

---

## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Plouagat

Projet d'implantation de la plateforme logistique LIDL sur la ZA de Kertédevant

---



# Sommaire

## Table des matières

Préambule .....	4
I. Contexte réglementaire et procédure.....	5
2.1. Déclaration de projet et Mise en compatibilité du PLU .....	5
2.2. Evaluation environnementale .....	7
2.3. Le contenu du dossier de mise en compatibilité.....	8
2.4. L'enquête publique .....	8
II. Le projet et son intérêt général.....	13
2.1. Le contexte .....	13
La commune de Plouagat .....	13
Le développement économique de Leff Armor Communauté .....	14
2.2. Le projet : l'implantation de la direction régionale de Lidl sur la zone de Kertédevant à Plouagat.....	15
Une nouvelle plateforme régionale : une priorité pour l'entreprise.....	15
Les raisons du choix du site de Leff Armor Communauté.....	17
2.3. Le caractère d'intérêt général .....	19
III. La mise en compatibilité du PLU .....	19
3-1. La compétence territoriale en matière de PLU .....	19
3-2. Déroulement de la procédure.....	20
3-3. Le projet de construction et d'aménagement .....	20
Description du projet .....	20
3-4. Synthèse de l'état initial de l'environnement du secteur concerné et incidences du projet sur l'environnement.....	23
Présentation du site.....	23
Géologie, Hydrogéologie et Hydrologie .....	30
Réseaux.....	35
Evaluation environnemental.....	38
3-5. Incidences du projet et éventuelles mesures mises en place.....	56
Le paysage .....	56
La Faune, Flore, continuité écologique .....	57
L'espace agricole.....	57
L'eau .....	58
Air et le climat.....	59

Gestion des déchets.....	60
Sonore.....	61
Lumineuses.....	61
Axes routiers.....	62
Schéma de principe des engagements pour l’environnement sur le site du projet :.....	63
<b>3-6. La compatibilité avec les documents supra-communaux.....</b>	<b>65</b>
Le SCoT approuvé en 2007 : .....	65
Le SCoT en cours de révision :.....	65
<b>3-7. La mise en compatibilité du PLU .....</b>	<b>66</b>
Situation au regard du PLU actuellement opposable.....	66
Situation au regard des servitudes d’utilité publique .....	67
Les évolutions à apporter au document d’urbanisme pour le rendre compatible avec la déclaration de projet .....	67
Modification du document graphique .....	68
Modification des orientations d’aménagement et de programmation de la zone de Kertédevant.....	70
La modification du règlement.....	71
<b>IV. Annexes .....</b>	<b>74</b>

## Préambule

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la collectivité et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires.

Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'urbanisme, comprenant en règle générale une enquête publique.

Le présent dossier fait suite au projet poursuivi par la société Lidl et aux échanges que cette dernière a engagé avec Leff Armor Communauté concernant son projet de transfert de sa plate-forme logistique vers un nouvel équipement à réaliser sur la zone d'activité de Kertédevant.

En effet, la plateforme qu'elle exploite actuellement ne lui permet plus de satisfaire ses besoins de sorte qu'elle doit déménager rapidement afin que soit assurée la continuité de son exploitation commerciale.

Dans ce contexte, la société Lidl a considéré que les terrains disponibles sur la zone d'activité de Kertédevant pourraient accueillir ce nouvel équipement.

Néanmoins, les règles d'urbanisme qui y sont applicables ne permettent pas en l'état une poursuite adéquate du projet.

Sa concrétisation implique donc que des modifications soient apportées au PLU.

Pour ce faire, Leff Armor Communauté, qui a la compétence en matière de plan local d'urbanisme, a choisi de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L.300-6 et L.153-1 et suivants du Code de l'urbanisme permettant la mise en compatibilité de ce document.

## I. Contexte réglementaire et procédure

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.153-54 et suivants, L.300-6 et R.153-13 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est prévue par les articles R.121-16 et R.121-14 du Code de l'Urbanisme.

### 2.1. Déclaration de projet et Mise en compatibilité du PLU

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par les articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, Leff Armor Communauté peut, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement, y compris lorsque cette opération est portée par une entité privée :

*« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. [...] »*

L'article L.153-54 du même code précise que lorsque l'opération projetée n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme, la déclaration de projet ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan.

En l'occurrence, Leff Armor Communauté a compris la nécessité pour la société Lidl de relocaliser sa plateforme logistique ce qui lui permettra, notamment, de l'étendre et d'augmenter les emplois associés.

Elle a pris acte de l'intérêt de cette société pour le tènement de plus de 16 ha, aujourd'hui encore inoccupé, situé sur la zone d'activité de Kertedevant.

Dans le même temps, elle est consciente du fait que la réalisation du projet rend indispensable l'adaptation de la règle d'urbanisme, en particulier la réduction de la marge de recul le long de la route départementale.

En conséquence, Leff Armor Communauté a décidé de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de la construction de cette nouvelle plate-forme logistique sur les parcelles cadastrées ci dessous formant la zone d'activité de Kertedevant.

Section	Numéro de parcelle	Contenance graphique	Nature de culture	Lieu dit de la parcelle
F	91	0ha29a33ca	Terre	petit cateriou
F	100	0ha29a50ca	Terre	portion du cateriou
F	1009	0ha01a71ca	Terre	clos de devant
F	101	0ha78a62ca	Terre	clos de devant
F	1589	0ha23a74ca	Terre	courtil rustore
F	1674	2ha78a31ca	Terre	piece du lin
F	96	0ha31a59ca	Terre	clos du marais
F	97	2ha30a28ca	Terre	portion du cateriou
F	98	0ha93a93ca	Terre	portion du cateriou
F	99	0ha22a29ca	Terre	pertu a la vieille
F	95	1ha08a10ca	Terre Sol	portion de la marqueze
F	94	1ha01a50ca	Terre	clos du marais
F	74	0ha26a06ca	Terre	petit cateriou
F	1675	0ha72a32ca	Terre	clos meur
F	1677	0ha54a37ca	Terre	clos meur
F	1681	0ha05a22ca	Terre	clos martin
F	1679	0ha01a74ca	Terre	clos de la forge
F	1871	0ha44a50ca	Terre	courtil colas
F	1873	1ha27a97ca	Terre	bodesca
F	1875	0ha18a66ca	Terre	portion du grand bodescoa
F	1877	0ha42a15ca	Terre	portion du grand bodescoa
F	1238	0ha17a23ca	Terre	portion du grand bodescoa
F	1239	0ha02a12ca	Terre	portion du grand bodescoa
F	1237	0ha02a50ca	Terre	portion du grand bodescoa
F	89	0ha12a51ca	Terre	portion du grand bodescoa
F	1879	1ha27a63ca	Terre	bodesca
F	1881	0ha29a55ca	Terre	mespont
F	1882	0ha56a93ca	Terre	
		TOTAL	16ha70a36ca	
		Superficie issue du bornage périmétrique	167 036 m <sup>2</sup>	

Dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU, une enquête publique initiée par Leff Armor Communauté, a donc pour principaux objectifs :

- ▶ La déclaration de projet prononçant l'intérêt général de la construction d'une nouvelle plateforme logistique de la société Lidl sur les parcelles cadastrées ci-dessus ;
- ▶ La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Plouagat.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de Leff Armor Communauté, compétent en matière de PLU, sera amené à délibérer sur la déclaration de projet qui emportera dès lors approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

## 2.2. Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à intégrer le plus en amont possible les préoccupations environnementales dans les plans, programmes et projets au profit d'une démarche de développement durable du territoire.

Elle analyse l'état initial de l'environnement et les effets (positifs ou négatifs) des actions envisagées sur l'environnement et préconise les mesures d'accompagnement pour éviter, réduire, voire compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé publique.

Elle peut être réalisée soit *a priori* pour préparer une prise de décision, soit pour vérifier en continu la mise en œuvre de différentes actions au cours de leur réalisation, soit pour apprécier *a posteriori* l'impact d'une intervention terminée.

Élaborée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité, elle constitue un outil d'aide à la décision sur les choix à opérer.

L'article L.104-3 du code de l'urbanisme prévoit que *« sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration »*.

Et l'article L.104-2 précise lui-même que :

*« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L.104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*

*1°/ Les plans locaux d'urbanisme :*

*a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

*b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ; [...] »*

Or, l'article R.104-8 souligne que :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1°) De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

*2°) De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; [...] »*

En l'occurrence, la déclaration de projet objet de la présente procédure a pour effet d'aménager les règles de constructibilité sur le secteur, en particulier celles relatives aux espaces verts.

Dans ce cadre, le dossier de déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, est soumis pour avis à l'autorité environnementale, selon la procédure dite « au cas par cas ».

La consultation donnera lieu à une décision.

Cette décision est jointe en annexe.

### 2.3. Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Au stade de l'enquête publique, le présent dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de Plouagat.

Il comprend les pièces suivantes :

- ▶ La présente notice de présentation qui intègre notamment une présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et caractéristiques du projet sur la commune), une démonstration de son intérêt général ainsi qu'une analyse de l'évolution du document d'urbanisme et sa justification,
- ▶ L'avis de l'autorité environnementale,
- ▶ Le procès-verbal de la séance d'examen conjoint par les personnes publiques associées,
- ▶ Les actes administratifs et délibérations pris dans le cadre de la présente procédure.

### 2.4. L'enquête publique

#### 2-4-1. L'enquête publique dans la procédure de déclaration de projet

La présente procédure est conduite, sous réserve de ce qui sera indiqué ci-après s'agissant de l'enquête publique, par Monsieur le Président de Leff Armor Communauté en application des dispositions de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Cet article prévoit en effet que :

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1°) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*



2°) Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

#### *2-4-1-1 Préalables à l'enquête publique*

Le dossier préalable à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été élaboré par les services de Leff Armor Communauté.

L'opération n'entre pas dans le champ d'application du débat public, s'agissant d'un projet d'ambition départementale, ni dans celui de la concertation. Elle n'a donc donné lieu à aucun de ces deux dispositifs.

Une fois le projet et le dossier élaborés, le conseil communautaire a décidé de lancer la procédure visée à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme par délibération en date du 23 octobre 2018.

Ensuite, le dossier a été soumis à l'autorité environnementale, ainsi qu'il a été indiqué précédemment.

Le projet de mise en compatibilité du PLU a également été soumis à examen conjoint des personnes publiques associées.

Chacun de ces avis sera joint au présent dossier.

#### *2-4-1-2 L'Enquête publique*

Cette enquête publique unique sera conduite par Monsieur le Président.

##### a/ L'organisation de l'enquête publique

Monsieur le Président saisit le Président du Tribunal Administratif et lui adresse une demande d'ouverture d'enquête en lui précisant ses caractéristiques principales (objet et période).

Le Président du Tribunal Administratif désigne ensuite un Commissaire enquêteur ou une Commission d'enquête.

Un arrêté est alors pris pour informer le public des modalités de l'enquête publique.

