



CRÉATION PAR TRANSFERT ET EXTENSION D'UN MAGASIN
INTERMARCHÉ DE SON DRIVE ET DE SA STATION SERVICE

LECH HELOURY, 22 260 PLOËZAL



2024

DOSSIER DÉPOSÉ
DANS LE CADRE D'UNE DEMANDE
DE PERMIS DE CONSTRUIRE

MOTIVATION DU PROJET

Historiquement, le groupement des Mousquetaires a implanté son magasin INTERMARCHE en 1976 à Pontrieux, qui est depuis toujours soumis à la rivière du Trieux sortant très régulièrement de son lit pour inonder le magasin.

Monssieur et Madame Raoul, Exploitants INTERMARCHE et commerçant de référence impliqué dans la vie locale, réfléchit depuis 2019 à transformer son magasin, aujourd'hui vétuste, dangereux pour la clientèle comme pour les salariés à cause de sa situation géographique qui, en zone « *Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)* » y interdit toute autorisation d'urbanisme, indispensable pour des travaux de mise aux normes.

Ce projet consiste en la création d'un magasin INTERMARCHE à Ploëzal par le biais du transfert du magasin de Pontrieux ; à 100 m du site du projet afin d'y atteindre 1 999 m², soit + 599 m² de surface de vente, avec celui du Drive et de la station-service.

Le couple Raoul, porte ce projet en parfaite collaboration avec la collectivité locale.

1 - Respect des critères d'Aménagement Territorial

La commune de Ploëzal est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération (approuvé le 12/12/2023) qui 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 m²* » (Cf pages 66 et 85 du Règlement écrit du PLUi). Retrouvez en page 23 : la conformité au PLUi et à l'Orientation d'Aménagement Programmée attaché à l'emplacement futur du projet.

La commune de Ploëzal, est couverte par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Guingamp (approuvé le 08/07/2021) qui autorise : « *À titre exceptionnel, l'implantation de commerces en dehors des périmètres de centralité commerciale et périphérique lorsque l'implantation du commerce apparait nécessaire à la valorisation d'un site ou équipement touristique (Cf pages 40 du DOO)* », sans y interdire la création et ou l'extension de commerce spécialisé en alimentaire ; **le projet sera donc compatible d'ensemble avec les orientations et objectifs du SCoT.**

. **L'accès en voiture se fera par la rue Tachen Touzour, limitée à 50 Km/h mais qui sera abaisser à 30Km/h.**

. **Une Accessibilité facilité par les modes doux :**

- Accès piétons, cyclistes : + 10 places vélos sous auvent.
- Création d'un arrêt de transport à la demande du réseau AXEO à l'entrée du site du projet.
- Connexion piétonne jusqu'au centre-ville de Pontrieux.
- Création d'un cheminement piéton partant du futur sas d'entrée du magasin jusqu'au lotissement voisin.

Le projet prend ainsi en considération l'ensemble des prescriptions de ces règlements en vigueur, tant en programmation, densité, formes urbaines, matériaux et règles plus spécifiques.



2 - Développement Durable

. Un projet qui ira au-delà des minimas réglementaires :

- Loi Relative à l'Énergie et au Climat (30 %) : 1 130 m² de panneaux photovoltaïques en toiture du magasin et 1 525 m² d'ombrière (100 % photovoltaïque), avec 2 655 m², soit 51 %.
- loi Climat et Résilience Article L111-19-1 du code de l'urbanisme) : **66 % de l'aire de stationnement sera perméable** (pavés drainant et espaces verts) et **50 % sera ombragée par la conjugaison de 1 525 m² d'ombrières (100 % photovoltaïques) et de 10 arbres de hautes tiges à forte canopée.**
- loi LOM (5%) et respecte l'Article L113-13 du Code de la Construction et de l'Habitat : 12 places de stationnement électriquement équipées (11% de 108) et 12 autres électriquement prééquipées.

. **Le démantèlement et dépollution du site actuel permettront à la commune de Pontrieux de le** : « *requalifier en un lieu environnemental de préservant la qualité de l'eau, en zone naturelle, en continuité écologique* » en lien avec les lignes directrices des projets de territoire de la Région Bretagne et de Guingamp-Paimpol (Retrouvez en Annexe 3 : le courrier d'engagement de la mairie de Pontrieux).



3 - Renforcement et Respect des Critères de Protection du Consommateur

- . Un renforcement pérenne de l'offre commerciale alimentaire en zone rurale tout en restant à proximité direct du centre-ville de Pontrieux (400 m).
- . Cette création par transfert offrira à la clientèle comme aux salariés, un nouveau de vente relooké et modernisé tant sur le plan du confort, de la praticité et sur l'impact environnemental.
- . Le transfert permettra la continuité de l'exploitation en évitant une fermeture temporaire de point de vente actuel.



4 - Engagement en matière sociale

- . Le projet assurera l'expérience client au travers d'un point de vente INTERMARCHÉ moderne et convivial dont l'architecture valorisera l'offre commerciale, en y élargissant les allées facilitant le croisement des chariots sans oublier le confort de travail du personnel.
- . Les 27 employés (dont les 5 futurs supplémentaires) de l'INTERMARCHÉ disposeront de 50 m² de locaux sociaux modernes et naturellement lumineux.
- . Monsieur et madame Raoul continueront de favoriser durablement la coopération avec les producteurs locaux dont une quarantaine rien qu'en Côtes d'Armor.

PLOEZAL

Transfert et agrandissement d'un magasin de denrées alimentaires



DOSSIER DE CDAC

PLAN DE MASSES PROJET

Dossier suivi par
D. OLERON

21 02 2024

Ech. : 1/1000



SOMMAIRE

PARTIE 1	INFORMATIONS RELATIVES AU DEMANDEUR ET AU PROJET	14
	Projet de création d'un magasin de commerce de détail	16
	Projet de création d'un ensemble commercial	16
	Projet de création ou d'extension d'un point permanent de retrait	16
	Projet d'extension d'un ou plusieurs magasins de commerce de détail	16
	Projet de changement de secteur d'activité	17
	Projet de modification substantielle	17
	Autres renseignements	17
PARTIE 2	CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET	21
PARTIE 3	EFFET DU PROJET EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	22
	Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement	24
	Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet sur les principaux axes de desserte du site, ainsi que des capacités résiduelles d'accueil des infrastructures de transport existantes	26
	Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet et description des accès au projet pour ces véhicules	28
	Indication de la distance du projet par rapport aux arrêts des moyens de transports collectifs, fréquence et amplitudes horaire de la desserte de ces arrêts	29
	Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise tous mode de transport confondus, selon les catégories de clients	30
	Documents garantissant les financements des aménagements envisagés de la desserte du projet et leur réalisation effective à la date d'ouverture de l'équipement commercial	35
PARTIE 4	EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	36
	Présentation des mesures autres que celles résultant d'obligations réglementaires destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments	37
	Le cas échéant, description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments, et fournitures d'une liste descriptive des produits, équipements et matériaux de construction utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle	40
	Le cas échéant, dans les limites fixées aux articles L.229-25 et R.229-47 du code de l'environnement, description des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre que le projet est susceptible de générer et les mesures envisagées pour les limiter	47

	Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols	48
	Description des mesures propre à limiter les pollutions associées à l'activité, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des déchets	49
	Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur	51
	Le cas échéant, description des zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet et mesures de compensation envisagées	53
PARTIE 5	EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS	55
	Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise	56
	Le cas échéant, contribution à l'amélioration du confort d'achat notamment par un gain de temps et de praticité et une adaptation à l'évolution des modes de consommation	59
	Le cas échéant, mesures propres à valoriser les filières de production locales	63
	Évaluation des risques naturels, technologiques ou miniers et le cas échéant, mesures propre à assurer la sécurité des consommateurs	65
PARTIE 6	EFFET DU PROJET EN MATIÈRE SOCIALE	68
	Les partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales	69
	Les accords avec les services de l'état en charge de l'emploi	69
ANNEXES		70
	ANNEXE 1 - K-BIS du pétitionnaire	71
	ANNEXE 2 - Maîtrise Foncière	74
	ANNEXE 3 - Courriers d'Intérêts	83
	ANNEXE 4 - Rapport Carsat	94
	ANNEXE 5 - Plan	97
	ANNEXE 6 - Étude Thermique et RT 2012	119
	ANNEXE 7 - Étude Paysagère	140
	ANNEXE 8 - Résumé non-technique de l'Étude d'Impact Environnemental	162
	ANNEXE 9 - Étude de Trafic	183
	ANNEXE 10 - Étude Photovoltaïque	207
	ANNEXE 11 - Tableau de conformité pré-rempli	232

IDENTIFICATION ET QUALITÉ DU DEMANDEUR

RAISON SOCIALE

Le présent dossier est déposé par la **SCI TOMAX** dont le siège social se situe Lech Heloury 22 260 PLOËZAL.

@ Le pétitionnaire accepte de communiquer avec l'administration **par voie électronique**.

IMMATRICULATION

Contact

Monsieur Antony Raoul
Téléphone : 06.26.45.49.88
Mail : antonyraoul26@gmail.com

La **SCI TOMAX** est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro suivant 892 322 801 00010

QUALITÉ EN LAQUELLE LE DEMANDEUR AGIT

La **SC TOMAX** agit en qualité de société propriétaire du terrain d'implantation du projet et du futur magasin INTERMARCHE.

Voir KBIS du demandeur en Annexe 1.

Contact

CABINET SET ENVIRONNEMENT
26 ter rue de la Landes Gohin
35 430 Saint-Jouan-des-Guerets
Téléphone : 02.99.58.26.44
Mail : r.benezet@setenvironnement.com

SET ENVIRONNEMENTS agit en qualité de Bureau d'Études rédacteur de l'étude Loi sur l'eau et de l'étude environnementale suite au résultat de l'étude au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale.

Contact

CABINET A.O.D
26 rue de la Lande Gohin
35 430 Saint-Jouan-des-Guérets
Téléphone : 02 99 19 16 16
Mail : aod@aod35.fr

Cabinet A.O.D agit en qualité d'architecte du projet.

Contact

CABINET EC&U
7 rue de la Galissonnière
44000 Nantes
Téléphone : 02.40.58.60.24
Mail : nglaux@ec-u.fr

EC&U agit en qualité de cabinet rédacteur de la demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC).

Contact

CABINET NOMINIS
1 rue Louis de Broglie
56 000 Vannes
Téléphone : 09 54 83 89 96
Mail : astrid.leraynormand@cabinet-nominis.com

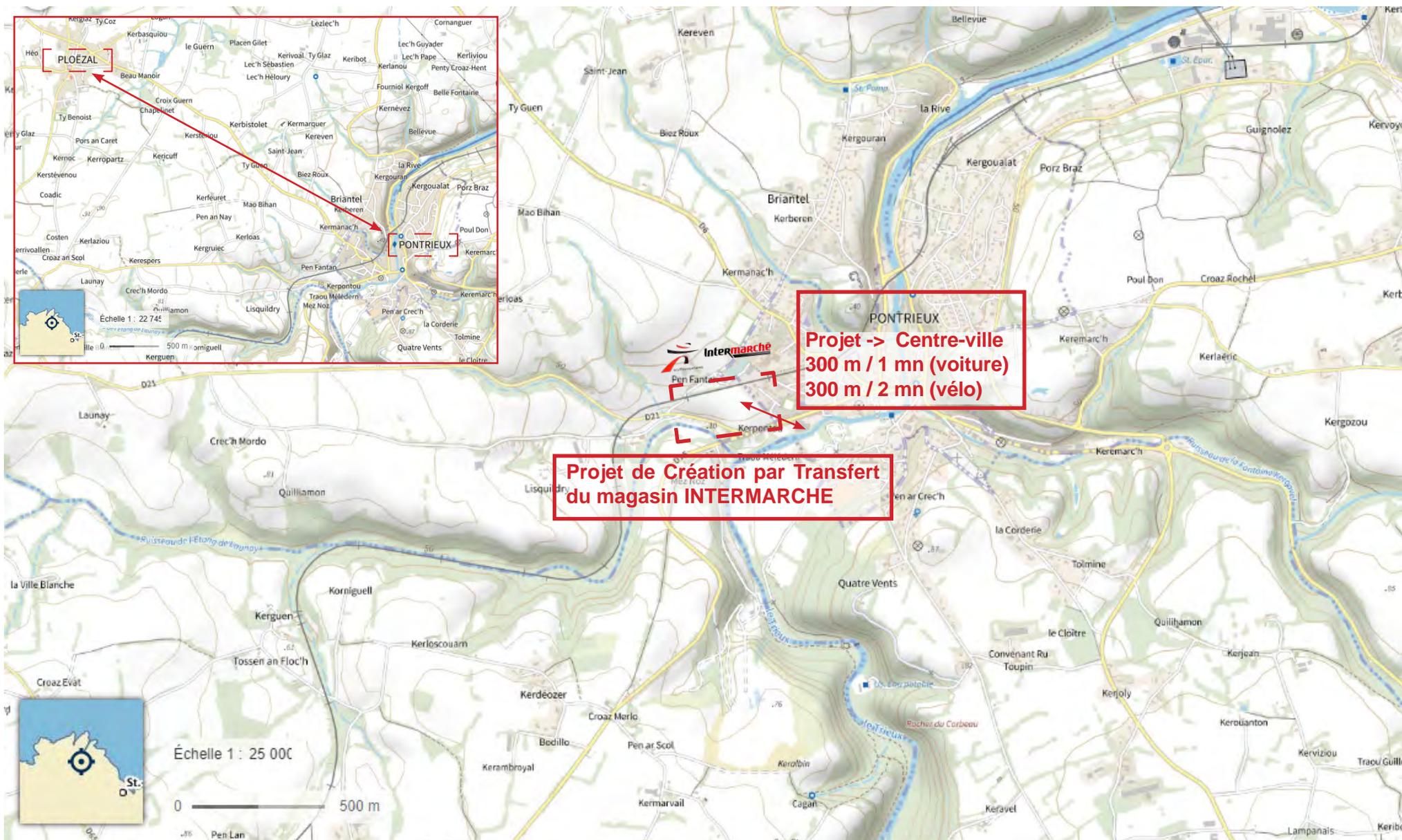
NOMINIS agit en qualité de cabinet rédacteur de l'Analyse d'Impact.

Contact

CABINET H CAMPION
3 rue Kéravel
29 200 Brest
Téléphone : 02.29.62.26.79
Mail : mathieu@hugocampion.fr

H CAMPION en charge de l'étude paysagère.

LOCALISATION DU SITE DU PROJET SUR UNE CARTE IGN AU 1/25 000^E

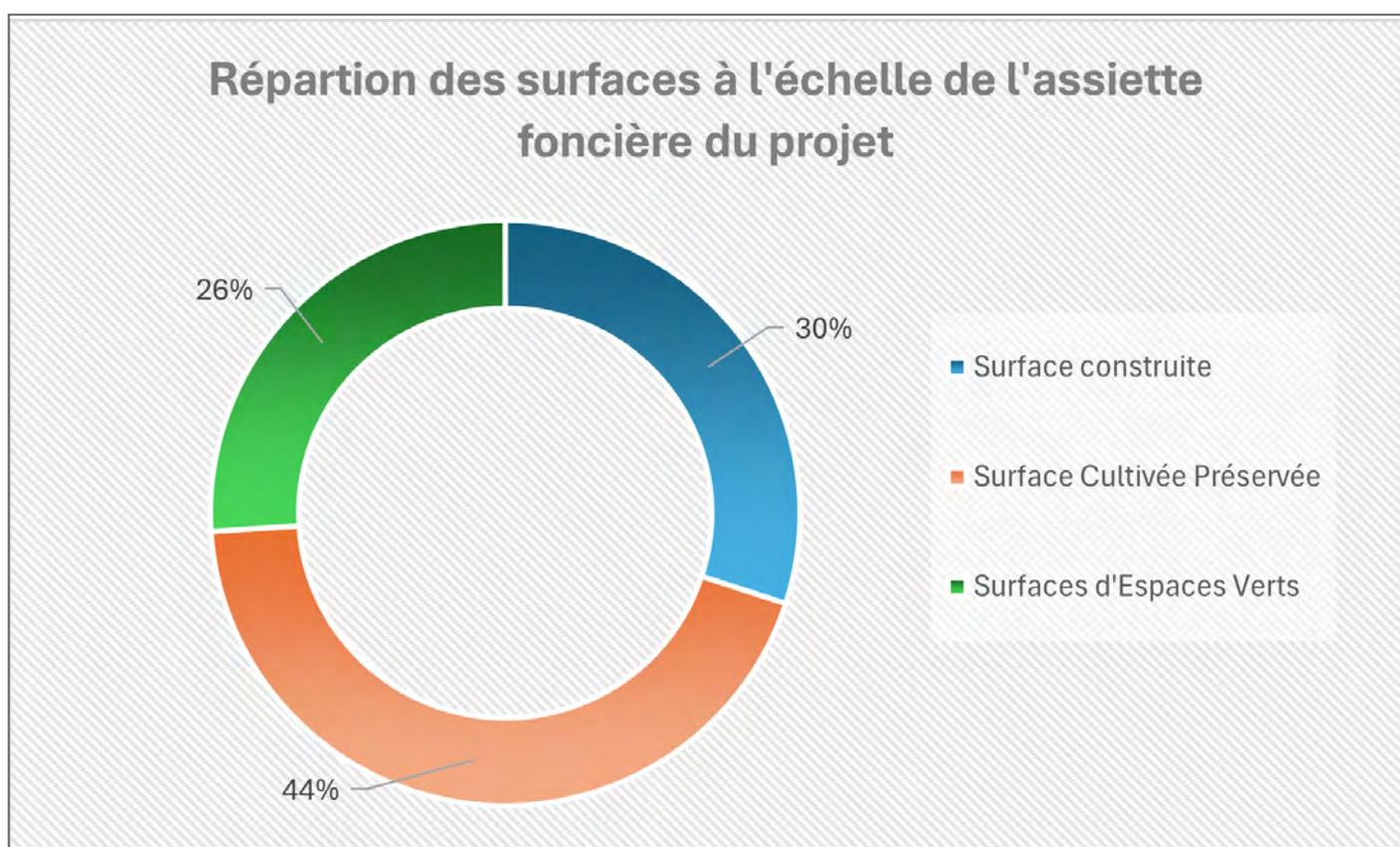


LOCALISATION ACTUELLE ET FUTURE DU MAGASIN INTERMARCHE



MAITRISE DU FONCIER

Propriétaire	Commune	Section	N° de parcelle	Contenance	Pièces
SC TOMAX	PLOËZAL	B	512	00 ha 19 a 50 ca	Attestations Notariées
			671	01 ha 13 a 81 ca	
			672	01 ha 13 a 81 ca	
			673	00 ha 79 a 69 ca	
			675	00 ha 17 a 03 ca	
			762	00 ha 27 a 25 ca	
TOTAL				03 ha 71 a 09 ca	



Sur les 03 ha 71 a 09 de l'assiette foncière, 01 ha 64 a 69 seront conservés en terres agricoles de fourrage, soit 44 % de l'assiette foncière.

La surface agricole restera cultivée en fourrage par Monsieur Le Bescond, agriculteur de Plouëc-de-Trieux, qui continuera de faire partie des producteurs locaux du magasin INTERMARCHÉ (Cf producteurs locaux en pages 63-64).

Voir plan cadastral en page suivante, attestations de propriété et en Annexe 2 (fin du dossier).

