

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER**  
Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale  
(CDAC, CNAC)

*Création et extension de commerce*

Projet : **Création par transfert d'un magasin INTERMARCHÉ avec drive et station service**  
Commune de **PLOËZAL**

Numéro de dossier : **1098**

## **I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET**

### ***Informations relatives au demandeur***

---

- Nom : **SCI TOMAX** représentée par Monsieur Antony **RAOUL**
- Qualité : **propriétaire du terrain d'implantation**
- Adresse : **Lech Heloury – 22260 PLOËZAL**

### ***La localisation du projet***

---

- Adresse complète : **Lieu-dit Grand Chemin de Pen Fantan – 22260 PLOËZAL**
- Nombre d'habitants de la commune d'implantation :  
**PLOËZAL : 1 240 habitants (données 2018 INSEE).**  
**PONTRIEUX : 1 017 habitants (données 2018 INSEE).**
- Agglomération au sens de l'INSEE : **Guingamp-Paimpol Agglomération composée de 57 communes.**
- Nombre d'habitants : **73 567 habitants (INSEE 2021)**
- Evolution de la zone de chalandise : **La zone de chalandise est composée de dix communes représentant 13 065 habitants en 2021. Elle a connu une stabilité démographique entre 2011 et 2021. Cette évolution démographique est supérieure à celle observée au sein de la communauté d'agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération (-1,4 %) et légèrement inférieure à celle du département des Côtes-d'Armor (+1,9 %).**  
**Dans le même temps, on observe un phénomène de desserrement des ménages. Ainsi, on recense 313 ménages supplémentaires en 2020 par rapport à 2010, ce qui représente une hausse de 5,4 % en 10 ans.**

### ***La nature du projet***

---

- Descriptif de l'activité du commerce envisagé :  
**Commerce supermarché alimentaire.**  
**Secteur d'activité 1. Code NAF: 6820B**

- S'agit-il :

PROJET	OUI	NON	COMMENTAIRES
- De la création ou de l'extension de la surface de vente d'un magasin ?	X		Transfert et extension de la surface de vente de 1 400 m <sup>2</sup> à 1 999 m <sup>2</sup> .
- De la création ou de l'extension d'un ensemble commercial ?		X	
- D'un changement de secteur d'activité ?		X	
- De la réouverture au public d'un magasin ?		X	
- Du regroupement de magasins voisins ? (de + 2 500 m <sup>2</sup> ou 1 000 m <sup>2</sup> si prédominance alimentaire)		X	
- Du transfert d'un magasin existant ?	X		Transfert à 100 mètres environ du site actuel.
- Le projet est-il accompagné d'un drive ? Si oui, préciser : <ul style="list-style-type: none"> <li>• nombre de pistes de ravitaillement</li> <li>• emprise au sol</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 pistes de ravitaillement.</li> <li>• 63 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>

- Compléter les informations ci-dessous :

- Surface de vente demandée :	1 999 m <sup>2</sup>
- Surface de vente existante :	0 m <sup>2</sup>
- Surface de vente totale :	Intermarché: 1 999 m <sup>2</sup> Drive : 63 m <sup>2</sup>
- Surface de plancher affectée au commerce :	3 334 m <sup>2</sup>
- Emprise au sol :	3 610 m <sup>2</sup>
- Emprise du stationnement :	2 408 m <sup>2</sup> (équivalent loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, maximum : 2 497 m <sup>2</sup> ) avec 108 places drainantes (dont 12 électriques et 12 précâblées) + 3 pour les personnes à mobilité réduite (PMR) + 1 PMR électrique et 10 places « 2 roues »
- Superficie du terrain :	37 109 m <sup>2</sup>

- Indiquer quelles mesures sont envisagées (ou les engagements pris) par le demandeur pour le devenir du magasin actuel dans le cas d'un transfert de magasin :

• préciser les délais : **non renseigné** ;

• préciser si une remise en état du terrain du lieu d'implantation du magasin transféré est envisagée (préciser les délais) :

**Le porteur de projet indique [dossier autorisation d'exploitation commerciale (AEC) page 48] que ce projet permettra de démolir et de dépolluer le site actuel pour le**

remettre dans son état naturel d'une surface de 6 502 m<sup>2</sup>. En effet, le site actuel ne peut être laissé dans son état actuel, car la vétusté et les dégradations sont trop importantes. Le site actuel est situé en plan de prévention du risque inondation (PPRI) et interdit toute construction avec l'impossibilité de démolition-reconstruction sur site. La commune de PONTRIEUX souhaite racheter ce terrain une fois que celui-ci sera dépollué. L'assiette foncière du site actuel sera dépolluée pour retrouver ses fonctions écologiques et de perméabilités sur 100 % de sa surface.

Cette opération engendrera la désartificialisation qui servira notamment d'espace tampon lors des crues du Trieux (AI page 85).

Selon l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération, le projet doit prévoir la création de liaisons piétonnes et d'une passerelle, sur les rives du Trieux, pour relier à la fois le camping, le futur équipement commercial et le centre, afin de valoriser les parcours touristiques du centre-ville.

### L'historique du projet

---

- Si le projet a fait l'objet de demandes antérieures, préciser en quoi il a évolué : **non concerné.**
- En cas de recours en CDAC/ CNAC, préciser : **non concerné.**
  - la date de la CDAC/CNAC et la référence du recours : **non concerné.**
  - la décision de la CDAC/CNAC ? En cas de refus, rappeler les points essentiels qui ont motivé ce refus : **non concerné.**
- Le projet fait-il suite à un PC déjà déposé ? **Oui, n° PC 022 204 21 P0017 déposé le 14/12/2021.**
- S'agit-il d'une extension d'un projet de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ? **Avant transfert, la surface de vente était de 1 400 m<sup>2</sup> et le projet annoncé présenterait une surface de vente de 1 999 m<sup>2</sup>.**
- En cas de passage en CDAC sur la base de l'article L.752-4 du code de commerce (communes de moins de 20 000 habitants, projets compris entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>), le préciser : **non concerné.**

## **II. ANALYSE DES DISPOSITIONS APPLICABLES AU PROJET**

### Documents d'urbanisme applicables à l'échelle du grand territoire

---

- Un SCoT approuvé couvre-t-il le territoire ? Si oui indiquer la date d'approbation : **Le SCoT du Pays de Guingamp a été approuvé le 8 juillet 2021 et est exécutoire depuis le 21 septembre 2021.**
- Existe-t-il un document d'orientation commerciale (schéma de développement commercial, ou autre) ? **Oui, il existe dans le document d'orientations et d'objectifs du SCoT, un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).**

### La compatibilité avec le SCoT ou document ayant les mêmes effets

---

Le DAAC comporte une carte des espaces commerciaux périphériques (ECP) du Pays de Guingamp et précise, que compte tenu du maillage existant, la création de nouveaux espaces commerciaux n'est pas prévue.

L'espace 1AUj de Tachen-Touz en PLOËZAL n'est pas répertorié comme un espace commercial périphérique dans le SCoT.

Le DAAC précise que les espaces situés en dehors des périmètres de commerce périphérique n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations commerciales, que ce soit par création de nouveaux bâtiments ou par le changement de destination de bâtiments existants.

Le SCoT prévoit également, qu'en dehors des centralités et des ECP, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée. Aucun ECP n'est identifié sur le secteur, et le terrain d'implantation envisagé ne peut être considéré comme dans la centralité de PONTRIEUX.

Aussi, PONTRIEUX et PLOËZAL ne sont pas identifiées dans les pôles relais du SCoT où seraient autorisés les ECP dont la surface de vente est comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup>.

À noter que le document d'orientations et d'objectifs (DOO) précise que « à titre exceptionnel [...] l'implantation de commerces peut être autorisée en dehors des périmètres de centralité commerciale et de commerce périphérique », notamment « lorsque l'implantation du commerce apparaît nécessaire à la valorisation d'un site ou équipement touristique ». Par ailleurs, l'OAP secteur 1 de PONTRIEUX « Abords du Trieux » précise que la renaturation du site du supermarché actuel « doit prévoir la création de liaisons piétonnes et d'une passerelle, sur les rives du Trieux, pour relier à la fois le camping, le futur équipement commercial et le centre, afin de valoriser les parcours touristiques du centre-ville ».

Même si le projet contribue à la renaturation du site actuel, il ne peut être assimilé à l'exception d'une implantation d'un commerce apparaissant « nécessaire à la valorisation d'un site ou équipement touristique ».

En conséquence, le projet n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT du Pays de Guingamp opposable.

#### Documents d'urbanisme applicables à l'échelle communale ou intercommunale :

- Un PLU (POS ou carte communale) couvre-t-il le territoire ? Indiquer la date d'approbation : **La commune de PLOËZAL est couverte par le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération approuvé le 12 décembre 2023.**
- Dans quelle zone du PLU le projet est-il situé et quelle est sa destination principale ?  
**Le projet d'installation de l'enseigne INTERMARCHÉ se situe en zone 1AUj de Tachen-Touz, pour laquelle le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération désigne l'espace du projet en zone 1AUj « secteur destiné à l'ouverture à l'urbanisation de court terme dont la destination commerce est uniquement autorisée pour les nouvelles implantations supérieures à 300 m<sup>2</sup> ».**  
**La zone 1AUj de Tachen-Touz du PLU de PLOËZAL dispose d'une d'OAP (secteur 4).**  
**PLOËZAL étant une commune estuarienne, soumise à certaines dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, l'opération a l'obligation de respecter le principe d'extension en continuité de l'agglomération. Le projet est globalement en continuité de l'urbanisation de PONTRIEUX.**
- Le projet est-il en site classé, en site inscrit, en site patrimonial remarquable ou relève-t-il d'une autre protection relative à sa qualité patrimoniale ? **Le secteur d'implantation nouvelle est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique – (arrêté préfectoral du 24 mai 2018).**

## La compatibilité avec le PLU (POS, carte communale)

- Le projet respecte-t-il la règle d'urbanisme locale ? Le PLUi désigne l'espace du projet en zone 1AUj « secteur destiné à l'ouverture à l'urbanisation de court terme dont la destination commerce est uniquement autorisée pour les nouvelles implantations supérieures à 300 m<sup>2</sup> ».
- Type d'autorisation d'urbanisme (PC – DP) ? PC.

