet est jugé compatible avec ces orientations.

### **Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

Le SRCE Bretagne a été adopté par arrêté préfectoral le 2 novembre 2015. La commune de Ploufragan est incluse dans le grand ensemble de perméabilité n°15 du bassin de St Briec de Saint Quai Portrieux à Erquy. Les enjeux sur ce territoire sont notamment la préservation de la fonctionnalité écologique des milieux et la préservation des zones humides.

**Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2022-2027** a été adopté le 3 mars 2022. Le projet doit être compatible avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne.

**Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) baie de St Briec** a été approuvé le 30 janvier 2014 par le préfet des Côtes d'Armor. Le projet doit être compatible avec ce document.

## 3 Concertation préalable

### 3.1 Modalités de la concertation

Conformément au 2° de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme et au I-2°-c de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploufragan est soumise à évaluation environnementale. De ce fait, en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la procédure doit faire l'objet d'une concertation obligatoire associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibération 189-2022 en date du 22 septembre 2022, St Briec Armor Agglomération a fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°4 du Plan local d'Urbanisme de Ploufragan.

Les modalités ont consisté en :

- La mise à disposition du dossier au public en mairie de Ploufragan et sous format numérique sur les sites internet de St Brieuc Armor Agglomération et de la commune de Ploufragan avec possibilités de transmettre des observations sur un registre ou par messagerie électronique,
- Une publicité par avis dans la presse et sur les sites internet de St Brieuc Armor Agglomération et Ploufragan,
- Un panneau d'exposition consultable en mairie de Ploufragan.

### 3.2 Bilan de la concertation

Deux observations ont été envoyées par voie électronique émanant de deux enseignes de bricolage et jardinage qui craignent une concurrence et un déséquilibre économique et non une complémentarité d'offre.

La non compatibilité avec le SCoT est mise en avant.

En réponse aux avis formulés :

Concernant la compatibilité du PLU au SCoT elle est examinée de façon globale. St Brieuc Armor Agglomération considère que le développement d'une offre commerciale complémentaire, pour des activités ne pouvant pas trouver leurs places en centralités, est compatible avec le SCoT. La parcelle est partiellement en ZACOM.

Concernant la garantie de l'équilibre économique sur la zone, la modification du PLU permet d'ouvrir une zone 2AUy à l'urbanisation. Le PLU ne peut que règlementer le type de commerce en fonction des sous-destinations énumérées à l'article R.151-28. Il ne peut en aucun cas créer ses propres destinations ou sous-destinations comportant des règles spécifiques, ni règlementer les fonds de commerce en interdisant l'implantation d'une jardinerie.

## 4 Les avis réglementaires

### 4.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

L'avis de l'autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

#### **Synthèse de l'avis**

Les enjeux environnementaux du projet identifiés comme prioritaires sont :

- la préservation de la biodiversité, au regard de la proximité de milieux naturels présentant un intérêt pour la faune ;

*Prise en compte : classement en zone N de l'intégralité de la zone humide et de ses abords et plantation d'une haie sur talus en périphérie de la zone N*

- la reconquête des milieux aquatiques, au regard de la proximité du cours d'eau et de sa zone humide d'accompagnement ;

*Prise en compte : les risques de pollution des milieux aquatiques dus à l'ancienne utilisation industrielle du site ont été écartés lors de la cessation d'activité partielle de la fonderie, les résultats d'analyses du sol ayant mis en évidence des polluants peu solubles dans l'eau.*

- le projet prescrit la gestion des eaux pluviales à la parcelle et la réalisation de 20 % d'espaces végétalisés interdisant tout rejet direct dans la zone humide.

*Recommandation : traduire la perméabilité des places de stationnement et la mise en œuvre de toitures végétalisées par des prescriptions dans un des documents opposables et non en simple recommandation*

- la limitation des risques et nuisances, en particulier les risques sanitaires relatifs à la pollution du sol.

*Prise en compte : l'Agence Régionale de la Santé (ARS) a émis un avis favorable au projet au regard de la prise en charge de la pollution des sols et de la destination de la zone à terme (commerces), estimant ainsi le risque sanitaire résiduel comme faible.*

- en matière de déplacements, le PLU impose une sortie des camions de livraison rue du Carpont mais sans évaluation.

*Recommandation : introduire dans le règlement écrit l'interdiction d'utiliser le site pour la construction d'établissements à caractère sensible (crèches, écoles, ...) et mieux justifier les choix fait en matière de circulation en proposant des solutions alternatives pour une meilleure prise en compte des risques et nuisances dus aux transports et aux livraisons.*

- un enjeu plus secondaire est la prise en compte des déplacements et de l'énergie.

*Prise en compte : le projet prend bien en compte la problématique des déplacements à l'intérieur du site. Il émet des recommandations pour des constructions plus écologiques.*

*Recommandation : traduire plus efficacement les mesures énergétiques qu'elle souhaite mettre en œuvre au sein des documents opposables.*

En conclusion :

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 ;
- de mieux traduire les volontés de la collectivité dans les documents opposables que sont le règlement et les OAP, en particulier sur les thématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'efficacité énergétique, voire de la maximisation de la densité sur le site.

## 4.2 L'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

La réunion d'examen conjoint a eu lieu le vendredi 19 janvier 2024 en présence de M. le Borgne, Vice-Président à l'urbanisme de St Brieuc Armor Agglomération et de Monsieur Moulin, maire de Ploufragan.

Étaient également présents des représentants de la Préfecture des Côtes d'Armor, de la DDTM, du Syndicat Mixte de la Baie de St Briec, de la Chambre d'Agriculture et de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, des services de St Briec Armor Agglomération et du bureau d'études Prigent et Associés.

Il est rappelé que les deux principaux objectifs du projet sont la dépollution et l'aménagement de l'intégralité du site. L'arrêté préfectoral sur la dépollution impose des constructions commerciales avec du passage temporaire. L'habitat est interdit.

Les remarques des PPA ont porté sur :

**Pour la DDTM**, la procédure est d'intérêt général sur le projet de dépollution et d'optimisation du foncier. Cependant il est relevé 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 Chambre d'Agriculture** met en évidence que le projet n'est pas compatible avec le SCoT qui se situe que très partiellement en ZACOM.

**La Chambre de Commerce et de l'Industrie** n'a pas de remarques sur le projet.

**Le Syndicat Mixte de la Baie de St Briec** en charge du 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

En réponse à ces points, St Briec Armor Agglomération et la commune de Ploufragan, mettent en avant l'aspect environnemental du projet avec la dépollution du site, projet validé par la DREAL et l'ARS. Le portage par un opérateur privé est une opportunité de requalification de ce site. Il permet en outre d'améliorer les conditions de déplacement et de sécurité sur le secteur (meilleure accessibilité aux bus). Le futur SCoT en cours d'élaboration sera moins précis dans la localisation des Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) des commerces.

#### 4.3 Avis reçus des personnes publiques associées

**La Chambre des Métiers et de l'Artisanat** par courrier du 22 décembre 2023 émet un avis favorable au projet sans observations.

**Le Département des Côtes d'Armor**, par courrier du 15 janvier 2024 émet un avis favorable au projet sans observations.

**La Chambre de Commerce et de l'Industrie** par courrier du 21 décembre 2023 précise qu'elle n'a pas de remarques particulières concernant le projet.