Département :
COTES D ARMOR

Commune :
PLOEZAL

Section : B
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 15/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

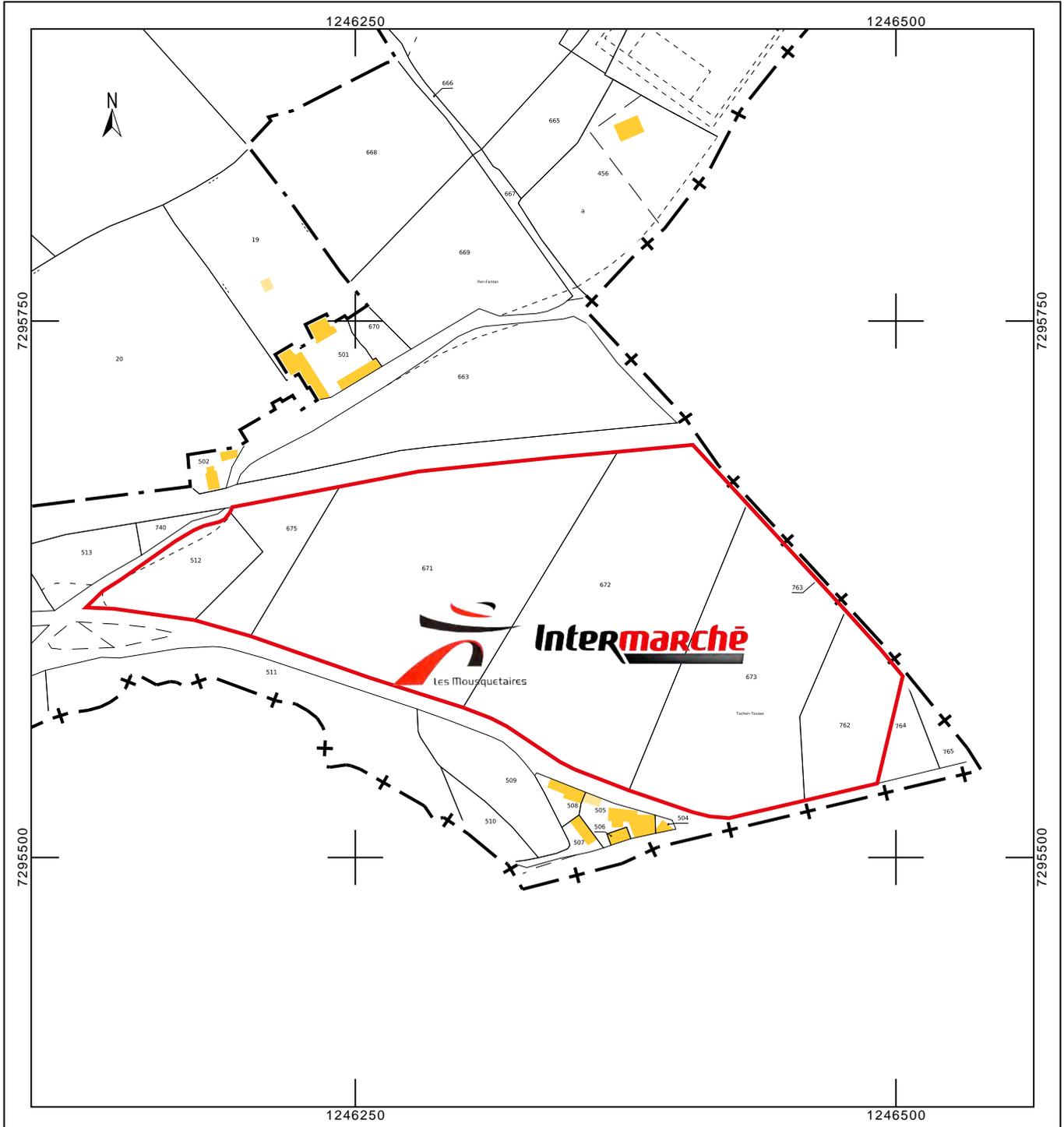
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique de Gestion
Cadastrale
4 rue Abbé Garnier BP 2254 22022
22022 SAINT BRIEUC
tél. 02 96 01 42 42 - fax
ptgc.cotes-darmor@dgfip.finances.gouv.fr

Emprise Foncière du Projet

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



LOCALISATION DES ÉVENTUELLES FRICHES COMMERCIALES OU INDUSTRIELLES SUSCEPTIBLES D'ACCUEILLIR LE PROJET

Ce projet consiste en la création d'un magasin INTERMARCHÉ à Ploezal par le biais du transfert du magasin de Pontrieux ; à 100 m du site du projet afin d'y atteindre 1 999 m², soit + 599 m² de surface de vente.

Le site du magasin actuel, en plus d'être trop restreint en foncier, est zone « *Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)* », qui interdit toutes autorisations d'urbanisme.

Avec l'aide des Services de la mairie de PONTRIEUX, un listing des sites pouvant accueillir une activité de supermarché a été fait, néanmoins, la commune étant topographiquement très contrainte, ceci laisse peu de possibilités d'implantation.

Ainsi, le seul foncier disponible permettant le maintien de l'activité se trouve à 100 m du site actuel sur la commune de PLOEZAL.

L'application en ligne CARTOFRICHES est un outil d'aide au recensement à l'échelle nationale des friches (industrielles, commerciales, d'habitat, tertiaires, etc.), ouvert au grand public via un portail de visualisation sur Internet.



Cette application est développée par le CEREMA.

Le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement où Cerema est un établissement public à caractère administratif placé sous la tutelle conjointe du ministre de la transition écologique et solidaire, et du ministre de la cohésion des territoires.

Cette application recense les friches dites « *qualifiées* » (issues d'une base nationale et ayant fait l'objet d'un filtre manuel pour être retenues) et les friches transmises par des observatoires locaux.

CARTOFRICHES ne recense aucune friche sur la commune du projet mais une seule sur les communes limitrophes, à Plourivo.

Pour autant, cette friche correspond ni aux besoins du projet ni ne permet une meilleure compatibilité au SCoT et au PLUi.

Ville	Site	Propriétaire	Date de Mutation	Surface	Capacité à accueillir le projet
Plourivo	22233_12261	4CA Guingamp-Paimpol Agglomération de l'Armor à l'Argoat	2019	69 028 m ²	NR : Capacité de Panneaux Photovoltaïques au sol



Source : Cerema : « *Rechercher une Friche* », Par cartofriches.cerema.fr, [en ligne] sur : https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/_w_5f7228d0/?bbox=-1.27819061279297,44.398835092833,-1.06550216674805,44.5165828358092

HISTORIQUE DU PROJET

Historiquement, le groupement des Mousquetaires est présent avec son enseigne INTERMARCHE depuis 48 ans à Ponthieux.

- 1886 à 1973 : Présence de l'usine Huet (ancien moulin à papier-cartonneries).
- 1961 à 1964 : Remblaiement d'un bras de la rivière du Trieux.
- 1964 à 1977 : 1° Destruction de l'usine et du bâtiment ouest.
2° Poursuite du remblaiement de la rivière du Trieux.
3° Construction du magasin INTERMARCHE.

Site du Projet				
Date	Enseigne	Nature de la demande	Surface de vente demandée (m ²)	Surface de Vente finale
1976	INTERMARCHE	Création	1 400 m ²	1400 m ²

- 16/11/2018 : Le maître d'œuvre F2B Construction a réalisé un état des lieux structurel du magasin INTERMARCHE de Ponthieux, voici les observations :

« La proximité du magasin avec la rivière du Trieux entraîne régulièrement des inondations sur le terrain et dans le magasin engendrant des désordres structurels et d'humidités (affaissement du sol et du plafond, fissures horizontales en façade, vétusté de la couverture) ». [Retrouvez en Annexe 3](#) : l'état des lieux de l'entreprise F2b.



- 04/02/2019 : Accident Corporel (décès), Monsieur Huraud, client de la pharmacie Leduc a été percuté lors de la manœuvre de mise à quai d'un poids-lourd du magasin INTERMARCHE de Ponthieux.
[Retrouvez en Annexe 4](#) : le rapport Carsat en pages 28 du dossier le contexte et la description du sinistre.
- 17/12/2021 : 1ère demande d'AEC enregistrée au secrétariat de la CDAC puis annulation par retrait du Permis de Construire le 20/12/2021 pour l'attente de l'approbation du PLUi intervenu en 2023.

PARTIE 1

**INFORMATIONS
RELATIVES AU
DEMANDEUR ET
AU PROJET**

Renseignements relatifs au projet



Un projet qui s'insère au cœur d'un quartier (70 m), à proximité direct du centre-ville de Pontrioux (400 m) et de sa clientèle.



- > Création de 1 525 m² d'ombrière photovoltaïque.
- > 12 places de stationnement seront électriquement équipées de bornes de recharge et 12 autres seront pré-équipées.
- > 100 % des 108 places de stationnement seront en pavés drainants.
- > Plantation de 36 arbres de haute tiges.
- > 9 456 m², 44 % d'espaces verts à l'échelle du projet (et non à l'assiette foncière).
- > 11 236 m², 55 % de surfaces perméables cumulées (Cf détail perméabilité en pages 48).



Le projet confortera l'armature commerciale du territoire du SCoT Pays de Guingamp et celle de Ploëzal grâce à la modernisation du magasin (à 100 m de son emplacement actuel) et de son offre commerciale tout en y cristallisant les dépenses.

Un volet paysagé à haute valeur ajoutée sur le site du projet et un retour de la nature sur le site du magasin actuel complètement asphalté :



- Démantèlement et dépollution du site actuel pour que la commune de Pontrioux le : « *requalifie en un lieu environnemental, en préservant la qualité de l'eau, en zone naturelle, en continuité écologique* ».

Ces espaces verts et paysagers du site actuel et futur capteront une partie des eaux pluviales et débord du Trieux, et produiront des îlots de fraîcheur et de détente.

- Préservation de 16 469 m², 44 % de l'assiette foncière en terres agricoles.

INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

PROJET DE CRÉATION D'UN MAGASIN DE COMMERCE DE DÉTAIL

Le présent dossier a pour objet de demander auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial des Côtes-d'Armor, une autorisation pour la création d'un magasin INTERMARCHE qui se transférera à Ploëzal, à 100 m de son emplacement actuel qui est à Pontrioux.

La demande consiste en la création d'un nouveau magasin qui augmentera sa surface de vente de 599 m² pour atteindre 1 999 m² de surface de vente finale.

. INTERMARCHE - Secteur d'activité 1

. Code NAF : 6820B.

Locaux	Secteur	Surface de Vente Existante	Surface de Vente Demandée	Surface de Vente Totale Après Demande d'AEC (m ²)
INTERMARCHE	1	1 400 m ²	+ 599 m ²	1 999 m ²

Désignation	Surface Actuelle	Évolution	Surface Future
Surface Plancher	2 566 m ²	+ 768 m ²	3 334m ²
Laboratoire et chambres froides	150 m ²	+ 241,95 m ²	391,95 m ²
Réserve	211 m ²	+ 217,45 m ²	428,45 m ²
Locaux Sociaux, Bureaux	105 m ²	+ 50,4 m ²	155,4 m ²
Locaux Techniques	10 m ²	+ 32,75 m ²	42,75 m ²

PROJET DE CRÉATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL

Non concerné.

PROJET DE CRÉATION OU D'EXTENSION D'UN POINT PERMANENT DE RETRAIT

Le projet transfèrera aussi son Drive à l'est du futur magasin sans y augmenter le nombre de pistes

Retrouvez en Annexe 5 : le plan du Drive existant et le plan projet.

DRIVE INTERMARCHE	Avant Projet	Évolution Projet	Après Projet
Nombre de pistes	2	0	2
Emprise au sol du Drive Non-Bâti	30 m ²	+ 11 m ²	41 m ²
Surface Plancher Drive Bâti	25 m ²	+ 38 m ²	63 m ²

PROJET D'EXTENSION D'UN OU PLUSIEURS MAGASIN DE COMMERCE DE DÉTAIL

Non concerné.

PROJET DE CHANGEMENT DE SECTEUR D'ACTIVITÉ

Non concerné.

PROJET DE MODIFICATION SUBSTANTIELLE

Non concerné.

AUTRES RENSEIGNEMENTS

PARC DE STATIONNEMENT

Afin d'offrir un maximum de confort à la clientèle, le parc de stationnement proposera :

INTERMARCHE	L'existant	Après-Projet
Nombres de places de stationnement total	90	108
Dont places de stationnement perméables (pavés drainants)	0	
Dont places de stationnement réservées aux PMR	2	3
Dont places de stationnement électriquement équipées de bornes de recharge	0	12
Dont places de stationnement électriquement équipées de bornes de recharge dimensionnées pour l'accès aux PMR	0	1
Dont places de stationnement électriquement pré-équipées de bornes de recharge	0	12
Places de stationnement deux roues « vélos » (auvent)	0	10

Le projet respectera la capacité d'accueil nécessaire absorbant les flux générés par le projet et garantira le confort d'achat des clients.

Le projet, créant plus de 1 000 m² de nouvelles surfaces de vente, il entre dans le cadre de la loi Alur.

La surface de Plancher sera de 3 334 m², avec un coefficient de 0,75, la surface maximale de l'aire de stationnement est de 2 497 m².

A situation projetée, l'emprise au sol de l'aire de stationnement sera 2 408 m².

Le projet respectera le coefficient 0,75 de la loi Alur.

Retrouvez en Annexe 5 : le plan de calcul de la loi Alur.

Liste des Magasins de l'ensemble commercial de plus de 300 m² de surface de vente

Le site où prend place le projet est seulement constitué du supermarché INTERMARCHE et aucun autre magasin de plus de 300 m² de surface de vente ne se trouve à proximité.

Sur son nouvel emplacement, le magasin INTERMARCHE n'appartiendra toujours pas à un ensemble commercial.

Il restera un magasin, en zone rurale, de proximité.

L'agence de Monsieur Campion, Concepteur Paysagiste à Brest, a pensé et propose ce volet paysager dont nous reproduisons ici des extraits synthétiques.

Les aménagements paysagers de pleine terre.

La qualité paysagère du magasin actuel est inexistante puisque celui-ci est à 100 % asphalté.

Le transfert du magasin INTERMARCHE offrira la possibilité de libérer le site tout en le dépolluant afin que la commune de Pontrieux puisse le : « requalifier en un lieu environnemental, préservant la qualité de l'eau, en zone naturelle, en continuité écologique » en lien avec les lignes directrices des projets de territoire de la Région Bretagne et de Guingamp-Paimpol (Retrouvez en Annexe 3 : le courrier d'engagement de la mairie de Pontrieux).

Son assiette foncière s'étendant sur 6 502 m², celle-ci sera dépolluée pour retrouver ses fonctions d'espaces verts sur 100 % de sa surface.

La géographie du site d'implantation qui se conjuguent aux enjeux du projet, ont conduit à une demande d'étude au cas par cas qui a désigné le besoin de la réalisation d'une étude environnementale faite en octobre 2022 par le bureau d'études Set Environnement concluant :

- Le site ne remet pas en cause l'état de conservation des populations locales animales ou végétales.
- L'activité du site ne remettra pas non plus en cause l'état de conservation des populations de ces taxons à l'échelle régionale.
- Cet inventaire a donc permis de mettre en évidence la faible diversité de la prairie mais l'importance des haies bocagères en pourtour du site.

Comme recommandé, y seront préservées les haies au Nord, à l'Est et au Sud de la parcelle.

Au regard des enjeux environnementaux, les espaces libres plantés sont des composants indispensables au projet.

Ploëzal est un territoire rural où la trame bocagère et boisée représente le maillage naturel du paysage local.

Pour respecter son environnement et le cadre paysager du territoire le traitement ornemental du projet suivra 4 grandes orientations naturelles :

- 1° Végétalisation et ombrage du Parking.
- 2° Un écran végétal et phonique par un talus planté.
- 3° Bassin d'orage.
- 4° Plantation de massifs graminées & 36 d'arbres.

Les végétaux choisis seront d'essences locales, adaptés à leur milieu et puiseront le volume d'eau nécessaire à leur vitalité sur le parking.

Le projet sera une nouvelle entrée de ville attractive et accueillante grâce à un nouveau de lieu de vie lié à une démarche environnementale ambitieuse.

Dépasant l'esthétique seule, le site actuel du magasin rendra la ville plus calme, moins stressantes pour les habitants qui retrouveront une harmonie certaine entre l'urbanisme et la nature.

Retrouvez respectivement en Annexes 7 et 8 : l'Étude Paysagère et le Résumé non-technique de l'Étude d'Impact Environnemental suite à la demande au cas par cas.

Pour information, la totalité de l'étude d'impact environnemental, ne pouvant, du fait de sa taille, être reproduite au dossier de CDAC, celle-ci a été placée dans son intégralité en version dématérialisée, sur la clé USB que le législateur exige.

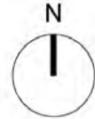
L'assiette foncière du projet fera 37 109 m² dont 16 469 m² (44 % de la surface totale) seront sauvegardés en Terre Agricole.

Sur les 20 340 m² (55 %) restant et correspondant au périmètre du projet, les espaces verts représenteront 9 451 m² (46,4 % de la surface totale).

	INTERMARCHE Actuel (Pontrieux)	INTERMARCHE Futur (Ploëzal)	Total
Assiette Foncière	6 502 m ²	37 109 m ²	43 611 m ²
Espaces Verts	0 m ² = 0 %	25 920 m ² = 70 %	32 422 m ²
Espaces Verts après requalification du site actuel	6 502 m ² = 100 %	16 469 m ² (44 %) en Terre Agricole 9 451 m ² (26%) d'Espaces Verts	74 %

INTENTION GÉNÉRALE

PLAN DE PLANTATION



Partie de terrain conservée en terre agricole

SURFACE TOTALE TERRAIN
37 109 m²

LIMITE APPROXIMATIVE DE ZONAGE PLUJ

LEGENDE

	Espaces engazonnés	
	Calamagrostis acutiflora 'Karl Foerster' (3 u/m ²)	- 76 m ²
	Miscanthus gracillimus (1 u/m ²)	- 530 m ²
	Pennisetum alopecuroides (3 u/m ²)	- 365 m ²
	Massif 1	- 250 m ²
	. Sesleria autumnalis - (3 u/m ²)	50% - 375 unités
	. Hydrangea paniculata - (1 u/m ²)	15% - 38 unités
	. Libertia grandiflora - (3 u/m ²)	15% - 113 unités
	. Geranium rozane - (2 u/m ²)	20% - 100 unités
	Haie bocagère	- 220 ml
	. Fagus sylvatica 10/12	- 15 unités
	. Quercus robur 10/12	- 12 unités
	. Carpinus betulus 10/12	- 12 unités
	Arbres à planter à 2m des limites de propriété	
	. Corylus avellana	- 60 unités
	. Cornus mas	- 105 unités
	. Sambucus nigra	- 105 unités
	. Prunus avium	- 105 unités
	. Viburnum opulus	- 225 unités
	. Viburnum tinus	- 225 unités
	. Hedera colchica	- 1125 unités
	Lonicera nitida 'Maigrun' (3 u/m ²)	- 540 m ²
	Hedera colchica (2 u/m ²)	- 600 m ²
	Haie de Fagus sylvatica (2 u/ml)	- 20 ml

Arbres à planter à 2m des limites de propriété

	Fagus sylvatica 14/16	- 7 unités
	Ginkgo biloba 14/16	- 4 unités
	Liquidambar styraciflua 14/16	- 5 unités
	Quercus rubra 14/16	- 4 unités
	Quercus coccinea 14/16	- 4 unités
	Amelanchier lamarckii (Cépée) 250/300	- 5 unités
	Salix babylonica 14/16	- 1 unité
	Gleditsia triacanthos 'Sunburst' 14/16	- 6 unités

ECHELLE 1/750



NOTA : L'ensemble des espaces plantés seront à pailler (paillage de type BRP)

H.C EXTERIEURS

HUGO CAMPION EXTERIEURS - 3 rue Kéravel - 29200 Brest / 06 80 56 90 23 / contact@hugocampion.fr / www.hugocampion.fr

Propriété intellectuelle et artistique de l'agence HUGO CAMPION. Les mesures et dimensions sont données à titre indicatif. Ces documents ne sont en aucun cas des plans d'exécution. Images non contractuelles.

PARC SUD - ONDULATIONS VÉGÉTALISATION



Fagus sylvatica / Hêtre
4 unités - forme tige 14/16

Quercus cocinea / Chêne écarlate
1 unité - forme tige 14/16

Quercus rubra / Chêne rouge
1 unité - forme tige 14/16

Liquidambar styraciflua / Copsaïne
3 unités - forme tige 14/16

Glodnia trilacantha Saurburt / Finier
4 unités - forme tige 14/16

Miscanthus gracillimus / Eulalie
A planter en masse - Densité de plantation : 11 u / m² - 250 m² - 250 unités

Pennisetum alopecuroides / Herbe aux écouillons
A planter en masse - Densité de plantation : 2 u / m² - 287 m² - 564 unités

Fagus sylvatica / Hêtre
A planter en haie - Densité de plantation : 2 u / ml - 20 ml - 40 unités



Miscanthus gracillimus



Quercus cocinea



Quercus rubra



Liquidambar styraciflua



Pennisetum alopecuroides

H.C. EXTERIEURS

HUGO CAMPION EXTERIEURS - 2 rue Kléber - 20200 Brest / tel 02 98 90 54 90 22 / contact@hugocampion.fr / www.hugocampion.fr

PARC NORD - ONDULATIONS VÉGÉTALISATION



Fagus sylvatica / Hêtre
3 unités - forme tige 14/16

Amelanchier lamarckii / Amelanchier
1 unité - forme cône 200/150

Quercus rubra / Chêne rouge
2 unités - forme tige 14/16

Liquidambar styraciflua / Copsaïne
2 unités - forme tige 14/16

Miscanthus gracillimus / Eulalie
A planter en masse - Densité de plantation : 11 u / m² - 141 m² - 141 unités

Pennisetum alopecuroides / Herbe aux écouillons
A planter en masse - Densité de plantation : 3 u / m² - 19 m² - 57 unités

Hedera colchica / Lierre à grosses feuilles
A planter en masse - Densité de plantation : 2 u / m² - 607 m² - 1214 unités



Miscanthus gracillimus



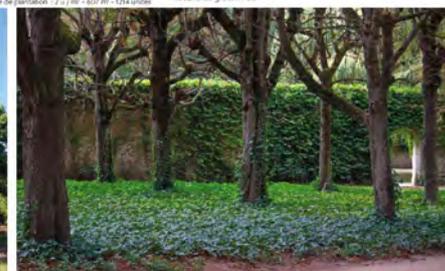
Quercus rubra



Liquidambar styraciflua



Fagus sylvatica



Hedera colchica

H.C. EXTERIEURS

HUGO CAMPION EXTERIEURS - 2 rue Kléber - 20200 Brest / tel 02 98 90 54 90 22 / contact@hugocampion.fr / www.hugocampion.fr

ACTIVITÉS ANNEXES N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI

- Transfert de la Station-service.
- Transfert de l'espace de vente des bouteilles de gaz.