## Le cas particulier de l'application du principe d'urbanisation limitée

### **DÉROGATION – ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME :**

*L'article L.142-4 prévoit dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, que pour tout projet situé à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L.752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée. L'article L.142-5 permet de déroger à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la CDPENAF.*

- Le projet rentre-t-il dans ce cas de figure ? **Non concerné.**
- Opération de revitalisation de territoire (ORT) :  
La communauté d'agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération et les villes labellisées « Petites Villes de Demain » de BÉGARD, CALLAC, GUINGAMP et PAIMPOL ont signé en 2022 une convention d'ORT.  
La ville de GUINGAMP est aussi lauréate de l'appel à manifestation « Centre-Ville-Centre-Bourgs ».  
Lannion-Trégor Communauté [établissement public de coopération intercommunale (EPCI) voisin] a mis en place une ORT, avec un secteur d'intervention à TRÉGUIER (à 11,6 km soit 18 minutes en voiture de PLOËZAL) et à LANNION (à 22,3 km soit 24 minutes en voiture de PLOËZAL).  
À titre indicatif, les communes de BÉGARD, GUINGAMP, PAIMPOL et TRÉGUIER font partie des 26 communes des Côtes-d'Armor retenues au programme « Petites Villes de Demain ». Elles se situent en dehors de la zone de chalandise.  
La commune de PONTRIEUX a été labellisée « Village d'Avenir », visant à accompagner des communes rurales de moins de 3 500 habitants dans la réalisation de leurs projets de développement. Le label est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires. Il permet de faciliter le quotidien des élus développeurs de leur commune en accompagnant leurs projets et en les orientant vers les dispositifs et aides existants de l'État comme des autres partenaires financeurs.  
Ce label « Villages d'Avenir » va permettre à PONTRIEUX un accompagnement de l'État, notamment pour le devenir du quartier de Kerpontou (habitat et activités médicales).

## **III. LES CRITÈRES DE LA LOI**

L'article L.752-6 du code de commerce

L'article R.752-4 du code de commerce

### A – Aménagement du territoire

## **A – 1 Localisation du projet et son intégration urbaine**

- Le choix d'implantation du projet est-il cohérent avec les orientations locales de développement urbain ?  
**Le projet se situe dans la continuité de l'urbanisation de la ville de PONTRIEUX mais sur le territoire de la commune de PLOËZAL.**  
**Le projet est situé en zone AUj du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération désignant l'espace du projet en zone 1AUj destiné aux « nouvelles implantations commerciales supérieures à 300 m<sup>2</sup> ».**  
**Le projet n'est pas conforme aux dispositions du SCoT du Pays de GUINGAMP, dont le DAAC prévoit qu'en dehors des centralités et des ECP identifiés, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée.**  
**Aucun ECP n'est identifié sur le secteur et le terrain d'implantation envisagé ne peut être considéré comme situé dans la centralité de PONTRIEUX.**
- Si le projet est en zone AU couvre-t-il l'intégralité de la zone ? Est-il bien intégré, articulé avec les activités existantes ?  
**Il n'existe aucune activité sur la zone actuellement. Le projet viendra couvrir un peu plus de la moitié de la zone 1AUj.**
- Le projet favorise-t-il la mixité des fonctions ? **Oui, à l'échelle du quartier de Briantel à PLOËZAL et de l'ouest de PONTRIEUX, le projet viendra en complément des zones d'habitats et des équipements (écoles, salle de sport...).**
- Est-il implanté dans une centralité ? à proximité de zones d'habitat ? **Non, le projet se situera en périphérie de la zone d'habitat.**
- Quelle est la distance du projet par rapport au centre-ville, à la périphérie, aux zones d'habitat, aux zones d'activité, aux extensions urbaines ... ?  
**Le projet se situe en continuité immédiate de la ville de PONTRIEUX et au sud du quartier de Briantel à PLOËZAL. Le projet s'inscrit en extension de l'urbanisation à proximité des zones d'habitat et des équipements publics (école, salle de sport...).**  
**Le centre-ville de PONTRIEUX serait à 300 m et la gare se situerait à 900 m du projet.**
- Le projet s'inscrit-il dans un projet urbain plus vaste ou une action menée dans le cadre de la politique de la ville ? **Non.**
- Est-il de nature à améliorer la qualité urbaine du secteur (la desserte, les aménagements urbains, l'insertion urbaine du quartier...) ?  
**Le projet prévoit la destruction du bâtiment existant et la renaturation du site d'occupation actuel.**  
**La sécurisation de la rue de l'Eperonnerie [route départementale (RD) 15] sera assurée par la mise en place d'un espace dédié au piéton afin d'accéder au futur site d'implantation.**
- Comment s'insère-t-il dans le tissu urbain : est-il en continuité ou en rupture ? Sa taille est-elle à l'échelle des bâtiments qui l'entourent ? Est-il en lien avec l'espace public qui le dessert (par exemple est-il situé à l'alignement sur la voie ou est-il en retrait de la voie, séparé par l'aire de stationnement) ?  
**Le projet vient en continuité immédiate de la ville de PONTRIEUX. Il est situé dans le prolongement de l'espace urbain de PONTRIEUX. Selon le porteur de projet (dossier AEC page 66), le jeu de déblai-remblai du terrain limitera au maximum l'impact visuel du projet sur le paysage naturel. Le projet est prévu au sud des équipements de Briantel (collège, terrain de sport...) et à l'ouest des quartiers d'habitations.**

## A – 2 Consommation économe de l'espace

- L'emplacement du projet entraîne-t-il une consommation excessive de l'espace ? Est-il situé à l'extérieur des limites urbaines ? **Le projet entraînera la neutralisation partielle d'une parcelle de 37 109 m<sup>2</sup>. La partie est de la parcelle sera en majorité consacrée au projet (bâtiment INTERMARCHÉ, stationnement, station de lavage). La parcelle cadastrale de 37 109 m<sup>2</sup> sera conservée en partie avec 16 469 m<sup>2</sup> (44 % de la surface totale) en terre agricole.**

Sur les 20 340 m<sup>2</sup> (66 %) restants et correspondants au périmètre du projet, les surfaces perméables représenteront 11 236 m<sup>2</sup> (55 % de la surface totale).

Le projet viendra modifier les limites urbaines actuelles PONTRIEUX.

La loi fixe un principe général d'interdiction de toute nouvelle autorisation d'exploitation commerciale pour les projets déposés à compter du 15 octobre 2022, portant sur un projet de création ou d'extension qui entraînerait une artificialisation des sols.

Le dossier fait état d'une artificialisation de 11 081 m<sup>2</sup> avec une désartificialisation de 6 502 m<sup>2</sup> au regard de site actuel à renaturer [dossier d'analyse d'impact (AI) page 81]. Le solde d'artificialisation du projet serait réduite à 4 579 m<sup>2</sup>.

Pour les projets qui ont pour effet d'artificialiser le sol, des dérogations demeurent possibles à condition de démontrer une insertion du projet dans l'urbanisation environnante et une réponse aux besoins du territoire.

Insertion du projet en continuité d'espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat :

Le projet est localisé à proximité immédiate de zones d'habitat, de commerces et de services. Le projet s'inscrit en continuité de l'espace urbanisé de PONTRIEUX. En l'état, le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération permet la réalisation de ce projet. Cependant, le SCoT n'autorise pas les activités commerciales à cet endroit. Le projet ne répond pas pleinement à ce critère obligatoire.

Adéquation du projet avec les besoins du territoire :

Le dossier indique (dossier AI page 86) que la zone de chalandise du projet a connu une stabilité démographique entre 2011 et 2021. En revanche, elle a connu une hausse du nombre de ménages (+ 5,4 %) sur la même période. Cette dynamique démographique est supérieure à celle de Guingamp-Paimpol Agglomération sur laquelle est situé le projet. Ainsi, le projet INTERMARCHÉ pourrait répondre au besoin du territoire dans une dynamique d'évolution démographique stable.

En complément de ces deux critères obligatoires, le projet doit impérativement répondre à au moins un des quatre critères complémentaires alternatifs suivants :

- *insertion du projet dans un secteur d'ORT ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;*
- *insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;*
- *compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé ;*
- *insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le DOO du SCoT ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le PLUi entré en vigueur avant la publication de la même loi.*

La commune de PLOËZAL est couverte par le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération approuvé le 12 décembre 2023.

Le projet d'installation de l'enseigne Intermarché se situe en zone 1AUj de Tachen-Touz, pour laquelle le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération désigne l'espace du

projet en zone 1AUj « secteur destiné à l'ouverture à l'urbanisation de court terme dont la destination commerce est uniquement autorisée pour les nouvelles implantations supérieures à 300 m<sup>2</sup> ».

La zone 1AUj de Tachen-Touz du PLU de PLOËZAL dispose d'une d'OAP (secteur 4).

Par ailleurs, la reconversion du site actuel est prévue. Le transfert du magasin INTERMARCHE SUPER n'engendrera pas de création de friche commerciale. Des mesures compensatoires seront mises en œuvre dans le cadre du projet, avec la démolition du bâtiment accueillant actuellement le supermarché et de tous ses aménagements (parking, aire de stockage...).

Le site sera ensuite dépollué afin de renaturer ce terrain localisé le long du Trieux.

Cette opération engendrera la désartificialisation de 6 502 m<sup>2</sup>, qui servira notamment d'espace tampon lors de crues du Trieux.

Aussi, le site du magasin actuel fait l'objet d'une OAP dans le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération. Le secteur 1 de la commune de PONTRIEUX nommé « Abords du Trieux » vise à la renaturation du terrain aujourd'hui occupé par le bâtiment commercial et son parking.

- Quelle mesure le projet comprend-il pour répondre à l'objectif de compacité des bâtiments et d'optimisation des aires de stationnement ? (stationnement et/ou voirie mutualisées, bâtiment sur plusieurs niveaux...) : **Selon les données de l'étude thermique, pour une surface de déperdition de 5 517 m<sup>2</sup> et une surface de volume chauffée de 21 939 m<sup>3</sup>, le facteur de compacité du projet INTERMARCHE de PLOËZAL (5 517 m<sup>2</sup> / 21 939 m<sup>3</sup>) sera de 0,25 après projet (à titre d'exemple, un immeuble de deux niveaux comprenant six logements de T3 par niveau atteint le seuil de 1,8, ce qu'une maison individuelle pensée en écoconception atteint quant à elle difficilement).**  
Le stationnement est mutualisé avec la station service. Les voiries d'accès sont dédiées au projet. Le bâtiment est prévu sur un seul niveau. L'artificialisation réelle représente 9 104 m<sup>2</sup>.
- Le projet risque-t-il de compromettre une activité agricole ?  
**Non, mais le projet se situe sur une parcelle enherbée et exploitée par un agriculteur.**

### **Emprise au sol du stationnement**

*Rappel à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 : ne peut excéder ¾ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (déduction faite des espaces paysagers en plein terre, places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques) : Fiche technique sur le calcul de l'emprise au sol de l'aire de stationnement*

L'emprise du stationnement au regard de la loi ALUR et compte tenu de la surface de plancher de 3 330 m<sup>2</sup>, ne doit pas dépasser 2 497 m<sup>2</sup>. Le dossier indique respecter cette disposition avec une surface de stationnement ALUR de 2 408 m<sup>2</sup> (dossier AEC page 107).