**L'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**, par courrier électronique du 15 janvier 2024, indique qu'elle n'a pas d'observations particulières à formuler.

**Le syndicat Mixte de la Baie de St Briec** a communiqué ses observations par courrier du 17 janvier 2024 suite à l'examen du dossier au regard du SCoT en vigueur par le groupe de suivi « Documents d'urbanisme et Aménagement Commercial ».

Selon ces membres, le projet participe à :

- L'amélioration de la qualité de l'environnement et du cadre de vie
- Au recyclage du foncier et à limitation de l'artificialisation des sols
- A la sécurisation des déplacements sur le secteur

En revanche, l'intérêt général concernant la diversification de l'offre de services aux habitants à proximité d'un pôle existant d'activités commerciales et de services interroge.

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.

## 5 Composition du dossier d'enquête

<b>DOSSIER de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU</b>		
N°		Pages
1	Arrêté prescrivant l'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	4
2	Prescription de la procédure	4
3	Notice (présentation du projet, intérêt général du projet, état initial de l'environnement, mise en compatibilité du PLU, incidences potentielles et séquence ERC, articulation avec les documents supra-communaux, résumé non technique)	73
4	Pré-diagnostic écologique (flore, zones humides, faune)	71
5	Bilan de la concertation	15
6	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	9
7	Note de synthèse avis MRAe	1
8	Compte rendu examen conjoint Personnes Publiques Associées (PPA)	11
9	Réponses Avis PPA	4
10	Plan masse du projet	1
11	Autres avis PPA	6

<b>Publicité</b>		
12	Copie du premier avis d'ouverture d'enquête publique dans la presse	2
	Copie du second avis d'ouverture d'enquête publique dans la presse	2
	Affichage mairie	1
	Localisation des panneaux d'affichage sur site des avis d'enquête publique	3
	Panneau lumineux	1
	Site internet et réseaux sociaux	4

## 6 Déroutement de l'enquête

### 6.1 Désignation

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.

### 6.2 Participation du public

Par arrêté du Président de St Brieuc Armor Agglomération du 13 février 2024, la durée de l'enquête publique unique est fixée à 33 jours consécutifs du lundi 4 mars 2024 à 9 heures au vendredi 5 avril 2024 à 16 heures 30.

Les dossiers d'enquête sont tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de PLOUFRAGAN. Ils sont également consultables sur le site internet de St Brieuc Armor Agglomération ([www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh](http://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh)) et sur le site de la commune ([www.ploufragan.fr](http://www.ploufragan.fr))

Les personnes intéressées peuvent consigner leurs observations sur le registre papier ouvert à cet effet à la mairie de PLOUFRAGAN ou les adresser par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice en mairie de PLOUFRAGAN ou par courriel à l'adresse [urbanisme@ploufragan.fr](mailto:urbanisme@ploufragan.fr)

Les dates de permanence à la mairie de PLOUFRAGAN sont fixées comme suit :

- Lundi 4 mars 2024 de 9 heures 30 à 12 heures 30
- Mardi 26 mars 2024 de 15 heures à 18 heures
- Vendredi 5 avril 2024 de 13 heures 30 à 16 heures 30

### 6.3 Publicité – Communication

- Presse

L'avis d'enquête publique est paru dans la presse locale Ouest France et le Télégramme à la rubrique des annonces légales le jeudi 15 février 2024 pour le premier et le vendredi 8 mars 2024 pour le second.

Un article a par ailleurs été consacré au projet dans le journal Ouest France du 23 février 2024.

- Affichage

L'affichage a été réalisé au siège de St Brieuc Armor Agglomération, en mairie de Ploufragan ainsi que sur les lieux du projet rue du Carpont et rue Émile Zola. L'information est également portée sur le panneau d'information lumineux rue de la mairie.

St Brieuc Armor Agglomération a fourni à l'issue de l'enquête une attestation d'affichage en date du 9 avril 2024

- Internet

L'avis d'enquête est consultable sur les sites de St Brieuc Armor Agglomération et de la commune de PLOUFRAGAN

- Réseaux sociaux

L'information est également diffusée sur le site Facebook de la commune de Ploufragan.

### 6.4 Travaux préparatoires

Après la désignation par le tribunal administratif, j'ai pris contact avec Delphine CHAPELAIN, cheffe de projet au service urbanisme de St Brieuc Armor Agglomération pour l'organisation des permanences et échanger sur les éléments liés à la procédure administrative.

J'étais également en relation avec monsieur Erwan Tanguy, responsable de l'urbanisme à la mairie de PLOUFRAGAN pour l'organisation en mairie.

Le 15 février 2024, j'ai pu visiter le site du projet en présence de monsieur Le Borgne, vice-président à l'urbanisme à St Brieuc Armor Agglomération, de monsieur Decreton, adjoint au maire à l'urbanisme à la mairie de Ploufragan, de madame Chapelain, cheffe de projet et Erwan Tanguy. A cette occasion, nous avons pu échanger sur le projet. J'ai récupéré le dossier d'enquête et suis passée en mairie pour parapher les documents et voir les conditions matérielles de la tenue de l'enquête. Nous avons pu échanger sur le dossier.

Le 29 février 2024, j'ai échangé par visio-conférence avec Monsieur GROLLEAU, porteur de projet et monsieur SOREL, directeur du magasin Leclerc pour une présentation de leur projet (historique, état d'avancement).

## 6.5 Travaux pendant l'enquête

Le 4 mars 2024 avant l'ouverture de l'enquête et de la première permanence, j'ai contrôlé et complété le dossier d'enquête et ouvert et paraphé le registre comportant 33 feuillets non mobiles. J'ai pu constater l'avis d'affichage au public à la porte de la mairie.

A la demande du Syndicat Mixte de la baie de St Brieuc, le dossier a été complété de l'avis écrit du 17 janvier 2024, le 14 mars 2024. J'ai procédé au paraphe du document lors de ma deuxième permanence.

## 6.6 Déroulement des permanences

L'enquête s'est déroulée dans une salle au rez-de-chaussée de la mairie.

Permanence du lundi 4 mars de 9 heures 30 à 12 heures 30

Aucune visite, aucune observation

Permanence du mardi 26 mars de 15 heures à 18 heures.

Une visite et remise d'un courrier porté au registre.

Permanence du vendredi 5 avril de 13 heures 30 à 16 heures 30.

Visite de Monsieur le Maire de Ploufragan, monsieur Remy Moulin, qui m'a exposé la position favorable de la commune de Ploufragan au projet soumis à enquête publique.

## 6.7 Clôture de l'enquête

Le 5 avril 2024 à 16 heures 30, j'ai clos le registre d'enquête.

# 7 Les observations du public

## 7.1 Bilan

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 a donné lieu à quatre observations portées au registre d'enquête, deux adressées par mail, une par courrier et une inscrite au registre.

Monsieur le maire de la commune de Ploufragan s'est exprimé oralement sur le projet en portant l'avis favorable de la commune.

Quatre personnes ont consulté le dossier sans porter d'observations.

## 7.2 Observations portées sur le registre

### **Observation 1** (Mail 1)

Monsieur Vincent Grolleau, Société Leclerc qui 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.