Ces équipements seront transférés pour y être modernisés et leurs emplacements actuels seront dépollués et à terme, re-naturalisés.

Le transfert apaisera le trafic dans le centre de Pontrieux où actuellement, l'emplacement de la station service est contraint et congestionnant.



Crédit Photographique : EC&U (17/01/2024)

PARTIE 2

**CARTES
OU PLANS
RELATIFS AU
PROJET**

SE REPORTER EN ANNEXE 4 DU PRÉSENT DOSSIER.

PARTIE 3

**EFFET DU PROJET
EN MATIÈRE
D'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE**

Conforme au PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération ainsi qu'à l'OAP de Ploëzal

Ce projet consiste en la création d'un magasin INTERMARCHÉ à Ploëzal par le biais du transfert du magasin existant à Pontrieux ; à 100 m du site du projet afin d'y atteindre 1 999 m², soit + 599 m² de surface de vente.

La commune de Ploëzal est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération (approuvé le 12/12/2023) qui 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 m² » (Cf pages 66 et 85 du Règlement écrit du PLUi).

Lors de son élaboration, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, a sélectionné le site du projet pour y appliquer une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) qui a pour unique orientation le développement économique en y accueillant la relocalisation du supermarché de Pontrieux.

Le projet est donc conforme aux recommandations du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération et de l'OAP (secteur 4) de Ploëzal.



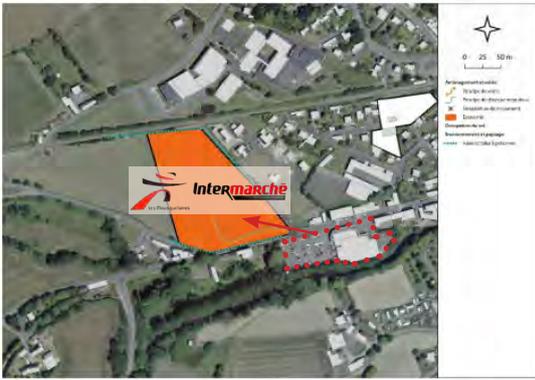
Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

Guingamp-Paimpol
Agglomération

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 022-200067981-20231212-9_PLUI-AU

SECTEUR 4. RUE DE L'EPERONNERIE



Superficie :		2,01 hectares	
Répartition :			
0%	Habitat	0%	Mixité de fonction
100%	Activité économique	0%	Équipement
0%	Espace public	0%	Naturel

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.

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.

Source : Orientation d'Aménagement Programmée : « Secteur 4, rue de l'Eperonnerie », Par guingamp-paimpol-agglo.bzh, [en ligne] sur : https://www.guingamp-paimpol-agglo.bzh/wp-content/uploads/2023/12/09_PLUi_3_ORIENTATION_D_AMENAGEMENT_ET_DE_PROGRAMMATION-tampon.pdf

PRISE EN COMPTE DE L'OBJECTIF DE COMPACITÉ DES BÂTIMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENT

COMPACITÉ DES BÂTIMENTS

La compacité en architecture est le rapport entre la surface de déperdition (l'enveloppe extérieure du bâtiment) et le volume protégé (chauffé) : $C=S/V$.

Plus ce rapport est grand, plus il y a de surfaces déperditives, plus il y a de pertes par les parois.

Une partie de l'énergie consommée dans un bâtiment est dissipée au travers des parois extérieures.

Le volume protégé (chauffé) nécessaire est fonction des besoins en locaux du bâtiment selon sa destination.

Pour un volume protégé fixé (V), la réduction des surfaces de déperdition (S) permet d'améliorer sa compacité.

La compacité d'un bâtiment dépend de :

- Sa forme : la sphère est idéale, le cube est une bonne solution.

- Sa taille : pour une même forme, le facteur de compacité diminue avec la taille.

- Ses caractéristiques de contact : les parois mitoyennes ne sont pas considérées comme des surfaces de déperditions.

Le projet INTERMARCHE de Ploëzal, selon les données de l'étude thermique, pour une surface de déperdition de 5 517 m² et une surface de volume chauffée de 21 939 m³.

Après projet le facteur de compacité (5 517 m² / 21 939 m³) sera de 0,25 .

À titre d'exemple, un immeuble de 2 niveaux comprenant 6 T3 par niveau atteint le seuil de 1,8, ce qu'une maison individuelle pensée en écoconception atteint quand à elle difficilement.

Ce projet peut donc être considéré comme présentant une bonne compacité du bâti.

PARC DE STATIONNEMENT

INTERMARCHE	L'existant	Après-Projet
Nombres de places de stationnement total	90	108
Dont places de stationnement perméables (pavés drainants)	0	
Dont places de stationnement réservées aux PMR	2	3
Dont places de stationnement électriquement équipées de bornes de recharge	0	12
Dont places de stationnement électriquement équipées de bornes de recharge dimensionnées pour l'accès aux PMR	0	1
Dont places de stationnement électriquement pré-équipées de bornes de recharge	0	12
Places de stationnement deux roues « vélos » (auvent)	0	10

Comme détaillé en page 17 de ce dossier, le projet sera conforme au coefficient 0,75 de la loi Alur.

Retrouvez en Annexe 5 : le plan de calcul de la loi Alur.

Organisation de l'aire de stationnement.

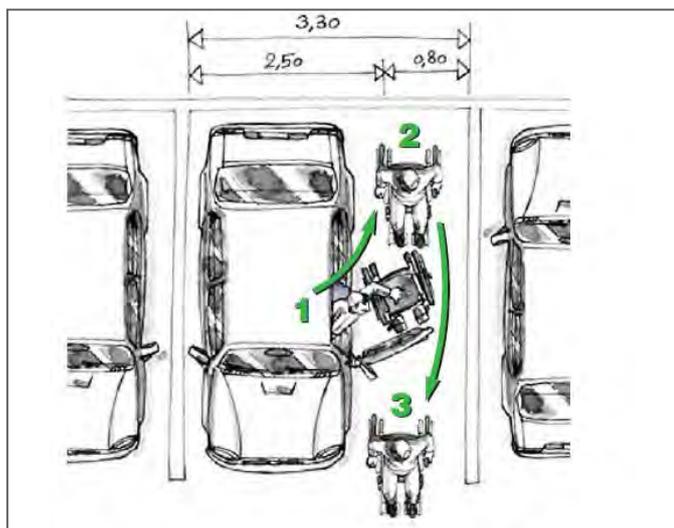
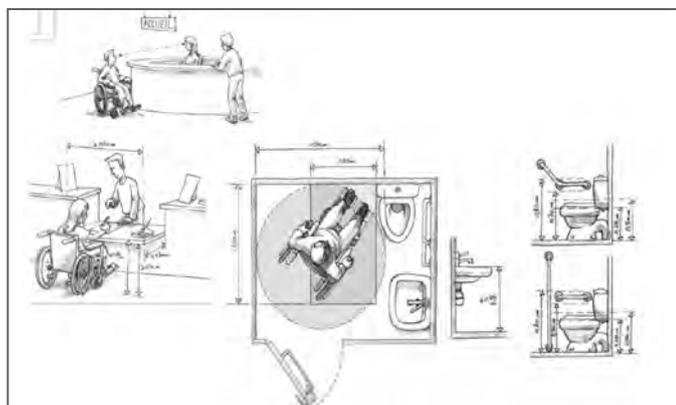
Le sol du parking restera sans obstacle.

Les places adaptées destinées aux personnes à mobilité réduite sont repérées par un marquage au sol ainsi que par une signalisation verticale conforme à l'arrêté du 26 Juillet 2011.



Des places de stationnement et des issues élargies permettront d'ouvrir les portes sans difficulté et passer les seuils sans encombre (espace nécessaire pour le déplacement et la rotation du fauteuil roulant) pour les personnes à mobilité réduite.

Le cheminement permettra l'accès à l'entrée principale, depuis les places de stationnement PMR matérialisées au sol par changement de nature et contraste visuel.



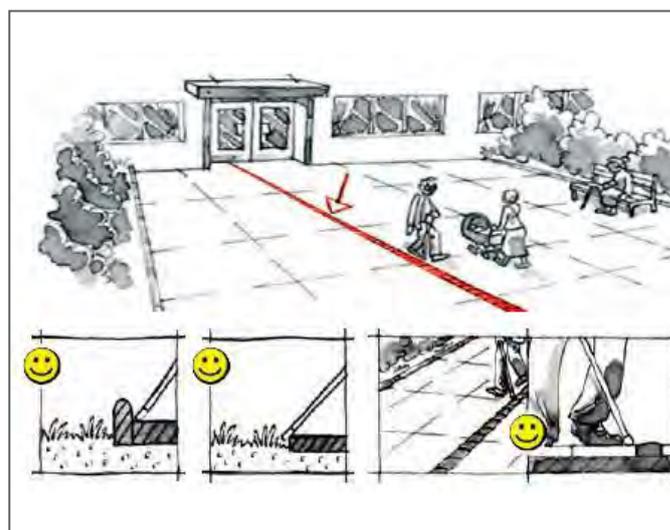
Le sol du cheminement pour la personne en fauteuil roulant sera non meuble, non glissant, non réfléchissant, et sans obstacle à la roue et antidérapant.

Le cheminement accessible depuis les places de stationnement PMR sera libre de tout obstacles.

Il présentera un contraste visuel et tactile, ou comportera un repère continu.

L'aménagement du parking et de l'intérieur du magasin permettra une continuité de la chaîne de déplacement pour les personnes à mobilité réduite.

Enfin, l'employé en situation de handicap, jouira pleinement des aménagements PMR du futur magasin puisqu'ils ne peuvent être mis en place dans le magasin actuel ; ce qui lui garantira un confort de travail dans le magasin et d'accès sur le parking.



ÉVALUATION DES FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION DES VÉHICULES GÉNÉRÉS PAR LE PROJET SUR LES PRINCIPAUX AXES DE DESSERTE DU SITE, AINSI QUE DES CAPACITÉS RÉSIDUELLES D'ACCUEIL DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT EXISTANTES

Une Étude de Trafic a été réalisée par la société EMPRIXIA en janvier 2024

La commune de Ploëzal est située dans le département des Côtes-d'Armor.

La zone de chalandise regroupe 10 communes et la Communauté de Communes de Guingamp Paimpol Agglomération est constituée de 57 communes.

Le magasin INTERMARCHE, est en zone rural et à l'entrée du centre-ville de Pontrieux (400 m).

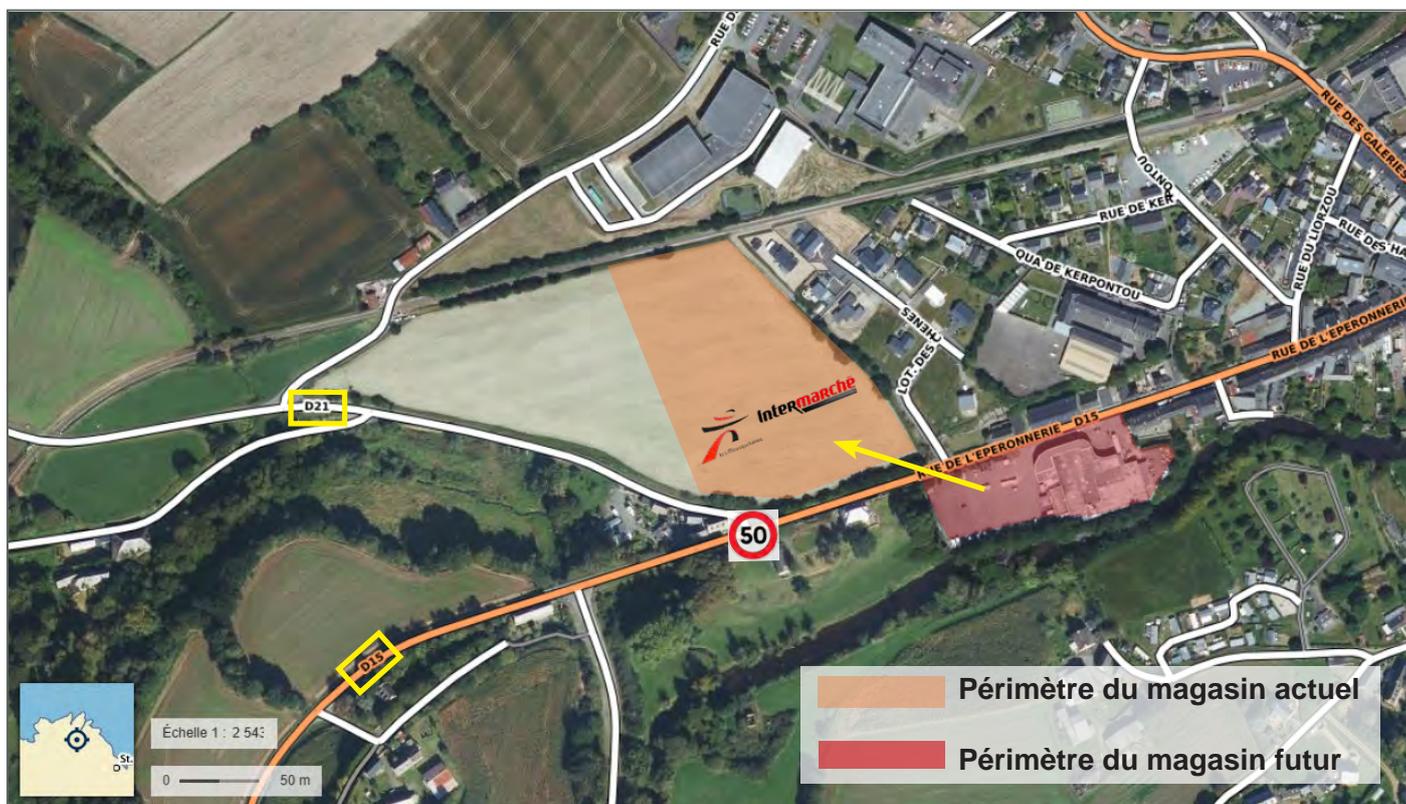
L'accès au magasin actuel se fait par la route départementale 15, via la rue de l'Eperonnerie et se fera, après le transfert du magasin sur le terrain voisin, par la route départementale 21, rue Tachen Touzour lequel un nouvel accès sera créé.

Le parc de stationnement du projet sera de 108 places et absorbera les flux générés par le projet et garantira un confort d'achat aux clients.

Aujourd'hui la structure routière du centre-bourg de la commune de PONTRIEUX, est resserée n'offrant pas de fluidité constante du trafic routier.

En effet, la Place de la République joignant les routes départementales 6, 787 et 15, est le point nodal d'une densification du trafic automobile et engendre des ralentissements et croisements difficile entre les usagers de la route.

Maillage Routier Structurant le Périmètre du Projet



Source : « Carte du Maillage Routier », geoportail.fr

L'entrée et sortie du parking actuel est difficile car située sur l'axe pénétrant le bourg de Pontrioux rendant les croisements denses et compliqués.

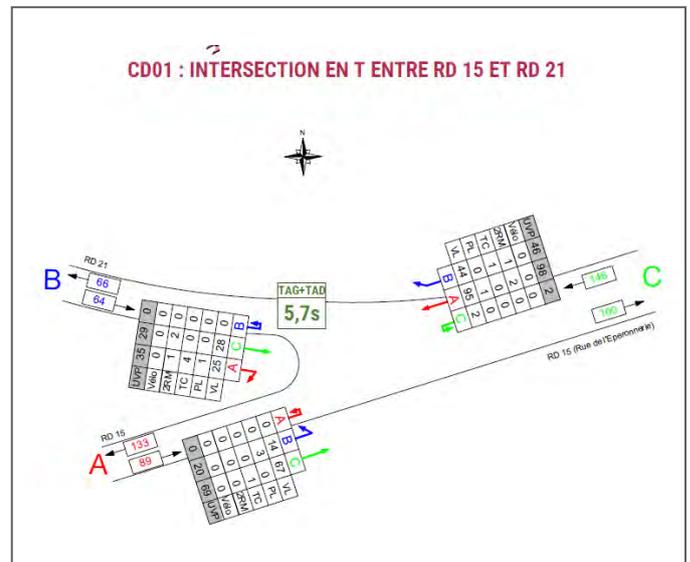


L'objet de l'analyse de l'étude de trafic réalisée par Emprixia, est d'évaluer les volumes de flux spécifiquement générés par le transfert du magasin et du dés-engorgement de la rue de l'Eperonnerie et d'en mesurer les impacts :

Le projet fera venir une nouvelle clientèle afin d'y cristalliser les dépenses et limiter l'évasion commerciale.

Il peut être estimé que le projet génèrera des nouveaux flux qui resteront néanmoins limités sur le site du projet.

Bien que la création du projet augmentera la surface de vente de + 599 m², ce qui entraînera une augmentation du trafic, les niveaux de service seront nettement améliorés comparativement à l'état actuel des accès du magasin existant de Pontrioux.



L'étude de l'intersection montre des situations favorables en heure de pointe le soir.

Les temps d'attente moyens sont très faibles et n'induisent pas de saturation.

L'intersection entre la route départementale 21 et la route départementale 15 peut absorber un trafic routier supplémentaire.

En situation future, le réseau routier connaîtra une augmentation modeste de son flux, compte tenu de la nature de la localisation du projet INTERMARCHÉ.

Ce projet, générera un trafic supplémentaire estimé de l'ordre de 63 véhicules en heure de pointe le soir.

Ainsi l'ensemble du réseau viaire à proximité du projet permet une desserte de bonne qualité pour tous les futurs usagers du magasin.

Quelle que soit la période, l'apport de flux supplémentaires liés au projet ne sera plus bloquant : le calibrage des infrastructures est suffisant pour accueillir ces nouveaux flux.

Retrouvez en Annexe 5 : le Plan des Flux de Circulation des Véhicules Légers au sein de l'Aire de Stationnement du Projet.

Retrouvez en Annexe 9 : l'Étude de Trafic.

ÉVALUATION DES FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION DES VÉHICULES DE LIVRAISON GÉNÉRÉS PAR LE PROJET ET DESCRIPTION DES ACCÈS AU PROJET POUR CES VÉHICULES

La situation spatiale de l'aire de livraison actuelle du magasin INTERMARCHE est l'une des raisons pour lesquelles le magasin doit se déplacer.

Sur site, les livraisons s'organisent à l'équerre par rapport à la chaussée, entre deux passages piétons, bordé de place de stationnement et au milieu des flux de dépôt de bouteille de gaz et de la station-service.



La proximité des flux de livraisons du magasin INTERMARCHE avec la rue de l'Eperonnerie, voie pénétrante du centre-ville de Pontrieux, resserre et dégrade la fluidité des usagers de la route.



Dans ce contexte, la circulation des livraisons est accidentogène donnant lieu à de nombreux constats avec les usagers de la route dont un tragique accident mortel pour un piéton le 04/02/2019.



Cet accident mortel s'est déroulé durant une manœuvre de mise à quai d'un poids-lourd livrant l'actuel magasin INTERMARCHE malgré le guidage par un des salariés.

Une refonte du parking de la clientèle et de l'aire de livraison pour sécuriser les flux des biens et des personnes est structurellement irréalisable, d'autant plus que le site du magasin, est en zone « *Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)* », qui interdit toutes autorisations d'urbanisme.

Pour renouer avec une sécurisation des flux, une réflexion importante a été portée amenant l'unique solution de créer un nouveau magasin INTERMARCHE en le transférant.

Ce transfert sur un site adapté, apaisera la circulation des véhicules de livraison à Pontrieux et optimisera le parcours des véhicules de livraison au sein du projet.