Le service instructeur du présent dossier détermine une surface de 2 447 m<sup>2</sup>. Celle-ci respecte la loi ALUR.

*(Avec une surface de voirie de 1 735 m<sup>2</sup> et des places de stationnement 100 % perméables de 1 346 m<sup>2</sup> (comptant pour 673 m<sup>2</sup>), et 154 m<sup>2</sup> de stationnement dont la moitié (77 m<sup>2</sup>) des 12 places équipées électrique (comptant pour 0 m<sup>2</sup>) et l'autre moitié (77 m<sup>2</sup>) pré-équipé (comptant pour 38,5 m<sup>2</sup> car seulement perméable mais "Non fonctionnelle") totalisent (1 735 + 673 + 38,5) = 2 446,5 m<sup>2</sup>).*

- Des dispositifs destinés aux véhicules électriques sont-ils prévus ? (idem pour les extensions) **Oui, 12 places équipées de bornes de recharges seront installées et 12 autres places pré-câblées sont prévues dans le stationnement.**



### A – 3 Effet sur l'animation urbaine

- Comment le projet contribue-t-il à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ? **Le magasin INTERMARCHÉ SUPER est le seul commerce alimentaire de plus de 300 m<sup>2</sup> et donc le seul supermarché de la zone de chalandise. L'INTERMARCHE de PONTRIEUX-PLOËZAL continuera de se fournir auprès de la boulangerie « Au Fournil de PLOËZAL » qui livre quotidiennement le magasin en produits de boulangerie et viennoiseries.**
  
- Quel sera l'impact du projet sur les équilibres généraux du grand territoire : renforcement d'un pôle intercommunal, création d'une nouvelle centralité, rééquilibre d'une polarité existante ? **D'après le dossier d'AI (page 47), les trois commerces recensés dans la zone de chalandise, avec deux qui sont des supérettes (Carrefour Express à POMMERIT-LE-VICOMTE et 8 à Huit à LA ROCHE-JAUDY). Selon le porteur de projet, le magasin CARREFOUR EXPRESS (120 m<sup>2</sup>) de POMMERIT-LE-VICOMTE et le magasin 8 à Huit (220 m<sup>2</sup>) de LA ROCHE-JAUDY, comptabilisés en supermarché, devraient être comptabilisés en tant que supérette. Il observe (dossier d'AI page 47) que le taux d'équipement en supermarché de la zone de chalandise devrait être de 0,08 [1/(13 106/1 000)] et non 0,23 [3/(13 106/1 000)]. Selon le porteur de projet, l'offre alimentaire totale proposée sur la zone de chalandise est donc inférieure à celle proposée à l'échelle nationale. De plus, il souligne que ce projet ne pourra combler cette carence, car il s'agit d'un projet de transfert et qu'aucun supermarché supplémentaire n'est créé. Selon le dossier d'AI (page 47), le projet permettra de combler une partie de la carence de l'offre alimentaire sur la zone de chalandise et apparaît comme la solution la plus appropriée. Aujourd'hui, le magasin INTERMARCHE SUPER travaille avec une soixantaine de producteurs locaux (liste page 61 du dossier d'AI).**
  
- Quels seront les impacts du projet vis-à-vis de l'animation urbaine du centre-ville/bourg et des autres secteurs de centralité locales ? **Avec le transfert d'à peine 300 m de l'enseigne INTERMARCHÉ, le porteur de projet estime que l'impact sera limité sur les commerces de PONTRIEUX.**
  
- Les centralités existantes souffrent-elles d'une vacance de commerces importante ? **À l'échelle du centre-ville de la commune de PLOËZAL, le taux de vacance commerciale est égal à 0 %. À l'échelle de la commune de PONTRIEUX, le dossier d'AI (page 59) indique qu'il existe onze cellules commerciales vacantes soit un taux de vacance commerciale égal à 40,7 %. Cependant, selon le dossier, aucune de ces cellules ne peut accueillir le projet, car les surfaces disponibles sont inférieures à la surface nécessaire pour la réalisation du projet. L'AI traite aussi des disponibilités des communes voisines (PLOUËC-DU-TRIEUX, PLOURIVO, QUEMPER-GUEZENEC, LA ROCHE-JAUDY, RUNAN) et conclut aussi que les surfaces disponibles sont inférieures à la surface nécessaire pour la réalisation du projet. Le dossier d'AI (page 44) précise qu'il n'existe pas à l'échelle de la commune de PLOËZAL et ses communes limitrophes, de friches susceptibles d'accueillir le projet dans son intégralité.**
  
- Le projet contribue-t-il au renforcement d'une rue ou d'un quartier à vocation commerciale ? S'implante-t-il dans un secteur souffrant d'un manque d'animation commerciale ? **Le projet contribuera au renforcement commercial de la partie ouest de PONTRIEUX et contribuera à renforcer la centralité de PONTRIEUX à l'échelle de la zone de chalandise.**

- Existe-t-il pour ce type de commerce une offre foncière plus proche du centre-ville ou du centre-bourg ? **Non, le projet est le seul supermarché de la zone de chalandise.**
- Le secteur dans lequel il sera implanté connaît-il une déprise de l'immobilier économique (friches, bâtiments délabrés...) ? **Non.**
- Le projet contribue-t-il à résorber ou à réhabiliter une friche urbaine, commerciale, industrielle, militaire... ? **Non.**
- Le projet risque-t'il de créer une nouvelle polarité qui fragiliserait le centre-ville ? **Non, sachant que le projet se situe à environ 300 m de l'implantation actuelle.**
- La ville fait-elle partie du plan Action Cœur de Ville ? **Non.**

**A – 4 Effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacements les plus économes en émission de dioxyde de carbone**

Desserte routière

- Le projet générera-t-il des **déplacements** routiers importants ? Quelle est l'évaluation des flux journaliers de véhicules générés par le projet ?  
Quelles sont les capacités résiduelles des infrastructures desservant le projet (avant et après sa réalisation) ?

Une étude de trafic a été réalisée par la société Emprixia, du 11 au 17 octobre 2021. Il est précisé dans le dossier d'AEC (page 29) que le réseau routier actuel n'est pas engorgé et reste fluide. Le dossier indique que le temps d'attente aux heures de pointes le vendredi soir (16 h-18 h) n'est actuellement que de 4 secondes.

Selon le porteur de projet, la fréquentation quotidienne du futur INTERMARCHÉ sera de 1 040 clients contre 870 actuellement. Selon le porteur de projet, les réserves de capacité du réseau sont suffisantes pour absorber les 63 véhicules supplémentaires aux heures de pointes (dossier d'AEC page 27).

Le flux de véhicule sur la RD 15 (rue de l'Éperonnerie) en sortie de PONTRIEUX devrait s'en trouver fluidifié notamment par la suppression de la gêne liée aux livraisons sur le site actuel.

Selon le dossier, le projet de création par transfert améliorera considérablement la desserte du point de vente. En effet, les véhicules de livraison (20 par semaine) n'auront plus à traverser le centre-ville de PONTRIEUX. Actuellement, tous les véhicules de livraison doivent obligatoirement emprunter les rues exigües du centre-ville de PONTRIEUX pour pouvoir manœuvrer sur le site actuel. Cela crée des nuisances sonores, visuelles et dégrade les routes du centre-ville de cette ville labellisée « Petite cité de caractère ».

Dorénavant, les livraisons s'opéreront à l'arrière du futur magasin INTERMARCHÉ où le chargement et déchargement s'organisera sous un auvent.

Ainsi, le parcours des camions de livraisons, séparés des flux clients, sera optimisé par rapport à l'agencement du bâti et du foncier (dossier d'AEC page 28).

À noter que la carrière de PLOUËC-DU-TRIEUX, situé à 150 m, a fermé en décembre 2023 supprimant dans le même temps les rotations de poids lourds à l'entrée ouest de la ville de PONTRIEUX.

- Quels axes routiers desservent la parcelle ?  
Le site du projet se trouve à l'intersection de RD 15 et la RD 21 à l'ouest de PONTRIEUX et sur la commune de PLOËZAL.
- Si des aménagements routiers sont nécessaires pour l'accessibilité, la mise en sécurité des accès, indiquer quels aménagements sont prévus au projet et si leur réalisation est certaine. Les pièces justificatives sont-elles incluses dans le dossier de demande ?  
Les accès seront créés depuis la rue de l'Éperonnerie (RD 15).

#### Desserte par des modes de déplacements alternatifs

- La fréquentation de l'établissement par des piétons et/ou des cyclistes est-elle envisageable et facile ? (habitat ou autres activités à proximité de l'établissement)  
Le projet est-il desservi par des cheminements sécurisés le reliant aux autres quartiers ?  
Le site d'implantation se situe à proximité de l'hyper-centre de PONTRIEUX.  
Un cheminement piéton distinct des flux des véhicules légers (VL) et des poids lourds (PL) sera aménagé dans le cadre du projet.  
Il dispose en partie de trottoirs qui bordent le rue de l'Éperonnerie et le quartier de Briantel.  
La zone accessible en vélo pour venir au projet comprend les principales zones d'habitation de PONTRIEUX et de Briantel (PLOËZAL). On dénombre approximativement 1 790 habitants dans un rayon de 2 km accessibles à vélo, soit 13,7 % de la population totale de la zone de chalandise (dossier d'AI page 29).  
Aussi, dix emplacements pour vélos sont prévus sous ombrière. Le centre de PONTRIEUX restera accessible avec 6 minutes de marche. Dans le cadre du projet, le nouveau parking dédié aux vélos comprendra 10 emplacements.  
La population résidente à moins de 15 minutes qui se rend au site à pied correspond à 2 % et en vélo à 1 %. Un potentiel 1 790 habitants susceptibles de venir en vélo, soit 13,7 % de la population de la zone de chalandise est affiché (dossier d'AI page 29).

#### Desserte par les transports en communs

- Quels transports collectifs desservent le projet (à moins de 500 m)? Sont-ils facilement accessibles à pied et par les personnes à mobilité réduite ?  
Leur capacité et amplitude horaire peut-elle absorber une augmentation de la demande ? (Indiquer l'amplitude horaire des différents transports en communs).  
La zone de chalandise n'est desservie par aucun réseau de transports urbains, mais le réseau de transports interurbain de la région Bretagne, BreizhGo, dessert le département des Côtes-d'Armor.  
Cependant, un transport à la demande a été mis en place sur ce territoire par AXEO, un service de Guingamp-Paimpol Agglomération, afin que des personnes puissent utiliser les transports en commun. En effet, ce transport permet aux habitants de BRÉLIDY, PLOËZAL, PLOUËC-DU-TRIEUX, PONTRIEUX, QUEMPEL-GUÉZENNEC, RUNAN et SAINT-CLET d'avoir accès directement au supermarché INTERMARCHÉ de PONTRIEUX et au futur supermarché INTERMARCHÉ à PLOËZAL.  
À noter que la gare de PONTRIEUX se trouvera à moins d'1 km du projet (950 m).  
Le pourcentage de la population de la zone de chalandise susceptible de se rendre en bus au point de vente est nul (dossier d'AEC page 30).
- Lorsqu'un renforcement du réseau de transports collectifs desservant le projet est mentionné, la décision a-t-elle été prise par l'autorité compétente ? **Non concerné.**

## A – 5 Coûts pour la collectivité

- Quels sont les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ? (création d'une infrastructure de transport, notamment collectifs, et autres aménagements de l'espace public – trottoirs ; nécessité de la preuve de l'engagement financier du porteur de projet.