Ainsi, sont notamment portés à la connaissance du public :

- ▶ l'objet de l'enquête (c'est-à-dire la nature du projet soumis à l'appréciation du public),
- ▶ sa localisation,
- ▶ la date d'ouverture de l'enquête et sa durée,
- ▶ le siège de l'enquête (où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée),
- ▶ les lieux ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet,

- ▶ les lieux, jours et heures où le Commissaire enquêteur ou les membres de la Commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations, ainsi que les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête,
- ▶ les noms et qualités du Commissaire enquêteur ou des membres de la Commission d'enquête.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, un avis rédigé en termes simples et clairs, portant à la connaissance du public les indications contenues dans la décision portant ouverture de l'enquête est publié. Les quinze jours précédant l'enquête et pendant toute la durée de cette dernière, cet avis est publié par voie d'affichage et, éventuellement par tout autre procédé, dans la mairie de la commune concernée.

Dans ces mêmes conditions de délai et de durée, sauf impossibilité, un affichage de cet avis sur les lieux ou au voisinage des aménagements doit intervenir.

#### b/ Le déroulement de l'enquête publique

Le Commissaire-enquêteur ou la Commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Il peut recevoir tous documents, visiter les lieux concernés, entendre toutes les personnes qu'il juge opportun et convoquer le Maître d'Ouvrage, ainsi que les autorités administratives intéressées.

Il peut également organiser, sous sa présidence, des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il peut également demander au responsable du projet de produire tout document qu'il juge utile à la bonne information du public.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête. Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

A la demande du Commissaire enquêteur ou du Président de la Commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le Président du tribunal administratif peut désigner un expert chargé d'assister le Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête.

Pendant l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur recueille les observations du public, qui peuvent soit lui parvenir directement lors de leurs permanences, soit être consignées dans le registre d'enquête, soit lui être envoyées par courrier ou déposées de manière dématérialisée.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, demander une copie de l'entier dossier mis à l'enquête publique.

#### c/ Clôture et rédaction du rapport d'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du Commissaire enquêteur ou du Président de la Commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Ce dernier dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Après le déroulement de l'enquête, le Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête examine les observations consignées et rédige un rapport et des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

L'ensemble du dossier sera transmis au Préfet dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête resteront à la disposition du public durant un an à compter de la clôture de l'enquête.

#### d/ Événements en cours d'enquête ou à l'issue de l'enquête publique

L'enquête publique peut notamment faire l'objet :

- ▶ En cours d'enquête, d'une suspension pour une durée maximale de six mois non renouvelable, si la personne responsable du projet estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles ; pendant ce délai, il y a lieu de consulter à nouveau l'autorité environnementale ;
- ▶ À l'issue de l'enquête et au vu des conclusions du Commissaire enquêteur ou de la Commission d'enquête, d'une enquête complémentaire, lorsque la personne responsable du projet estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale.

#### *2-4-1-3 La déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU*

Ainsi qu'il est indiqué à l'article L.153-57 du code de l'urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune [...] 2° Décide la mise en compatibilité du plan [...] ».

Plus précisément, cette mise en compatibilité est approuvée par la déclaration de projet, ainsi qu'en dispose l'article L153-58 du même code.

Enfin, l'article L.153-59 précise :

*« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

*Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.*

*Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »*

#### 2-4-1-4 Au-delà de la déclaration de Projet

A l'issue de la présente procédure, le projet de réalisation de la plate-forme logistique de la société Lidl ne pourra intervenir qu'une fois obtenues les autres autorisations requises, en particulier l'autorisation environnementale unique et le permis de construire.

Une demande de permis de construire sera également déposée en vue de l'obtention de l'autorisation de réaliser la construction.

#### 2-4-2. Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est régie par les textes suivants.

Code de l'Urbanisme, notamment les articles :

- ▶ L.300-6 relatif à la déclaration de projet
- ▶ L.153-54 et suivants et R.153-13 et suivants relatifs à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Code de l'Environnement, notamment les articles :

- ▶ L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants relatifs aux procédures de concertation et de débat public
- ▶ L.122-1 à L.122-3 et R.122-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale
- ▶ L.123-1 et suivants et articles R. 123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- ▶ L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants relatifs à la protection de la faune et la flore
- ▶ Articles L.414-1 et suivants et R.414-1 et suivants relatifs aux sites Natura 2000

## II. Le projet et son intérêt général

### 2.1. Le contexte

#### La commune de Plouagat

Situé à l'ouest du département des Côtes d'Armor, au sud de Leff Armor Communauté, la commune de Plouagat intègre le périmètre du Pays de Guingamp couvert par un SCoT approuvé le 11 juin 2007.

Jouxtant la commune de Chatelaudren « Petite Cité de Caractère », la commune de Plouagat est accessible depuis la RN 12 desservant Rennes, Saint Briec, Morlaix et Brest, par la RD 7 reliant Paimpol à Quintin. La commune est géographiquement située à 15min de Guingamp et 20 min de Saint Briec.

Le développement de la commune s'est principalement axé en interconnexion avec la RN12 et en continuité urbaine avec la commune voisine de Chatelaudren.

Son territoire s'étend sur 32km<sup>2</sup> et est bordé à l'est par la rivière du Leff et à l'ouest par le ruisseau du Dourneur.

Commune péri urbaine, sa population totale compte 2821 habitants (insee 2015).

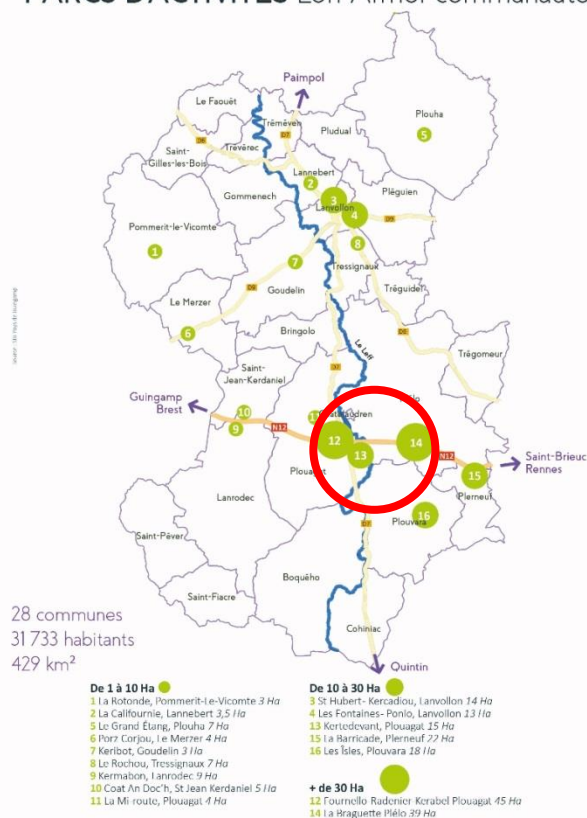
Grace à son positionnement géographique et son nœud de transports, la commune de Plouagat a vu se développer plusieurs zones d'activités industrielles au fil des années.

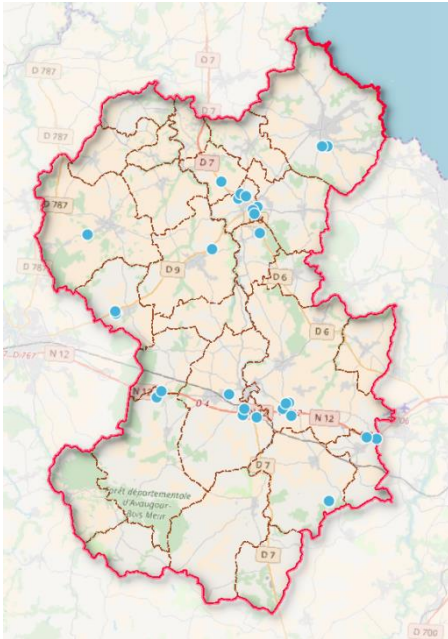
Aujourd'hui, la commune accueille un vaste pôle d'activités industrielles et artisanales d'intérêt départemental formé par les zones de Radenier, de Fournello, de Kerabel et de Kertédevant.

*Le PLU de Plouagat, approuvé le 31 mai 2013, n'a jamais fait l'objet de modification à ce jour.*

Le niveau d'emploi local est considéré comme bon, porté notamment par le tertiaire et la construction. 153 établissements sont installés sur la commune de Plouagat en 2016.

#### PARCS D'ACTIVITÉS Leff Armor communauté





Leff Armor Communauté offre aux entreprises 16 zones d'activités économiques. Ces zones sont implantées autour des grands axes de communication du territoire, notamment la RN 12 bordée par une dizaine de zones économiques et le long des départementales 6 et 7 (surtout autour de Lanvollon).

Deux logiques d'implantation des zones :

- D'une part, une dizaine de parcs d'activités en bordure de RN12, qui représente 60% des surfaces occupées de Leff Armor communauté et près des ¾ des disponibilités foncières à court et moyen terme à ce jour.
- D'autre part, des espaces à vocation commerciale et artisanale concentrés à Lanvollon au carrefour D6 (St-Brieuc/Paimpol) et D9 (Guingamp/Plouha), et dans une moindre mesure sur Plouha et Plouagat (ZAE La mi route).

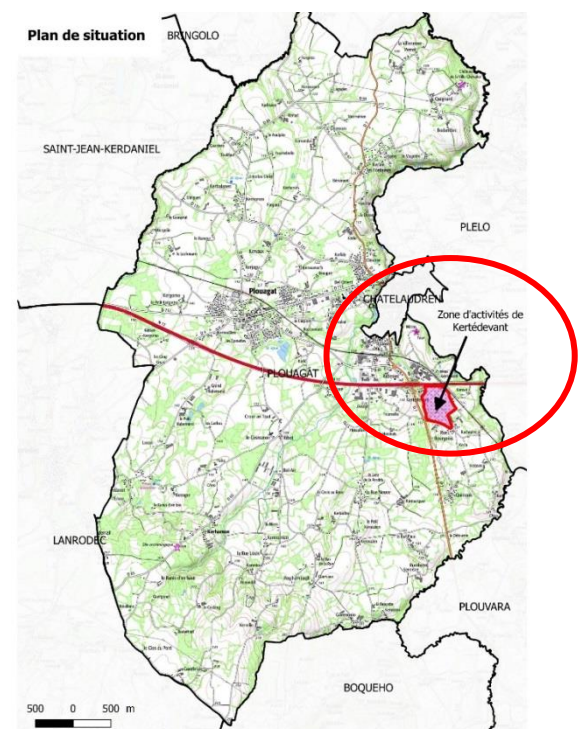
En matière économique, le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) du PLU de Plouagat affiche clairement la volonté de conforter l'importance départementale du pôle d'activités du Radenier, Fournello, Kerabel et Kertédevant. Ce pôle rassemblait en 2013, une trentaine d'entreprises spécialisées, notamment dans l'agroalimentaire et le BTP.