Dorénavant, les livraisons s'opéreront à l'arrière du futur magasin INTERMARCHE 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 (Voir plan des circulations futures des véhicules de livraison en Annexe 5).

Le magasin INTERMARCHE sera approvisionné de la manière suivante

Nombre de livraisons par semaine	Actuel Sec	Futur Sec	Horaires
Base	4	4	6h-12h
Direct	Lundi-Samedi	Lundi-Samedi	

Selon les données de l'étude de trafic menée par le cabinet Emprixia en janvier 2024 :

- La route départementale 15 desservant la rue de l'Eperonnerie, ne comporte que 1,7 % de poids-lourds.

- La route départementale 21 passant par la rue Tachen Touz, ne comporte que 11,4 % de poids-lourds

Ces taux ne présenteront pas de difficulté à situation futur pour la future entrée du magasin INTERMARCHE, d'autant plus 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 de la ville de Pontrieux.

En situation future, mis à par la suppression des rotations de camions de la carrière, à l'intersection de la rue de l'Eperonnerie et de Tachen Touz, il n'y aura que peu de changement sur son fonctionnement.

Le trafic supplémentaire augmentera très légèrement le temps d'attente moyen en heure de pointe.

Au regard des flux de véhicules de transport de marchandises sur ce secteur, le projet aura peu d'impact.

La rationalisation de la logistique du Groupement des Mousquetaires limite les flux de livraisons.

Le magasin s'approvisionne depuis la centrale de Argentré-du-Plessis (35) pour les produits secs et celle de Grand Fougeray pour les produits frais reste.

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 continueront d'être réalisées du lundi au vendredi de 6h à 12h.

INDICATION DE LA DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX ARRÊTS DES MOYENS DE TRANSPORTS COLLECTIFS, FRÉQUENCE ET AMPLITUDES HORAIRE DE LA DESSERTE DE CES ARRÊTS

Sans objet, les communes de Ploëzal et Pontrieux ne disposent pas de service de transport urbain.

Dans le cadre du projet de création par transfert du magasin, un arrêt de transport à la demande sera créé sur le site du futur projet.

La Communauté de Communes de Guingamp Paimpol Agglomération a fait connaître le 16/11/2021, son intérêt pour le déplacement de l'arrêt de transport du réseaux AXEO, service à la demande notamment pour les personnes à mobilités réduite sur l'espace du futur magasin INTERMARCHE de Ploëzal.

Retrouvez en Annexe 3 : le Courrier d'Intérêt de la commune et de la communauté de communes.

ANALYSE PRÉVISIONNELLE DES FLUX DE DÉPLACEMENT DANS LA ZONE DE CHALANDISE TOUS MODES DE TRANSPORT CONFONDUS, SELON LES CATÉGORIES DE CLIENTS

Le taux d'accessibilité par modes de déplacements des habitants de la zone de chalandise pouvant se rendre sur le site du projet est estimé en temps/distances.

Nous nous basons sur des distances de déplacement couramment admises par mode de transport : un piéton en moyenne n'excède pas 15 minutes de marche pour faire ses achats. Un cycliste en moyenne n'excède pas 10 minutes de vélo pour réaliser ses achats (soit un rayon de 2 km).

Le calcul des modes de déplacements sont calculés, si l'on part de ce postulat :



Nombre de personnes se rendant sur le site à pied (2 %)

> Avec la matérialisation et les aménagements (trottoirs, cheminements, passage piéton) connectant le point de vente par voie douce à usage mixte, les usagers qui se rendent à pied pourront depuis chez eux consommer leur lieu de vie tout en limitant leurs déplacements. La population résidente à moins de 15 mn à pied correspond à 2 %.



Nombre de personnes se rendant sur le site à vélo (1%)

> Le magasin INTERMARCHE aménagera 10 places de vélos, à l'abri sous-auvents. La distance moyenne parcourue à bicyclette, pour effectuer des achats, équivaut à 2 kilomètres.



Nombre de personnes se rendant sur le site en transport en commun (0%)

Le site n'est pas accessible par les transports en commun depuis la commune de Ploëzal, car celle-ci n'a pas développé ce service urbain. Le pourcentage de la population de la zone de chalandise susceptible de se rendre en bus au point de vente est nul.



L'utilisation de la voiture représentera 98% des déplacements

> On estime que le pourcentage de la population de la zone de chalandise susceptible de se rendre sur site en voiture correspond à 98 %.

Liaisons Douces à Usage Mixte

L'environnement du projet propose un maintien des continuités piétonnes et assure le maillage fonctionnel des modes de déplacements actifs ce qui incite les clients à se déplacer à pied.

Les liaisons douces à usages mixtes, décrites ci-après, y offrent une synergie de multitude de possibilité reliant les points d'intérêts de la vie quotidienne à vélo comme à pied, à proximité du futur magasin INTERMARCHÉ.

Les déplacements piétons sont organisés grâce à la présence de passages piétons, de signalisation, parvis, allées piétonnes, marquages au sol qui incitent les automobilistes à contrôler et réguler leurs vitesses.

Le projet améliorera grandement le confort et la sécurité piétonne grâce à un nouveau cheminement piéton qui partira du sas d'entrée du magasin jusqu'au lotissement voisin pour une promenade commerciale valorisée.

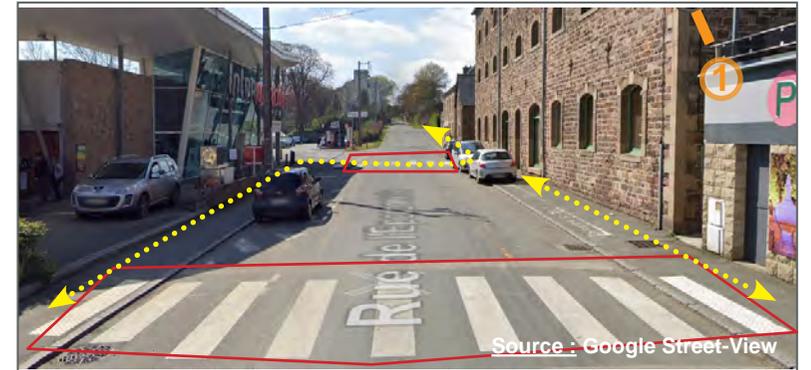
En page suivante, y sont indiqués les aménagements piétons et vélos nouvellement créés sur le terrain du projet afin de se conjuguer aux aménagements existant préalablement décrits.

Ces nouveaux aménagements passeront par l'augmentation de la capacité d'accueil des vélos, conjugués aux cheminements doux et sécurisés dédiés à la pratique.

Retrouvez en Annexe 5 : les plans d'accès piétons et vélo.



Parcours des Modes Doux autour du Futur INTERMARCHE



Échanges pendulaires journaliers et saisonniers entre les territoires

La zone de chalandise a connu une constante démographique dont -1,7 % de décroissance démographique à Ploëzal entre 2011 et 2021.

À l'échelle départementale, Ploëzal est sous influence de Lannion (67 Km), Guingamp (18 Km) et de Paimpol (17 Km).

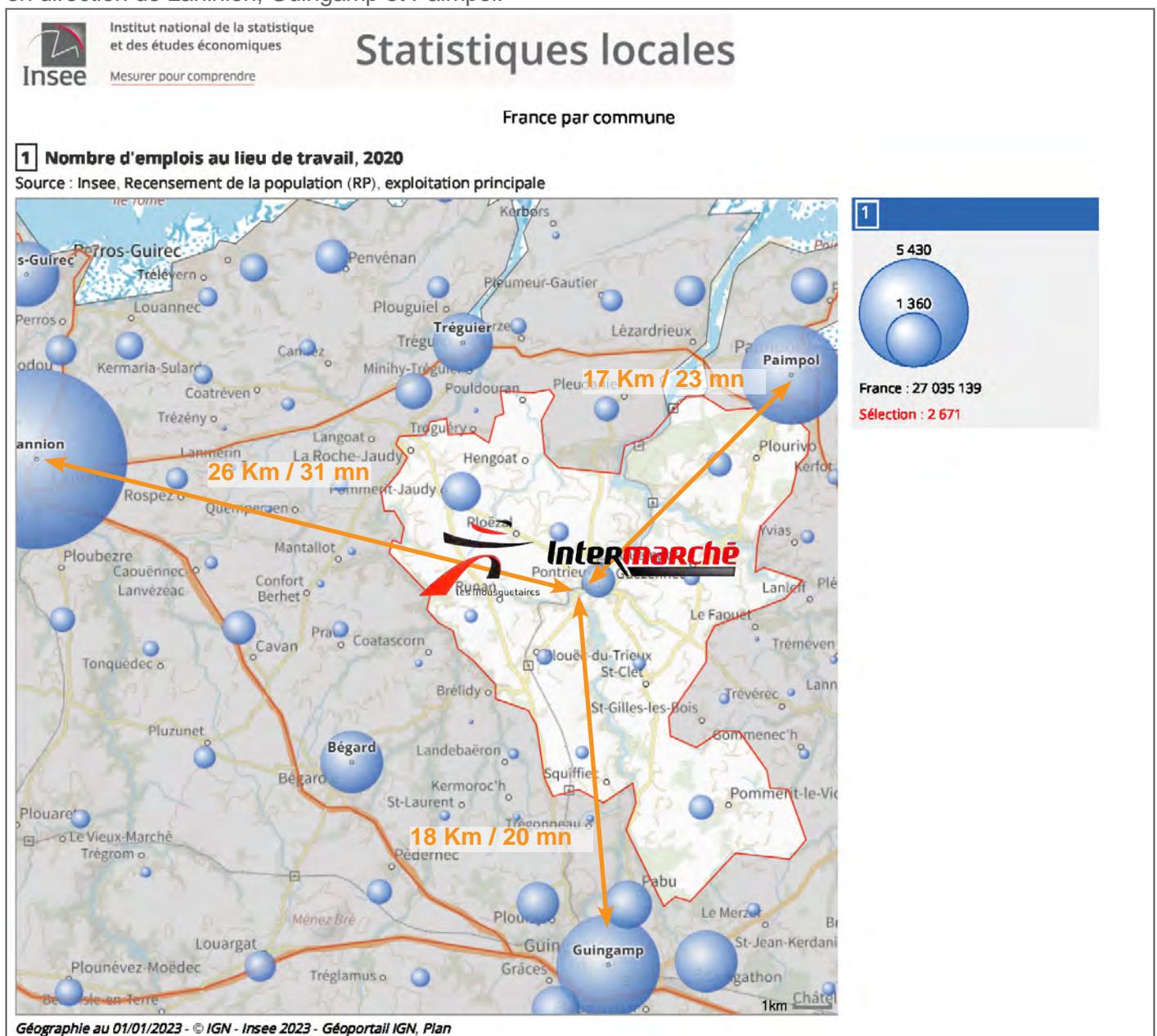
Selon L'INSEE, Ploëzal génère peu de mobilités et de flux hors du territoire communale.

Ce qui implique des flux pendulaires (domicile-travail) en direction de Lanion, Guingamp et Paimpol.

Néanmoins, la zone de chalandise dispose de 2 671 emplois :

- La Roche-Jaudy : 706 emplois.
- PONTRIEU : 558 emplois.
- POMMERIT-LE-VICOMTE : 314 emplois.

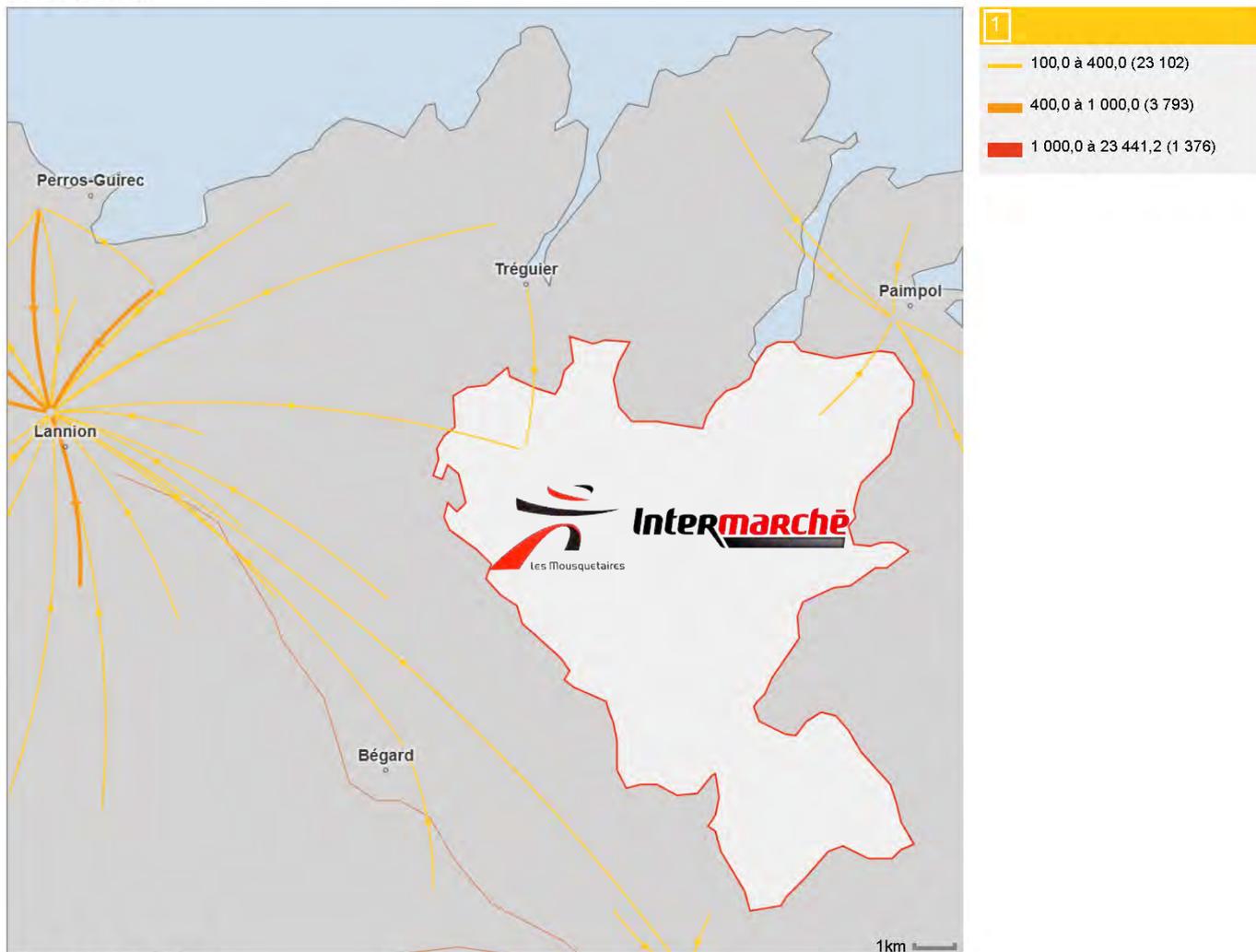
Comme indiqué sur la carte ci-dessous, la commune du projet, est la seconde qui, ramenée à la zone de chalandise, comptabilise le plus d'emplois et profite d'ores et déjà de la proximité des grands axes en terme de visibilité et d'optimisation des déplacements.



Carte du Nombre d'Emplois au Lieu de Travail en 2020.
Source : statistique-locales.insee.fr

1 Nombre de navettes domicile-travail (navetteurs) 2019

Source : Insee, RP



© Géoclip 2022 - IGN GéoFla

Carte des Navettes Domicile-Travail en 2019.

Source : france-decouverte.geoclip.fr

A noter, qu'aux extrêmes de la zone de chalandise du projet, celle-ci est polarisée par certains flux en direction de Lannion et Paimpol.

Ces cartographies relèvent que le territoire rural de Ploëzal sait resté maître des échanges et compétitif pour son attractivité économique au sein de sa zone de chalandise.

Autant de mouvements pendulaires qui se traduisent par des flux et des habitudes de circulation, par des effets de polarisation, d'attractivité et de diffusion.

Actifs sortants de la zone de chalandise du projet :

- . La Roche-Jaudy -> Lannion : 144 (100 - 400).
- . La Roche-Jaudy -> Tréguier : 112 (100 - 400).
- . Plourivo -> Paimpol : 370 (400 - 1 000).

En 2019, la balance d'actifs entrants et sortants sur la zone de chalandise d'implantation du projet est négative avec 626 actifs sortant.

Pour cela, l'offre commerciale doit assurer les besoins du quotidien pour devenir attrayants, combinant attractivité urbaine et commerciale.

Le site du projet sera sur un axe majeur de circulation, pénétrante sur le bourg de Pontrieux, est en mesure de capter une partie de ces flux pendulaires (domicile-travail).

Ce constat implique des conséquences évidentes sur les migrations domicile-travail que génère son territoire.

Autant de mouvements pendulaires qui se traduisent par des flux et des habitudes de circulation, par des effets de polarisation, d'attractivité et de diffusion.

La commune de Ploëzal dispose d'un potentiel touristique important et varié « *atout considérable dans l'économie locale* » et voit augmenter le poids économique du tourisme dans son écosystème.

Effet du Projet sur les Flux de Transports et son Accessibilité par les Transports Collectifs et les Modes de Déplacements les plus Économiques en Émission de Dioxyde de Carbone.

Le développement urbain a placé la voiture au cœur de l'organisation des espaces publics néanmoins le territoire et le périmètre du magasin est pourtant propice aux déplacements doux (vélos, piétons).

Réduire significativement l'impact de la mobilité sur l'environnement et l'espace, placer l'habitant au cœur du dispositif de déplacement et conforter le dynamisme économique constituent les enjeux du projet.

Le SCoT cherche à créer des conditions favorables à l'évolution des pratiques de mobilités douces (marche à pied, vélo) permettant de se rendre au travail, à l'école, ses loisirs et dans les commerces pour consommer son lieu de vie.

Comme indiqué en pages 31-32, le site du projet intégrera des voiries douces à usage mixtes qui permettront un accès optimum et sécurisé au point de vente à pied et à vélo.

Les voies-pistes cyclables et la sécurisation des connexions piétonnes seront autant de modes de déplacements privilégiés entre zones d'habitat, zone de commerces répondant efficacement aux besoins des déplacements courts ou intermédiaires.

Ce projet aura une capacité d'accueil de 10 places de vélos.

Les piétons pourront utiliser les trottoirs et passages piétons existants et ceux qui seront aménagés sur le terrain du projet.

Les villes de Ploëzal comme Pontrieux n'ont pas de réseau de transport en commun, la proportion de personnes se rendant sur le point de vente grâce à ce moyen de locomotion est nulle.

DOCUMENTS GARANTISSANT LES FINANCEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS DE LA DESSERTE DU PROJET ET LEUR RÉALISATION EFFECTIVE À LA DATE D'OUVERTURE DE L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

Principales caractéristiques de ces aménagements

Le département des Côtes-d'Armor, émet un avis favorable de principe sur le projet tel que figuré sur le plan de masse.

Retrouvez en Annexe 3 : le Courrier d'Intérêt de la commune et du département.

Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports.

Avantages économiques et autres que les aménagements procureront aux collectivités

Sans Objet.

PARTIE 4

EFFETS DU
PROJET EN
MATIÈRE DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLE

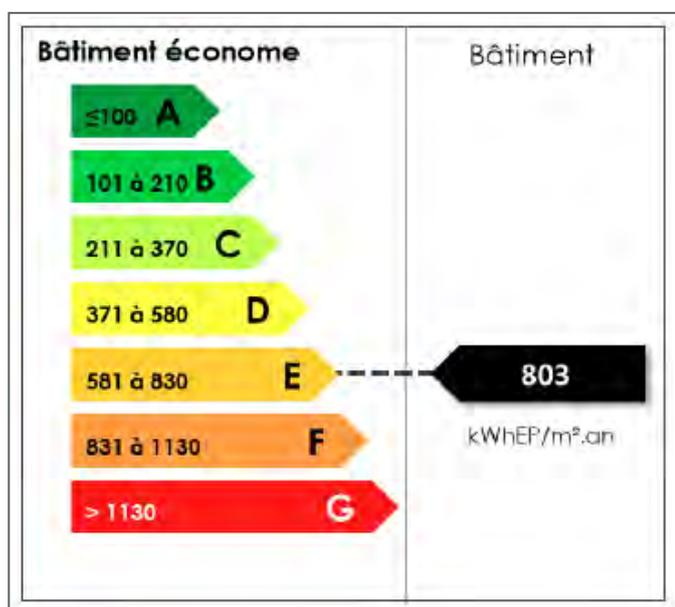
PRÉSENTATION DES MESURES AUTRES QUE CELLES RÉSULTANT D'OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES DESTINÉES À RÉDUIRE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Le point de vente actuel date de 1976 et son niveau de performance énergétique thermique ne correspond plus du tout à la réglementation actuelle.