Le supermarché disposera d'un accès routier au sud de la parcelle depuis la rue Tachen Touz (RD 21).

Concernant les déplacements doux :

- l'accès pour les vélos sera le même pour la clientèle motorisée ;
- l'accès pour les piétons sera situé à l'est du parking, de l'autre côté de la RD 15 du site actuel. L'accès depuis l'arrêt « Pontrioux halte » s'effectuera par la rue du Liorzou puis la rue de l'Eperonnerie.

À noter que la RD 21, actuellement limitée à 50 km/h au niveau de la future entrée du site, passera à 30 km/h.

Le dossier ne fait pas état de coûts indirects supportés par la collectivité en matière d'évacuation des eaux pluviales du projet au travers de la rue de l'Eperonnerie (RD 15) ainsi que de la limitation de vitesse aux abords du site (de 50 km/h à 30 km/h).

## B – Développement durable

---

### B – 1 Qualité environnementale, performance énergétique, recours aux énergies renouvelables, emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, gestion des eaux pluviales, préservation de l'environnement

- Le projet ou la zone d'implantation (notamment en cas de ZAC ou de lotissement) a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? **Non concerné.**
- Quelles mesures le projet met-il en place pour contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols (parkings enterrés ou en silos, revêtements de sols filtrants pour les parkings en surface...) et prévoit-il une compensation des espaces imperméabilisés ? **Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, en dehors des voies de circulation (accès et voies de livraison), le porteur de projet prévoit 100 % du stationnement en pavés drainants (108 places soit 2 408 m<sup>2</sup> avec la voirie d'accès aux places). Le projet prévoit de conserver 44 % de la superficie foncière du projet en espaces verts (soit 9 456 m<sup>2</sup>).**

Le dossier rappelle que le projet prend place sur un terrain de 37 109 m<sup>2</sup> actuellement classé en prairie sur le registre parcellaire graphique.

Dans une logique de compacité, 16 469 m<sup>2</sup> de ces 37 109 m<sup>2</sup> seront maintenus en terre agricole, soit 44,4 % de l'assiette foncière dont 9 259 m<sup>2</sup> qui seront composés d'espaces verts (24,9 %), soit un total de 25 728 m<sup>2</sup> de terres non artificialisées, représentant 69,3 % de l'assiette foncière. En intégrant les surfaces perméables composées de stabilisé (93 m<sup>2</sup>) et de pavés drainants (1 500 m<sup>2</sup>), 73,6 % de la parcelle sera perméable (27 321 m<sup>2</sup>).

Le porteur de projet met l'accent (page 18) sur la requalification totale de l'espace occupé par l'INTERMARCHÉ actuel (6 502 m<sup>2</sup>) en espace naturel. Il est précisé que si l'on cumule la situation actuelle et le projet, le solde net d'artificialisation serait de 4 579 m<sup>2</sup> (dossier d'AI page 81).

- Qu'en est-il du projet en matière d'émissions de gaz à effet de serre ? Le projet prévoit-il des dispositifs d'économie d'énergie supérieurs à la réglementation en vigueur ? Si oui lesquels ? Quel est le bilan des émissions de gaz à effet de serre ? **Les dispositifs d'isolation, de chauffage, de consommation d'eau, d'éclairage, de matériaux de construction, de centrale photovoltaïque contribueront à limiter les gaz à effet de**

serre. Selon le dossier d'AEC (page 136), le projet va au-delà des minimas réglementaires en matière de performances énergétiques. Le projet aura un besoin de consommation de 280,6 KWh EP/m<sup>2</sup> en énergie primaire (contre 803 KWh EP/m<sup>2</sup> aujourd'hui) et utilisera 220,6 KWh EP/m<sup>2</sup> de la production d'énergie renouvelable qui couvrira 39,1 % des besoins du projet.

10 places de stationnement seront équipées de bornes électriques de recharges et les 12 autres pré-équipées. Elles attireront des clients venant en voiture électrique et seront autant de véhicules qui ne rejetteront pas de particules fines.

Le projet prévoit 36 arbres de hautes tiges qui capteront le CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère grâce au stockage des microparticules du carbone par la photosynthèse.

Avec les différentes mesures d'amélioration de la conception architecturale, de production photovoltaïque et de végétalisation, le projet contribuera à limiter les gaz à effet de serre.

- Dans le cas d'une extension, le bâtiment existant bénéficie-t-il d'une amélioration du point de vue de sa consommation énergétique ? **Non concerné (construction nouvelle).**

- Est-il prévu l'emploi de matériaux ou procédés écoresponsables ? Si oui, lesquels ?

Pour une création de 5 185 m<sup>2</sup> de toiture et d'ombrière, il est nécessaire de créer au minimum 1 555 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées ou photovoltaïques en toiture du bâtiment et / ou en ombrières correspondant aux 30 % réglementaires.

Avec 1 130 m<sup>2</sup> de surfaces photovoltaïques en toiture du magasin et 1 525 m<sup>2</sup> d'auvent photovoltaïque (ombrière), le projet ira au-delà des minimas réglementaires avec 2 655 m<sup>2</sup>, soit + 21 % (dossier d'AEC page 40).

Le site accueillera 2 655 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques (1 525 m<sup>2</sup> en ombrière et 1 130 m<sup>2</sup> en toiture de l'INTERMARCHÉ) avec une production annuelle estimée à 444 777 wh. 6 bornes de recharge électrique et 6 places pré-câblées sont prévues dans le stationnement. 10 emplacements pour vélos sont prévus sous ombrière.

#### **- CHAUFFAGE: CLIMATISATION :**

Le chauffage de la surface de vente et des réserves sera assuré par deux Roof-Tops à pompe à chaleur air-air de très haute performance énergétique permettent d'assurer le chauffage ainsi que le renouvellement d'air de la surface de vente (page 134 du dossier d'AEC).

Mise en place de meubles frigorifiques fermés dans la surface de vente.

La production de chauffage-rafraîchissement se fera par des systèmes de climatisation à débit de réfrigérant variable, type Mitsubishi ou équivalent, pour les bureaux.

#### **- ISOLATION :**

Isolation des façades en laine de roche (130 mm).

Toiture bac acier isolé (200 mm).

Bardage double peau isolé (200 mm).

Menuiseries double vitrage à rupture de pont thermique.

#### **- ÉCLAIRAGE :**

Éclairages LED (classe énergétique A++, 12 W/m<sup>2</sup>) sur l'ensemble du site (intérieur et extérieur) avec détecteurs de présence.

L'éclairage de la surface de vente sera fractionnée par des interrupteurs marche/arrêt et gradation en fonction de la lumière du jour.

Les enseignes ne seront pas éclairées (dossier d'AEC page 172).

Les bureaux seront éclairés par détection de présence dans les couloirs et les vestiaires. Le dossier indique (dossier d'AEC page 172) que la station service sera éclairée ainsi que le bâtiment et les cheminements piétons.

### - CONSOMMATION D'EAU :

Installation sur l'ensemble des points de puisage (lavabos, sanitaires, etc) de robinetteries temporisées équipées d'aérateur réduisant le débit d'eau au niveau du point de puisage. La consommation d'eau estimée à 620 m<sup>3</sup> par an.

- Quels sont les dispositifs de récupération et de traitement des eaux pluviales/eaux usées prévus ?

### EAUX PLUVIALES :

Un séparateur à hydrocarbures sera placé en aval du bassin de gestion des eaux pluviales nouvellement créé afin de traiter les eaux issues des voiries avant rejet au réseau communal et afin de ne pas porter atteinte au patrimoine naturel situé en aval du projet. Les eaux pluviales collectées rejoindront le ruisseau de l'étang de Launay via un réseau d'eaux pluviales (EP) passant sous la RD au sud du site à créer dans le cadre du projet. Un deuxième séparateur sera installé en aval de la station-service et traitera les eaux pluviales issues de la zone de distribution de carburant et enverra les eaux traitées dans un fossé, le long de la limite sud du site vers le point de rejet.

Pour rappel, les eaux pluviales de ruissellement reprises en toitures seront acheminées directement par l'intermédiaire de canalisations pluviales du réseau existant.

Les eaux pluviales du projet seront rejetées dans les réseaux de PONTRIEUX et PLOËZAL.

Les aménagements réalisés au sein du projet garantiront l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

### EAUX USÉES :

Les eaux usées seront traitées par un bac à graisses puis par la station de QUEMPER-GUÉZENEC qui dispose d'une capacité nominale de traitement de 2 000 équivalents habitant (EH). La charge du projet est estimée à 45 EH, soit une augmentation de 5 EH par rapport à la situation actuelle.

- Quels sont les dispositifs de traitement des déchets et des effluents prévus ?

Durant la phase de construction du projet, les majeures parties des déchets seront inertes (terre végétale, gravats et bois non traités), certains seront recyclés sur d'autres chantiers par le maître d'œuvre ou repris par la collectivité ou par des particuliers (terre de remblais, bois de chauffage...). Les déchets d'emballages, déchets industriels banals (plâtre, métaux, textiles, bois non traités...) et les déchets industriels spéciaux (peinture, solvants, bois traités) seront produits en faibles quantités et repris en déchetterie ou par des sociétés spécialisées selon la législation en vigueur. Ainsi, les déchets produits seront éliminés et/ou recyclés, valorisés et triés par des sociétés spécialisées.

Une aire de nettoyage sera aménagée pour les engins pendant la durée du chantier permettant leur entretien afin d'éviter toute pollution accidentelle (traces d'hydrocarbures au sol).

Les déchets susceptibles de générer des nuisances feront l'objet d'un suivi selon les prescriptions réglementaires du décret du 30 mai 2005 relatif au contrôle des circuits de traitement des déchets et de l'arrêté ministériel du 29 juillet 2005 (établissement de bordereaux de suivi des déchets).

- Pendant la phase d'exploitation, des zones de stockage de containers seront situées à l'arrière du bâtiment de manière à pouvoir être accessible à tout moment pour l'enlèvement. Les bennes à ordures seront invisibles depuis la route. Les camions de livraison remportent les déchets secs et non mouillés.