### **Observation 2** (COU 1)

Monsieur Jean Michel HOSTIN et Madame Nathalie GASTON, exploitants du Bricomarché de Tréguieux et Monsieur Pierre MACE, propriétaire du site ont remis un courrier :



Ils attestent que la réhabilitation de la friche industrielle relève d'un intérêt général et ne peut être que bénéfique pour l'agglomération. Cependant ils craignent que le projet commercial envisagé d'une enseigne de bricolage impacte leur entreprise et sa pérennité.

Le projet est contraire aux prescriptions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT.

La densité commerciale en équipement de la maison 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 Brieuc qui vise à renforcer le commerce de centre-ville et lutter contre la vacance commerciale.

### **Observation 3** (REG 1)

Monsieur LENI Jérôme de Ploufragan a porté les observations suivantes :

Un avis favorable pour la dépollution du site.

Un avis défavorable au projet commercial envisagé en raison :

- de l'augmentation du trafic et de la capacité des infrastructures à l'absorber,
- des nuisances sonores qui seront accrues,
- de la protection de la faune et de la flore
- des nombreuses friches industrielles sur le territoire de St Brieuc Agglomération
- de l'augmentation d'une offre commerciale déjà présente sur le secteur

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

### **Observation 4** (Mail 2)

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 qui viendrait déséquilibrer l'offre existante.

#### [7.2.1 Analyse des observations du public](#)

Le porteur de projet a apporté des éléments complémentaires d'information sur les modalités de desserte et d'accès au site notamment pour les flux de livraison

Le public s'exprime favorablement à la dépollution du site et estime dans ce sens que cette opération est d'intérêt général. Cependant la programmation commerciale envisagée inquiète par rapport aux activités déjà présentes sur le secteur.

Une non compatibilité avec le SCoT du pays de St Brieuc et de son Document d'Aménagement Commercial est mise en avant.

Un aménagement paysager est proposé prenant en compte la faune et la faune et ne générant ainsi pas de nuisances sonores et de trafic.

#### [7.2.2 Procès-verbal de synthèse de l'enquête](#)

Le 12 avril 2024, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, j'ai remis et commenté à madame Delphine CHAPELAIN du service urbanisme de St Brieuc Agglomération, le procès-verbal de synthèse.

#### [7.2.3 Mémoire en réponse](#)

J'ai reçu le mémoire en réponse aux observations émises par courrier électronique le 24 avril 2024.

Fin du rapport Partie 1.

Trélévern, le 3 mai 2024

La commissaire enquêtrice,

Sylvie CABARET



## Annexes

### 7.3 Glossaire

Ae	Autorité environnementale
ARS	Agence Régionale de Santé
CDAC	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
CFE	Cotisation Foncière des Entreprises
CLE	Commission Locale de l'Eau
DAAC	Document d'Aménagement Artisanal et Commercial
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
E.P.	Enquête Publique
EBC	Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer
EnR	Énergies Renouvelables
ENS	Espaces Naturels Sensibles
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
ERC	Éviter, Réduire, Compenser
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IFB	Impôt sur le Foncier Bati (taxe foncière)
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan Climat-Air-Énergie Territorial. Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire.
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi H	Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de PLH
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SBBA	Saint Briec Armor Agglomération
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SIP	Secteur d'Implantation Préférentiel
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Écologique
SUP	Servitude d'Utilité Publique
TASCOM	Taxe sur les Surfaces Commerciales
TVB	Trame Verte et Bleue
ZACOM	Zone d'Aménagement Commercial
ZH	Zones Humides
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique
ZPS	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000 - directive Oiseaux)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000 - directive Habitat Faune Flore)

## 7.4 Arrêté d'ouverture



Envoyé en préfecture le 02/05/2022  
Reçu en préfecture le 02/05/2022  
Affiché le 02 MAI 2022  
ID : 022-200069409-20220502-AG\_027\_2022-AR

REPUBLIQUE FRANCAISE  
SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

ARRETE N° AG-027-2022

**Portant sur la prescription de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du  
PLU de Ploufragan**

Le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5211.10 relatif aux pouvoirs du Président ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2, L.153-54 et suivants, L.300-6 , R.104-11, R.104-13, R.104-14, R.104-33 et R.153-15 ;

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

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

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

**CONSIDERANT** que Saint-Brieuc Armor Agglomération, compétente en matière de plan local d'urbanisme (L.5216-5 I (2°) du code général des collectivités territoriales), soutient au titre de ses compétences statutaires en matière de développement économique (L.5216-5 I (1°) du CGCT) les projets de reconversion de friches industrielles et, dans le cadre du présent arrêté, le projet de reconversion et la dépollution de la friche industrielle Manoir Industrie afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement commercial, au Carpont, sur la commune de Ploufragan ;

**CONSIDERANT** que ce projet s'inscrit dans le cadre de la reconversion en cours de l'ancien site de Manoir Industrie sur 3 hectares de foncier, qui constitue un important potentiel de développement économique du territoire et répond pleinement au cadre stratégique économique de l'agglomération dont la reconversion des friches constitue un axe majeur ;

**CONSIDERANT** que ce projet justifie le recours à une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme car il présente un caractère d'intérêt général pour l'ensemble de l'agglomération de Saint-Brieuc, au regard de ses répercussions en termes d'activités économiques et de création d'emplois (installation de nouvelles entreprises) ;

**CONSIDERANT** que le projet n'est pas compatible avec le PLU et ne requiert pas une Déclaration d'Utilité Publique ;

**CONSIDERANT** que lorsque les dispositions d'un PLU ne permettent pas la réalisation du projet d'intérêt général, une procédure de mise en compatibilité du PLU est prévue par les articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que la déclaration de projet entraîne une mise en compatibilité du PLU de Ploufragan notamment par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy, alors que le PLU a été approuvé il y a plus de 9 ans et que la zone n'a pas été ouverte à l'urbanisation depuis sa création et n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

**CONSIDERANT** que le PLUi prescrit par délibération DB-117-2018 du conseil d'agglomération le 31 mai 2018 est en cours d'élaboration ;

**CONSIDERANT** qu'en vertu de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision (au sens de l'article L. 153-31), et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11 ;

**CONSIDERANT** que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ploufragan doit faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique, car en application du 2° de l'article R.104-13 et du I-2°-c de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, cette mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision (ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part d'une collectivité ou d'un établissement public foncier dans ce délai de 9 ans) et que du fait de sa superficie (propriété de 3 hectares, soit plus de 1 ‰ de la superficie du territoire communal) elle ne peut prétendre à la dérogation ouverte par le II de l'article R104-11 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que conformément à la charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme par Saint-Brieuc Armor Agglomération validée en Conseil d'Agglomération du 26 avril 2018, la Commune de Ploufragan a adressé un courrier en date du 27 octobre 2021 à l'Agglomération approuvant le lancement de ladite procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, par Saint-Brieuc Agglomération établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, en vue d'une évolution de son document d'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que la procédure de mise en compatibilité du PLU de Ploufragan fera l'objet d'une concertation préalable obligatoire car la mise en compatibilité du PLU sera soumise à évaluation environnementale, et ce conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que les modalités de la concertation préalable obligatoire seront définies par délibération du conseil d'agglomération, en application des articles L103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** qu'un bilan de la concertation préalable sera réalisé en amont de l'enquête publique ;