Bien que le système de récupérateur de chaleur soit présent sur le site, sa faible isolation est le principal facteur de ce résultat.

Le niveau de consommation en CVC est élevé.

Le niveau de consommation d'énergie primaire du magasin est très élevé (803 kWhEP/m²/an) au sens de l'étiquette énergétique :



Une requalification architectural du magasin n'est ni économique viable à cause d'un retour sur investissement trop longs (20 ans en moyenne) sur l'isolation de l'enveloppe bâtie, ni réglementaire autorisable puisque le site actuel est en zone « Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) », qui interdit toutes autorisations d'urbanisme.

Une réduction de la demande énergétique par la conception architecturale

Le SCoT du Pays de Guingamp encourage le développement harmonieux du commerce pour conforter la création de bâtiment avec l'objectif de réduction de la consommation d'énergie.

Afin de répondre aux exigences énergétiques de la réglementation thermique RT 2012, plusieurs précautions ont été prises dans la conception du projet car les consommations énergétiques et la pollution, sont au cœur des préoccupations de la création du magasin INTERMARCHE.

Retrouvez en Annexe 6 : l'Étude Thermique et résultats RT 2012.

INTERMARCHE : 204 pour un Bbio Max de 250.

Matériaux d'Isolation



Photo d'Isolation de Façade.

L'isolation thermique des façades par revêtement en laine de roche conformément aux règles ERP, supprime les ponts thermiques.

Ce matériau est adapté à des applications nécessitant une forte résistance mécanique telle que toitures étanchées ou isolation thermo-acoustique des sols ainsi que pour les complexes d'isolation nécessitant une résistance au feu, complexes coupe-feux.

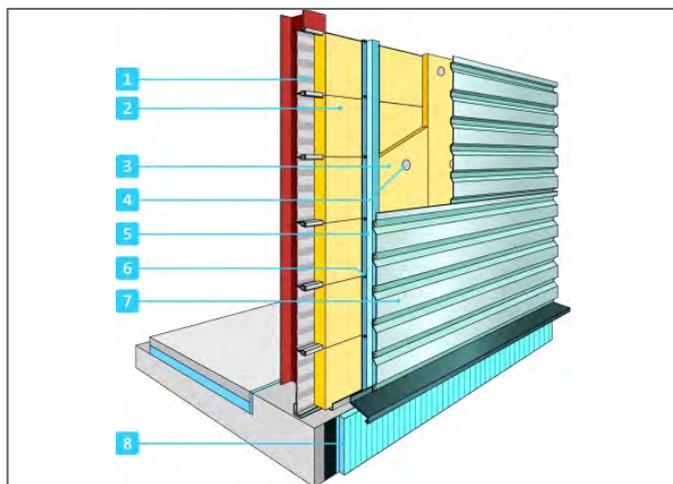


Schéma d'Isolation de Façade.

- 1 : Plateau de bardage.
- 2 : Cladipan 32.
- 3 : Isobardage 32.
- 4 : Fixation entretoise SKRB.
- 5 : Ossature secondaires.
- 6 : Fixation entretoise SDRT2.
- 7 : Bac acier de bardage.
- 8 : Isolation Périphérique.

- Doublage intérieur de l'isolation dans mes bureaux et locaux sociaux.

- Couverture avec isolant et membrane d'étanchéité.



Photo d'Isolation de Toiture.

Pour assurer une isolation optimale des bâtiments, une attention particulière doit être portée sur le choix des menuiseries extérieures.

La structure de l'étanchéité de la toiture se fera par une membrane en bac acier complété par l'isolant « *Laine de Roche* ».

Cet isolant est enchevêtré et capillaire ouvert, la laine de roche emprisonne un air sec et stable qui atténue les échanges thermiques et préserve la nature respirante du bois par régulation hygrométrique tout en restant perméable à la vapeur d'eau.

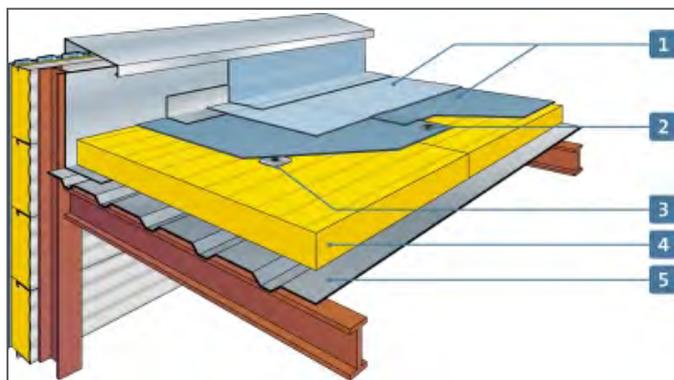


Schéma d'Isolation de Toiture.

- 1 : Revêtement d'étanchéité.
- 2 : Fixation Mécanique.
- 3 : Fixation mécanique de l'isolant.
- 4 : Panotoit Confort 9 000.
- 5 : Bac acier de couverture.

La diffusivité caractérise l'aptitude de l'isolant à retarder la progression d'un « *pic de surchauffe* » de la face extérieure vers la face intérieure d'un mur pour préserver la fraîcheur à l'intérieur du bâtiment isolé.

La technique tout comme les matériaux maintiendront leurs performances dans le temps.

Chauffage / Climatisation / Installation de Frigorifiques

Le projet intégrera des solutions majeures du point de vue énergétique, qui réaliseront des réductions significatives de consommations des énergies utilisées pour le fonctionnement des magasins.

L'optimisation de la consommation d'énergie est une démarche prioritaire pour le groupement des mousquetaires qui souhaite agir de façon responsable en faveur du développement durable.

Le magasin INTERMARCHE, dans sa surface de vente, y seront mis en place des meubles frigorifiques fermés positifs et négatifs afin de limiter les consommations et les déperditions d'énergie.

Cette solution réduira de 50 à 70 % les besoins en énergie des meubles de froids et maîtrise les besoins de chauffage des cellules.

Une récupération de la chaleur s'obtiendra par l'installation frigorifique des laboratoires, et chambres froides via l'intermédiaire d'un premier échangeur sur la centrale négative.

La distribution de l'énergie récupérée sur l'installation de froid alimentaire sera réalisée par une boucle d'eau alimentant une batterie de récupération située dans les roofs-tops.

Le futur magasin INTERMARCHE fonctionnera avec une pompe à chaleur air/air électrique réversible haute performance énergétique (Inverter) de type DRV (débit de réfrigérant variable).

L'air qui nous entoure est essentiellement chauffé par le soleil.

Eclairage artificiel

Pour le magasin INTERMARCHE, l'éclairage traditionnel de la zone de vente (ampoules iodures métalliques, halogènes) sera abandonné pour s'orienter sur une solution d'éclairage la moins énergivore possible.

Généralisation de l'éclairage LED (intérieur et extérieur y compris éclairage de sécurité) ce qui est beaucoup moins énergivore.

Il sera utilisé, le plus possible des détecteurs de présence (réserves, sanitaires, zones de livraison) selon la configuration des locaux.

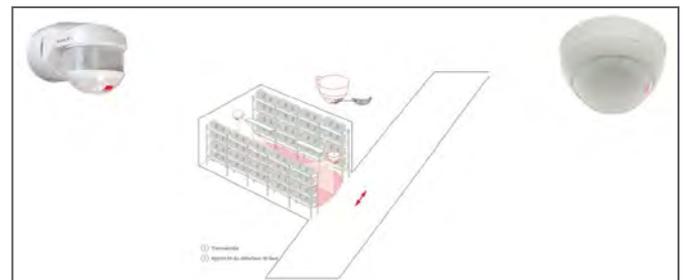


Schéma de fonctionnement d'une pompe à chaleur réversible.

Cet air emmagasine l'énergie sous forme de calories.

La chaleur de l'air pompé à l'extérieur passe de l'état liquide à gazeux.

Puis, un compresseur alimenté par un moteur électrique, comprime le gaz pour en faire monter sa température.

Après avoir cédé ces calories, le fluide se refroidit, se condense, redevient liquide et revient à son point de départ.

Cette technologie est écologique, puisque sa source d'énergie principale est le soleil et permet une réduction considérable de la facture de la consommation énergétique.

Un contrat d'entretien a été passé avec une entreprise spécialisée pour la vérification des installations, le réglage et le nettoyage des filtres afin de s'assurer un bon fonctionnement.

Limiter le besoin d'éclairage : Eclairage naturel

Les parties vitrées sont omniprésentes dans le sas, dans un souci esthétique mais aussi afin d'utiliser à profit l'éclairage naturel.

L'objectif est d'optimiser les apports de lumière naturelle, tout en prévenant des risques d'inconforts tels que l'éblouissement, la surchauffe ou les déperditions de chaleur.

Pour affirmer le socle actif, les façades principales du bâtiment sera très largement vitrée.



Retrouvez en Annexes 5 : Les Plans de Façades.

L'éclairage des surfaces de vente sera réalisé par des luminaires LED de classe énergétique A++ garanti 50 000 heures.

Les luminaires seront conçus pour l'utilisation des sources LED, l'émission du flux lumineux sera directe sans utilisation de réflecteur et donc de perte contrairement à une source lumineuse classique dont la diffusion est hémisphérique.

L'arrêté du 22 mars 2017 sera respecté :

- Commande centralisée pour extinction ou détection de présence.
- Gradation en fonction de la lumière du jour avec un détecteur pour maximiser 25 m².
- Puissance installée < 1,6 W/m²/100 lux.

Avec cette solution de gestion d'éclairage outre le gain énergétique, les périodes de remplacement des sources lumineuses seront allongées sur une décennie de vie.

L'éclairage extérieur sera constitué de luminaires étanches du type LED, classe énergétique A++.

L'éclairage extérieur du parking et celui des façades seront modulés en fonction de la luminosité ambiante et sera commandé par une horloge afin de réduire les consommations électriques.

Programmation de l'éclairage de la surface de vente

Limiter la consommation d'eau : Economisateur d'eaux

Les locaux sociaux seront équipés d'économiseurs d'eau, tant sur les robinets (consommation divisée par 2 par adjonction d'air) qu'en sanitaires (chasses à double poussoir).

L'ensemble des robinets intérieurs d'adduction en eau potable sera équipé d'aérateurs d'eau qui réduiront la consommation, sans modifier l'usage final.

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.

Le débit sera de 6/8L/min en injectant des minuscules bulles d'air pour faire mousser l'eau qui coule.

Le principe de base est de mélanger sous pression air et eau, pour rendre cette dernière plus « onctueuse » tout en réduisant son débit.

Les sanitaires disposent de systèmes « stop eau » dans les sanitaires publics ainsi que dans les sanitaires bureaux.

Ce système réalise des économies d'eau substantielles.

La quantité d'eau libérée dépend du temps de pression sur le bouton.



LE CAS ÉCHÉANT, DESCRIPTION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES INTÉGRÉES AU PROJET ET DE LEUR CONTRIBUTION A LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS, ET FOURNITURE D'UNE LISTE DESCRIPTIVE DES PRODUITS, ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION UTILISÉS DANS LE CADRE DU PROJET ET DONT L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET SANITAIRE A ÉTÉ ÉVALUÉ SUR L'ENSEMBLE DE LEUR CYCLE DE VIE

Le projet a été conçu pour cette partie du feuillet énergétique par le Bureau d'Études Techniques SOGSOLAR dont nous reproduirons ici des extraits synthétiques (Étude Photovoltaïque en Annexe 9).

Ce projet consiste en la création d'un magasin INTERMARCHE à Ploezal par le biais du transfert du magasin de Pontrieux ; à 100 m du site du projet afin d'y atteindre 1 999 m², soit + 599 m² de surface de vente.

Le projet est soumis à loi Relative à l'Énergie et au Climat (n°2019-1147 du 8 novembre 2019) demande : « L'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables qui seront réalisées en toiture du bâtiment et / ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement pour la création d'emprise au sol supérieur ou égal à 500 m² sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment ».

Avec une création de 5 185 m² de toiture et d'ombrière, il est nécessaire de créer au minimum 1 555 m² de surfaces végétalisées ou photovoltaïques en toiture du bâtiment et / ou en ombrières correspondant aux 30 % réglementaires.

Avec 1 130 m² de surfaces photovoltaïques en toiture du magasin et 1 525 m² d'auvent photovoltaïque (ombrière), le projet ira au-delà des minima réglementaire avec 2 655 m², soit + 21 %.

Retrouvez en Annexe 10 : l'Étude Photovoltaïque.

Loi Relative à l'Énergie et au Climat	Surface en m ²	Surface en %
Surface totale des Toitures du Projet <i>Toiture Intermarché</i> <i>Ombrière Photovoltaïque</i>	5 185 m ² 3 660 m ² 1 525 m ²	100 %
Surface au moins égale à 30 % des toitures du projet	1 555 m ²	30 %
Améliorations apportées par le projet		
Total Surfaces Photovoltaïques	2 655 m ²	51 %

Centrale Photovoltaïque

Les constructions et installations permettant la production énergétiquement renouvelable (panneaux photovoltaïques) respectant l'intégration paysagère sont incitées par le SCoT du Pays de Guingamp.

L'autoconsommation photovoltaïque consiste à consommer localement la production d'électricité solaire sur le réseau électrique du site.

Elle provoque une diminution de la demande d'énergie au réseau public.

Ce projet s'inscrit dans la démarche de solarisation du patrimoine immobilier du groupement mousquetaire, à hauteur de 100 MWc soit 500 000 m² d'ici 2025.

Ainsi sur le site du projet une centrale photovoltaïque s'installera en toiture des bâtiments et en Ombrières sur le parking du projet.

La puissance de crête de cette installation sera de 485,32 kWc, soit 1 103 modules de 400 Wc.

La production photovoltaïque couvrira 39,1 % de la consommation en électricité du site dont 72,8 % sera auto-consommée par le site et le reste redistribué en autoconsommation collective.

La part de la production en Autoconsommation Collective et localement redistribuée, entre producteur(s) et consommateur(s) raccordés au réseau public de distribution, et relevant d'un même périmètre géographique de 5 Km (école et gymnase de Pontrieux).

Cette solution soulagera le réseau régional de Bretagne aujourd'hui sur-sollicité en période hivernal.

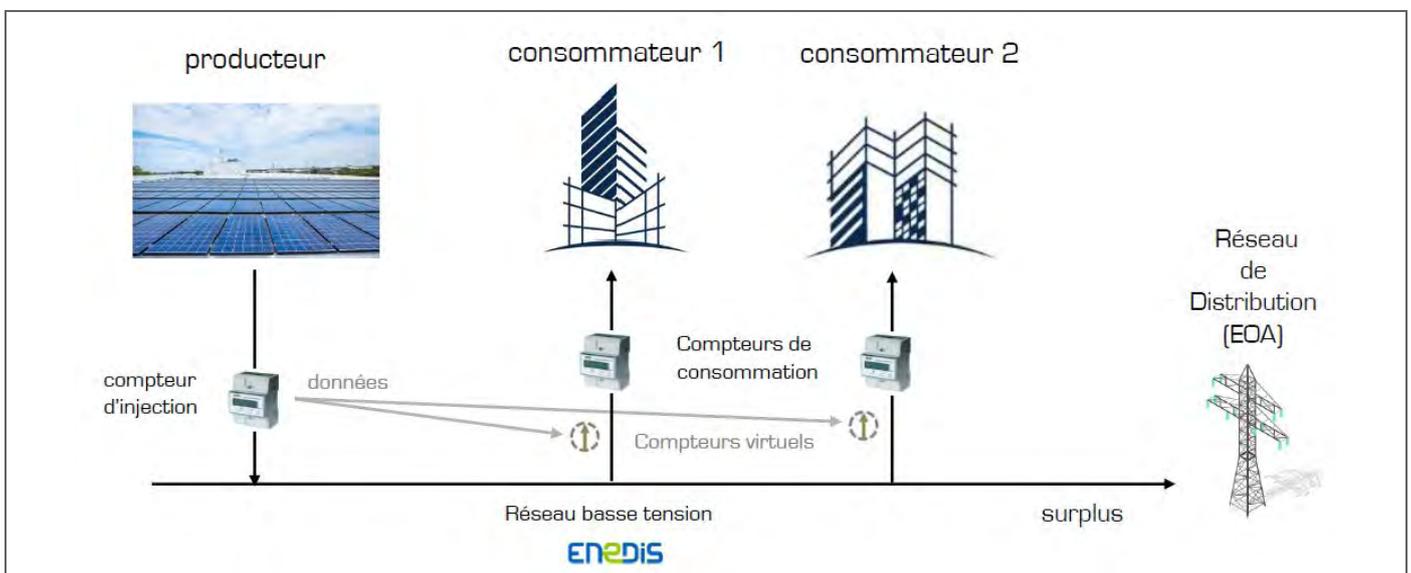
Les participants à l'opération définissent ensemble les règles de répartition de l'électricité produite entre eux.

Ainsi, chaque consommateur bénéficie de la part de la production locale qui lui est attribuée.

Les producteurs et les consommateurs, situés à une distance limitée les uns des autres doivent se réunir en une personne morale organisatrice (PMO).

En charge de la gestion de l'opération, la PMO établit une convention d'autoconsommation collective avec le gestionnaire du réseau public de distribution

Schéma de fonctionnement de l'autoconsommation collective



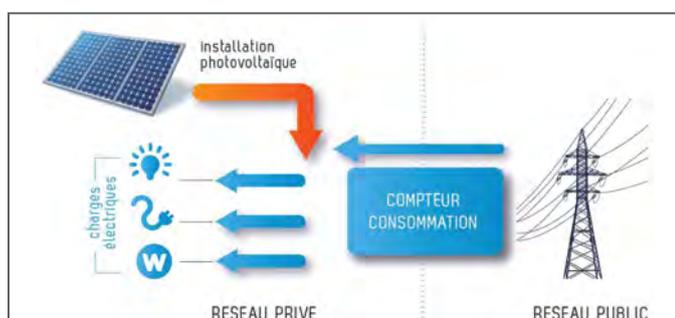
Elle assure la transmission à ce dernier des informations sur le partage de consommation d'électricité issu de l'opération d'autoconsommation collective entre les consommateurs.

Les participants à l'opération définissent ensemble les règles de répartition de l'électricité produite entre eux.

Une opération d'autoconsommation collective ne nécessite aucun équipement spécifique pour les consommateurs, qui restent raccordés au réseau public de distribution.

Les bénéfices de cette installation :

- La production annuelle d'électricité de l'installation photovoltaïque sera de 444 777 kWh / an.



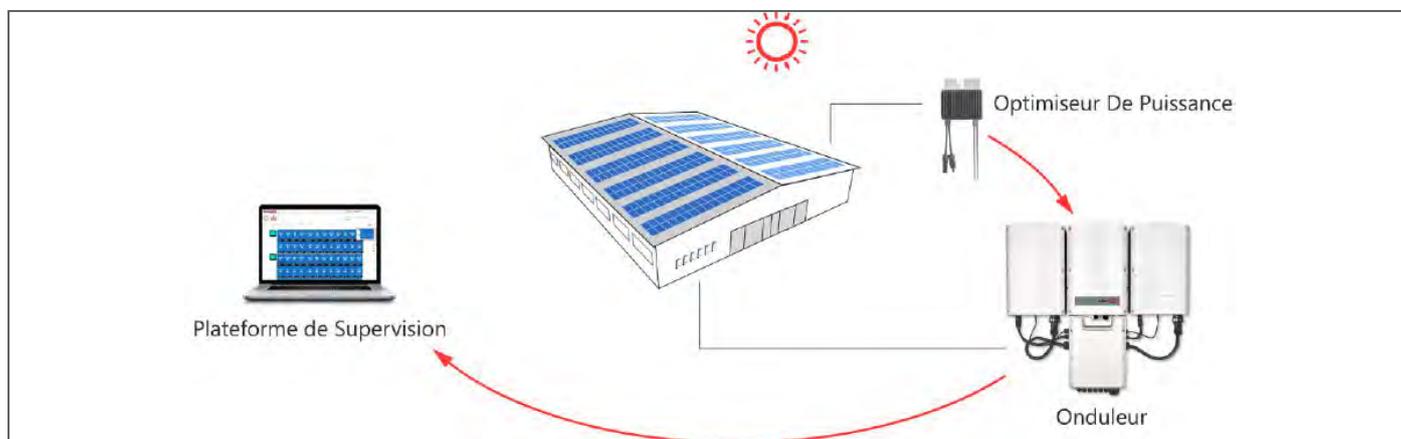
- 94,7% des composants des modules photovoltaïques sont recyclables dont le fabricant adhère à PV Cycle France de recyclage photovoltaïque.