- Quels sont les dispositifs de récupération des emballages et consignes prévus ?  
**Des tournées de camions de société spécialisée dans le traitement des déchets sont prévues.**
- Le site présente-t-il une sensibilité écologique (zone humide, proximité d'un site Natura 2000...)? Si oui, décrivez et expliquez les mesures prises pour prendre en compte les caractéristiques du site: **Non.**
- Le projet est-il situé dans un secteur soumis à des risques naturels, technologiques, miniers... et prend-il ces risques en compte ? **Non concerné.**

**B – 2 L'insertion paysagère, architecturale du projet, utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales**

- Le projet a-t-il un fort impact visuel, est-il visible depuis les principaux points de vue paysagers ? **Le secteur d'implantation est très vallonné. Le projet aura un impact visuel fort, notamment depuis la RD 15 en arrivant de PLOUËC-DU-TRIEUX vers PONTRIEUX.**
- Respecte-t-il le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune ? **Le projet est un centre commercial de type grande surface. Il répond aux nouveaux codes architecturaux de la marque INTERMARCHÉ (tons gris et rouge foncés).  
Le bâtiment sera réalisé en charpente lamellée collée de bardage métallique nervuré vertical brun sépia (RAL8014).  
Des bandes blanches en bardage composite et en aluminium seront sur chaque façade pour apporter de la lumière naturelle dans le bâtiment.  
Des lames décoratives rouge (RAL3020) avec un placage imitation bois sur le devant seront installées sur l'arche en façade sud-est.  
Du bardage composite blanc et rouge délimiteront la zone dédiée au Drive dans l'angle est du bâtiment. L'ensemble vitré en façade principale sera en aluminium gris anthracite (RAL7022).  
Les menuiseries pleines seront métalliques de la couleur du bardage dans lequel elles se trouvent afin de limiter leur impact visuel.  
L'auvent de parking sera réalisé en charpente métallique recouverte de panneaux photovoltaïques.  
Une structure en charpente bois lamellé-collé sera créée entre l'auvent de parking et le bâtiment principal.  
Un module préfabriqué sera installé pour la laverie automatique.**
- Un accompagnement végétal de qualité est-il envisagé (incluant abords, dépôts, stationnement...), et quelle est la surface dédiée à ces aménagements ?  
**Le projet prévoit la plantation de différentes variétés d'arbres et de végétaux sur l'ensemble du site. Les végétations hautes et basses ainsi que le bassin de récupération d'eau permettront le développement de la biodiversité sur le site du projet tout en permettant une intégration paysagère (dossier d'AI page 82).  
Une haie végétale sera créée ainsi que des îlots végétalisés et arborés seront plantés afin de créer une barrière végétale vis-à-vis des habitations à proximité.  
L'entrée du site sera agrémentée de deux arbres, d'herbes aux écouvillons (87 unités – 29 m<sup>2</sup>), de chèvrefeuilles (702 unités – 234 m<sup>2</sup>) et de calamagrostis (156 unités – 52 m<sup>2</sup>).  
L'îlot de stationnement comprendra six arbres, d'herbes aux écouvillons (99 unités – 33 m<sup>2</sup>), de calamagrostis (75 unités – 25 m<sup>2</sup>) ainsi qu'un massif de 250 m<sup>2</sup> composé de sésélières d'automne, d'hortensias, de libertias ou encore de géraniums rozanes.**

Les espaces verts situés au sud-est de la parcelle seront agrémentés de 15 arbres, d'une haie de 40 hêtres, d'herbes aux écouvillons (861 unités – 287 m<sup>2</sup>), ainsi que de l'eulalie (233 unités – 233 m<sup>2</sup>).

Au nord, derrière le futur magasin, on retrouvera 8 arbres, du lierre à grosses feuilles (1 214 unités – 607 m<sup>2</sup>), d'herbes aux écouvillons (57 unités – 19 m<sup>2</sup>) ainsi que de l'eulalie (141 unités – 141 m<sup>2</sup>).

Enfin, la haie bocagère le long des limites nord et est sera composée de 309 arbres (hêtres communs, chênes pédonculés, charmes, cornouillers, noisetiers, merisiers des oiseaux), des sureaux noirs (105 unités), du laurier tin (225 unités), des viornes obiers (225 unités) ou encore du lierre de Perse (1 125 unités).

Le porteur de projet estime que le tout formera un écrin végétal autour du futur bâtiment commercial et de ses aménagements, ayant un rôle de corridor écologique permettant une continuité écologique, mais également un rôle de réduction des nuisances (visuelles et sonores).

- Quelles sont les caractéristiques architecturales et paysagères proposées pour favoriser l'insertion du projet (en cas d'extension, préciser les améliorations par rapport à l'existant)? Le porteur de projet met l'accent sur l'intégration du projet par la végétalisation du site. Les tons gris et rouge foncés contribueront à l'intégration du bâtiment. Les déblais/remblais contribueront à l'intégration paysagère.
- Le bâtiment sera-t-il construit avec des matériaux issus des productions locales ? Si oui préciser lesquels ? Pas d'élément au dossier concernant la production locale des matériaux utilisés pour la construction des bâtiments.

### **B – 3 Nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche**

- Quelles mesures visent à limiter les nuisances sonores, olfactives ou lumineuses ?

#### **NUISANCES SONORES :**

Les véhicules de livraison ne passeront plus par le centre-ville de PONTREUX, occasionnant ainsi moins de nuisance sonore pour les habitants du centre-ville.

Les entrées-sorties des véhicules de livraisons seront réalisées par l'accès unique du parking. Ces véhicules de livraisons se déplaceront uniquement en marche avant et aucune manœuvre ne sera réalisée en présence de clients, pour garantir la sécurité de tous. Un quai de livraisons sera implanté derrière le magasin, en limite de parcelle Nord, zone inaccessible pour la clientèle. La rue de l'Eperonnerie sera totalement libérée des manœuvres de livraisons (dossier d'AI page 25). Le magasin s'approvisionne depuis la centrale d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS (35) pour les produits secs et celle de GRAND-FOUGERAY pour les produits frais. Les livraisons seront organisées en dehors des périodes d'affluence et préférentiellement en dehors des horaires d'ouverture, de manière à limiter les interactions avec les flux clientèle. Ces livraisons se feront sous un auvent afin d'en réduire les nuisances générées par les camions.

Le site du projet accueillera des surfaces végétales et paysagères qui réduiront le bruit résiduel issus des activités futures du site.

6 places électriquement équipées de borne de recharge et 6 autres électriquement pré-équipées, à terme, réduiront les nuisances sonores habituellement émises par les véhicules thermiques au sein de l'aire de stationnement comme pour les habitants aux alentours.

Selon l'étude du cabinet "SET Environnement" (dossier d'AEC page 163), les ventilations des bâtiments généreront un bruit de 50 dB (à 1 m) de jour comme de nuit. Les camions de livraison généreront un bruit de 80 dB (à 1 m) uniquement de jour.



La circulation des véhicules légers (personnels et clientèle) généreront un bruit de 60 dB uniquement de jour. Le site n'aura pas d'alarme sonore.

#### **NUISANCES OLFACTIVES :**

Les déchets susceptibles de générer des nuisances feront l'objet d'un suivi selon les prescriptions réglementaires du décret du 30 mai 2005 relatif au contrôle des circuits de traitement des déchets et de l'arrêté ministériel du 29 juillet 2005.

Afin de limiter les nuisances visuelles, les zones « Déchets » seront situées à l'arrière du bâtiment qui est non visible depuis l'extérieur.

#### **NUISANCES LUMINEUSES :**

L'éclairage des extérieurs sera équipé de luminaires étanches de type LED et le projet ne prévoit pas d'enseigne lumineuse.

### **IV ANALYSE D'IMPACT**

L'analyse d'impact a été réalisée par le bureau d'études PRAXIDEV située au 2, rue Louis-de-Broglie à VANNES (56000).

Le dossier rappelle que le projet porte sur la création par transfert pour agrandissement du point de vente INTERMARCHE SUPER de PONTRIEUX à PLOËZAL. Le nouveau magasin disposera d'une surface de vente de 1 999 m<sup>2</sup> (contre 1 400 m<sup>2</sup> actuellement) et d'un drive accolé composé de deux pistes de ravitaillement (emprise non bâtie de 41 m<sup>2</sup>) et d'un local drive (emprise bâtie de 63 m<sup>2</sup>). Le site du magasin actuel, 33 rue de l'Eperonnerie (PONTRIEUX), et celui du projet, rue de Tachen Touz (PLOËZAL), sont séparés de quelques mètres, de chaque côté de la RD 15.

#### **ZONE DE CHALANDISE**

L'analyse comprend les éléments précisant la délimitation de la zone de chalandise à la lecture de l'article R. 752-3 du Code de commerce, soit une présentation sous forme de carte des limites de la commune d'implantation et de la zone de chalandise.

La zone de chalandise est établie sur un trajet de 17mn en voiture.

La zone de chalandise est composée de dix communes représentant 13 066 habitants en 2021. PONTRIEUX et LA ROCHE-JAUDY sont les deux principales communes de la zone de chalandise en termes de commerces, d'activités et d'emplois, ainsi qu'en logements. Le projet, bien que localisé sur la commune de PLOËZAL, prendra place au sein de l'enveloppe urbaine de PONTRIEUX.

La zone de chalandise a connu, en dix ans, une stabilité démographique et une augmentation du nombre de ménages de 5,4 %, plus importante que celles de l'EPCI. Ainsi, on recense 6 080 ménages en 2020, soit 313 de plus qu'en 2010. Les résidences secondaires et les campings représentent 582 personnes en équivalent annuel, soit 4,5 % de la population de la zone de chalandise. Les résidences secondaires sont le principal hébergement touristique de la zone de chalandise. On en recense 1 093, ce qui représente 13,9 % du parc de logement total (9,7 % en France). La fréquentation touristique est donc significative à l'échelle des 10 communes de la zone de chalandise.

Le projet se situe au croisement des rues de l'Eperonnerie et de Tachen Touz sur la commune de PLOËZAL. Il est localisé à l'est de la commune de PLOËZAL, sur une parcelle limitrophe de la commune de PONTRIEUX, et à proximité directe du centre-ville de cette dernière. PONTRIEUX est qualifiée de « Pôle relais » dans le SCoT du Pays de Guingamp.