**CONSIDERANT** que le dossier fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de Saint-Brieuc Armor Agglomération et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 02/05/2022  
Reçu en préfecture le 02/05/2022  
Affiché le 02 MAI 2022  
ID : 022-200069409-20220502-AG\_027\_2022-AR

**CONSIDERANT** que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement en vertu de l'article L.300-6 et L.153-55 du code de l'urbanisme et qu'en application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

**CONSIDERANT** que lorsque l'EPCI compétent en matière de PLU décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R.153-15-2° du code de l'urbanisme), il appartient à l'organe délibérant de l'EPCI compétent d'adopter la déclaration de projet. La déclaration de projet emportera alors approbation des nouvelles dispositions du PLU ;

## ARRETE

- Article 1 :** La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Ploufragan, est engagée, en application de l'article R.153-15 et au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.
- Article 2 :** Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Ploufragan porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy de Carpont afin de permettre la reconversion et la dépollution de la friche industrielle Manoir Industrie et la réalisation d'un projet d'aménagement commercial sur la commune de Ploufragan.
- Article 3 :** Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Ploufragan sera soumis à évaluation environnementale et fera l'objet d'une concertation préalable dont les modalités seront définies par délibération du conseil d'agglomération ;
- Article 4 :** En application du 2° de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Ploufragan feront l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de Saint-Brieuc Armor Agglomération et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération seront invités à participer à cet examen conjoint.
- Article 5 :** En application des articles L.153-54 et L.153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan sera soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU. L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.
- Article 6 :** A l'issue de l'enquête publique prévue par l'article 5, le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération en présentera le bilan au conseil communautaire qui en délibérera, se prononcera sur l'intérêt général de l'opération et adoptera le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, par délibération motivée.
- Article 7 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie de Ploufragan et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération pendant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Fait à Saint-Brieuc Armor Agglomération,  
le

02 MAI 2022

Le Président,



ANNONCES OFFICIELLES - CÔTES-D'ARMOR

Transactions diverses

ANIMAUX

Cessions d'animaux domestiques

Obligation des éleveurs
Le détenteur et les détenteurs de chiens doivent et doivent être inscrits à leur base de données...

Obligation des acheteurs

L'acheteur doit être inscrit à son tour à la base de données...

Autres

Adulte comprant toute l'année Montoux, ébène, poivre, saumon ou saumon...

CONTACTS

Rencontres

Catherine: 68 ans venue du secteur maritime à la retraite, elle est très intéressée pour son futur compagnon...

Annances officielles

Site: www.legis-marche-public.com, regroupant les marchés publics et privés et les ach. en économie. Sur: www.legis-marche-public.com...

OFFICIERS MINISTERIELS

Commissaires priseurs

DUPONT
Lundi 19 février, à 14 h « Invitation aux voyages »
Vente aux enchères

Publicités immobilières réglementées

VENTES AUX ENCHÈRES IMMOBILIÈRES
RENDEZ-VOUS en annonces classées

ELLE: 18 ans, célibataire, venue elle veut beaucoup pour elle 1 à 2 ans plus beaux. Dans élégant, brésilien, qui prend soin de sa présentation, vert, facile à vivre ouverte à tout, totalement libre pour se consacrer à un compagnon sérieux, attentionné...

LIB: 36 ans, célibataire, 60 ans qu'il ne parait pas, belle allure, taille, visage, de bonne éducation et moralité, non fumeur perché l'homme-œuvre et les activités sportives pour garder la forme...

Véhicules



Arbitre cash au sein de votre base de données, prêt à vendre, prêt à acheter, prêt à louer...

VENTE AUTOMOBILE

Coupé - cabriolet



Model: Volkswagen Corolla Cabriolet, 1.2 TSI, 105 ch, essence, 6 cv, 943015, 50 000 €, C.V.E., excellent état, 20 000 €, 08 99 14 61 34

Publicités des marchés publics inférieurs à 90 000 €

MARCHÉ DE SERVICES

Nom et adresse de l'organisateur acheteur: Caisse d'allocations familiales du Finistère, 1, rue de l'Industrie, 29000 Brest cedex 03, tel: 02 98 43 87 21.
Objet de marché: étude d'ingénierie et établissement d'un plan d'action des CAP de Brest et de l'ouest de Bretagne...

LEGALES ET JUDICIAIRES

MARCHÉ DE TRAVAU

Section 1: Identification de l'acheteur

Nom complet de l'acheteur: commune de Brest 29000.
Type et numéro national d'identification: 50971 276 600 268 00011.

Section 2: communication

Moyen d'accès aux documents de la consultation: www.brest.fr
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil acheteur...

Section 3: procédures

Type de procédures: procédure adaptée ouverte.
Modalités de publication:
Apprêté à exercer l'activité professionnelle - conditions/rapports de presse: voir règlement de consultation.

Section 4: Informations complémentaires

Valeur obligatoire: non.

Enquêtes publiques

SAINT BRIEUC ARMOR
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
PLU de Ploufragan: organisation de l'enquête publique concernant l'héritier général du projet de renouvellement urbain de l'ancien site de Mansic Industrie

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PLU de Ploufragan: organisation de l'enquête publique concernant l'héritier général du projet de renouvellement urbain de l'ancien site de Mansic Industrie et sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 qui en découle

ARTICLE 1: objet et durée

Il sera procédé à une enquête publique sur l'héritier général du projet de renouvellement urbain de l'ancien site de Mansic Industrie...

ARTICLE 2: objectifs de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4

Le présent avis a pour objet de donner à l'urbanisme une zone d'activités d'urbanisme future à long terme à vocation économique, afin de permettre la réalisation d'un projet d'héritier général.

ARTICLE 3: nomination de la commission enquêteuse

Par décision en date du 29/01/2024, le tribunal administratif de Rennes a désigné Mère Lydie Cabaer en qualité de commissaire enquêteuse pour cette enquête.

ARTICLE 4: siège et permanence de l'enquête

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Ploufragan, 22, rue de la Mairie, 29000 Ploufragan. La commission enquêteuse se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions au lieu et au jour ci-dessous:

- Le lundi 05/02/2024, de 9 h 30 à 12 h 30.
- Le mardi 26/02/2024, de 15 h à 18 h.
- Le vendredi 08/03/2024, de 10 h 30 à 16 h 30.

ARTICLE 5: consultation du dossier

Le dossier d'enquête publique en version papier sera mis à disposition du public à la mairie de Ploufragan, 22, place de la Mairie, 29000 Ploufragan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie: les lundi et jeudi, de 9 h 30 à 12 h 30 et de 15 h 30 à 18 h; le vendredi, de 9 h 30 à 12 h 30 et de 15 h 30 à 18 h 30.

ARTICLE 6: autorité responsable du projet

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 de PLU est conclue avec la mairie de Ploufragan, 22, place de la Mairie, 29000 Ploufragan.

ARTICLE 7: signature de l'enquête

L'inscription de l'avis d'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêteuse. La commissaire enquêteuse recueillera la responsabilité du projet dans les huit premiers jours de la mise en compatibilité n°4 de PLU.