- 79 tonnes de CO2 économisées sur 20 ans.
- La durée de vies des modules est de 30 ans au minimum.

Les modules photovoltaïques utilisés seront monocristallins dont les avantages sont :

- Rendement de conversion plus élevé. À surface égale, un panneau mono peut produire plus qu'un panneau poly.
- La production démarre légèrement plus tôt dans la journée et s'arrête légèrement plus tard dans la soirée en étant plus importante sur une surface plus réduite.



Les optimiseurs de puissances seront positionnés afin d'optimiser le fonctionnement de manière à augmenter le taux de disponibilité* (*Temps de fonctionnement de la centrale malgré les pannes possibles).

Dans le cas où un seul module est défaillant alors il sera isolé sur la production et le fonctionnement des autres modules se poursuivra contrairement à une installation classique.

Application des objectifs de perméabilité et d'ombrage des aires de stationnement introduits par la loi Climat et Résilience

Rappel des textes
(Art. 101 Loi n° 2 021 - 1 104 du 22 août 2021 - Art. L111-19-1 du code de l'urbanisme - Loi APER - loi n° 2 023-175 du 10 mars 2023)

Pour les créations :

Une aire de stationnement extérieure de plus de 500 m², doit être perméable sur au moins 50 % de sa surface et doit aussi être ombragée (arbres ou ombrières 100 % photovoltaïques) sur les 50 % de sa surface restante.

Si l'ombrage du parc est assuré par la plantation d'arbres, il faut intégrer un arbre pour trois places.

Pour les parcs existants :

1° Si le parc est agrandi ou si le projet conduit au renouvellement d'au moins la moitié des revêtements de surface, le parc doit être mis en conformité.

2° Lorsque le parc de stationnement extérieur (>= à 10 000 m²) n'est pas géré en concession ou en délégation de service public, celui-ci doit se mettre en conformité concernant l'ombrage avant le 1er juillet 2026, et au 1er juillet 2028 pour ceux dont la superficie est <= à 10 000 m² et > à 1 500 m².

La superficie assujettie à cette obligation englobe, les places de stationnement, les voies et cheminements de circulation ainsi que tout aménagement compris au sein du périmètre du parc de stationnement.

En créant une aire de stationnement de 2 408 m², celle-ci est soumise à la loi Climat et Résilience (Article L111-19-1 du code de l'urbanisme), au sujet du critère d'ombrage et de perméabilité.

La perméabilité de cette aire de stationnement sera rendu possible grâce à 1 346 m² de places et voiries en pavés drainant et 260 m² d'espaces vert ; atteignant 1 606 m², soit 66 %.

Afin d'ombrager l'aire de stationnement, une ombrière de 1 525 m² (100 % photovoltaïque) sera installée et 10 arbres de haute tiges à forte canopée seront plantés.



Installation de places de Parking à recharge électrique

Un projet qui respectera l'entrée en vigueur de la loi LOM (5%), 10 places seront équipées de bornes de recharges électriques et 12 autres seront électriquement pré-équipées.

Les bornes électriques seront toutes alimentées depuis les installations photovoltaïques.

Une simple charge suffit pour faire le plein d'électricité, à domicile ou en station et change celui de l'environnement sonore en réduisant drastiquement les nuisances sonores.

Les 12 stationnements pré-équipés, recevront les conduits de passage des câbles électriques, les dispositifs d'alimentation et de sécurité.

La clientèle rechargera sa voiture pendant le temps des achats.



Emploi de Matériaux ou procédés écoresponsables

L'aluminium qui sera utilisé connaît un succès croissant, que ce soit pour les portes, les fenêtres, ou encore les baies vitrées.

Par sa nature et son mode de production, il n'est jamais considéré comme un déchet car les chutes sont réintroduites dans le circuit de production.

Son usage s'est largement développé ces dernières années pour la confection des menuiseries extérieures.

Les remarquables performances de l'aluminium prodiguent une isolation optimale.

Différents dispositifs intégrés à la structure d'aluminium évitent les ponts thermiques.

Les menuiseries en aluminium présentent de nombreux avantages qui les rendent aujourd'hui incontournables :

- Possibilité de réaliser des fenêtres étanches assurant une excellente isolation.
- Pose aisée en neuf.
- Menuiseries réalisables sur mesure, idéal pour une construction neuve.

- Matériau léger et très résistant.
- Ne jaunit pas au soleil contrairement au PVC.
- Aucun entretien.

Le bâti est en majorité composé d'acier.

Matériau de construction, l'acier participe à cette logique d'économie des ressources des matières premières.

L'association de l'acier à d'autres matériaux permet une multitude de solutions d'isolation thermique et acoustique.

Grâce aux nombreux systèmes de protection contre la corrosion : galvanisation, métallisation et systèmes de peinture, l'acier conserve ses propriétés pendant toute la durée de vie de l'ouvrage et en assure sa longévité.

Le taux de recyclabilité de l'acier est de 100%.

Tous les aciers contiennent une part d'acier recyclé.

Relevant de la filière sèche, les solutions acier ne nécessitent pas d'eau sur le chantier, ce qui économise la ressource.

Cette filière est à faible nuisance sur l'environnement et le voisinage.

La préfabrication en atelier des structures évite les pollutions sur site.

Les chantiers sont silencieux, sans déchet ni poussière, propres et secs.

Lors de la déconstruction, les constituants du bâtiment sont plus facilement séparés.

L'acier, aisément récupéré grâce à sa filière parfaitement organisée, permet ainsi de valoriser les autres déchets et de mieux rentabiliser l'opération de déconstruction dans son ensemble.

Les revêtements de sols doivent être labellisés (GUT, Ange Bleu, Green Star...) et collés avec des adhésifs justifiant d'une faible teneur en composés organiques volatiles.

Les peintures seront en phase aqueuse, sans métaux lourds, ni d'éthers de glycol de la série E.

Une attention particulière sera portée aux matériaux situés en zone de fort passage, en choisissant des matériaux pérennes et robustes, afin de limiter leur maintenance et leur remplacement

L'insertion paysagère du Projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales.

Le bâtiment :

Le plan de composition de l'enseigne commerciale s'inscrira dans une réflexion paysagère.

Le projet situé à 70m de l'habitation la plus proche, sera respectueux de son cadre paysager environnemental et aussi des habitations environnantes.

Cette discrétion étant de mise, toujours est-il que l'enseigne INTERMARCHE bénéficiera d'une visibilité attractive.

Le projet nourrit une grande attention à l'esthétique pour moderniser et participer à sa revalorisation visuelle.

Pour éviter l'effet « boîte », le bâtiment est pensé comme un jeu de volumes, à l'expression moderne permettant une parfaite intégration à l'environnement naturel du terrain.

La peau extérieure alliera un bardage métallique et des profils aluminium pour trouver des variations qui animent la façade.

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 plaxage 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.

Les espaces libres :

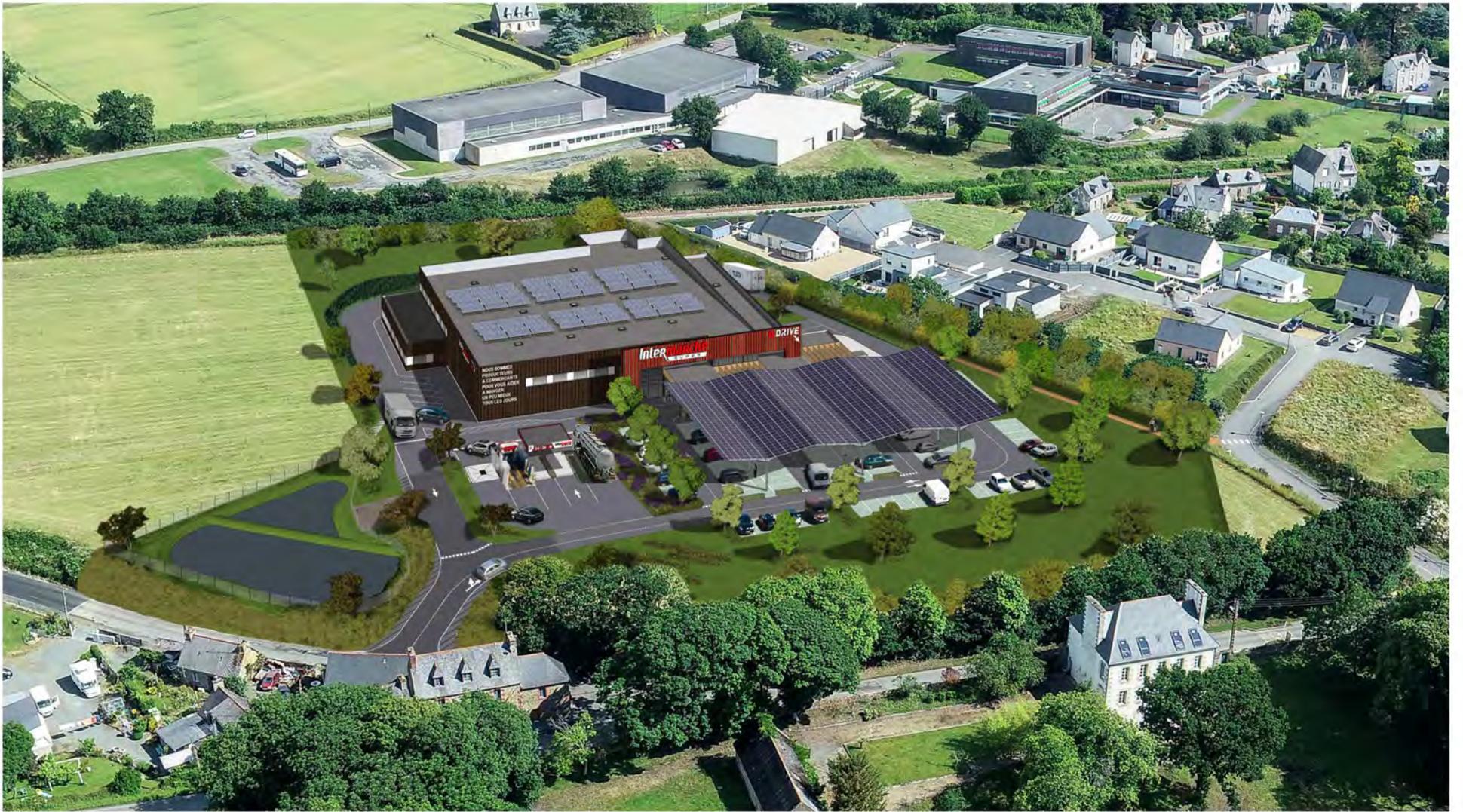
Comme décrit en pages 18-20 du dossier et en Annexe 7, le projet s'inscrit dans une réflexion paysagère urbaine globale intégrant des surfaces végétales et paysagères.

- Plantation de 10 arbres de hautes tiges à forte canopées sur l'aire de stationnement de stationnement.
- Plantation de 26 autres arbres de haute tiges sur le reste du site du projet.
- 100 % des 108 places de stationnement seront en pavés drainant.

Ces aménagements paysagers compléteront les espèces végétales et paysagères existantes qui participeront à réduire l'effet îlot de chaleur en y apportant de la fraîcheur, de l'ombre et de l'humidité particulièrement appréciées en période estivale.

D'autres pars, ces îlots végétalisés et arborés formeront des compositions d'essences engazonnées, d'arbustes et d'arbres de hautes tiges réalisant une barrière végétale de vis-à-vis des habitations à proximité.

Le site du magasin actuel, comme préciser en page 18 sera requalifier en « *un lieu environnemental, préservant la qualité de l'eau, en zone naturelle, en continuité écologique* » et qui lui aussi participera à réduire l'effet de l'îlot de chaleur à Pontrieux.



DOCUMENT GRAPHIQUE PC6a zoomée

LE CAS ÉCHÉANT, DANS LES LIMITES FIXÉES AUX ARTICLES L. 229-25 ET R.229-47 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT, DESCRIPTION DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE GAZ A EFFET DE SERRE QUE LE PROJET EST SUSCEPTIBLE DE GÉNÉRER ET LES MESURES ENVISAGÉES POUR LES LIMITER

L752-6 alinéa 2° -a

La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan prévu aux 1° et 2° du I de l'article L. 229-25 du code de l'environnement, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés écoresponsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement.

L. 229-25 du code de l'environnement

I. - Sont tenus d'établir un bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre.

1° Les personnes morales de droit privé employant plus de cinq cents personnes.

2° Dans les régions et départements d'outre-mer, les personnes morales de droit privé employant plus de deux cent cinquante personnes exerçant les activités définies au 1°.

Le projet n'est pas concerné par les dispositions de l'article L752-6 alinéa 2°-a du Code de Commerce en matière de bilan des émissions de gaz à effet de serre.

En effet, le porteur de projet est une personne morale de droit privé qui emploie moins de cinq cents personnes.

Ce volet écologique de réduction de gaz à effet de serre (CO2) s'appuiera :

- sur les places 10 qui seront électriquement équipées de bornes de recharges et les 12 autres électriquement pré-équipées puisqu'elles attireront des clients venant en voiture électrique et qui seront autant de véhicules qui ne rejetteront pas de particules fines.

Grâce aux :

- 36 arbres de hautes tiges.

Les végétaux réduiront le taux de CO2 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, l'émission de gaz à effet de serre se réduira grandement.

DESCRIPTION DES MESURES PROPRES A LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Le site actuel du magasin prend place dans un environnement urbain dense, 100 % asphalté, qui nécessite une requalification profonde afin pour y apaiser son usage.

Comme précédemment démontré au dossier, le magasin INTERMARCHE n'a pas d'autre choix que de se transférer à 100 m de son emplacement actuel.

La réalisation du projet est l'occasion pour le pétitionnaire de participer à redonner une place centrale aux espaces perméables à Ponthieux.

Son assiette foncière s'étendant sur 6 502 m², celle-ci sera dépolluée pour retrouver ses fonctions de perméabilités sur 100 % de sa surface.

L'assiette foncière du projet fera 37 109 m² dont 16 469 m² (44 % de la surface totale) seront sauvegardés en Terre Agricole (perméable).

Sur les 20 340 m² (66 %) restant et correspondant au périmètre du projet, les surfaces perméables représenteront 11 236 m² (55 % de la surface totale).

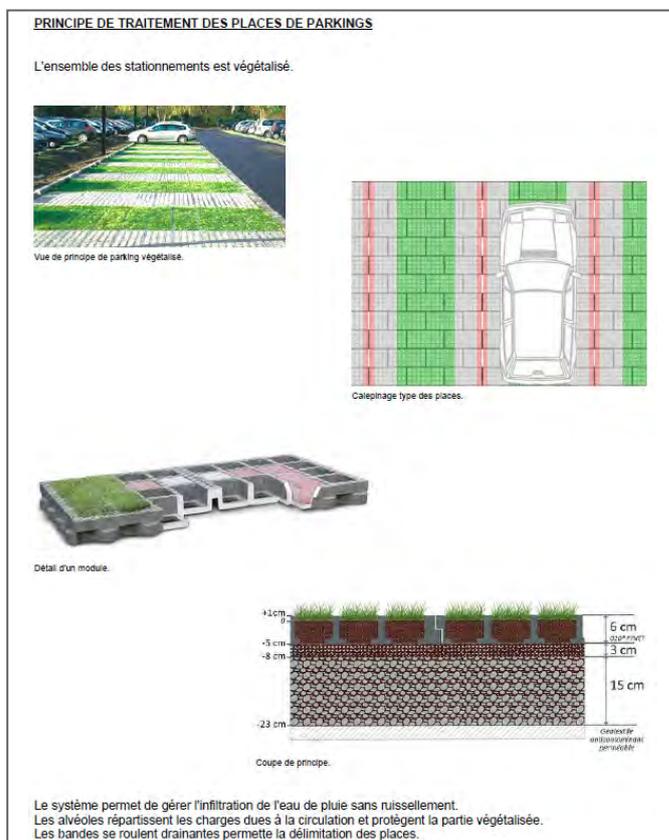
	INTERMARCHE Actuel (Ponthieux)	INTERMARCHE Futur (Ploëzal)	Total
Assiette Foncière	6 502 m ²	37 109 m ²	43 611 m ²
Espaces Perméables	0 m ² = 0 %	27 705 m ² = 74,6 %	
<i>Espace perméables après requalification du site actuel</i>	6 502 m ² = 100 %	16 469 m ² (44 %) en Terre Agricole 9 451 m ² (26 %) d'Espaces Verts 1 500 m ² (4 %) de Pavés Drainant 192 m ² (0,4 %) de Bassin de Rétention 93 m ² (0,2 %) de Cheminement Stabilisé	34 207 m ² 78 %

Comme analysé en page 17 du dossier, à situation projetée, l'emprise au sol de l'aire de stationnement sera de 2 403 m² respectant le coefficient 0,75 de la loi Alur.

En plus des différents espaces, agricole, paysagers et verts afin de réduire l'imperméabilisation du site, le projet :

Rendra perméable, 100 % des 108 places de stationnement et 50 % de l'aire de stationnement respectant ainsi le 1er critère de la loi Climat et Résilience (Article L111-19-1 du code de l'urbanisme).

Retrouvez en Annexe 5 : le Plan Masse Paysager Projet et le Plan Artificialisation avant/après projet.

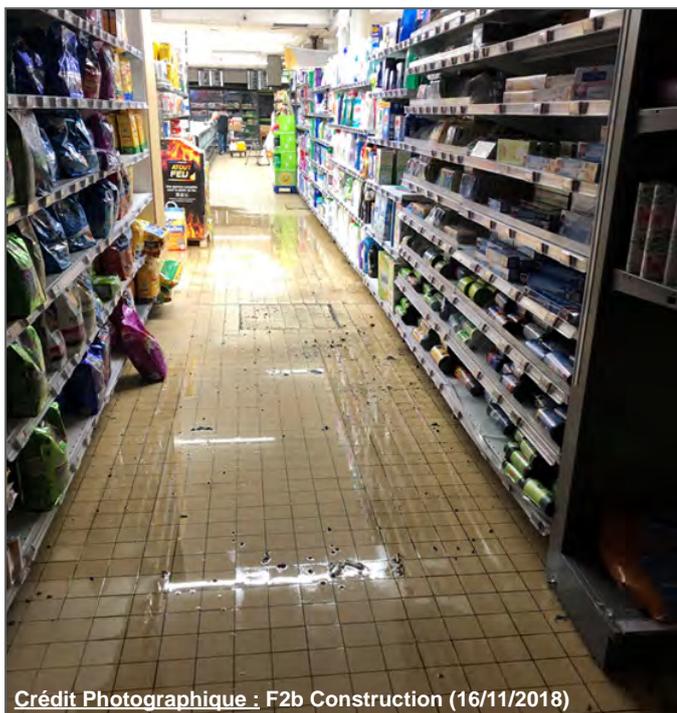


DESCRIPTION DES MESURES PROPRES À LIMITER LES POLLUTIONS ASSOCIÉES À L'ACTIVITÉ, NOTAMMENT EN MATIÈRE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE TRAITEMENT DES DÉCHETS

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le site du magasin actuel, en plus d'être trop restreint en foncier, est zone « *Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)* », qui interdit toutes autorisations d'urbanisme.

À cela s'ajoute le taux d'imperméabilisation de 100 % dû à l'inexistence d'aménagement perméable.



Crédit Photographique : F2b Construction (16/11/2018)

La combinaison de ces deux facteurs, entraîne régulièrement des inondations sur le terrain et dans le magasin liées aux crues de la rivière du Trieux engendrant des désordres structurels et d'humidité qui aujourd'hui sont des risques directs pour le personnel comme pour la clientèle.

Une requalification architectural du magasin n'est ni économique viable à cause d'un retour sur investissement trop longs (20 ans en moyenne) sur l'isolation de l'enveloppe bâtie, ni réglementaire autorisable puisque le site actuel est en zone « *Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)* », qui interdit toutes autorisations d'urbanisme.

Ainsi, le seul foncier disponible permettant le maintien de l'activité se trouve à 100 m du site actuel sur la commune de PLOËZAL.

Le principe de progressivité dans la perméabilité des sols sera essentiel pour le traitement des eaux pluviales et de réduction maximum des rejets.

De fait, il sera pris en compte l'économie des ressources (revêtements de sol à infiltration d'eau) et de la pérennité des espaces avec des revêtements de sol durables.