#### **CONTRIBUTIONS A L'ANIMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS EXISTANTS**

La zone de chalandise compte aujourd'hui un taux d'équipement commercial inférieur au taux national (2,29 contre 4,59), et plus précisément un taux de 0,08 en supermarché

contre 0,17 en France (dossier d'AI page 32) Plus largement, le taux d'équipement commercial en grandes surfaces alimentaires de la zone de chalandise est de 0,08 contre 0,17 en France. De même, la zone de chalandise dispose d'une densité commerciale en grandes surfaces alimentaires de 107 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants, avec pour seul commerce le magasin INTERMARCHE SUPER actuel de 1 400 m<sup>2</sup>, alors que la densité commerciale nationale en grandes surfaces alimentaires est de 284 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants (331 m<sup>2</sup> en prenant en compte les hard discounts alimentaires). Après projet, la densité commerciale de la zone de chalandise passera à 153 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants.

Le transfert du magasin permettra donc de maintenir ce supermarché dont l'avenir n'est pas pérenne, mais également de contenir l'évasion commerciale vers des pôles extérieurs. Le magasin INTERMARCHE SUPER n'a pas connu d'agrandissement depuis 2005.

À la date du 15 octobre 2023, il n'est constaté aucune cellule commerciale vacante à PLOËZAL. PONTRIEUX compte six locaux commerciaux vacants dédiés au commerce de détail en état d'être exploités, représentant un taux de vacance commerciale nette de 27,3 %. Cependant, aucune de ces cellules ne peut accueillir le projet en raison des surfaces restreintes de ces dernières. Le transfert du supermarché n'engendrera pas de création de cellule commerciale vacante ou de friche, car le bâtiment sera déconstruit (aucun permis de construire ne sera délivré sur ce site en raison du PPRI).

Cette opération et la remise en état naturel du site seront financées par le propriétaire Immo Mousquetaires et Monsieur RAOUL.

Le magasin INTERMARCHE SUPER emploie actuellement 20 personnes en équivalent temps plein. Dans le cadre du projet, il est prévu de recruter 5 personnes en équivalent temps plein ainsi que 2 étudiants en contrat professionnel. De plus, par l'intermédiaire de ses adhérents et de Monsieur et Madame RAOUL, le magasin s'inscrit comme l'acteur majeur du commerce et de la vie locale, travaillant déjà en collaboration avec une soixantaine de fournisseurs locaux. Il sponsorise aussi diverses associations et participe à des événements sur la commune de PONTRIEUX et ses alentours.

Dans le cadre du projet, Monsieur RAOUL souhaite mettre en avant les produits locaux en augmentant le nombre de références et en identifiant des zones réservées à ces produits pour plus de cohérence (aujourd'hui placés de manière diffuse dans le point de vente).

## PRESENTATION DES EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS DE LA ZONE DE CHALANDISE

Le projet de création par transfert pour extension offrira un bâtiment moderne, conforme aux normes thermiques, sociales et d'accessibilité en vigueur. Le projet apportera un meilleur confort de travail aux salariés, mais aussi plus de confort aux consommateurs qui disposent aujourd'hui d'un supermarché sous-calibré, vétuste et dangereux. Le transfert du magasin à moins de 100 m et en continuité de PONTRIEUX contribuera au maintien des habitudes des consommateurs.

En matière de diversification, le magasin INTERMARCHE SUPER de PONTRIEUX propose déjà une large offre de services: gaz, photocopie, drive, laverie, location de véhicules et clé minute. Dans le cadre du projet, ces services seront maintenus et améliorés (photomaton, station de lavage, station-service). Ce projet comprend également l'amélioration du service drive (meilleure organisation pour les employés, local actuel vétuste).

En termes de complémentarité, l'offre proposée complétera l'offre existante. Le nouveau magasin sera ainsi modernisé et sécurisé sur un site permettant de préserver le centre-ville. Ce projet permettra d'augmenter l'attractivité commerciale du secteur pour ainsi lutter contre l'évasion commerciale vers des pôles extérieurs.

Le site du projet se trouve à 500 m soit 5 minutes à pied de la mairie de PONTRIEUX.

Le supermarché INTERMARCHE SUPER est le seul supermarché de la zone de chalandise. Les autres communes de la zone de chalandise disposent simplement de magasins de proximité de type supérettes, répondant à une demande de première nécessité.

Le projet tel que présenté, maintient les équilibres commerciaux, ne faisant pas concurrence avec les centres-villes des communes de la zone de chalandise. À noter que le magasin ne disposera pas de galerie marchande. Dans le cadre du projet, le nouveau magasin permettra d'augmenter et mettre en avant les produits locaux en identifiant des zones réservées à ces produits. Aujourd'hui, le magasin INTERMARCHE SUPER travaille avec une soixantaine de producteurs locaux (dossier d'AI page 60).

La création d'une vaste zone baptisée « L'Alternative », avec du vrac, du bio, et des produits plus respectueux avec une certaine éthique est mise en avant dans le dossier.

## PRESENTATION DE LA CONTRIBUTION DU PROJET A L'ANIMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS EXISTANTS DE LA ZONE DE CHALANDISE

Le projet vise à maintenir le supermarché INTERMARCHE SUPER à proximité de sa localisation actuelle. Avec un taux d'équipement en supermarché à 0,08 contre 0,17 à l'échelle nationale, et plus largement 0,20 en grandes surfaces alimentaires (hypermarché + supermarché), la zone de chalandise est présentée sous-équipée en grandes surfaces alimentaires. Le magasin INTERMARCHE SUPER actuel, d'une surface de vente de 1 400 m<sup>2</sup>, est la seule offre en grande surface alimentaire de la zone de chalandise. La densité commerciale en grande surface est de 107 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants.

Avec la réalisation du projet, la surface de vente du magasin INTERMARCHE SUPER passera à 1 999 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de la densité commerciale alimentaire à 153 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants, qui restera inférieure à la densité commerciale nationale.

L'équilibre territorial sera maintenu, car ce supermarché est le seul de la zone de chalandise et se situera qu'à 500 m du centre-ville de PONTRIEUX. Ce projet permettra de proposer une offre en adéquation avec l'évolution de la zone de chalandise pour répondre aux besoins de la population actuelle et future tout en garantissant un confort d'achat et la sécurisation de point de vente qui ne l'est plus actuellement.

## DESSERTE

Le site du projet est localisé le long de la rue de Tachen Touz, RD 21 reliant PONTRIEUX à RUNAN et à proximité de la RD 15 (PONTRIEUX – PLOUEC-DUTRIEUX).

La zone de chalandise est desservie par les axes routiers majeurs suivants :

- RD 21 : axe LA ROCHE-JAUDY – PONTRIEUX via PLOËZAL ;
- RD 15 : axe PAIMPOL – PONTRIEUX – BEGARD via PLOURIVO, QUEMPEL-GUEZENNEC et PLOUËC-DU-TRIEUX ;
- D 787 : axe PLEUDANIEL – GUINGAMP via PONTRIEUX et SAINT-CLET ;
- RD 8 : axe LA ROCHE-JAUDY – GUINGAMP via RUNAN et PLOUËC-DU-TRIEUX.

La zone de chalandise est desservie par le réseau de transports interurbains de la région Bretagne BreizhGo, et par un service de transport à la demande du réseau de transports en commun de Guingamp-Paimpol Agglomération.

La ligne TER GUINGAMP – PAIMPOL dessert les communes de PONTRIEUX, PLOURIVO, PLOUËC-DU-TRIEUX et SQUIFFIEC situées dans la zone de chalandise (gares de Pontrieux et halte à PONTRIEUX, Frynaudour, Traou Nez et Lancerf à PLOURIVO, Brélidy-Plouëc à PLOUËC-DU-TRIEUX et Trégonneau à SQUIFFIEC). La gare la plus proche « Pontrieux Halte » se situe à 550 m du projet. La zone de chalandise est desservie par le réseau de transports en commun de Guingamp-Paimpol Agglomération avec le service BUSPLUS. Il s'agit d'un service de transport à la demande permettant aux habitants de BRELIDY, PLOËZAL, PLOUËC-DU-TRIEUX, QUEMPEL-GUEZENNEC, RUNAN et SAINT-CLET d'accéder à PONTRIEUX, au supermarché INTERMARCHE SUPER et donc au futur supermarché INTERMARCHE SUPER à PLOËZAL, objet de la demande. Ce service fonctionne le lundi.

Compte tenu de la proximité du centre-ville de PONTRIEUX et du quartier de Briantel (PLOËZAL), le temps de trajet piéton estimé pour rejoindre le site est de dix minutes.

Un cheminement piéton distinct des flux VL et PL sera aménagé dans le cadre du projet. Il reliera l'entrée du magasin aux trottoirs présents rue de L'Eperonnerie. Actuellement, tous les flux piétons pour rejoindre le supermarché INTERMARCHÉ SUPER, le collège, la pharmacie et le salon de coiffure se font par la rue de L'Eperonnerie. Ce projet permettra de déplacer les flux piétons et les sécuriser en évitant de traverser la rue par des passages piétons.

Selon le dossier d'AI (page 24), à l'échelle de la zone de chalandise, le transfert du magasin ne modifiera pas la desserte routière.

En revanche, au niveau local, il va engendrer des améliorations avec notamment la réduction de la vitesse de 50 à 30 km/h sur la RD 21, au niveau de l'entrée du parking, et un accès piéton depuis le centre-ville de PONTRIEUX séparé de l'accès motorisé, afin de renforcer la sécurité.

### **DESCRIPTION ET LOCALISATION DES PRINCIPAUX POLES COMMERCIAUX DE LA ZONE DE CHALANDISE AINSI QUE LE TEMPS DE TRAJET VEHICULE MOYEN ENTRE CES POLES ET LE PROJET**

Les principaux pôles commerciaux de la zone de chalandise se situent entre 1 min et 17 min de trajet. Les deux principaux pôles commerciaux de la zone de chalandise sont PONTRIEUX et LA ROCHE-JAUDY avec respectivement 10 et 7 commerces. PONTRIEUX (à 1 min) regroupe un tiers des commerces de la zone de chalandise.

PLOËZAL compte six communes limitrophes incluses dans le périmètre de la zone de chalandise (PONTRIEUX, PLOUËC-DU-TRIEUX, PLOURIVO, QUEMPEL-GUEZENNEC LA ROCHE-JAUDY, RUNAN).

La commune de PLOËZAL se situe à 7 min en trajet (5 km) et recense une boulangerie.

PONTRIEUX abrite 16 commerces (1 supermarché (objet du dossier, 3 boulangeries, 1 boucherie-charcuterie, 1 magasin de vêtements, 2 fleuristes, animaleries, jardinerie, 1 magasin d'optique, 1 station-service, 3 instituts de beauté, 3 salons de coiffure).

PLOUËC-DU-TRIEUX est à 7 min de trajet recense 3 commerces (2 boulangeries, 1 salon de coiffure).

QUEMPEL-GUEZENNEC est à 8 min (5,5 km) compte 2 commerces (1 épicerie et 1 salon de coiffure).

LA ROCHE-JAUDY est entre 10 min et 14 min (de 9 km à 11 km) compte 9 commerces (1 supermarché, 1 supérette, 1 épicerie, 1 boulangerie, 2 boucheries-charcuteries, 1 magasin de vêtements, 1 institut de beauté, 1 salon de coiffure).