ARTICLE 8: rédaction du rapport et des conclusions

La commissaire enquêteuse rédigera un rapport et des conclusions en deux exemplaires, dont un sera remis à la mairie de Ploufragan, 22, place de la Mairie, 29000 Ploufragan, et l'autre sera remis à la commissaire enquêteuse.

ARTICLE 9: clôture

Une avis d'enquête sera publié dans les journaux Le Télégramme et Ouest-France, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et réparti de même dans les huit premiers jours de la mise en compatibilité n°4 de PLU.

ARTICLE 10: autorité déléguée

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 de PLU sera transmis à la mairie de Ploufragan, 22, place de la Mairie, 29000 Ploufragan.

AVIS

Avis de clôture de la consultation d'une société présentant les caractéristiques suivantes: Démocratie sociale: LE MANICARD. Forme sociale: société en nom collectif. Siège social: 21180 Dinan. Le présent avis a pour objet de donner à l'urbanisme une zone d'activités d'urbanisme future à long terme à vocation économique, afin de permettre la réalisation d'un projet d'héritier général.

AVIS

Par acte sous seing privé en date du 03/02/2024, est constituée la société présentant les caractéristiques suivantes: Démocratie sociale: LE MANICARD. Forme sociale: société en nom collectif. Siège social: 21180 Dinan. Le présent avis a pour objet de donner à l'urbanisme une zone d'activités d'urbanisme future à long terme à vocation économique, afin de permettre la réalisation d'un projet d'héritier général.

Retrouvez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements du Grand Ouest sur :
centraledesmarches.com
Pour faire paraître une annonce légale :
Médiasfax, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€ la minute)
e-mail : annonces.legales@mediasfax.fr - Internet : www.mediasfax.fr

Marchés publics
Procédure adaptée

Commune de Béhan
Aménagement d'une maison d'assistantes maternelles
PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : Commune de Béhan.
Type de numéro national d'identification : Siret.
N° national d'identification : 215 60284 00011.
Secteur 2 : Communication
Moyens d'accès aux documents de la consultation :
Lien URL vers le profil acheteur : https://marches.ingalls.bretagne.fr
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil acheteur.
Utilisation de moyens de communication non compatibles :
Non.
Nom du contact : Franck Le Moutal.
Adresse mail de contact : m. le moutal@behan.fr.
N° de téléphone du contact : 02 97 38 81 31.
Section 3 : Procédure
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation
Appétence à exercer Facilité professionnelle, conditions/moyens de preuve :
non.
Capacité économique et financière, condition/moyens de preuve :
voir règlement de consultation.
Capacité techniques et professionnelles, conditions/moyens de preuve :
voir règlement de consultation.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limite de réception des offres : le mardi 19 février 2024 à 17 h 00.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribuer sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes : non.
Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : aménagement d'une maison d'assistantes maternelles.
Code CPU principal : 43000000-7.
Type de marché : travaux.
Lieu principal d'exécution du marché : Béhan.
La consultation comporte des variantes : non.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché (si marquée) : prélever pour chaque lot dans la description).
Section 5 : Lots
Marché global : oui.
Lot 01 : installations générales, VRD, espaces verts.
Lot 02 : gros œuvre, électricité.
Lot 03 : charpente bois.
Lot 04 : couverture, zingant.
Lot 05 : menuiseries aluminium.
Lot 06 : serrurerie, menuiserie.
Lot 07 : menuiseries bois.
Lot 08 : agencement.
Lot 09 : clôtures, clôtures, clôtures, clôtures.
Lot 10 : peinture, sols, sols, sols, sols.
Lot 11 : peinture, peinture.
Lot 12 : plomberie, ventilation.
Lot 13 : électricité, chauffage électrique.
Section 6 : Informations complémentaires
Vente obligatoire : non.

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION
PLU de Ploufragan : organisation de l'enquête publique concernant l'intérêt général du projet de renouvellement urbain de l'ancien site de Manoir Industrie et sur la déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 4 qui en découle

Article 1er : objet et durée
Il sera procédé à une enquête publique sur l'intérêt général du projet de renouvellement urbain de l'ancien site de Manoir Industrie à Ploufragan et sur la déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 4 du Plan local d'urbanisme de la commune de Ploufragan qui en découle, pour une durée de 30 jours consécutifs, du lundi 4 mars 2024 à 9 h 00 au vendredi 5 avril 2024 à 16 h 30.
Article 2 : objet de la consultation
Les objectifs du projet visent à traduire dans le document d'urbanisme ont été définies par délibération n° DB-189-2022 du conseil d'agglomération du 22 septembre 2022. Ils portent essentiellement sur :
- les objectifs urbains par la mise en oeuvre un projet de renouvellement urbain sur un site de 3 hectares situé entre les centres-villes de Ploufragan et de Saint-Brieuc, et des objectifs économiques par l'aménagement de l'intégralité du site pour l'accueil d'activités commerciales ne pouvant trouver place en centre-ville.
Le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique, sur laquelle la MRAE a émis un avis définitif en date du 11 décembre 2023. L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique au même titre que le dossier de la réunion d'examen comparé des personnes publiques associées du 19 janvier 2024, dans les mêmes modalités que le reste du dossier.
Article 3 : nomination de la commissaire enquêteuse
Par décision en date du 24 janvier 2024, le bureau administratif de Rennes a désigné Mme Sylvie Cabaret, en qualité de commissaire enquêteuse pour cette enquête.
Article 4 : siège et permanence de l'enquête
Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Ploufragan, 22, rue de la Mairie, 22440 Ploufragan. La commissaire enquêteuse se rendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie de Ploufragan :
- le lundi 4 mars 2024 de 9 h 30 à 12 h 30,
- le mardi 5 mars 2024 de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 19 h 00, le vendredi 5 avril 2024 de 9 h 30 à 16 h 30.
Article 5 : consultation du dossier
Un dossier d'enquête publique en version papier sera mis à disposition du public à la mairie de Ploufragan, 22, place de la Mairie, 22440 Ploufragan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : le lundi et jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00, le mardi et vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 19 h 00, le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30.
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie dès le début de l'enquête publique.
Le dossier pourra également être consulté sur le site internet de la commune (www.ploufragan.fr). Un registre d'enquête à remplir (non modifiable, cotés et paraphés) sera remis à la mairie de Ploufragan à la demande de la personne qui consulte le dossier.
La durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : le lundi et mardi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00, le mercredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30, le jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30, le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30.
Le public pourra consulter le dossier et consigner éventuellement ses observations :
- sur le registre d'enquête,
- par courrier à adresser à l'attention de Mme la Commissaire enquêteuse en mairie de Ploufragan, 22, place de la Mairie, 22440 Ploufragan,
- par voie électronique à l'attention de Mme la Commissaire enquêteuse, avant la clôture de l'enquête publique, à l'adresse : urbane@ploufragan.fr en indiquant en objet « Déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 4 du PLU ».
Les observations reçues par email seront mises en ligne sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieucarmoragglo.fr) et sur le site de la commune (www.ploufragan.fr) dans les meilleurs délais. L'ensemble des courriers ou emails reçus seront annexés au registre d'enquête publique dans les meilleurs délais.
Ces avis sont adressés par voie postale. Les observations déposées se sont consultables et accessibles, au frais de la personne qui les fait déposer, au tarif de reproduction en vigueur, durant toute la durée de l'enquête.
La déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 4 du PLU est conduite par la commune de Ploufragan et la commune de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès de la mairie de Ploufragan, 22, place de la Mairie, 22440 Ploufragan, 02 98 78 88 00, et par courrier électronique, à l'adresse suivante : urbane@ploufragan.fr.
Article 7 : clôture de l'enquête
À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêteuse. La commissaire enquêteuse recense les réponses du projet ainsi que les huit jours après avoir reçu le registre et les documents annexés pour lui remettre un procès-verbal de synthèse des observations, le responsable du projet disposant de 10 jours pour la faire part de ses observations.
Article 8 : rédaction du rapport et des conclusions
La commissaire enquêteuse dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivés à l'autorité compétente pour organiser l'enquête (M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération).
La commissaire enquêteuse transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions au président du bureau administratif de Rennes.
Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteuse seront tenus à la disposition du public pendant un mois à compter de la clôture de l'enquête publique, que ce soit à la mairie de Ploufragan et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également consultables sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieucarmoragglo.fr).
Article 9 : publicité
Un avis d'enquête sera publié dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme, quinze jours avant le début de l'enquête et répété de même dans le site internet de la commune. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la mise en service de l'enquête pour le 24 insertion.
Cet avis sera affiché au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, à la mairie de Ploufragan sur leurs sites internet respectifs et sur le site du projet.
L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat par le président de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
Article 10 : autorité décisionnaire
Il s'agit de l'enquête publique. Le dossier de déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 4 du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis des services et des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteuse, sera soumis, au conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, qui, pour avis du conseil municipal de Ploufragan, déclarer le projet d'intérêt général et adopter la déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 4 du PLU de Ploufragan.