La nécessité de capter et de gérer les eaux pluviales pour limiter l'imperméabilisation des surfaces et les effets induits (ruissellement, inondations, chocs hydrauliques, pollutions) se fera par :

- 1° la requalification du site actuel du magasin en un lieu environnemental, préservant la qualité de l'eau (futur zone tampon des crues de la rivière du Trieux) dont les 6 502 m² (100 %) deviendront perméables.
- 2° la perméabilité du parking (100%).
- 3° Sur les 37 109 m², 16 469 m² (44 %) sauvegardés en Terre Agricole et les 9 451 m² (26%) de la surface totale) d'espaces verts qui réguleront le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public de Ploëzal et Pontrieux.

Ces surfaces végétalisées animeront le projet par l'insertion du végétal tout en infiltrant et temporisant le rejet d'une partie des eaux pluviales en complément des ouvrages réalisés pour cet usage.

Comme prescrit par le règlement d'urbanisme applicable et indiqué sur la Déclaration du Rejet d'Eaux Pluviales (Loi sur l'Eau), un prétraitement adapté de type séparateur à hydrocarbure sera mis en place pour traiter spécifiquement les eaux pluviales issues des voiries.

Ce séparateur à hydrocarbures sera en aval du bassin de gestion afin de traiter les eaux issues des voiries avant rejet au réseau communal sans porter atteinte au patrimoine naturel situé en aval du projet.

Ainsi les eaux pluviales collectées rejoindront le ruisseau de l'étang de Launay via un réseau EP passant sous la route départementale 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.

L'ouvrage limitera la charge de polluants rejetés au milieu naturel, en permettant :

- La décantation des MES.
- La rétention des matières grossières et éléments flottant dans le dégrilleur.
- Le piégeage des hydrocarbures grâce à la cloison siphonée placée entre le dégrilleur et le régulateur du débit de fuite.

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 Pontrioux et Ploëzal.

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

Traitement des Eaux Usées

La prévention des pollutions de l'eau peut être générée par les défaillances du réseau d'assainissement, c'est un sujet primordial pour le territoire dont le SCoT encourage la contribution au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau.

Pour une meilleure durabilité de ces aménagements, il est obligatoire de rationaliser ces réseaux.

Leur optimisation est donc la clé permettant une maintenance des équipements, une limitation des risques sanitaires.

Les eaux usées « domestiques » (sanitaires, lavemains,...) sont collectées et rejetées vers le réseau d'évacuation communal.

Les réseaux EU et EP seront séparatifs.

Les eaux usées de l'INTERMARCHÉ seront prétraitées par un bac à graisses (EU issues des laboratoires), puis par la station d'épuration de la commune de Quemper-Guezennec.

Cette station dispose d'une capacité nominale de traitement de 2 000 EH, conforme en équipement et en performance (dernières données disponibles sur le portail d'informations sur l'assainissement communal) et suffisamment dimensionnée pour traiter les eaux produites par le projet.

Le rejet d'eaux usées n'aura pas d'incidence sur la qualité du rejet de la station d'épuration de la collectivité.

Une demande de raccordement sera effectuée suite à l'instruction du permis de construire.

L'ensemble des ouvrages de collecte des eaux usées (canalisations, regards de visites) seront conformes aux exigences du service Assainissement de Ploëzal et Pontrioux.

Traitement des Déchets : Phase de Construction

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 « DIB » (plâtre, métaux, textiles, bois non traités...) et les Déchets Industriels Spéciaux « DIS » (: 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 par des sociétés spécialisées.

Un tri sélectif sera mis en place pour chaque famille de déchets (pendant le chantier puis en phase d'exploitation).

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).

Phase exploitation

Le groupement des Mousquetaires a mis en place un système de collecte et de recyclage des déchets d'emballage.

Des zones de stockage de containers sont à l'arrière du bâtiment de manière à pouvoir être accessible à tout moment pour l'enlèvement.

Les dispositifs de traitement sont performants grâce aux tournées de camions de la société spécialisée dans le traitement des déchets.

Les bennes à ordures sont quant à elles invisibles depuis la route.

DESCRIPTION DES NUISANCES VISUELLES, LUMINEUSES, OLFACTIVES ET SONORES GÉNÉRÉES PAR LE PROJET ET DES MESURES PROPRES À EN LIMITER L'AMPLEUR

Nuisances Sonores

Ces nuisances doivent être prises en compte dans l'aménagement afin de décroître l'exposition du bruit des riverains.

Toutes les dispositions ont été prises pour limiter les nuisances sonores des machineries.

Les valeurs limites conformément au décret n° 2 006-1 099 du 31/08/2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage sont respectés.

Les livraisons sont organisées en dehors des périodes d'affluence de manière à limiter les interactions avec les flux clientèle, à l'arrière du futur magasin INTERMARCHÉ où le chargement et déchargement se feront sous un auvent afin d'en réduire les nuisances générés par les camions.

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

Les camions des livraisons remportent les déchets secs et non souillés (balles de cartons ou films plastiques compactés par exemple), qui seront ensuite orientés vers les centres de recyclage.

Ce système permet au groupement des Mousquetaires de collecter et valoriser 126 285 tonnes de cartons et 5 200 tonnes de plastique par an.

L'engagement du Groupement des Mousquetaires est de limiter la consommation d'énergie fossile, développer des modèles d'économie circulaire, s'engager pour la protection des forêts.

Les autres déchets seront triés par catégories, avant collecte.

Les déchets devant faire l'objet d'un traitement sont évacués via des bennes dédiées et font l'objet d'un traitement spécifique par des entreprises qualifiées.

Un projet qui anticipe l'entrée en vigueur de la loi LOM (5%).

A l'avenir, 10 places électriquement équipées de borne de recharge et 12 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 habitant aux alentours.

Pour les déchets alimentaires, afin d'éviter tout risque de nuisance olfactive, le magasin les conserve à l'intérieur dans un local dédié jusqu'à l'enlèvement par les services de réputation.

Nuisances Lumineuses

Le SCoT incite les collectivités à limiter l'éclairage nocturne pour réduire les dépenses énergétiques et de limiter la pollution lumineuse dont les impacts négatifs sur la biodiversité sont aujourd'hui avérés.

L'éclairage des extérieurs sera équipé de luminaires étanches de type LED dont la température de couleur de l'éclairage sera en conformité avec l'arrêté du 27 décembre 2018 concernant la limitation des nuisances lumineuses.

L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses continuera d'être respecté.

Nuisances Visuelles et Insertions

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

La situation spatiale du projet en fait une interface forte entre l'espace urbain et rural sous-entendant une insertion paysagère de qualité et une prise en compte de l'environnement proche.

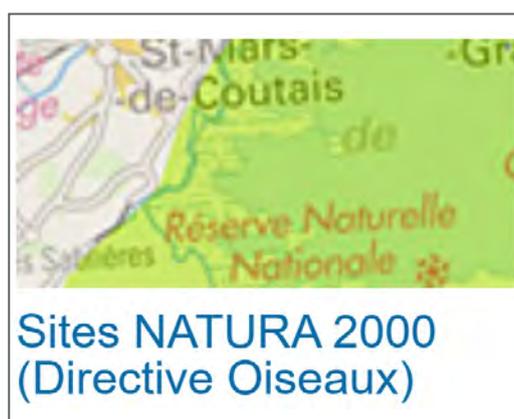
Étant donné l'importance de l'espace public et du paysage urbain, le site du projet propose une entrée de ville qualitative.

LE CAS ÉCHÉANT, DESCRIPTION DES ZONES DE PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE SUR LE SITE DU PROJET ET MESURES DE COMPENSATION ENVISAGÉES

Non concerné, la distance de plus 1 Km qui sépare le projet des premières zones de protection permet de garantir l'absence de répercussions.



Coteaux de l'Estuaire du Leff



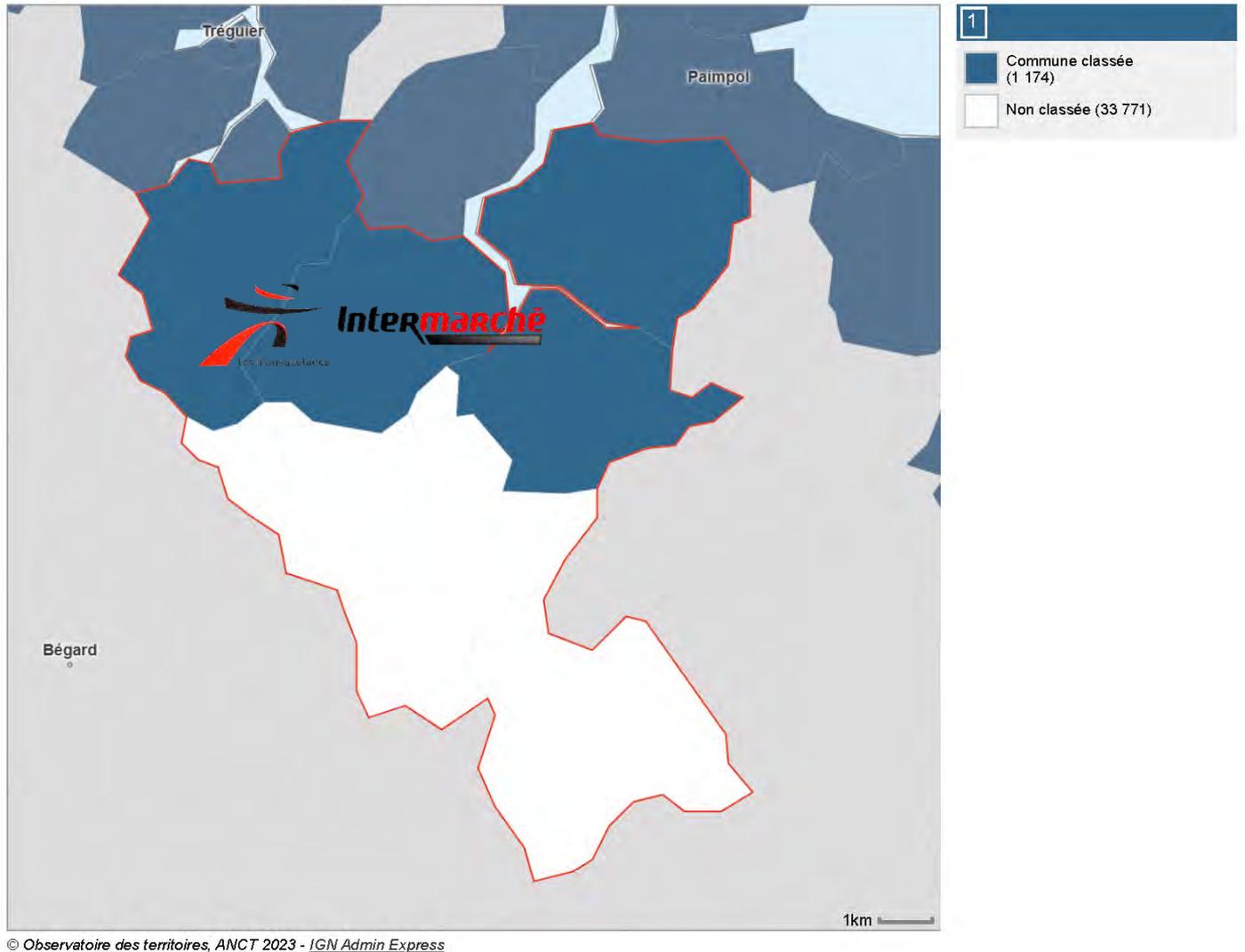
Tregor Goëlo

Le terrain d'implantation du projet se situe à 1,53 Km d'une zone protégée, garantissant l'absence d'impact du projet.

Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

1 Loi littoral : classement des communes

Source : DGALN - SIDAUH, loi littoral du 3 janvier 1986



Carte de Modalités du classement des communes en loi Littoral de 2023.

Source : observatoire-des-territoires.gouv.fr.

La loi du 3 janvier 1986 est relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Elle s'impose aux documents d'urbanisme et s'applique à l'ensemble des communes littorales comme ici, à Ploëzal.

Le projet consiste en la création d'un magasin INTERMARCHÉ à Ploëzäl par le biais du transfert du magasin de Pontrieux ; à 100 m du site du projet afin de sortir de la zone Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) auquel est attaché le magasin existant.

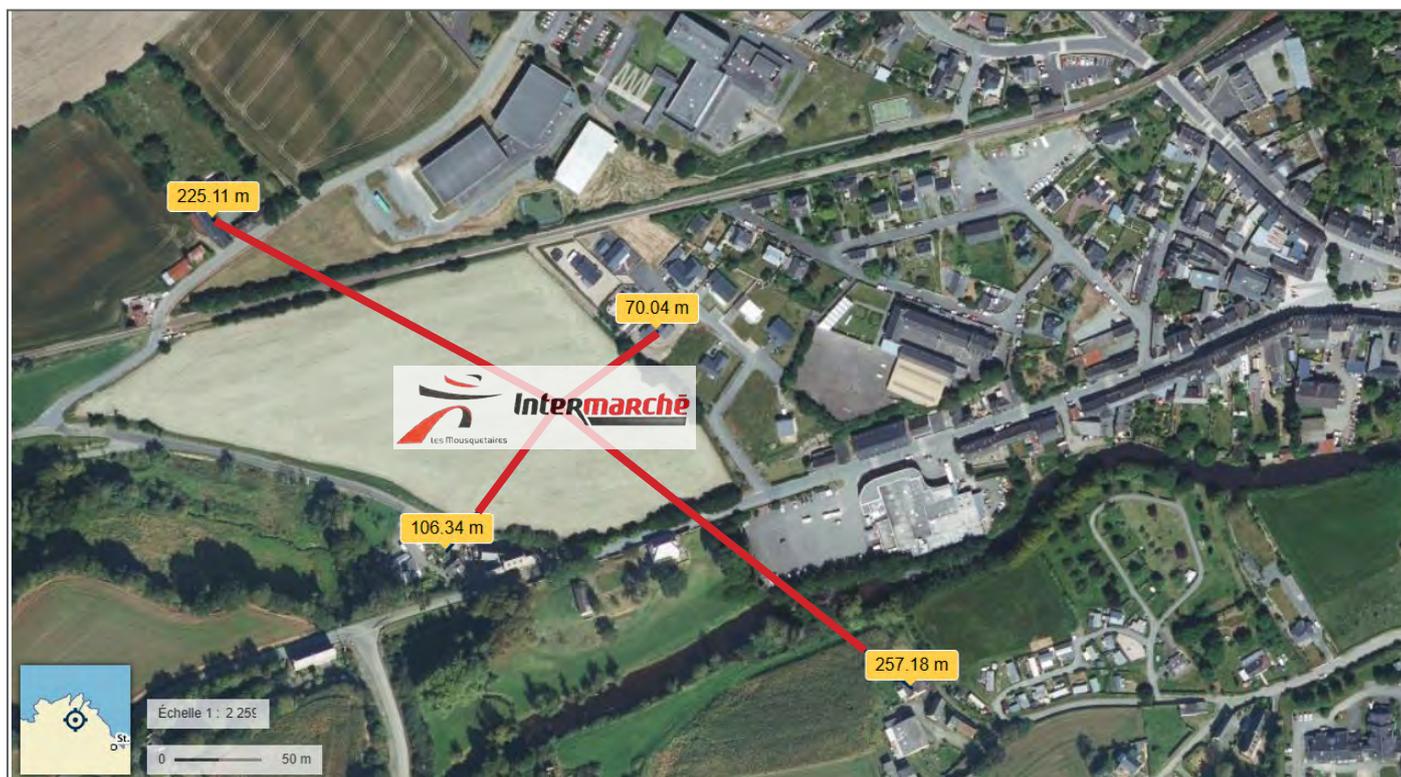
Ce projet, est ainsi compris dans l'enveloppe urbaine de Ploëzal et de Pontrieux, en continuité d'urbanisation et est au-delà des 100 m de la bande littorale réglementaire.

PARTIE 5

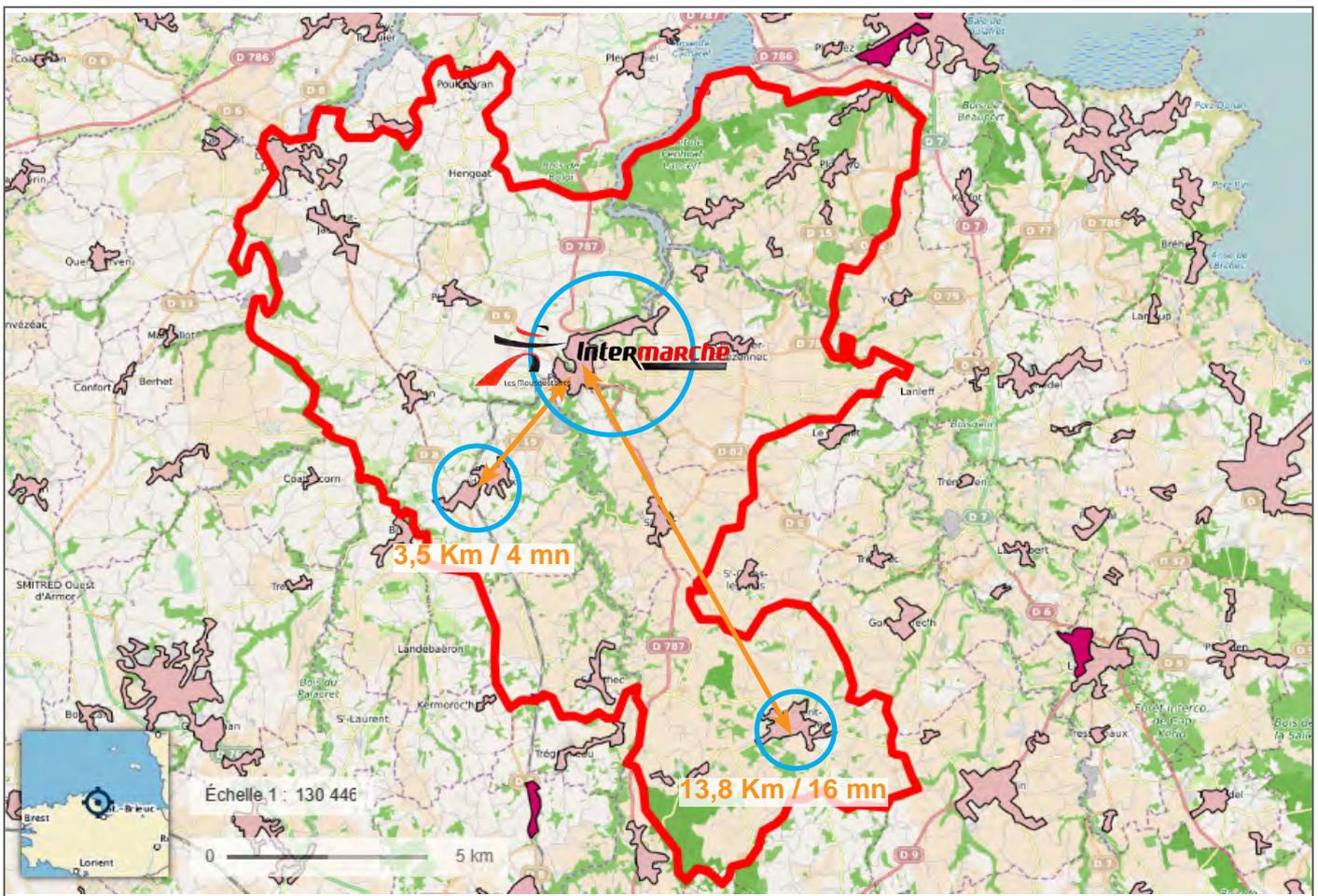
**EFFETS DU
PROJET EN
MATIÈRE DE
PROTECTION DES
CONSOMMATEURS**

DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES ZONES D'HABITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE

Distance du projet vis-à-vis des habitations les plus proches



Le site du projet sera proche de sa clientèle sans pour autant créer des nuisances : le bâtiment, les routes et les espaces verts isoleront les habitations.



Carte des principales Zones d'Habitat de la Zone de Chalandise.
Source : géoportail.fr

La zone de chalandise représente 13 066 habitants connaissant une constante démographique en 10 ans.

Par ce prisme, le projet apparaît cohérent avec les dynamiques démographiques.

Comme représentées sur la carte ci-dessus les principales zones d'habitation de la zone de chalandise sont localisées sur les communes de Pontrioux, Ploëzal et Plouëc-du-Trieux.

Les autres zones d'habitat de la zone de chalandise suivent les aménagements routiers du territoire.

Ancrée en zone rural, le projet sera à proximité des premières habitations (70 m) dont le site d'implantation est parfaitement accessible, à pied et à vélo grâce aux trottoirs et passages piétons sécurisés.