PLOURIVO est à 17 min (12,4 km) compte 7 commerces (1 épicerie, 1 boulangerie, 1 parfumerie-cosmétique, 1 institut de beauté, 3 salons de coiffure).

RUNAN ne recense aucun commerce.

Le dossier d'AI indique (page 32) que "le taux d'équipement de la zone de chalandise en offre alimentaire détaillé par type de structure montre que les activités méritent d'être renforcées pour palier à une carence en offre alimentaire afin d'éviter l'évasion commerciale vers des pôles extérieurs. Face à cette sous-représentation de supermarchés, la création par transfert pour agrandissement du point de vente INTERMARCHÉ SUPER viendra combler en partie cette carence". Avec le transfert du magasin INTERMARCHÉ SUPER, ce territoire composé de sept communes conservera la même armature commerciale en commerce alimentaire.

### **PRESENTATION DES EFFETS DU PROJET EN MATIERE D'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

Le dossier fait état d'une artificialisation de 11 081 m<sup>2</sup> avec une désartificialisation de 6 502 m<sup>2</sup> au regard de site actuel à renaturer (dossier d'AI page 81). Le solde d'artificialisation du projet serait réduite à 4 579 m<sup>2</sup>.

La rénovation ou la reconstruction sur site de ce bâtiment sur le site actuel étant impossible car le point de vente actuel se situe en zone inondable et est concerné par un

PPRI. Le bâtiment sera déconstruit pour rendre ce site à son état naturel.

Le projet s'inscrit dans une mixité fonctionnelle en maintenant le magasin INTERMARCHÉ SUPER en entrée ouest de PONTRIEUX. On retrouve plusieurs usages au sein d'un même lieu (commerces et activités, équipements publics), dans un secteur déjà urbanisé, entouré d'habitations. Le projet est concerné par deux OAP du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération, la première concernant le site visant à accueillir le transfert du supermarché et la seconde la renaturation du site suite au départ du magasin. Le projet prend donc place sur un terrain de 37 109 m<sup>2</sup> actuellement classé en prairie sur le registre parcellaire graphique. 16 469 m<sup>2</sup> de ces 37 109 m<sup>2</sup> seront maintenus en terre agricole, soit 44,4 % de l'assiette foncière.

De plus, 9 259 m<sup>2</sup> seront composés d'espaces verts (24,9 %), soit un total de 25 728 m<sup>2</sup> de terres non artificialisées, représentant 69,3 % de l'assiette foncière.

En intégrant les surfaces perméables composées de stabilisé (93 m<sup>2</sup>) et de pavés drainants (1 500 m<sup>2</sup>), 73,6 % de la parcelle sera perméable (27 321 m<sup>2</sup>).

La parcelle agricole voisine du projet, est cultivée en fourrage par Monsieur LE BESCOND, agriculteur de PLOÛEC-DU-TRIEUX.

**- Présentation des effets du projet en matière d'artificialisation des sols et pour tout projet engendrant une artificialisation des sols**

a) Justification de l'insertion du projet dans l'urbanisation environnante, notamment par l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur, et de sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, ainsi que la justification de l'absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification ;

Le site du projet est localisé rue de Tachen Touz (RD 21), en entrée ouest de la ville de PONTRIEUX, à seulement 500 m du centre-ville, soit une minute de temps de trajet voiture, 2 minutes en vélo et 5 minutes à pied.

Il se situe à seulement 100 m du site du magasin actuel. Ce secteur de la ville dispose d'une mixité fonctionnelle avec la présence de commerces et activités (magasin INTERMARCHÉ SUPER, pharmacie LEDUC, MYRIAM COIFFURE, bar LE TACHEN), d'habitat, d'équipements publics (collèges Notre-Dame-des-Fontaines et Charles-Brochen, école Saint-Joseph, complexe sportif de PONTRIEUX, halte SNCF). Selon le dossier (AI page 78), le projet s'inscrit dans cette mixité fonctionnelle en maintenant le magasin INTERMARCHÉ SUPER en entrée ouest de PONTRIEUX. En effet, plusieurs usages se retrouvent au sein d'un même lieu, dans un secteur déjà urbanisé, entouré d'habitations, d'un collège et d'une salle de sport.

Un PLUi a été approuvé sur l'ensemble du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération le 12 décembre 2023, comprenant la commune de PLOEZAL. Le projet se situe en zone 1AUj du PLUi.

Le site du projet fait l'objet d'une OAP, le secteur 4 sur la commune de PLOËZAL, « rue de l'Eperonnerie ». D'une superficie de 2,01 hectares, il est dédié aux activités économiques.

Plus précisément, « dans le cadre d'une protection des biens et des personnes, le site est retenu pour accueillir la relocalisation du supermarché présentant des désordres structurels induits par la nature du sol et l'exposition aux risques d'inondation.

L'implantation du futur établissement doit maintenir, autant que possible, les talus existants, que ce soit le long de la voie ferrée, en limite des habitations, à l'est, ou en limite de la voie, au sud ».

L'OAP précise aussi que « Dans ce cadre, un accès unique doit être prévu au niveau du croisement de Kerpontu. Pour faire face au trafic engendré, la sécurisation de celui-ci doit être prise en compte dans le projet. La cohabitation entre les différents modes de

*transport (livraison, voiture, piétons, ...) et la cohabitation avec le tissu environnant doivent être au cœur de la réflexion du projet. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble ».*

**Le projet respecte le règlement et l'OAP 4 de PLOËZAL du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération.**

**La commune de PLOËZAL fait partie du périmètre du SCoT du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021.**

**Ce projet ne vise pas un développement commercial mais le maintien du supermarché INTERMARCHÉ SUPER en continuité de l'enveloppe urbaine de PONTRIEUX et dont l'exploitation actuelle est devenue dangereuse.**

**Le projet prendra place sur un terrain situé à 100 m du magasin actuel, par manque d'autres alternatives au sein du tissu urbain de PONTRIEUX. Le nouveau site du projet se situe à 500 m de la mairie de PONTRIEUX mais le périmètre de centralité de cette dernière inscrit dans le PLUi englobe la rue de l'Eperonnerie, le long de laquelle est situé le magasin actuel et où sera situé le futur magasin. Le nouveau site du projet est adjacent à ce périmètre de centralité. Le projet s'inscrit dans la valorisation des rives du Trieux avec la renaturation totale du site actuel.**

### **Absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier**

**Le magasin INTERMARCHÉ SUPER actuel ne peut faire l'objet de rénovation, d'extension ou de démolition/reconstruction sur site en raison de sa localisation en zone rouge (aléa fort à très fort) et en zone bleue (aléa faible à moyen) dans le PPRI de PONTRIEUX ainsi que l'organisation du site restreinte.**

**Par ailleurs, aucun local commercial vacant ne peut accueillir le magasin à PONTRIEUX en raison de leur surface de vente réduite (< 300 m<sup>2</sup>). Aucune friche en capacité d'accueillir le projet n'est recensée.**

**Ainsi, la solution pour le maintien de ce commerce de proximité est un transfert sur une parcelle située à seulement 100 m. Il s'agit du premier terrain disponible situé au plus près du centre-ville de PONTRIEUX.**

**b) Une description de la contribution du projet aux besoins du territoire, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique de ce dernier, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise du projet. Le dossier indique (dossier d'AI page 86) que la zone de chalandise du projet a connu une stabilité démographique entre 2011 et 2021. En revanche, elle a connu une hausse du nombre de ménages (+ 5,4 %) sur la même période. Cette dynamique démographique est supérieure à celle de Guingamp-Paimpol Agglomération sur laquelle est situé le projet.**

**Aucune cellule commerciale vacante à PLOËZAL n'est recensée. En revanche, on compte 11 locaux commerciaux vacants à PONTRIEUX. Cependant, parmi ces 11 locaux vacants, 4 ne sont pas concernés par le commerce de détail, 2 nécessitent ou sont travaux et 1 rencontre des problèmes d'accessibilité, soit un taux de vacance commerciale nette de 27,3 % représentant 6 locaux vacants (dossier d'AI page 49 à 59). En élargissant le périmètre aux communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise, on obtient un taux de vacance commerciale nette de 19,1 %. Ce taux correspond en réalité à 9 locaux commerciaux vacants sur ces 7 communes.**

**Parmi ces locaux commerciaux vacants, on retrouve majoritairement des petites cellules n'ayant pas la capacité d'accueillir le projet.**

**Le projet aura vocation à conserver le supermarché INTERMARCHÉ SUPER en entrée ouest de PONTRIEUX, ne pouvant pas rester sur son site actuel. Il ne s'agira donc pas d'une nouvelle enseigne mais d'un maintien de l'offre.**

c) De manière alternative :

- soit la justification de l'insertion du projet dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification : **non concerné.**

- soit la justification de l'insertion du projet dans une opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au sein d'un espace déjà urbanisé. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui à cette justification :

**Le projet vient s'installer sur un terrain vierge de construction mais en continuité Ouest de l'agglomération de PONTRIEUX.**

**Le projet d'installation de l'enseigne INTERMARCHÉ se situe en zone 1AUj de Tachen-Touz, pour laquelle le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération désigne l'espace du projet en zone 1AUj « secteur destiné à l'ouverture à l'urbanisation de court terme dont la destination commerce est uniquement autorisée pour les nouvelles implantations supérieures à 300 m<sup>2</sup> ».**

- soit la justification que les mesures présentées permettent de compenser les atteintes prévues ou prévisibles, directes ou indirectes, occasionnées par la réalisation du projet, en transformant un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, afin de restaurer de manière équivalente ou d'améliorer les fonctions écologiques et agronomiques altérées par le projet :

**Des mesures compensatoires seront mises en œuvre dans le cadre du projet, avec la démolition du bâtiment accueillant actuellement le supermarché et de tous ses aménagements (parking, aire de stockage...).**

**Le site sera ensuite dépollué afin de renaturer ce terrain localisé le long du Trieux.**

**Cette opération engendrera la désartificialisation de 6 502 m<sup>2</sup>, qui servira notamment d'espace tampon lors de crues du Trieux.**

**Le site du magasin actuel fait l'objet d'une OAP (secteur 1) dans le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération nommé « Abords du Trieux » visant à la renaturation du terrain aujourd'hui occupé par le bâtiment commercial et son parking.**

**Outre son futur rôle d'espace tampon en cas de crue, il est prévu la création de liaisons piétonnes et d'une passerelle, sur les rives du Trieux, pour relier à la fois le camping, le futur supermarché et le centre, afin de valoriser les parcours touristiques du centre-ville (dossier d'AI page 85).**

- soit la justification de l'insertion du projet au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine, identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal, entrés en vigueur avant le 23 août 2021:

**L'analyse d'impact indique que le projet fait l'objet de deux OAP dans le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération (l'OAP n° 4 de PLOËZAL correspondant au site retenu pour accueillir la relocalisation du supermarché et l'OAP n° 1 de PONTRIEUX correspondant à la renaturation du supermarché existant mise en œuvre suite au transfert de l'équipement). Il est précisé à la page 231 du rapport n°1 de la Commission d'enquête que : « Le secteur 1AUj sur la commune de PLOËZAL répond au besoin de restructuration de l'Intermarché de PONTRIEUX dont la reconstruction sur site n'est pas permise en raison du risque d'inondation (application du PPRi de PONTRIEUX) et des désordres structurels que présente le bâtiment actuel ».**

Les possibilités d'implantation au sein du périmètre de centralité de PONTRIEUX ont été analysées (densification de l'enveloppe urbaine, restructuration de rez-de-chaussée commerciaux, mobilisation de friches ou de bâtiments aujourd'hui sous-exploités...). Le tissu urbain du centre-ville n'offre pas de disponibilité foncière permettant d'accueillir cet équipement.