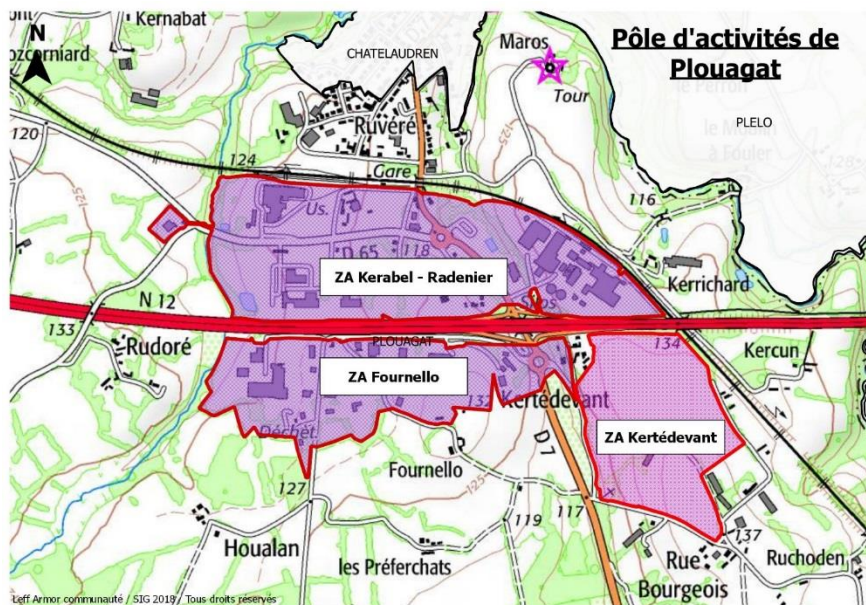
Leff Armor Communauté et la commune de Plouagat travaillent conjointement pour permettre le développement des entreprises déjà implantées sur le pôle tout en disposant d'une capacité d'accueil de nouvelles entreprises, par la mobilisation des terrains disponibles au sein et en limite des sites existants. Le développement et l'installation des activités sont concentrés pour optimiser le fonctionnement du pôle d'activités. La recherche d'une bonne intégration paysagère des projets, notamment aux abords de la RN12 est soulignée. Elle permettra également de renforcer l'attractivité du pôle d'activités.

Le développement des commerces et services est conforté au sein du centre-bourg.

La valorisation économique de la RN12 est une priorité pour le territoire de Leff Armor Communauté.

Il s'agit de conforter le positionnement du territoire à destination des activités industrielles, logistiques et de services. Le pôle d'activités de Plouagat est le pôle de plus important de Leff Armor communauté en termes d'accueil d'activités économiques.





## 2.2. Le projet : l'implantation de la direction régionale de Lidl sur la zone de Kertédevant à Plouagat

### *Une nouvelle plateforme régionale : une priorité pour l'entreprise*

La plateforme logistique LIDL, implantée depuis 18 ans sur le parc d'activités de Runanzit à Ploumagoar dessert 60 magasins sur la Bretagne et, est devenue trop petite pour satisfaire l'ensemble des besoins de la société.

1160 collaborateurs dont 130 basés à Ploumagoar, le groupe LIDL connaît une très forte croissance depuis plusieurs années.

Le site de Ploumagoar impose de délocaliser le stockage en légumes et produits frais par manque d'espace.

Cette situation qui perdure depuis plusieurs années pénalise aujourd'hui l'entreprise, étant dans l'incapacité de moderniser ses équipements, augmente ses déplacements, pénalisant globalement l'entreprise d'un point de vue environnementale, économique, social et humain.

#### Historique du site de Kertédevant

Leff Communauté (Précédente EPCI avant la Fusion avec la Communauté de Communes de Lanvollon Plouha au 1er janvier 2017) a acquis les terrains du parc d'activités de Kertédevant en 2002 sauf les parcelles F89, 92, 93, 1237 et 1239 qui ont fait l'objet d'un échange en 2008, l'objectif étant d'y réaliser une plateforme logistique en bénéficiant d'un raccordement au rail.

Pendant plusieurs années, Leff Communauté a travaillé sur ce projet en partenariat avec RFF et la SNCF jusqu'en 2010, où compte tenu de la multitude de projets le long de la voie ferrée et des nouvelles contraintes imposées par RFF (à savoir l'interdiction de refoulement sur voie principale), la collectivité a décidé de s'orienter vers l'aménagement d'un parc d'activités plus traditionnel pouvant répondre à la demande d'industriels ou d'entreprises de logistique.

Le PLU de Plouagat, approuvé le 31 mai 2013, intégrera en conséquence un projet urbain d'aménagement de cette zone d'activité.

Aujourd'hui, dans le cadre de l'élaboration de son PLUih, Leff Armor Communauté réalise un travail de refondation de la politique en matière de foncier et d'immobilier économique.

Dans ce cadre, l'espace d'activités de Kertedevant, seule zone d'activité disposant d'une emprise foncière disponible d'un seul tenant supérieur à 15ha, est défini en zones à vocation industrielles.

#### Historique de l'identification du site de Kertedevant par la société Lidl

Avant de proposer leur projet à Leff Armor Communauté le groupe LIDL a envisagé :

1-D'étendre sa plateforme régionale sur son site existant en 2016.

( cf délibération D58-032016 Guingamp Communauté – Cession terrain SNC LIDL)

**D58-032016**

**Objet - PARC d'ACTIVITES DE RUNANVIZIT - cession terrain SNC LIDL**

La plateforme logistique LIDL, implantée sur le parc d'activités de Runanvizit à Ploumagoar, est devenue trop petite pour satisfaire l'ensemble des besoins de la société qui est notamment dans l'incapacité de moderniser et d'étendre les surfaces de vente de ses magasins.

Le projet de LIDL est de pouvoir conserver sa plateforme logistique sur son site actuel à travers la modernisation et l'extension des bâtiments.

Ce projet confortera l'implantation de LIDL sur le territoire et aura nécessairement des retombées économiques importantes.

Afin de le mener à bien, la SNC LIDL souhaiterait pouvoir acquérir un terrain d'une superficie globale de 12 995 m<sup>2</sup> situé en limite Ouest de son site, appartenant à Guingamp Communauté et désigné ci-après :

DESIGNATION :		COMMUNE DE PLOUMAGOAR	
Section cadastrale	Numéro cadastral	Adresse	superficie
AS	63	RUNANVIZIT	1 ha 15 a 77 ca
AS	77	RUNANVIZIT	14 a 18 ca

2-La recherche d'un site de 16ha sur son bassin économique et social direct de l'agglomération de Guingamp en 2017. Ce projet n'ayant pu aboutir par manque de disponibilité foncière. L'entreprise recherchant un terrain de plus de 16ha.

3-L'identification du site de Kertedevant sur le territoire de Leff Armor Communauté.

Inscrit dans la stratégie de développement économique communautaire, le site de Kertedevant a été acquis en 2002 par la Communauté de communes Leff Communauté.

Le site a pour vocation d'accueillir une entreprise d'envergure :



- Seul site sur le territoire du Pays de Guingamp qui fasse plus de 15 ha et qui soit idéalement situé le long de la RN12.
- Seul site à l'échelle du territoire de Leff Armor communauté d'une seule emprise foncière supérieur à 15ha. Les autres zones d'activités du territoire étant sur des espaces disponibles en moyenne de 4 à 5 ha.

Le site est actuellement retenu par le groupe LIDL après validation du siège en Allemagne.

## *Les raisons du choix du site de Leff Armor Communauté*

---

### Techniques

Le site communautaire de Kertedevant en la commune de PLOUAGAT répond à bon nombre de souhaits de l'entreprise :

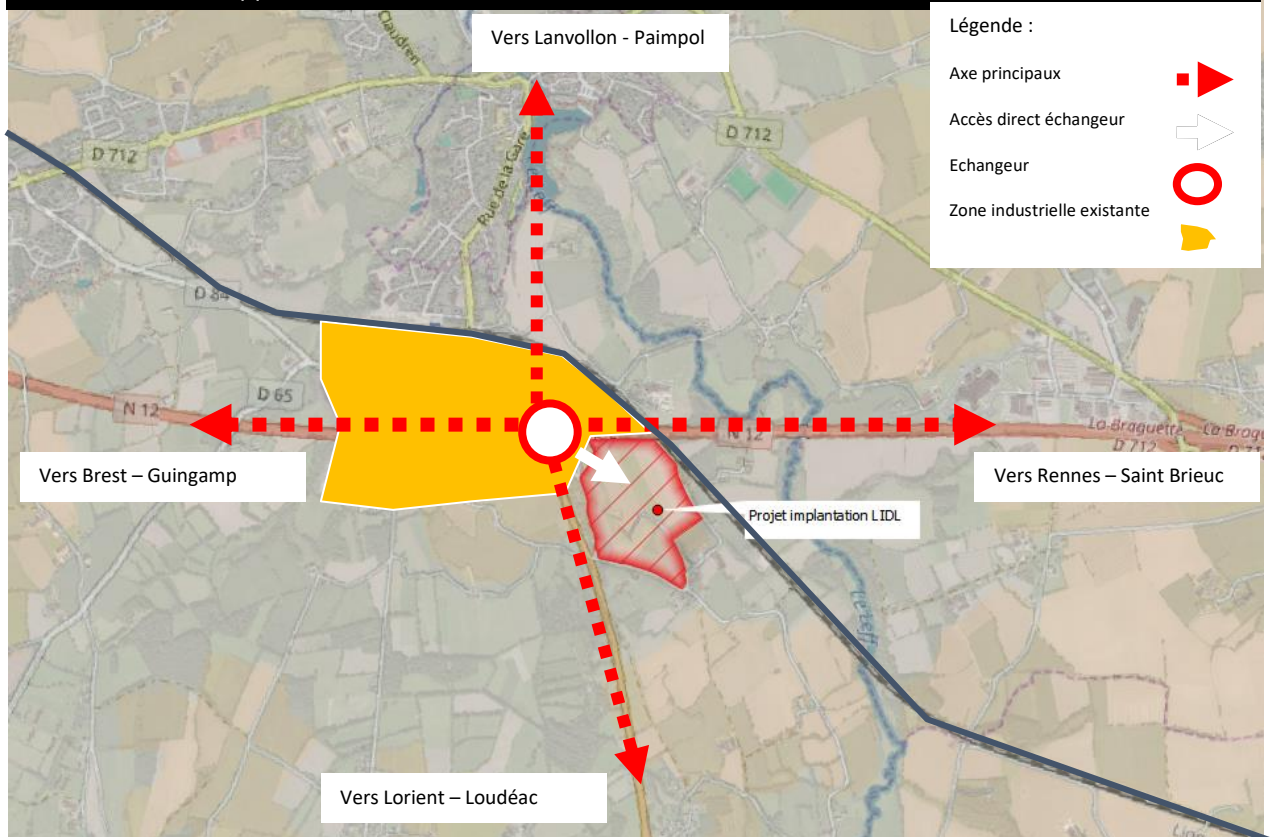
- Superficie de plus de 16 hectares.
- Topographie des lieux en adéquation avec les travaux projetés.
- Transfert de propriété réalisable dans le cadre d'une procédure de gré à gré dans le respect des obligations légales.
- Site idéalement situé par rapport aux critères de proximité
- Voisinage des infrastructures industrielles
- Interconnexion direct avec un échangeur majeur
- Accessibilité grands axes

### Economique et social

15km, 11 minutes en voiture, séparent le site actuel de Ploumagoar et le futur site de Plouagat, limitant l'impact de mobilité forcée.