Vue des sociétés

COMPTAGESMA

HERMINETTE & TAVAILLON

AVIS DE CONSTITUTION

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE

EARL DE BAVETTE

MODIFICATION D'EARL

CEFRANCE



Abonnez-vous vite!

Hydrogène vert, allié précieux pour le climat 30€ pour 2 mois
Diverto Virginie Eflira
Edition du soir

Chaque jour, votre journal livré chez vous avant 7h30. INCLUS, un accès numérique à partager avec 4 de vos proches.

Envoyez le bon sans affranchir à : Services Clients (lire un rapport 94114 - 35099 Rennes Cedex 9)
02 99 32 66 66 (hors un appel local du lundi au vendredi de 8h à 18h)
CODE : S2220FR/APFI
Gagnez du temps : abo.ouest-france.fr/2mois

OUI, je souhaite m'abonner au Pack famille Ouest-France :
Pendant 2 mois 7/7, le journal papier livré à domicile pour 30€ au lieu de 91€, soit 67% de réduction. INCLUS, un accès aux contenus numériques à partager avec 4 proches de mon choix.

Je complète mes coordonnées
Mme M.
Nom
Prénom
Adresse
CP Ville
Tel.
Email
Je laisse mon email pour bénéficier des contenus numériques.
Je régle 30€ par :
chéque bancaire ou postal à l'ordre de Ouest-France
Date et signature obligatoires :
Vous préférez régler par carte bancaire ? Rendez-vous sur abo.ouest-france.fr/2mois
\*Voir conditions sur abo.ouest-france.fr/2mois.
Vos données personnelles font l'objet de traitements informatiques de la part de la société Ouest-France et sont utilisées notamment pour gérer votre abonnement, vous informer sur nos produits et services analogues ainsi qu'à des fins de relations commerciales. Elles seront conservées 3 ans après la fin de votre contrat sauf dispositions légales contraires. Vous disposez d'un droit de accès, de rectification, d'opposition, de limitation et de portabilité. En vous désistant directement par email à pdp@pa.ouest-france.fr ou par courrier à : DPO SIPA Ouest-France - 10, rue du Brél - 35051 Rennes Cedex 9 - ou en introduisant une réclamation auprès de la CNIL, Société Ouest-France - SA à Directeur et Conseil de surveillance au capital de 300 000 € - 377 714 654 RCS Rennes. IDU : FR174483\_03AH30W.

Avis administratifs



Le commissaire-priseur spécialiste-conseil à votre service

Le commissaire-priseur est le spécialiste du prix de l'art, et il est un des seuls à connaître le juste prix des objets, élités en contact du marché quotidien à travers les ventes publiques.
Il est habilité, en dehors des ventes publiques, à évaluer les objets et à en donner une estimation.
Il est engagé dans ces opérations à sa responsabilité.
Le commissaire-priseur joue donc un rôle de conseiller lors de partage après un décès, ainsi que dans l'élaboration d'un contrat d'assurance.

Arrêt du projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Perros-Guirec
AVIS
Par délibération en date du 30 janvier 2024, le conseil communautaire de Lannion-Trégar Communauté a arrêté le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Perros-Guirec.
Cet arrêté a été affiché pendant un mois en mairie de Perros-Guirec et au siège de Lannion-Trégar Communauté.
Pour toute information complémentaire, veuillez contacter le siège de la SPIA de Perros-Guirec sur le site internet de Lannion-Trégar Communauté.

La déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 4 du PLU est conduite par la commune de Ploufragan et la commune de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès de la mairie de Ploufragan, 22, place de la Mairie, 22440 Ploufragan, 02 98 78 88 00, et par courrier électronique, à l'adresse suivante : urbane@ploufragan.fr.
Article 7 : clôture de l'enquête
À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêteuse. La commissaire enquêteuse recense les réponses du projet ainsi que les huit jours après avoir reçu le registre et les documents annexés pour lui remettre un procès-verbal de synthèse des observations, le responsable du projet disposant de 10 jours pour la faire part de ses observations.
Article 8 : rédaction du rapport et des conclusions
La commissaire enquêteuse dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivés à l'autorité compétente pour organiser l'enquête (M. le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération).
La commissaire enquêteuse transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions au président du bureau administratif de Rennes.
Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteuse seront tenus à la disposition du public pendant un mois à compter de la clôture de l'enquête publique, que ce soit à la mairie de Ploufragan et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également consultables sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération (www.saintbrieucarmoragglo.fr).
Article 9 : publicité
Un avis d'enquête sera publié dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme, quinze jours avant le début de l'enquête et répété de même dans le site internet de la commune. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la mise en service de l'enquête pour le 24 insertion.
Cet avis sera affiché au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, à la mairie de Ploufragan sur leurs sites internet respectifs et sur le site du projet.
L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat par le président de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
Article 10 : autorité décisionnaire
Il s'agit de l'enquête publique. Le dossier de déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 4 du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis des services et des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteuse, sera soumis, au conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, qui, pour avis du conseil municipal de Ploufragan, déclarer le projet d'intérêt général et adopter la déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 4 du PLU de Ploufragan.