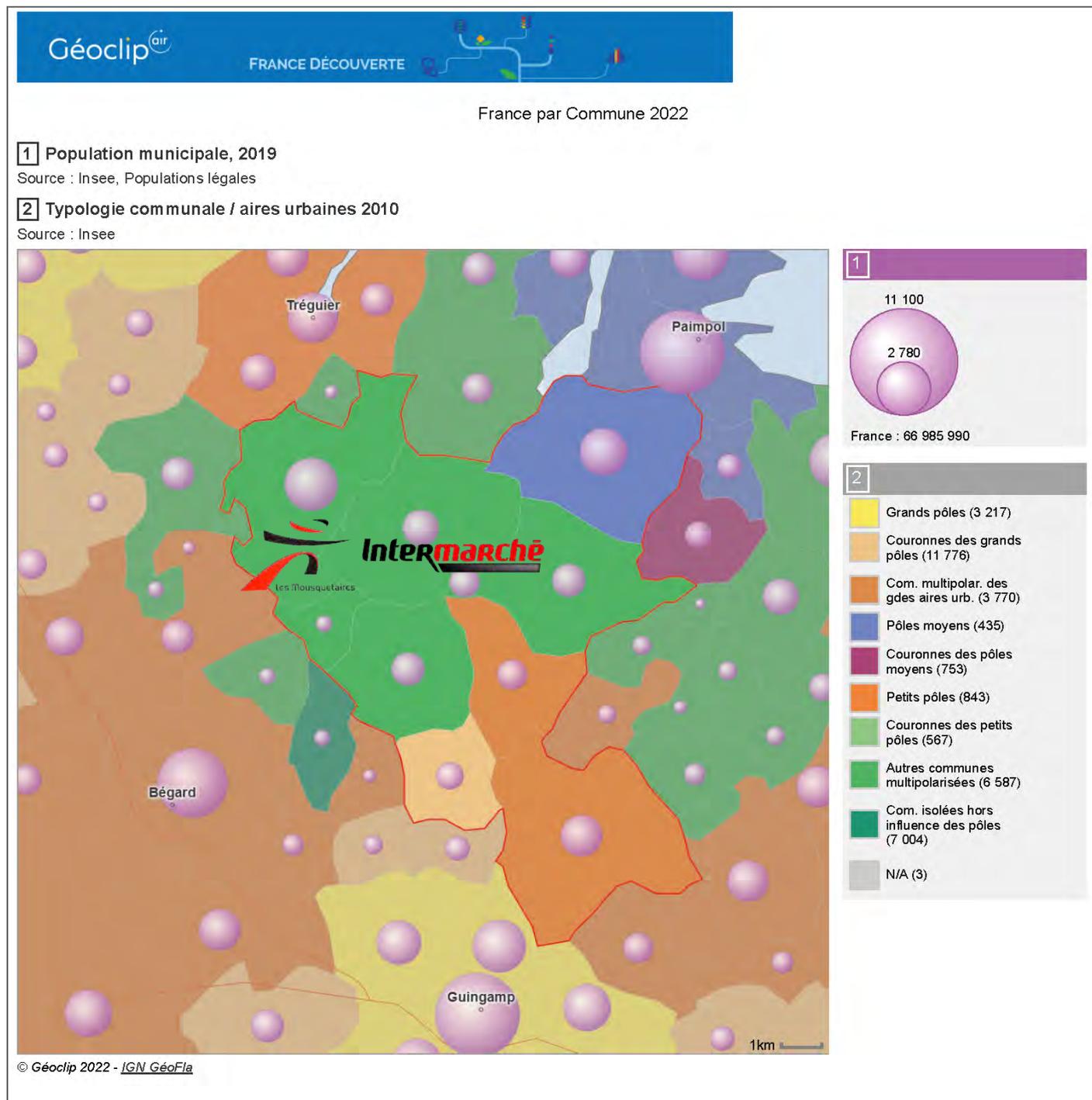
- Services administratifs
- Lieu de culte
- Pratique sportive
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Autre bâtiment
- Réservoir d'eau
- Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
- Cimetière
- Construction remarquable
- Les regroupant les zones principales d'habitat.
- Périmètre de la zone de Chalandise.

Les conditions d'implantation des enseignes commerciales assureront l'attractivité du territoire et répondront aux besoins actuels et à venir des consommateurs.

Elles auront la capacité de répondre à la demande croissante pour cristalliser les dépenses et empêcher l'évasion commerciale vers d'autres territoires mieux équipés et ainsi rester attractives.

La municipalité et la zone de chalandise bénéficieront d'une offre commerciale élargie, plus complète.

La zone de chalandise permet d'accueillir de nouvelles enseignes de notoriété nationale.



Carte de la Population Municipale en 2019 sur les Aires Urbaines de 2010.
Source : france-decouvertes.geoclip.fr

LE CAS ÉCHÉANT, CONTRIBUTION À L'AMÉLIORATION DU CONFORT D'ACHAT NOTAMMENT PAR UN GAIN DE TEMPS ET DE PRATICITÉ ET UNE ADAPTATION À L'ÉVOLUTION DES MODES DE CONSOMMATION

Le secteur du commerce, dont le magasin INTERMARCHE, connaît un effet d'entraînement grâce à la demande suscitée le territoire.

Le tissu économique est structuré autour de la satisfaction des besoins des personnes résidentes sur le territoire issu des activités commerciales.

Le projet d'extension du magasin INTERMARCHE s'ancre dans les dynamiques économiques et démographiques du territoire.

Il est nécessaire de renforcer les fonctions d'entrée ville (400 m du bourg) de Pontrieux étant à la convergence des flux de déplacement.

Par conséquent, il est évident que Ploëzal et Pontrieux doivent moderniser et étoffer l'offre commerciale.

Par ce prisme, le projet apparaît cohérent avec les dynamiques démographiques.

À l'échelle de la zone de chalandise, celle-ci bénéficiera d'une offre commerciale élargie, plus complète, ce qui contribuera à la limitation de l'évasion commerciale en y cristallisant les dépenses.

Cette création et modernisation du magasin INTERMARCHE améliorera le confort de la clientèle et des salariés afin de maintenir l'attractivité du magasin.

Le nouveau concept FAB MAG : un magasin dédié au « *MIEUX MANGER* » et au « *MIEUX AGIR* ».

Surfant sur une vigoureuse dynamique de croissance avec près de 15 % de parts de marché, et fort du constat que le magasin d'aujourd'hui atteint de vraies limites, INTERMARCHE s'adapte aux transformations du retail et lance une nouvelle génération de magasins dont la vocation est triple :

1° Aider les consommateurs à manger un peu mieux tous les jours.

2° Leur simplifier la vie en faisant de leurs courses un moment de plaisir, une expérience nouvelle à chaque visite.

3° Illustrer en magasin tous les engagements de l'enseigne en faveur du « *mieux manger* » et du « *mieux produire* », et permettre aux clients de « *mieux agir* » en faisant leurs courses.

ZOOM SUR CES RAYONS D'UNE NOUVELLE ÈRE

■ PRODUCTEURS, COMMERÇANTS ET... « ARTISANS » !

Intermarché, c'est un modèle unique en France : le seul distributeur alimentaire à être à la fois « commerçant » et « producteur » via Agromousquetaires, son pôle agroalimentaire disposant d'une soixantaine d'usines toutes implantées dans l'Hexagone, fabriquant la moitié des MDD de l'enseigne, employant 11 000 collaborateurs dans ses 10 filières (Bœuf, Porc, Mer, Boulangerie Pâtisserie, Lait, Traiteur et Surgelés, Épicerie, Boissons, Non-alimentaire, Environnement et Énergie).

Agromousquetaires est le 4^e des acteurs agroalimentaires de l'Hexagone (classement RIA), avec un CA 2018 de plus de 4 milliards d'euros. Le pôle agroalimentaire des Mousquetaires travaille en partenariat avec 19 700 agriculteurs et a acheté, en 2018, 1,33 milliard d'euros de matières brutes agricoles françaises.

Avec ce nouveau concept, non seulement « producteurs & commerçants » s'exprime en magasin, mais s'enrichit par ailleurs d'une offre « artisans » dédiée à la fabrication sur place de produits et des plats frais élaborés par les équipes des rayons traditionnels.



■ « L'ALTERNATIVE » : UN RAYON QUI INVITE À « MIEUX AGIR », POUR UNE CONSOMMATION PLUS RESPONSABLE



Situé dès l'entrée du magasin, il propose :

- Une offre « vrac », moins chère et nécessitant moins d'emballages, avec la possibilité (encore rare en GMS) d'utiliser des bocaux ou sacs réutilisables ;
- De l'ultra-local
- Des solutions pour éviter les produits et emballages jetables ;
- Des produits d'entretien et d'hygiène solides et sans emballages : dentifrices, shampoings... et à faire soi-même ;
- Des plantes, notamment dépolluantes, et du petit matériel de jardinage.

LA « PLACE DES SAVEURS » : UNE MISE À L'HONNEUR DES RAYONS TRADITIONNELS ET DES EXPERTS

Une très grande zone de marché avec plus de produits frais traditionnels, déjà emballés ou au rayon « coupe », des services innovants pour des produits premium, du mobilier adapté à plus de proximité entre l'équipe du magasin et les consommateurs...



- Offre plus large de fruits et légumes frais, jambons, fromages, poissons frais emballés, produits élaborés par le point de vente (brochettes marinées par exemple) ;
- Du mobilier nouveau et adapté : plus bas pour faciliter le contact des clients avec les experts métiers (bouchers, charcutiers, poissonniers) ; plus haut pour mieux valoriser les produits ;
- Des formations nouvelles pour optimiser le savoir-faire des équipes métiers de bouche ;

4. « EN CUISINE », UN RAYON INNOVANT SITUÉ AU CŒUR DE LA « PLACE DES SAVEURS »

- Des plats frais, prêts à être dégustés
 - Préparés sur place à partir de produits bruts des rayons traditionnels, par des professionnels : plats cuisinés, viandes rôties et accompagnements, pizzas (au choix et personnalisables), quiches et tartes maison... Le tout, vendu frais en libre-service ou en rayon « à la coupe ».
- Deux services totalement novateurs en GSA :
 - Un stérilisateur pour réaliser des bocaux maison, permettant la longue conservation de plats cuisinés frais ;
 - Des produits frais pré-découpés à déguster ou à cuisiner (fruits, légumes coupés, graines, féculents cuits, viandes émincées, sauces...).



5. LES « FAB'TABLES » : POUR INSPIRER LE CONSOMMATEUR ET L'INCITER À SE REMETTRE DERRIÈRE LES FOURNEAUX

Une table proposant tous les ingrédients nécessaires à la réalisation de recettes faciles à préparer et renouvelées chaque semaine, qui sont là pour inspirer le client en mal d'idées et lui simplifier ses courses hebdomadaires.



6. « L'ALLÉE DES DÉCOUVERTES » QUI VALORISE LES PRODUITS RÉGIONAUX

Un soin tout particulier a été porté à l'offre de produits locaux et régionaux.



7. UN MAGASIN PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- Tous les meubles frais et surgelés sont fermés ;
- Développement de la consigne avec possibilité de venir avec ses bocaux en verre ou boîtes en plastique ;
- Éclairage 100 % LED.



Afin de mettre en place un parcours marchand modernisé « *Fag Mag* », l'implantation de la totalité du magasin sera revue ainsi que sa signalétique.

Retrouvez en Annexe 5 : les pans d'aménagement du futur magasin.

Ces travaux pourront être réalisés sans fermeture.

Actuellement le magasin propose 2 pistes de Drive réparties sur 30 m² d'emprise au sol.

Le projet sauvegardera les 2 pistes drive augmentant l'emprise au sol du Auvent drive à 41 m² soit 11 m².

LE CAS ÉCHÉANT, MESURES PROPRE À VALORISER LES FILIÈRES DE PRODUCTION LOCALES



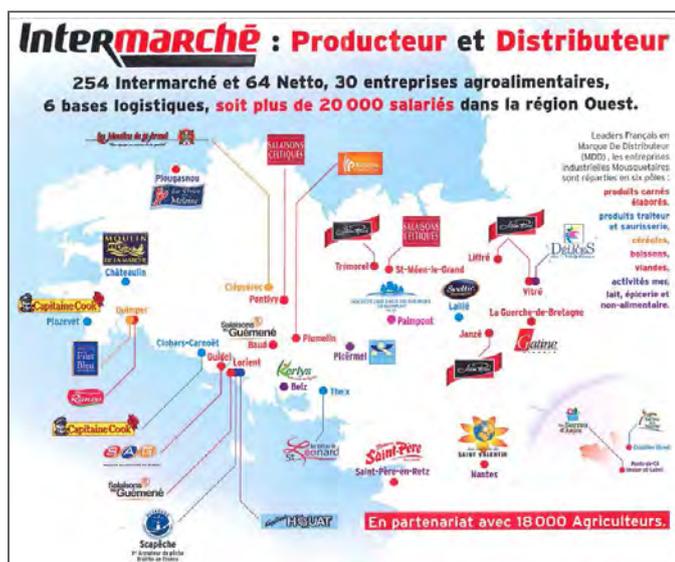
Enseigne de magasins indépendants, INTERMARCHE a à cœur de s'inscrire dans la vie locale et régionale en s'impliquant en tant que sponsor des associations locales, en embauchant du personnel vivant à proximité et en faisant travailler des prestataires locaux ainsi que des fournisseurs locaux (fromages, viandes, légumes, etc...) (cf. tableau inséré en page suivante).

Il est important de souligner qu'INTERMARCHE dispose d'un modèle unique dans la distribution française en tant que « producteur et commerçant ».

Le processus distributeur/producteur s'est mis en marche dès 1974 puis s'est poursuivi au fil des ans avec l'acquisition d'unités de production et de châtiers.

Aujourd'hui, 50% des produits à ces marques (Chabrior, Jean Rozé, Paquito) sont fabriqués dans l'une de ses 60 unités de production.

Cette volonté de sécurisation des approvisionnements permet de rassurer les consommateurs et de s'adapter aux évolutions de la société.



Le point de vente INTERMARCHE de Pontrieux a à cœur de s'inscrire pleinement dans la vie locale et régionale en s'impliquant en tant que sponsor des associations locales, en embauchant du personnel vivant à proximité et en faisant travailler les fournisseurs locaux (fromages, viandes, légumes, etc.).

Ce référencement INTERMARCHE de Pontrieux garantit aux producteurs un revenu à l'année, complémentaire à celui des foires et marchés.

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

La parcelle agricole voisine du projet, est cultivée en fourrage par Monsieur Le Bescond, agriculteur de Ploüec-de-Trieux, au près duquel, Monsieur Raoul, pétitionnaire de ce projet, continuera de lui acheter chaque semaine une bête.



Crédit Photographique : EC&U (17/01/2024)

BISCUITERIE JOUBARD	56304 PONTIVY	biscuit breton
ART DS objet DECO	35580 GUICHEN	Décoration Maison
OEUF KERYANN	22450 KERMARIA SULARD	œuf seul frns
LE FUMOIR PAIMPOL	22440 TREMUSON	poisson
SANRIVAL	59690 VIEUX CONDE	
TALHOUET	22300 LANNION	charcuterie
KENTY	22190 PLERIN	
DAUPHIN	22620 PLOUBAZLANEC	poisson
ST MARC	22410 TREVENEUC	poisson
TOP ATLANTIQUE	22440 TREMUSON	poisson
FERME MARINE PAIMPOL	22500 PAIMPOL	poisson
LE GRAND LEJON	22520 BINIC	poisson
TY DELICES SAS	56690 LANDAUL	biscuit breton
ARMORDIS	22140 BEGARD	charcuterie boucherie
TERRE BLEUES	56480 GLEGUEREC	glace
BREDIAL	29860 PLABENNEC	charcuterie
BOURGUIGNON	22440 TREMUSON	fruit et legume
BRASSERIE DU MENE BRE	22540 PEDERNEC	cafe biere
OULANGERIE GADOUAS (Ploeza	22260 PLOEZAL	pain
CRUSTARMOR COUHADOUX SA	22202 GUINGAMP	poisson
TY LIPOUS	22200 MOUSTERU	yaourt
LES DELICES DE LANDELEAU	29530 LANDELEAU	crepe
COMPTOIR DES JOHNIES	29250 ST POL DE LEON	fruit et legume
FERME DE KERMENGUY	22260 QUEMPEL GUEZENNEC	poulet
RICHARD	22260 PONTREUX	miel
LES VINS GUEVEL	44330 LA CHAPELLE HEULIN	vins
AB. BERNARD	56501 LOCMINE	boucherie
BRULERIE DU MENEZ BRE SA	22540 PEDERNEC	cafe
BISCUITERIE DES ILES	22810 BELLE ISLE EN TERRE	biscuit breton
LE VIEUX VILLE	56403 BRECH AURAY	beurre
CREPERIE AR VILIN GOZ	22540 PEDERNEC	crepe
GUILLOU LE MAREC	22500 PAIMPOL	cidre
EARL QUEFFELOU STEPPHAN	22140 TONQUEDEC	charcuterie
LES SEDUCTRICES	22450 KERMARIA SULARD	patate
SARL GOVADIS	56440 LANGUIDIC	boucherie
SOCREO CREPERIE MENE BRE	22540 LOUARGAT	crepe
SAS L'UZELAISE	22460 ST HERVE	charcuterie
BISCUITERIE MENO	22810 PLOUGONVER	Biscuiterie
CELTIBREIZH	22740 PLEUDANIEL	coco paimpol
LES DELICES GOURMANDES	22260 ST CLET	crepe
DENOVAL	22200 ST AGATHON	boucherie

ÉVALUATION DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU MINIER ET LE CAS ÉCHÉANT, MESURES PROPRES À ASSURER LA SÉCURITÉ DES CONSOMMATEURS

Monsieur et Madame Raoul, Adhérents INTERMARCHÉ et commerçant de référence impliqué dans la vie locale, réfléchit depuis 2019 à transformer son magasin, aujourd'hui vétuste, dangereux pour la clientèle comme pour les salariés à cause de sa situation géographique qui, en zone « *Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)* » y interdit toute autorisation d'urbanisme, indispensable pour des travaux de mise aux normes.



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 22 janvier 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

22260 PLOEZAL

Code parcelle :
000-B-672, 000-B-671, 000-B-673, 000-B-675, 000-B-762,
000-B-764, 000-B-512



Parcelle(s) : 000-B-672, 000-B-671, 000-B-673, 000-B-675, 000-B-762, 000-B-764, 000-B-512, 22260 PLOEZAL

1 / 8 pages

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

SISMICITÉ : 2/5



- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RADON : 3/3



- 1 : potentiel radon faible
- 2 : potentiel radon moyen
- 3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



Parcelle(s) : 000-B-672, 000-B-671, 000-B-673, 000-B-675, 000-B-762, 000-B-764, 000-B-512, 22260 PLOEZAL

2 / 8 pages

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 1/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 5 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



Parcelle(s) : 000-B-672, 000-B-671, 000-B-673, 000-B-675, 000-B-762, 000-B-764, 000-B-512, 22260 PLOEZAL

5 / 8 pages

PARTIE 6

EFFET DU
PROJET EN
MATIÈRE
SOCIALE

LES PARTENARIATS AVEC LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE ET LES ASSOCIATIONS LOCALES



Monsieur et Madame Raoul, adhérents du magasin INTERMARCHÉ de Pontreux est impliqué dans la vie associative sportive et culturelle par le biais de contributions financières, sponsorings mais aussi via des soirées, manifestations sportives, culturelles, par du service, du conseil.

Association Sportive

- Foot « Entente Du Trieux Football Club (EFTC) »



- Club de Ping-Pong « Entente Tennis de Table Pontreux (ETTP) ».



Banque Alimentaire

- Resto du Cœur.



- Secours Populaire, en 2014, a été signé une convention de donation avec l'INTERMARCHÉ de Pontreux.



Parents d'élèves (école de Pontreux)

Comité d'animation

LES ACCORDS AVEC LES SERVICES DE L'ÉTAT EN CHARGE DE L'EMPLOI

Enseigne	Contrat	Nombre d'emplois Actuels	Nombre d'emplois Futurs
INTERMARCHÉ	CDI	20	25
	CDD	2	2
	Apprentis	1	2
	PMR	1	1
Total		22	27

Le projet a pour objectif d'être porteur d'emplois et d'avenir pour son territoire dont le recrutement se fera localement autant que faire se peut.

Actuellement le magasin emploie 22 salariés dont 20 en contrat indéterminé, 2 salariés en contrat déterminé.

Après réalisation du projet, le nombre d'emplois est voué à augmenter pour arriver à terme à 27 employés à l'année.

Monsieur Raoul souhaite aussi prendre un/une nouvel apprentis.

Enfin, la personne en situation de handicap jouira pleinement des aménagements PMR du futur magasin puisqu'ils ne peuvent être mis en place dans le magasin actuel ; ce qui lui garantira un confort de travail.

Le recrutement se fait habituellement par dépôt de CV en magasin.