Le transfert à Plouagat nécessitera la création de 56000 m<sup>2</sup> de surface dont 2500 m<sup>2</sup> de bureau (soit un investissement de 60 M€). Les emplois actuels seront maintenus et 50 nouveaux emplois directs seront créés.

## Le choix du développement



Quelques adaptations du PLU, qui classe le secteur en zone 1AUy, sont nécessaires afin de pouvoir accueillir une telle entreprise sur le territoire.

C'est ainsi qu'il sera nécessaire de :

- Réduire la marge de recul inconstructible de 100 mètres à 50 mètres afin d'optimiser l'aménagement de cette surface dont Leff Armor communauté est propriétaire,
- Modifier l'article 1AU10 concernant les hauteurs,
- Modifier l'article 1AU13 concernant les espaces libres et plantations,
- Modifier les orientations d'aménagement et de programmation de la zone de Kertédevant.

## 2.3. Le caractère d'intérêt général

### Le projet présente un intérêt général en répondant à plusieurs objectifs variés :

- Pour le Bassin d'emploi Guingampais, le maintien d'une activité majeure et éviter la fuite vers un autre département
- Sauvegarde de 130 emplois
- Création de 50 nouveaux emplois directs
- Maintien du dynamisme communal et intercommunal
- Maintien du dynamisme économique du Pays de Guingamp
- Accueil de nouvelle population
- Maintiens des liens économiques avec plus de 60 fournisseurs locaux et 150 entreprises partenaires
- Développement d'une nouvelle dynamique local pour les communes de Chatelaudren et Plouagat.

Il est donc de l'intérêt général que la société Lidl puisse s'implanter dans les meilleures conditions sur la zone d'activité de Kertédevant.

## III. La mise en compatibilité du PLU

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.153-52 à L.153-58.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation de l'opération.

Le présent dossier a pour objet la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouagat pour permettre la réalisation d'un projet d'implantation d'une plate-forme logistique par la société Lidl.

### 3-1. La compétence territoriale en matière de PLU

A l'occasion de sa constitution en date du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de communes de Leff Armor Communauté a bénéficié du transfert, par ses communes membres, de leur compétence en matière de plans locaux d'urbanisme.

C'est donc sous la responsabilité du Président de l'établissement public de coopération intercommunale que sera conduite la présente procédure.

### 3-2. Déroulement de la procédure

Trois grandes étapes jalonnent la procédure :

- ▶ L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique : Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de projet doivent avoir fait l'objet d'un examen conjoint notamment de:
  - L'État ;
  - La commune de Plouagat ;
  - Leff Armor communauté ;
  - La Région ;
  - Le Département ;
  - Les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture) ;
  - Sont également consultés, pour avis, les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (Chambre d'Agriculture, Centre Régional de la Propriété Forestière et INAO) et, à leur demande, les associations locales d'utilisateurs agréés et les associations agréées de protection de l'environnement ;
- ▶ L'enquête publique unique : L'enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU sera conduite en même temps que l'enquête publique sur celle relative à la déclaration d'intérêt général du projet ;
- ▶ L'adoption de la déclaration de projet et l'approbation de la mise en compatibilité du PLU : A l'issue de l'enquête publique, la Déclaration de projet sera soumise au Conseil Communautaire pour adoption. Elle emportera alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

### 3-3. Le projet de construction et d'aménagement

#### *Description du projet*

Le projet de la société LIDL a pour objet la construction d'une plateforme de logistique tri-température avec ses bureaux et ses locaux techniques d'une surface totale de 58049m<sup>2</sup> (55865m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt et 2184m<sup>2</sup> de bureaux administratifs...).

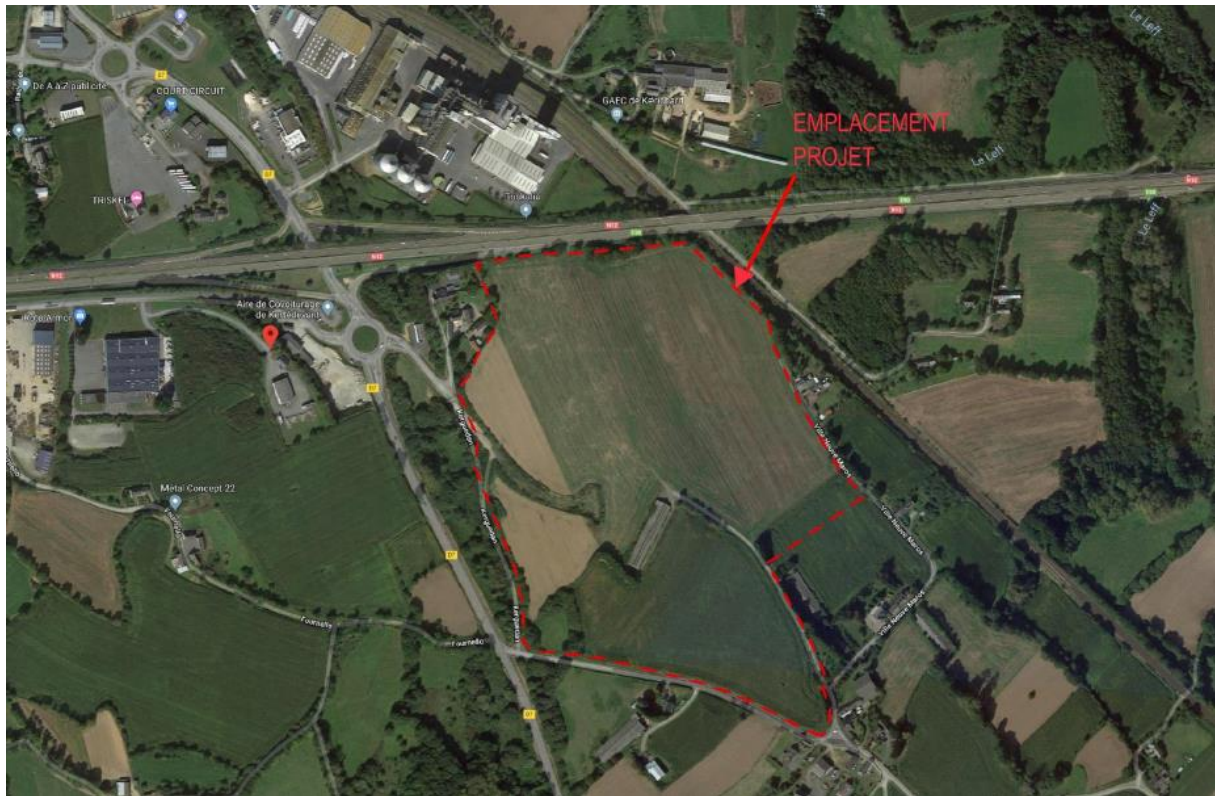
Le projet est implanté sur la commune de Plouagat dans le département Côtes d'Armor (22).

Le nouveau site présentera notamment :

- 4 cellules de stockage à température non dirigée
- 4 cellules de stockage réfrigérées en positif et négatif
- Un espace recyclage / TKT
- Des locaux techniques
- Les Bureaux du Siège de la Direction Régionale
- Des locaux sociaux et des locaux syndicaux
- Un poste de garde
- Des parkings VL et PL

La plate-forme logistique fonctionnera de la manière suivante :

- Réception, contrôle et déchargement des produits
- Attribution d'un emplacement
- Stockage en entrepôt couvert
- Préparation des commandes
- Chargement des camions, expédition des produits



Le projet se situe sur un terrain exploité en tant que parcelles agricoles, au sein de la zone d'activité du Kertédevant, sur la commune de Plouagat. Il est classé en zone 1AUY du PLU.

Ce projet de plateforme logistique est un établissement classé, soumis à autorisation, au titre du livre V Titre 1 du code de l'environnement. Ainsi, un Dossier d'Autorisation Environnementale Unique soumis à enquête publique est constitué parallèlement à ce dossier ainsi qu'un dossier de Permis de Construire.

Le site général d'implantation du projet est occupé actuellement par des champs ainsi qu'un bâtiment de ferme (poulailler désaffecté) qui sera détruit début 2019. (Permis de démolir n° PDO2220618D0003 accordé le 12/04/2018)

Le terrain désigné pour le projet Lidl est situé à proximité immédiate de la zone d'activité Kerabel – Radenier s'étendant au nord et à l'ouest du Fournello.

Le projet est décomposé en deux sous-zones :

- L'entrepôt
- Les accès

### L'entrepôt :

Il se développe sur une surface foncière de 126 786 m<sup>2</sup>. Il correspond au bâtiment principal du projet (l'entrepôt, les bureaux de quai, le local de charge et les bureaux à l'étage), ainsi qu'aux locaux techniques. Il comprend les cours camions sur 3 faces du bâtiment et les bassins 1 et 2

Le niveau +00,00 du bâtiment principal se situe à l'altimétrie +132,50 NGF

### Les accès :

Ils se développent sur une surface foncière de 40 250 m<sup>2</sup>. Ils correspondent aux espaces d'accès au bâtiment principal. L'accès s'effectue à l'Ouest au rond-point de la RD7. Il se compose des voiries PL et VL, des parkings PL et VL, et des bâtiments (poste de garde, poste de livraison ENEDIS, bureaux syndicaux) ainsi que de l'abri à vélo. Il comprend en outre le bassin n°3, l'espace prévu pour le groupe Electrogène avec sa cheminée, sa cuve à fioul enterrée et sa zone de dépotage.

Ce bâtiment est un établissement ne recevant pas de public.

Ce site fonctionnera quasiment 24h/24, 7j/7 pour le personnel de l'entrepôt (fermeture du samedi soir au dimanche soir)