La centrale des marchés



Trouvez gratuitement

le bon marché public près de chez vous!



dimanche france 1 journal, 4 cahiers

Abonnez-vous au Pack famille 35€ au lieu de 45,90€
Déjà abonné ? Gérez votre abonnement en appelant un conseiller du lundi au vendredi de 8h à 18h (en privilégiant le créneau 12h-15h)
abo.ouest-france.fr ou 02 99 32 66 66 (appel non surtaxé)
Membres du Conseil de Surveillance: MM. David Guinaud, Président, Mme Christine Blanc-Pétri, Vice-Présidente, Valérie Cotteneau, Elsa Da Costa Granger, Annabel Desgrèges du Léd, Laurence Méhaignerie, MM. Philippe Bériard, Denis Bôissac, Thierry Mallard, SIPA représentée par M. Benoît Le Goaziou, Association Ouest-France Solidarité représentée par M. Paul Hulin.
Principale associée: SIPA (Société d'investissement de participations), SIPA est contrôlée par l'Association pour le Souvenir de la Démocratie Humaine, association loi 1901, dont le Conseil d'Administration est composé de MM. David Guinaud, Président; Bertrand Badré, Olivier Borsari, Denis Bôissac, Christophe Hulin, Annabel Desgrèges du Léd, Laurence Méhaignerie, MM. Philippe Bériard, Benoît Le Goaziou, François Le Goaziou, Gabriel Pélissier, Mmes Christine Blanc-Pétri, Annabel Desgrèges du Léd, Laurence Méhaignerie, Anne-Marie Quémener, Dominique Guimo, Marie-Trévis Truffaut.







## 7.6 Procès-verbal de synthèse

Sylvie CABARET

Commissaire enquêtrice

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.

### PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Dans sa décision n° E24000005/35 en date du 24 janvier 2024, la conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique visée ci-dessus qui s'est déroulée du lundi 4 mars 2024 à 9 heures au vendredi 5 avril à 16 heures 30 en mairie de Ploufragan.

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, après avoir relevé et examiné les observations, j'en ai dressé procès-verbal.

Je tiens à remercier le personnel de la commune de Ploufragan pour leur accueil à la mairie et le suivi du dossier d'enquête sur place ainsi que le service planification urbaine de la direction urbanisme et foncier de Saint Brieuc Armor Agglomération pour les démarches préalables et en cours d'enquête.

J'ai tenu 3 permanences de 3 heures sur différents jours d'ouverture de la mairie de Ploufragan, le lundi 4 mars 2024 de 9h30 à 12h30, le mardi 26 mars de 15h00 à 18h00 et le vendredi 5 avril de 13h30 à 16h30.

Cette enquête a peu mobilisé le public.

J'ai reçu trois personnes représentant la société Bricomarché qui ont déposé un courrier inscrit sous la forme COU1.

Deux courriers ont été reçu par voie électronique, l'un par le porteur de projet, monsieur Vincent Grolleau et l'autre par la société Truffaut. Ces deux courriers sont portés au registre sous la mention mail n°1 et mail n°2

Une observation d'un particulier portant sur 6 points distincts a été inscrite au registre sous la mention R1.

4 personnes se sont présentées pour consulter le dossier sans porter d'observations.

J'ai eu la visite lors de la dernière permanence de monsieur le maire de Ploufragan. Nous avons pu échanger sur le 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.

Les avis défavorables concernent la programmation commerciale envisagée dans le sens où elle peut déséquilibrer l'offre du secteur.

## **1 - Observations écrites du public**

### Observation 1 (Mail 1)

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.

### Observation 2 (COU 1)

Monsieur Jean Michel HOSTIN et Madame Nathalie GASTON, exploitants du Bricomarché de Trégueux et Monsieur Pierre MACE, propriétaire du site ont remis un courrier.

Ils attestent que la réhabilitation de la friche industrielle relève d'un intérêt général et ne peut être que bénéfique pour l'agglomération.

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

Le projet est contraire aux prescriptions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du pays de St Brieuc.

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 Brieuc qui vise à renforcer le commerce de centre-ville et lutter contre la vacance commerciale.

### Observation 3 (REG 1)

Monsieur LENI Jérôme de Ploufragan a porté les observations suivantes :

Un avis favorable pour la dépollution du site.

Un avis défavorable au projet commercial envisagé 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 Brieuc Agglomération
- de l'augmentation d'une offre commerciale déjà présente sur le secteur et de l'incidence négative sur l'emploi pour les magasins existants.

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

### Observation 4 (Mail 2)

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.

**Je vous remercie de vos réponses sur l'ensemble des points soulevés par le public.**

## **2 – Avis des services consultés**

**La Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne (MRAe)** s'est prononcée sur le projet par un avis en date du 11 décembre 2023.

St Brieuc Armor Agglomération a établi une synthèse de l'avis MRAe avec des recommandations de prise en compte. St Brieuc Armor Agglomération se prononcera sur la prise en compte de ces recommandations, notamment celles relatives au changement climatique, énergie et mobilité non reprises dans la note de synthèse.

#### **Examen conjoint du 19 janvier 2024 :**

St Brieuc Armor Agglomération a établi un compte rendu de la réunion d'examen conjoint résumé ci-dessous :

Pour la DDTM, la procédure est d'intérêt général sur le projet de dépollution et d'optimisation du foncier. Cependant il est relevé 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 Chambre d'Agriculture met en évidence que le projet n'est pas compatible avec le SCoT qui se situe que très partiellement en ZACOM.

La Chambre de Commerce et de l'Industrie n'a pas de remarques sur le projet.

Le Syndicat Mixte de la Baie de St Brieuc en charge du 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

En outre, ont été reçus les avis suivants des personnes publiques associées :

**Avis de la chambre des Métiers et de l'Artisanat** du 22 décembre 2023 : un avis favorable sans observations a été émis.

**Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie** du 21 décembre 2023 : pas de remarques particulières sur le projet.

**Avis du Département des Côtes d'Armor** du 15 janvier 2024 : un avis favorable sans observations a été émis.

**L'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**, par courrier électronique du 15 janvier 2024, indique qu'elle n'a pas d'observations particulières à formuler.

**Avis du Syndicat Mixte de la baie de St Brieuc** : des observations ont été formulées par courrier du 17 janvier 2024.

Le projet participe à :

- L'amélioration de la qualité de l'environnement et du cadre de vie
- Au recyclage du foncier et à limitation de l'artificialisation des sols
- A la sécurisation des déplacements sur le secteur

En revanche, l'intérêt général concernant la diversification de l'offre de services aux habitants à proximité d'un pôle existant d'activités commerciales et de services interroge.

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.

St Brieuc Armor Agglomération a apporté un mémoire en réponse porté à l'enquête publique aux avis des personnes publiques associées.

### **3 – Questions de la commissaire enquêtrice.**

Dans le cadre de la rédaction de mon rapport et de mes conclusions, je vous demanderai de bien vouloir répondre aux questions formulées ci-dessous.

#### **Sur l'intérêt général du projet :**

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... ?)
- 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 ?
- 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 ?

#### **Sur la compatibilité avec les documents supérieurs :**

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 ?

#### **Sur la mise en compatibilité du PLU :**

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

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

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 ?

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 ?

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 ?

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.

#### **Sur le suivi de l'opération (dépollution et aménagement)**

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 ?

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations en réponse, dans le délai réglementaire de 15 jours.