## V. AVIS DE SYNTHÈSE DU SERVICE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Au regard de l'aménagement du territoire :

Points positifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation du projet à proximité de l'agglomération de PONTRIEUX.</li> <li>• Pas de commerce supplémentaire (création par transfert).</li> <li>• Maintien de la polarité commerciale existante.</li> <li>• Population et ménages en hausse.</li> <li>• Réhabilitation du site naturel en lieu et place du bâtiment actuel situé en zone inondable.</li> <li>• Pas de création de friche nouvelle.</li> </ul>
Points négatifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet à vocation commerciale n'est pas compatible avec le SCoT du pays de Guingamp puisqu'il s'installe en dehors d'ECP délimités au SCoT.</li> <li>• Consommation foncière de 20 640 m<sup>2</sup> pour le projet, (6 500 m<sup>2</sup> pour l'installation actuelle).</li> </ul>

Au regard du développement durable :

Points positifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de 5 emplois à temps plein (en sus des 20 emplois actuellement).</li> <li>• 2 étudiants en "contrat pro".</li> <li>• 100 % des 108 places de stationnement en pavés drainants dont 12 équipées borne électriques.</li> <li>• Pose de 1 130 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques (en toiture) pour auto-production</li> <li>• Pose de 1 525 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques (en ombrières) pour auto-production.</li> <li>• 10 emplacements pour vélos sont prévus sous abri.</li> <li>• Amélioration et sécurisation des conditions de circulation sur la RD 15 (en face du magasin actuel).</li> <li>• Le projet permet de quitter l'implantation actuelle située en zone inondable (PPRI).</li> <li>• Démantèlement et dépollution de site actuel.</li> <li>• Requalification du site actuel en espace naturel.</li> <li>• Fonctionnement du projet avec de nombreux fournisseurs locaux (41).</li> <li>• Collaboration avec des associations locales (sportives et solidaires).</li> <li>• Création de bassins de rétention d'eau.</li> <li>• 9 456 m<sup>2</sup> d'espaces résiduels seront conservés en espaces verts à l'échelle du projet.</li> <li>• Plantation de 36 arbres de haute tiges.</li> <li>• 11 236 m<sup>2</sup>, 55 % de l'unité foncière surfaces perméables cumulées.</li> </ul>



- Création d'une haie bocagère à l'Est du projet.
- Application de la RT 2012-RT 2020 des matériaux d'isolation de la toiture et des murs extérieurs.
- L'éclairage de vente sera réalisé par des luminaires LED de classe énergétique A ++.

#### Points négatifs

- Le parking ne sera pas mutualisé.
- La voiture sera le moyen de transport prépondérant pour se rendre à ce magasin, bien que situé à 300 M du centre-ville de PONTRIEUX.

## Avis de synthèse :

Le projet consiste en la création par transfert et agrandissement du point de vente INTERMARCHÉ installé depuis 1976 à PONTRIEUX vers PLOËZAL. Ce projet permet de passer d'une surface de vente actuelle de 1 400 m<sup>2</sup> à une surface de vente future de 1 999 m<sup>2</sup>.

Le projet comprend aussi un drive de 63 m<sup>2</sup> intégré au bâtiment principal et deux pistes de drive non bâtie.

Un espace est prévu pour la création d'une station service et d'une station de lavage.

Le projet viendra s'implanter sur une partie d'un terrain de 37 000 m<sup>2</sup> à l'ouest immédiat de l'agglomération de PONTRIEUX.

Même si PONTRIEUX connaît une baisse de sa population (- 2 %), la zone de chalandise a connu, en dix ans, une stabilité démographique (0 %) entre 2011 et 2021.

Une augmentation du nombre de ménages de + 5,4 %, plus importante que celle de l'EPCI (2 %) est constatée (dossier AI page 21). Cette augmentation des ménages est particulièrement élevée sur la commune de PLOUËC-DU-TRIEUX (+ 6,1 %), PLOËZAL (+ 6,1 %) et SAINT-CLET (+ 7 %).

Le projet participe aussi à la captation et au maintien d'une clientèle à PONTRIEUX ainsi qu'à l'échelle du secteur de GUINGAMP.

Il s'agit du seul supermarché présent au sein de la zone de chalandise. La réalisation de ce projet permettra de le maintenir.

La zone de chalandise est sous-équipée en grandes surfaces alimentaires, en nombre comme en surface de vente. La réalisation du projet permettra de se rapprocher de la moyenne nationale, tout en restant inférieure, et réduira l'évasion commerciale des consommateurs vers des polarités commerciales mieux équipées.

Le rapport considère qu'il n'existe pas de disponibilité en centralité de PONTRIEUX pour accueillir le projet et que la vacance commerciale du centre-ville ne correspond pas à la demande de superficie de vente du projet.

L'implantation du magasin actuel se situe en zone inondable, aussi, après destruction du bâtiment, le site d'implantation actuel sera requalifié en espace naturel.

Des mesures compensatoires seront donc mises en place dans le cadre du projet. Le terrain actuel, d'une surface de 6 502 m<sup>2</sup>, composé du bâtiment et de ses équipements (parking, quai de livraison, aire de stockage...) sera entièrement démoli puis dépollué en vue de sa renaturation.

Le projet conservera 44 % du terrain d'assiette en espaces verts.

Globalement, l'opération nouvelle viendra mobiliser un foncier de 20 340 m<sup>2</sup> alors que l'installation actuelle couvre seulement 6 500 m<sup>2</sup>.

Le réseau routier existant est en capacité d'absorber la clientèle du projet estimée à + 63 véhicules en heure de pointe.

A l'échelle de la zone de chalandise, le transfert du magasin ne modifiera pas sa desserte routière. En revanche, au niveau local, il va engendrer des améliorations avec notamment la réduction de la vitesse de 50 à 30 km/h sur la RD 21, au niveau de l'entrée du parking. Un accès piéton depuis le centre-ville de PONTRIEUX séparé de l'accès motorisé, viendra renforcer la sécurité.

Les eaux pluviales seront retenues par deux bassins de rétention (277 m<sup>3</sup>/rétention eaux pluviales et 350 m<sup>3</sup>/pompiers) puis elles rejoindront le ruisseau de l'étang de Launay via un réseau d'EP à créer passant sous la RD au sud du site.

Les coûts supplémentaires pour la collectivité en matière de desserte et d'infrastructures sont présentés comme limités même si la limitation de vitesse, la création accès piéton depuis le centre-ville de PONTRIEUX et le réseau d'EP à créer sous la RD 21 ne sont ni chiffrés ni attribués.

Le projet s'inscrit dans une démarche durable tant par sa conception (RT 2012-RT 2020, panneaux solaires, traitement eaux pluviales...) parfois au-dessus des minimums réglementaires, que par son fonctionnement (amélioration accueil salariés, accueil clients...).

Le projet prévoit la pose de 2 655 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques (21 % > à la réglementation) en toiture et sous ombrières pour une production d'électricité et pour une auto-consommation de 72,8 %.

Les places de stationnement seront toutes perméables et constituées de pavés drainants.

Sur les 108 places de parking, il est prévu 4 stationnements accessibles aux PMR + 24 places pour l'alimentation des véhicules électriques (12 fonctionnelles et 12 pré-équipées). Le projet prévoit aussi l'installation d'un parc à vélo couvert de 10 emplacements.

Les 22 emplois de l'actuel magasin INTERMARCHÉ de PONTRIEUX seront conservés et transférés dans le nouveau point de vente. Le porteur de projet prévoit 5 emplois supplémentaires. Le nouveau bâtiment contribuera aussi à l'amélioration des conditions d'accueil et de travail des salariés.

Le dossier met en avant la variété et la diversification de l'offre de produits avec la complémentarité avec l'offre existante. Le dossier rappelle son partenariat avec une soixantaine de producteurs locaux.

L'INTERMARCHE continuera de se fournir auprès de la boulangerie «Au Fournil de PLOËZAL» qui livre quotidiennement le magasin en produits de boulangerie et viennoiseries.

Le dossier présenté fait donc bien état des impacts du projet sur la commune de PLOËZAL en précisant les motivations du changement d'implantation, malgré quelques divergences apparaissant dans les documents, notamment :

- le nombre de places de stationnement perméables (108 selon l'AEC p17 et « 82 places « standard et 39 perméables » selon l'AI p 13),
- le nombre de places PMR (3 selon l'AEC p17 et 2 selon l'AI p 13),
- le nombre de salariés actuel (22 selon le dossier AEC p 69 et 20 selon l'analyse d'impact AI p 60).
- la capacité des bassins de rétention (AEC p 111, plan avec 192 m<sup>3</sup>/Rétention eaux pluviales et 240 m<sup>3</sup>/Pompier et AEC p. 164 avec 277 m<sup>3</sup>/Rétention eaux pluviales et 350 m<sup>3</sup> /Pompier).

S'agissant des documents d'urbanisme en vigueur, le DAAC du SCoT comporte une carte des espaces commerciaux périphériques (ECP) du Pays de GUINGAMP et précise, que compte tenu du maillage existant, la création de nouveaux espaces commerciaux n'est pas prévue. L'espace 1AUj de Tachen-Touz en PLOËZAL n'est pas répertorié comme un espace commercial périphérique dans le SCoT.

Par conséquent, cette nouvelle implantation n'est pas réglementairement possible, car située en dehors des ECP prévus au SCoT.

En outre, le projet entraîne une artificialisation nette de près de 0,5 ha de prairie.

Un avis défavorable est donc proposé.

Favorable

Défavorable

Fait à Saint-Brieuc, le 3 JUIL. 2024

Le directeur départemental  
des Territoires et de la Mer

Benoît DUFUMIER