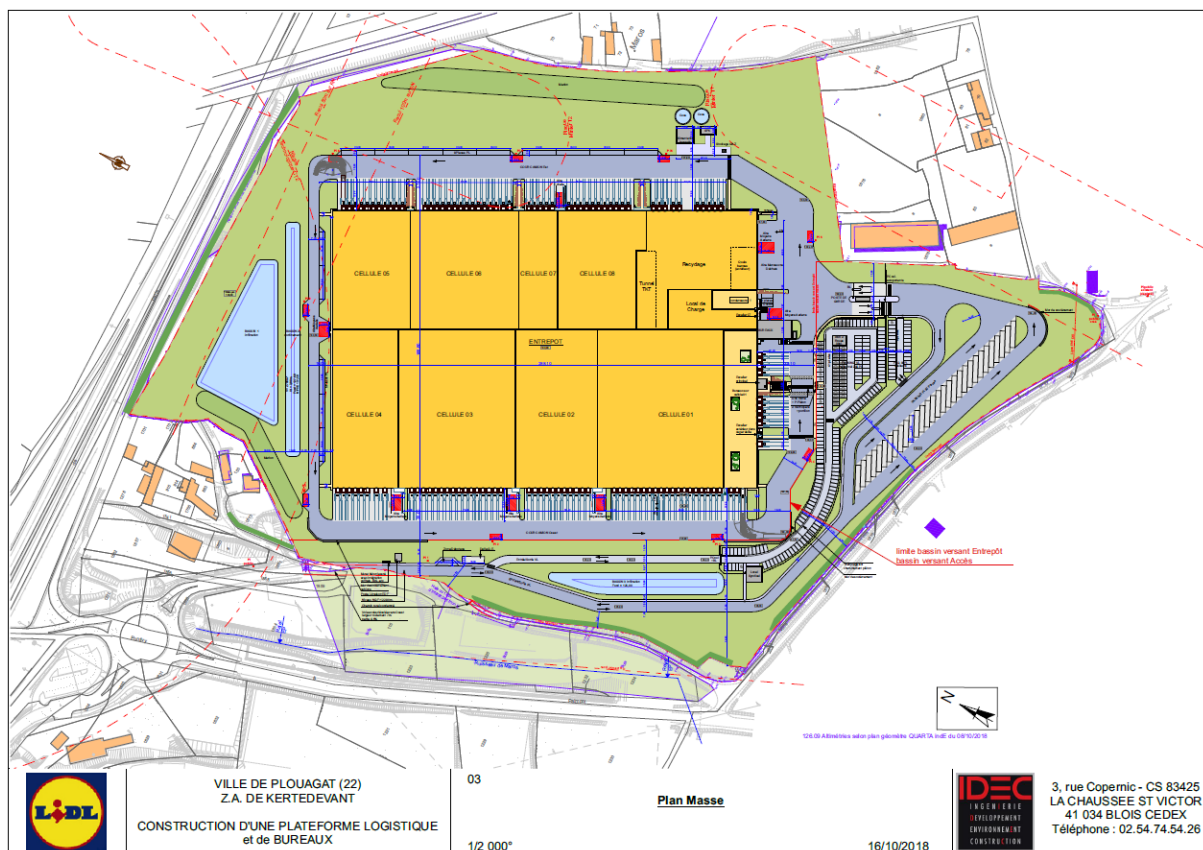
- L'effectif sur place sera de 180 personnes (personnel de l'entrepôt et personnel administratif des bureaux).

- Le bâtiment présente une longueur courante de 288,10m, une largeur totale de 188,80m. et une hauteur de 20m à l'acrotère au plus haut par rapport au niveau +00,00 du bâtiment et 19m. de haut au faîtage.

- En pignon Sud-est et Nord-ouest, l'acrotère est à hauteur variable de 20m. au droit du faîtage jusqu'à 16,70 côté Sud-ouest, et de 20m. jusqu'à 17,49 côté Nord-est.

- L'acrotère est à hauteur fixe à 16,70m. de haut sur la façade Sud-ouest, et à 17,49m. sur la façade Nord-est.

- Le volume de bureaux situé en étage et visible sur les façades Sud-est et Sud-ouest vient créer une échancrure dans le volume général de l'entrepôt. La partie de façade Sud-ouest de l'entrepôt située en retrait derrière ce volume aura par conséquent une acrotère fixe à +20,00m.



Plan de masse

### 3-4. Synthèse de l'état initial de l'environnement du secteur concerné et incidences du projet sur l'environnement

Le lieu du projet se situe sur le plateau de Penthièvre un paysage dit « Bocage à Ragosses »

Les ragosses sont des formes d'arbres spécifiques à la Bretagne : ce sont des arbres élancés et graciles dont on émonde périodiquement toutes les branches. Les repousses régulières donnent à l'arbre une forme très reconnaissable dans le paysage.

Le paysage se caractérise par un relief régulier avec des pentes relativement faibles. On y retrouve de grandes parcelles cultivées, le bocage y reste très présent bien que les haies sont souvent déconnectées les unes des autres.

#### Présentation du site

Le paysage environnant du site est un paysage agricole bocager avec un relief marqué malgré sa faible amplitude générale.

Le site est caractérisé par un plateau agricole dont le dénivelé s'accroît petit à petit à mesure qu'on s'approche de la limite ouest du site. On retrouve quelques haies existantes sur le site ainsi que

partiellement en périphérie Nord-Ouest, Nord, et Est du site. En contrebas à l'ouest du site se trouve un fossé localement qualifié de « ruisseau de Maros ».

Un ancien poulailler était présent au centre du terrain (démolition réalisée par Leff Armor Communauté fin d'année 2018 avant propriété de LIDL sur le terrain).

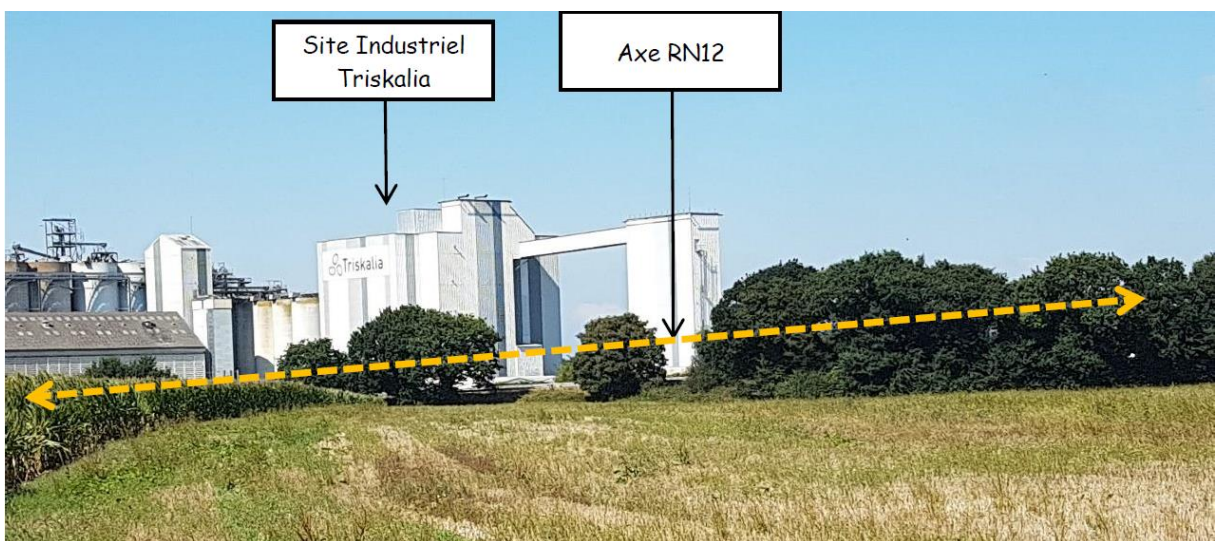


Panorama pris depuis le centre du site – Nord – Est – Sud (photo GROUPE IDEC septembre 2018)



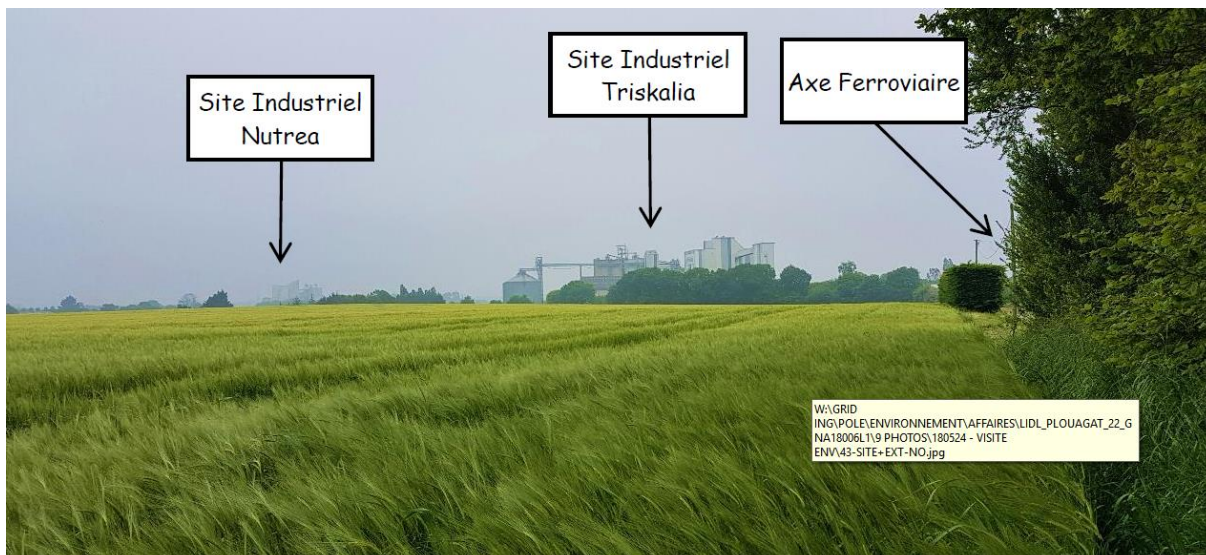
Vue du terrain existant depuis le nord-ouest – Photo Leff Armor Communauté

Le site est situé en zone rurale au contact immédiat d'espaces urbains et industrialisés ainsi que d'infrastructures situées au Nord du site



Vue rapprochée vers la RN12 – Limite de propriété Nord du site (photo GROUPE IDEC septembre 2018)





Vue depuis le Sud-Est du Site vers la RN12 – Limite de propriété Nord du site (photo GROUPE IDEC Mai 2018)

A divers points en périphérie du site on retrouve des hameaux d’habitations à caractères ruraux, comme par exemple le hameau situé ci-dessous.



Panorama - Hameau situé au Sud du site (photo GROUPE IDEC septembre 2018)