La commissaire enquêtrice,  
Sylvie CABARET



Remis par mail avec échange téléphonique le 12 Avril 2024



Saint-Brieuc, le 24 AVR. 2024

Direction Urbanisme et Foncier  
Suivi : service planification  
Tél : 02 96 77 60 75  
Référence à reporter : 2024D/001032  
Vos références : 73-2024  
Toute correspondance doit être adressée à  
Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Madame Sylvie CABARET  
1 LOTISSEMENT TROUZ AR MOR  
22660 TRELEVERN



**Objet :** Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan –  
Enquête publique  
Réponses aux questions du procès verbal de synthèse

Madame le commissaire-enquêteur,

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, suite à l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan qui s'est déroulée du 4 mars 2024 au 5 avril 2024, vous nous avez remis votre procès-verbal de synthèse le 12 avril 2024 et je vous en remercie.

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

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

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

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président en charge de la  
planification et de l'urbanisme,

Joël LE BORGNE

Copie à : Monsieur Moulin, Maire de Ploufragan  
Pièce jointe : Mémoire en réponse au procès-verbal relatif à l'enquête publique de la mise en compatibilité n°4 du PLU de Ploufragan

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

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

La terre, la mer,  
l'avenir en commun

saintbrieuc-armor-agglo.fr



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.

MEMOIRE EN REPONSE DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

Mme Sylvie CABARET, commissaire enquêtrice pour cette enquête, demande à SBAA de répondre aux observations ci-dessous. [Les éléments de réponse de SBAA sont en bleu.](#)

**1 - Observations écrites du public.**

Observation 1 (Mail 1)

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.

Observation 2 (COU 1)

Monsieur Jean Michel HOSTIN et Madame Nathalie GASTON, exploitants du Bricomarché de Tréguieux et Monsieur Pierre MACE, propriétaire du site ont remis un courrier.

Ils attestent que la réhabilitation de la friche industrielle relève d'un intérêt général et ne peut être que bénéfique pour l'agglomération.

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

Le projet est contraire aux prescriptions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du pays de St Brieuc.

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 Brieuc 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.

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 400m<sup>2</sup> 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.

### Observation 3 (REG 1)

Monsieur LENI Jérôme de Ploufragan a porté les observations suivantes :

Un avis favorable pour la dépollution du site.

Un avis défavorable au projet commercial envisagé 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 Brieuc Agglomération

2

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Ploufragan. Enquête E24000005/35

- 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 clotures 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.

**Observation 4 (Mail 2)**

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.

**Je vous remercie de vos réponses sur l'ensemble des points soulevés par le public.**

## **2 – Avis des services consultés**

**La Mission Régionale d’Autorité environnementale de Bretagne (MRAe)** s’est prononcée sur le projet par un avis en date du 11 décembre 2023.

St Brieuc Armor Agglomération a établi une synthèse de l’avis MRAe avec des recommandations de prise en compte. St Brieuc Armor Agglomération se prononcera sur la prise en compte de ces recommandations, notamment celles relatives au changement climatique, énergie et mobilité non reprises dans la note de synthèse.

**Réponse de SBAA** : Le détail de la prise en compte des demandes de la MRAe est précisé dans les pages suivantes du document.

### **Examen conjoint du 19 janvier 2024 :**

St Brieuc Armor Agglomération a établi un compte rendu de la réunion d’examen conjoint résumé ci-dessous :

Pour la DDTM, la procédure est d’intérêt général sur le projet de dépollution et d’optimisation du foncier. Cependant il est relevé 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 Chambre d’Agriculture met en évidence que le projet n’est pas compatible avec le SCoT qui se situe que très partiellement en ZACOM.

La Chambre de Commerce et de l’Industrie n’a pas de remarques sur le projet.

Le Syndicat Mixte de la Baie de St Brieuc en charge du 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

En outre, ont été recus les avis suivants des personnes publiques associées :

**Avis de la chambre des Métiers et de l’Artisanat** du 22 décembre 2023 : un avis favorable sans observations a été émis.

**Avis de la Chambre de Commerce et de l’Industrie** du 21 décembre 2023 : pas de remarques particulières sur le projet.

**Avis du Département des Côtes d’Armor** du 15 janvier 2024 : un avis favorable sans observations a été émis.

**L'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**, par courrier électronique du 15 janvier 2024, indique qu'elle n'a pas d'observations particulières à formuler.

**Avis du Syndicat Mixte de la baie de St Brieuc** : des observations ont été formulées par courrier du 17 janvier 2024.

Le projet participe à :

- L'amélioration de la qualité de l'environnement et du cadre de vie
- Au recyclage du foncier et à limitation de l'artificialisation des sols
- A la sécurisation des déplacements sur le secteur

En revanche, l'intérêt général concernant la diversification de l'offre de services aux habitants à proximité d'un pôle existant d'activités commerciales et de services interroge.

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.

St Brieuc Armor Agglomération a apporté un mémoire en réponse porté à l'enquête publique aux avis des personnes publiques associées.

### **3 – Questions de la commissaire enquêtrice.**

Dans le cadre de la rédaction de mon rapport et de mes conclusions, je vous demanderai de bien vouloir répondre aux questions formulées ci-dessous.

#### **Sur l'intérêt général du projet :**

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.

#### **Sur la compatibilité avec les documents supérieurs :**

Pouvez-vous repreciser les éléments qui ont fondé 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 400m<sup>2</sup> 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.

#### **Sur la mise en compatibilité du PLU :**

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

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.

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).

7

N'étant pas dans le périmètre du projet, le PLU maintient une zone ZAUY 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 »).

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 supplémentaires : «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. »

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 :** le tableau ci-dessous récapitule les principales demandes de la MRAE et la façon dont le dossier sera modifié pour en tenir compte (tableau complété par rapport à celui qui était dans le dossier d'enquête publique).

Thématique	Défaut	Avis MRAe	Modification à réaliser dans le dossier avant approbation
<b>Préservation du patrimoine naturel</b>	Pré-diagnostic pas assez complet (seulement sur 1 saison)	Suffisance des mesures ER de préservation de tous les milieux à enjeux (Zh, haies...) en zone N	Défaut réglé grâce aux mesures ER
<b>Reconquête des milieux aquatiques</b>	Mesures ER «stationnement perméable» et «1400m2 de toitures végétalisées» sont seulement des recommandations	Traduire ces recommandations de manière prescriptive dans un des documents opposables	Inscrire ces mesures dans le texte de l'OAP ou le règlement



Limitation des risques et nuisances	Manque de garanties sur l'utilisation future du site	Préciser dans le règlement écrit l'interdiction d'occupation et d'utilisation du sol par des bâtiments sensibles (école, crèche, hôpital...)	Modification du règlement pour préciser les points demandés
	Manque l'évaluation des risques et nuisances potentiels engendrés par les transports de marchandises et les livraisons	Manque la justification du scénario de circulation retenu ; les haies ne sont pas «brise-son»	Mieux justifier le choix fait en matière de circulation et proposer des solutions alternatives au vu des risques et nuisances : permettre la sortie des PL sur la rue Jules Ferry

### Sur le suivi de l'opération (dépollution et aménagement)

Est-il envisagé la mise en place d'un comité de suivi associant la préfecture, la commune de Ploufragan, St Briec 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.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations en réponse, dans le délai réglementaire de 15 jours.

Fait à Trélévern, le 12 avril 2024

La commissaire enquêtrice,  
Sylvie CABARET



Remis par mail avec échange téléphonique  
le 12 avril 2024