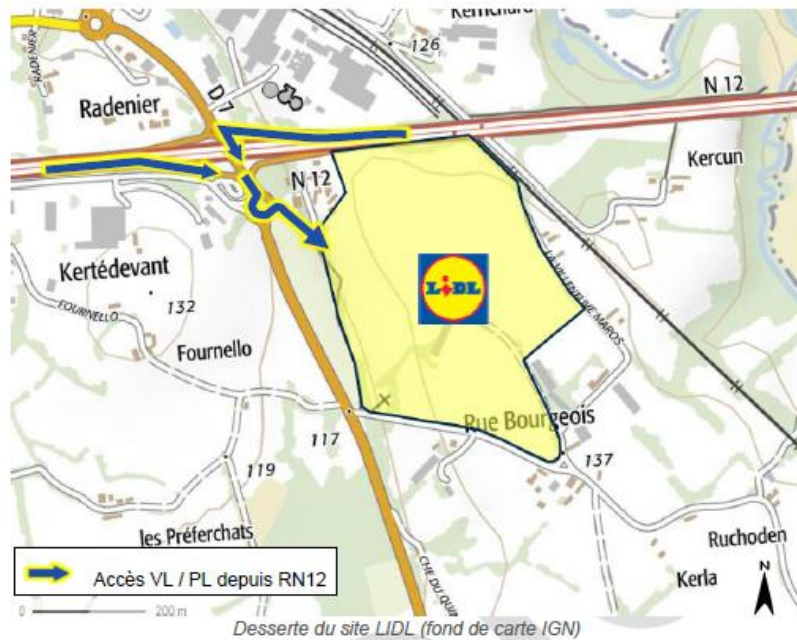
## Desserte et Accessibilité

### Le réseau routier :

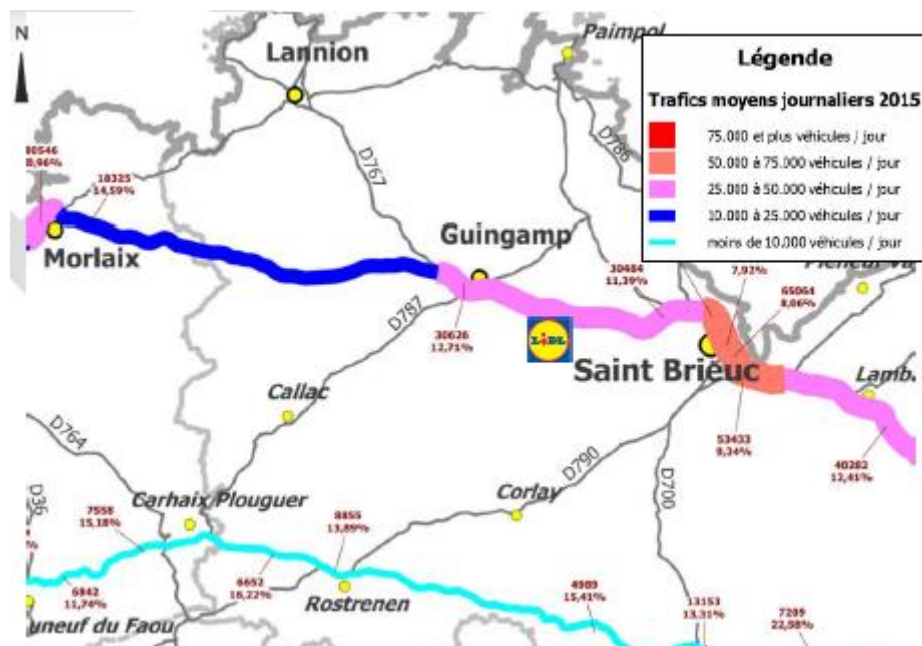
La desserte routière du territoire est en grande partie assurée par la RN 12, axe structurant interrégional assurant une liaison entre Brest et Rennes. Il traverse le territoire d’est en ouest. Cette nationale, aménagée en 2\*2 voies dans son intégralité, présente plusieurs échangeurs permettant l’accès à Plouagat. Cet axe a un rôle vital dans le fonctionnement de Leff Armor Communauté.

Les échangeurs se situent au Sud de Châtelaudren (échangeur de Kertédevant) et au Sud de Plouagat.

Le site est accessible depuis a RN12 par l’échangeur situé au Nord-Ouest du site puis par le rond-point et la RD7 à proximité immédiate du site. L’accès des véhicules se fera par une entrée unique. Dans l’enceinte de l’établissement les voies de circulation PL et VL seront différenciées peu après l’entrée sur le site, afin de gérer au mieux les flux entrant et sortant, tant en marchandise qu’en personnel.



Selon les données de la DIRO la RN12, entre Saint Briec et Guingamp, visait en 2016 un trafic journalier moyen 30 484 véhicules/jours, avec 11,3% de poids lourds. Les communes de Châtaudren et de Plouagat sont également desservies par le réseau de transport T'Bus. La ligne 6 (St Briec / Guingamp / Lannion) dessert 2 arrêts sur chacune des communes. L'arrêt de bus le proche du site se trouve à 1.5 km au Nord du site sur la commune de Châtaudren.

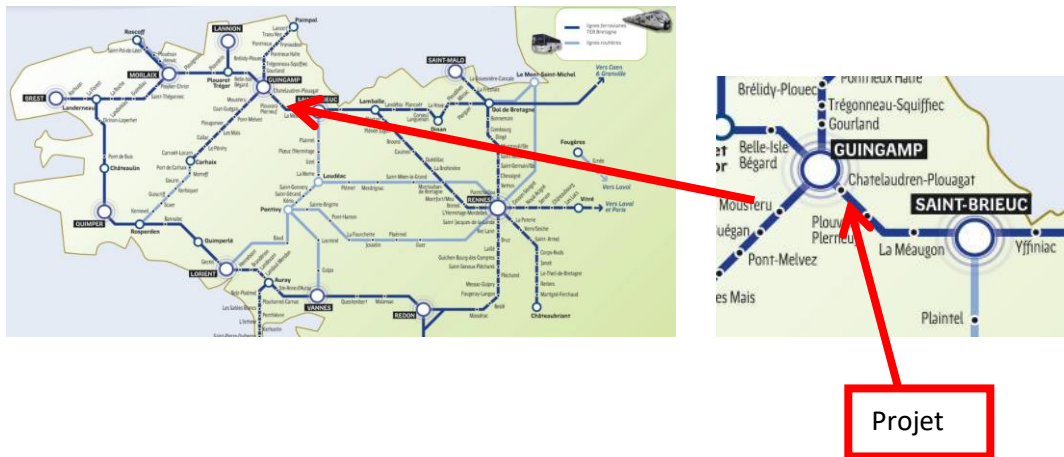


Traffic Journaliers 2015 – Direction Interdépartementale des routes de l'Ouest (sans échelle)

La section de la RD7 reliant la RD24 à la zone d'activité de Kertédevant (RN12) enregistre en 2015 un trafic journalier moyen de 5924 dont 12.5% de poids lourds.

Le réseau ferroviaire :

Plouagat est traversé d'Est en Ouest par la liaison ferroviaire Rennes - Brest utilisée par les TGV et les TER. Une dizaine de TGV directs circulent quotidiennement entre Brest et Paris. La gare de Saint Briec est la principale gare TGV à proximité du site. Il faut compter environ 2h15 pour réaliser le trajet Saint Briec - Paris en TGV (ligne à grande vitesse). Ensuite le TER permet de relier Saint Briec et Guingamp depuis Plouagat en 10 minutes.



#### Le réseau aérien :

Il n'y a pas d'aéroport sur Plouagat et les communes alentours. L'aéroport de Saint Briec Armor est l'équipement le plus proche assurant le trafic passager. Le centre-ville de Plouagat en est distant de 10 km. Le projet LIDL quant à lui se trouve à environ 7.5 km de l'aéroport.

Le site n'est pas situé dans l'emprise de servitudes aéronautiques.

#### LES ACCES :

Le trafic engendré par l'activité sera constitué des véhicules des salariés, des camions de livraison et d'expédition.

Tous les flux accèdent par l'unique entrée située à l'Ouest depuis le rond-point sur la RD7. A 60m de cet accès environ se situe un embranchement dissociant les flux VL personnel (voie menant à leur parking dédié) et PL (voie menant au parking PL et au poste de garde.) Seuls les VL visiteurs/chauffeurs emprunteront cette seconde voie en plus des PL pour accéder au parking qui leur est dédié.

La gestion des flux sur le site est conçue de manière à ce que les PL et VL ne se croisent qu'un minimum (à l'accès du site)

La circulation des PL tout autour du bâtiment principal ne se fait qu'à sens unique. Les voiries comporteront des largeurs d'au minimum 7m. Elles serviront également comme voies pompiers en cas de sinistre.

Concernant les PL, ils seront en attente sur le parking PL ou dirigés vers leur point de mise à quai par le poste de garde. Le bâtiment sera équipé de locaux spécifiques pour les chauffeurs (sanitaires, douches, distributeurs de boissons et nourriture) situés dans le poste de garde et dans les bureaux de quais.

Des circulations piétonnes seront réalisées tout autour du bâtiment. Elles permettront de rejoindre le bâtiment depuis les parkings VL. Elles permettront également l'évacuation en cas de sinistre depuis les issues de secours et faciliteront l'entretien du bâtiment et du site.

Au niveau de la circulation devant le volume d'entrée des bureaux et locaux sociaux du bâtiment principal, un passage piéton surélevé sera prévu afin de faire ralentir les PL.

#### LES STATIONNEMENTS :

Le bâtiment principal comporte 119 mises à quais réparties sur 3 façades.

Le stationnement VL correspondant aux besoins du projet a été estimé en fonction de la nature de l'activité et du nombre d'emplois. Il a par conséquent été prévu 2 parkings VL : un de 204 places pour le personnel et un de 30 places pour les visiteurs et les chauffeurs. 3 places utilitaires VUL sont prévues en plus à proximité de l'accès au local de charge pour l'entretien des chariots.

Dans les cours camions, des zones de voiries lourdes renforcées en béton seront prévues pour le béquillage des camions et des guides-roues seront positionnés au droit de chaque quai.

## ■ Environnement humain

### Constitution du voisinage

Le site Lidl sera implanté au niveau du hameau de Kertédevant lui-même situé au Sud du centre-ville de Plouagat, au sud de la RN12, à l'ouest de la voie ferrée à grande vitesse.

L'environnement immédiat est caractérisé par :

#### Façades Nord :

On retrouve en premier plan en façade Nord une haie bocagère puis la Route Nationale 12. Au-delà de la RN 12 la Zone d'activité le Radenier puis le centre-ville de Châtelaudren.

Au Nord-Ouest du site se trouve le hameau Kerguedan comportant des bâtiments à usage d'habitation et agricoles puis une zone boisée.

Au-delà de la RN 12 on se rapproche du centre de la commune de Châtelaudren avec une urbanisation mixte. Tout d'abord avec une zone d'activité occupée, notamment par l'entreprise Triskalia (ICPE SEVESO Seuil Bas).

On retrouve ensuite quelques parcelles de terres agricoles et des habitations jusqu'au centre-ville de Châtelaudren.

#### Façades Ouest :

En façade Ouest on trouve tout d'abord une zone boisée en contrebas du site puis la RD7 au-delà de laquelle le paysage est caractérisé par des terres agricoles.

#### Façades Est :

A l'Est du site, on repère les bâtiments d'une exploitation agricole et une habitation bordée par une haie bocagère. Au-delà se trouve la ligne de chemin de fer reliant Saint Briec à Guingamp. Plus à l'Est s'étendent des terres agricoles et la rivière le Leff qui se jette dans la rivière le Trieux au niveau de la commune de Plourivo à environ 25 km au Nord-Ouest du site.

#### Façades Sud :

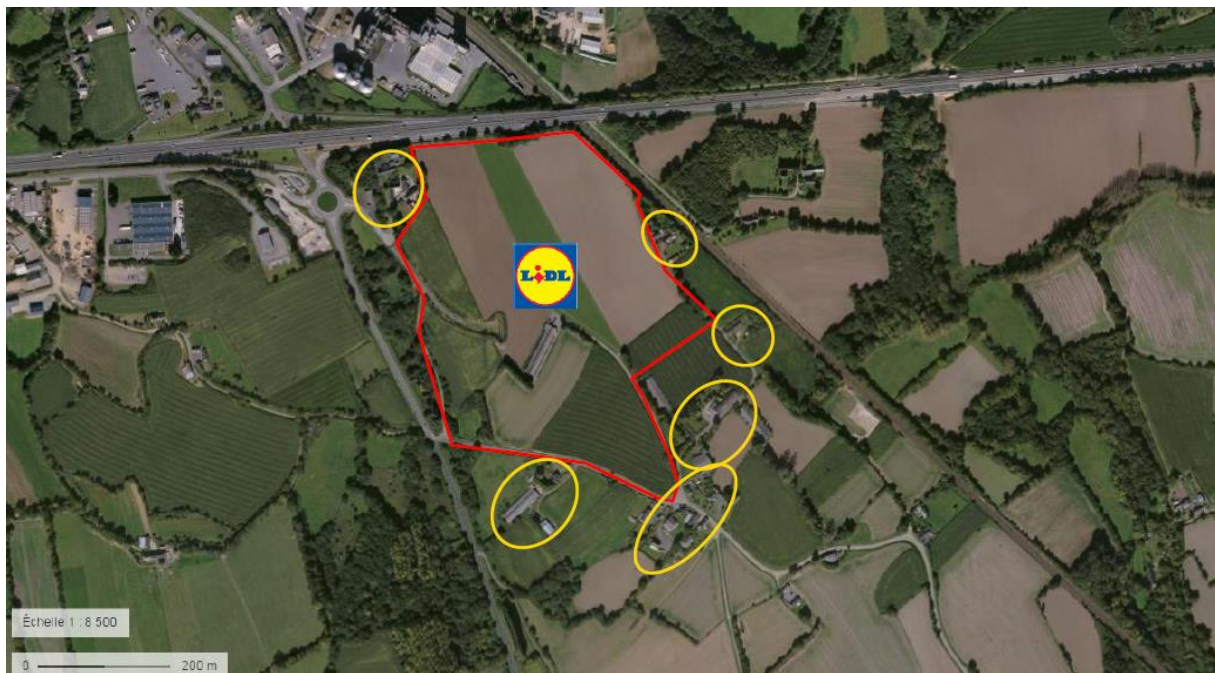
Au Sud du site se trouve un hameau composé d'une exploitation agricole et d'habitations au niveau du lieudit « Ville Neuve Maros ». Au-delà du hameau on retrouve des terres agricoles exploitées. Il est à noter également au Sud-Ouest du site au-delà de la voie communale 10, la présence d'une ancienne exploitation agricole composée d'une maison d'habitation et d'un poulailler désaffecté.

#### Population :

Les habitations les plus proches sont situées dans les hameaux environnants :

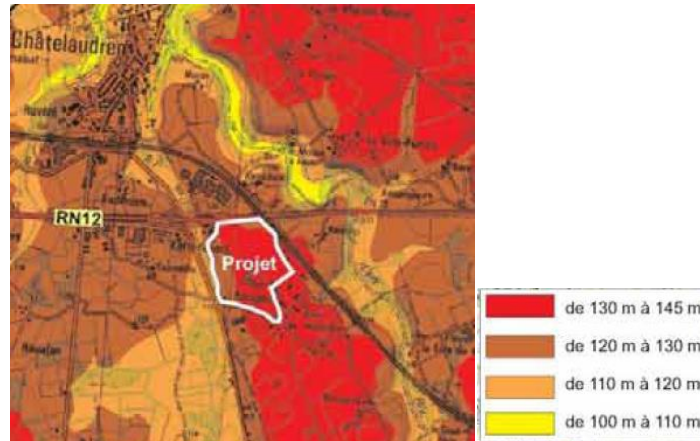
- Kerguedan en limite Nord-ouest du site comportant une exploitation agricole et habitations,
- « Rue Bourgeois » en limite sud,
- Le lieudit « Ville Neuve Maros » en limite Est du site

Les habitations les plus proches au-delà de la RN12 se trouvent à plus de 500 m au Nord du site.



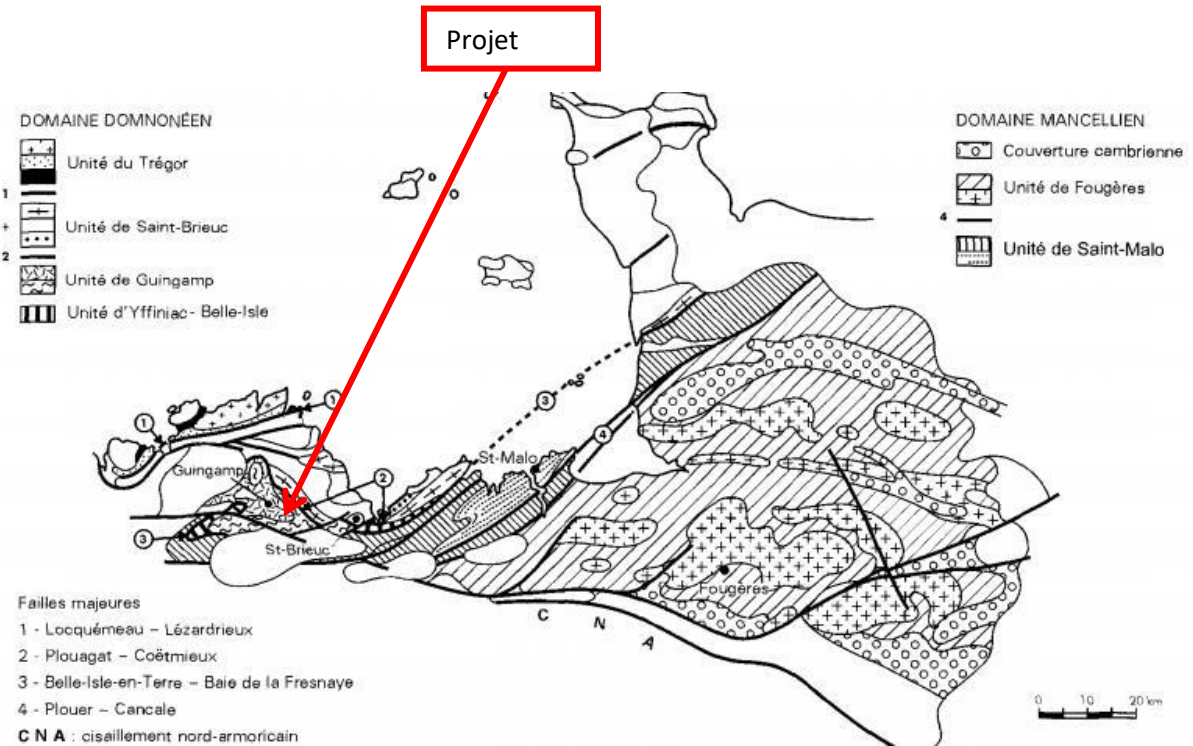
Topographie

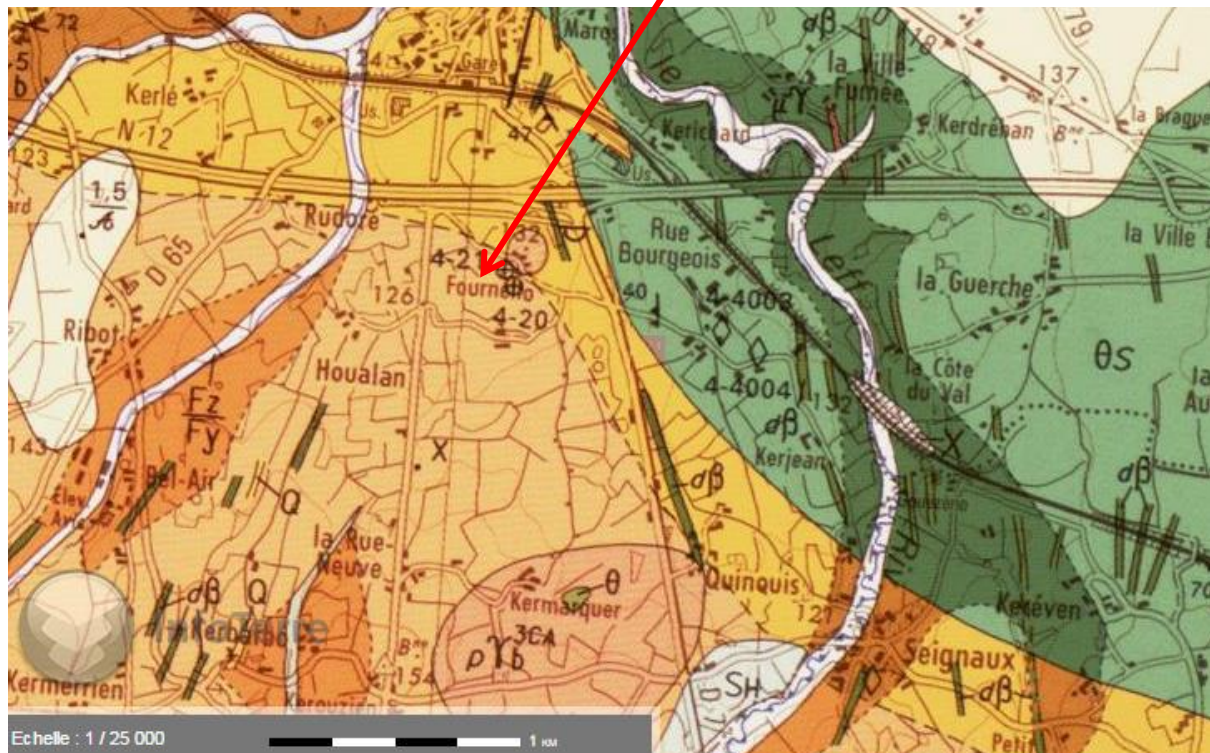
Le contexte topographique du site est caractérisé par une situation en point haut avec une forte pente en périphérie Ouest.



Géologie

La commune de Plouagat se situe sur la chaîne Cadomienne Nord-Armoricaine, et tout particulièrement au niveau de la failles qui séparent les unités de Guingamp, d'Yffiniac - Belle-Isle-en-Terre et deux Saint Brieuc.





- Protérozoïque supérieur-Paléozoïque basal : Unités cadomiennes (Briovénien) : Unité de St-Brieuc : Formation plutonique de Squiffiec-Plouvara : Gabbros de Squiffiec (581 +/- 11Ma)
- Protérozoïque supérieur-Paléozoïque basal : Unités cadomiennes (Briovénien) : Unité de St-Brieuc : Formation plutonique de Squiffiec-Plouvara : Tonalites à biotite de Plouvara
- Protérozoïque supérieur-Paléozoïque basal : Unités cadomiennes (Briovénien) : Unité de St-Brieuc : Formation plutonique de Squiffiec-Plouvara : Tonalites à biotite de Plouvara : isaltérites

Le site du projet se trouve sur L'unité de Saint Brieuc et tout particulièrement sur la formation de Squiffiec-Plouvara : Gabbros de Squiffiec.

L'Unité de Saint-Brieuc, composée de roches volcano-sédimentaires métamorphisées en schistes et micaschistes (formation de Binic et de Minard) et de roches magmatiques et volcaniques déformées (amphibolites, gabbros, laves etc.) de la formation de Lanvallon pour finir par longer les roches sédimentaires (conglomérats, grés etc.) de la formation de Plourivo d'âge paléozoïque.

Ces informations sont cohérentes avec les sondages réalisés sur le site par le bureau d'études Géotechniques entre le 24 septembre au 9 octobre 2018, décrivant la succession lithologique suivante:

- Remblais ponctuels au droit de cheminements et aménagements existants (graves, GNT, enrobé et granite concassé)
- Terre végétale sur 0.25 m en moyenne
- Limons sableux de couleur marron et orangé jusqu'à 1.75 m de profondeur
- Granite altéré gris, vert, brun, marron jusqu'à 3.4 m
- Granite compact marron, gris, vert, beige jusqu'à 18 m de profondeur minimum

## Hydrogéologie

Le site se trouve au Droit de la Masse d'eau souterraine « Trieux-Leff » référencée FFGG039. Il s'agit d'une Masse d'eau de type Socle à écoulement libre d'une surface de 881km<sup>2</sup>.

Les formations géologiques dites « de socle » en présence contiennent une nappe dans deux niveaux superposés et connectés : les altérites (roche altérée en sables ou argiles) et la roche fissurée. Ils sont interdépendants mais ils n'ont pas les mêmes caractéristiques hydrodynamiques : la roche altérée est plutôt argileuse et capacitive, et l'horizon fissuré est plus transmissif.

Un piézomètre, implanté à Goudelin à environ 7km au Nord du site, est suivi sur l'entité.

La profondeur de la nappe varie entre 2.6 et 9.40 m, le battement moyen annuel est de 4.9 m (période 2006-2010).

Des études comparatives menées par le BRGM montrent que les pics hydrologiques et piézométriques sont quasiment synchrones (décalage de 2 à 5 jours), ce qui indique que le milieu souterrain est peu inertiel. On note donc des relations étroites entre le cours d'eau (Leff) et la nappe.

Il n'existe aucun sondage avec des références de niveaux d'eau aux alentours de la zone d'étude.

Aucune donnée concernant le niveau des plus hautes eaux n'est disponible dans le secteur.

A l'échelle du site, dans le cadre de la mission du bureau d'études Géotéchniques, des niveaux d'eau ont été observés lors de la réalisation des sondages fin septembre / début octobre 2018, entre 2.3 et 5.5 m de profondeur au droit des sondages pressiométriques et piézométriques, soit entre les 120.1 et 130.8 NGF.

**En conclusion, au vu de la profondeur des eaux souterraines dans le secteur d'étude, elles ne présentent pas un facteur de vulnérabilité particulière.**

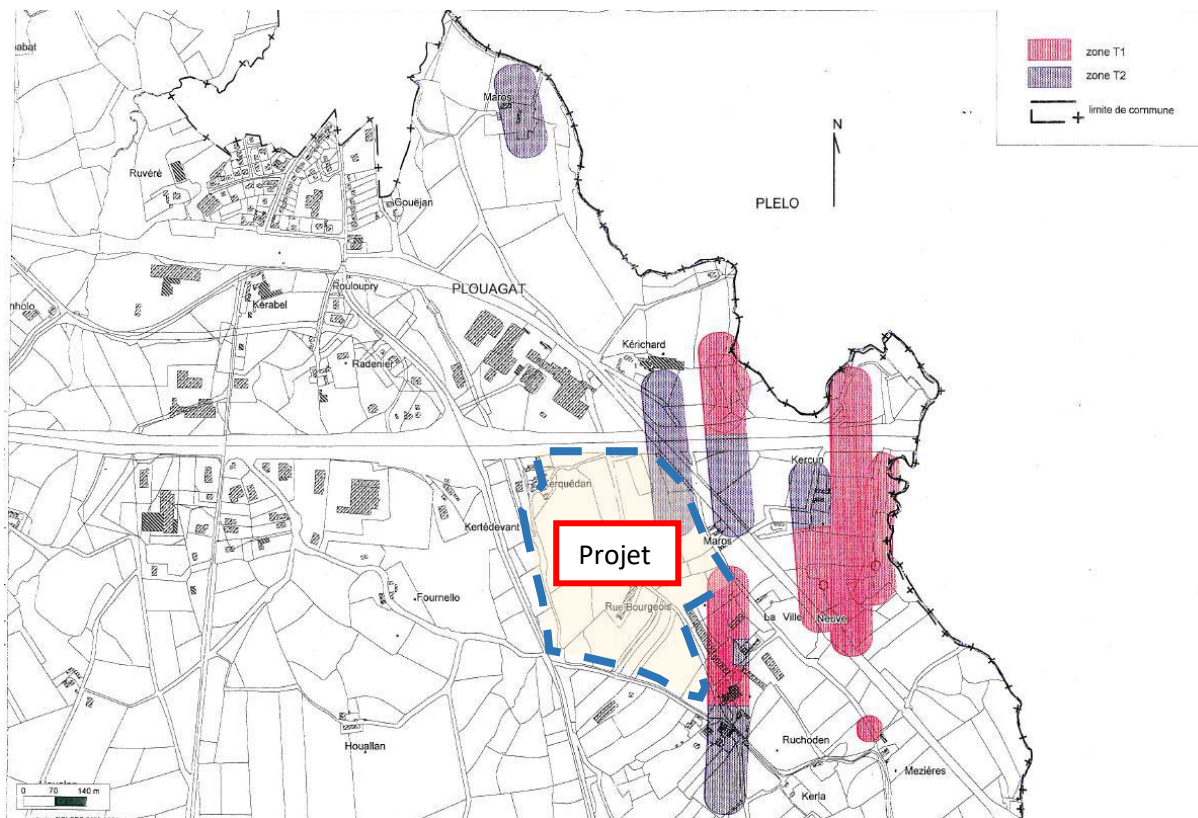
## Risque Minier

Le site du projet LIDL est concerné par le risque minier du fait des anciennes concessions des mines de Tremuson.

On trouve dans les Côtes d'Armor d'abondants filons de plomb argentifère. Les origines de la mine de Trémuson datent de l'époque romaine. Celle-ci a été fermée, puis rachetée, abandonnée, et ouverte à nouveau un nombre de fois conséquent jusqu'au 20<sup>e</sup> siècle. L'emprise de ces mines s'étendait jusqu'à PLOUAGAT ce qui explique la servitude présente sur le site.

On trouve sur le site du projet LIDL Plouagat deux zones de servitudes liées au risque minier (carte ci-après).





Plan de zonage servitude risque Minier – DDTM 22

Les zones T1 correspondent à des zones à risque d’effondrement localisé moyen, les constructions y sont interdites.

Les zones T2 sont des zones à risque d’effondrement localisé faibles ou glissement superficiel faible, les constructions y sont réglementées.

Les parkings et d’autres ouvrages non habitables et non solidaires du bâtiment principal sont autorisés sous condition de réalisation d’une étude géotechnique de niveau G2 au sens de la norme NFP 94-500.

Le futur PPRM de Trémuson qui en cours d’instruction et dont la validation est prévue courant d’année 2019 ne prévoit pas de modification d’emprise ni de restrictions constructive complémentaires sur cette zone.

Pour le projet LIDL, il n’est pas prévu de constructions sur ces zones, on y retrouvera uniquement des zones de voiries.

Par ailleurs, il a été réalisé par le bureau d’étude Géotechnique des sondages destructifs avec enregistrement des paramètres de foration au droit de la zone T2 au Nord-est du site, au droit des voiries et à proximité des zones T1 et T2 au droit des voiries et du bâtiment. Les sondages n’ont révélé la présence d’aucun vide franc ou passage décomprimé dans le rocher, jusqu’à 13 m de profondeur.

Le site LIDL se trouve dans le bassin versant du Leff et de ses affluents. Né sur la commune du Leslay à 210 mètres d'altitude, le Leff est l'affluent principal du Trieux.

Il marque la frontière entre le Trégor à l'ouest, et le Goëlo à l'est. Sa longueur est de 60 kilomètres. Il draine un bassin versant de 360 km<sup>2</sup> avant de rejoindre le Trieux entre Quemper-Guézennec et Plourivo.

La géologie des terrains traversés influence la densité du réseau hydrographique et les pentes. L'amont de Châtelaudren se caractérise par des petits ruisseaux pentus sur substrat granitique. En aval, en revanche, le Leff prend ses aises au sein d'une vallée élargie et marquée par des coteaux boisés.

A l'ouest du site un fossé, nommé localement le ru de Maros recueille à ce jour les eaux pluviales ruisselant sur le site.

Le guide de recommandations techniques des eaux pluviales pour les projets d'aménagements dans les départements de Bretagne (Décembre 2007) préconise le choix de solutions de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration.

Des essais de perméabilité ont donc été réalisés au droit du site sur la zone de positionnement des bassins de gestion des eaux pluviales.



*Localisation des points d'essais perméabilité (Géoportail d'après étude Géotechnique)*

Sondage	Profondeur	Nature du terrain	Perméabilité moyenne K	Interprétation Perméabilité
PM 4	2,6 m	Arène granitique	2,06E-06 m/s	Sol très peu perméable
PM 6	3 m	Granite altéré	7,95E-07 m/s	Sol Imperméable
PM 11	2,8 m	Arène granitique	4,63E-06 m/s	Sol de perméabilité médiocre

De par les perméabilités observées, l'évacuation des eaux pluviales par infiltration implique des temps de pluies très supérieurs aux champs de validité des coefficients de Montana disponibles sur cette zone. Par ailleurs une infiltration dans ces conditions donnerait lieu à des temps de vidange très supérieurs à 48h.

La gestion des eaux pluviales du site impliquera donc un rejet sur un réseau public. Les ouvrages seront dimensionnés sur un débit de fuite de 3L/s/ha. Le fonctionnement du bassin permettra toutefois une infiltration des eaux de pluies de faibles intensités. Le dimensionnement des ouvrages sera décrit ultérieurement dans le présent dossier.

## Réseaux

Il existe au droit du site les réseaux suivants :

- Réseau EU pénétrant dans la parcelle au droit de la voie d'accès au Nord-ouest du site.

Pour le projet il est prévu :

- 1 Raccordement EU sur le réseau existant situé en attente au droit du terrain au niveau du regard n° EU 5 ayant un fil d'eau à 117.47 NGF
- 1 Raccordement EP, un au droit du futur réseau créé par Leffarmor à l'entrée du site en limite Nord-Ouest.

### RESEAU EU

Le branchement EU du projet Lidl sera réalisé au droit du regard EU 5.

Le réseau EU privé sera gravitaire.

Le branchement dans le regard existant sera conçu en « chute » avec une arrivée à 20 cm plus haut que le radier existant.

- Il sera créé un regard privé en amont du branchement permettant un contrôle des effluents.

- Ces eaux usées de type sanitaire issues des bureaux administratif, locaux sociaux, poste de garde, eaux de dégivrage, eaux d'essai de sprinklage au droit des chambres froides, eaux de nettoyage des sols seront recueillies en sortie de bâtiment tel qu'indiqué dans le plan de réseaux.

Les eaux usées du site seront traitées par un réseau séparatif EU. Ce réseau se raccordera à la station d'épuration de CHATELAUDREN, au nord du site.

*Actuellement une étude est en cours portée par les services Assainissement de Leff Armor Communauté afin de réaliser un ensemble de travaux pour améliorer la capacité hydraulique et épuratoire de la station.*

## RESEAU EAUX PLUVIALES

Les EP de toiture sont collectées au travers de DEP situées à l'intérieur du bâtiment. Ces eaux de toiture seront ensuite acheminées, par des canalisations au niveau des bassins d'orage et d'infiltration.

Les eaux provenant des voiries seront collectées via des grilles de récupération ou caniveaux, pour être ensuite acheminées vers ces bassins d'orages. L'ensemble des eaux pluviales de toiture sera traité par un séparateur avec débourbeur, sauf les voies de circulation VL et PL à l'entrée du site.

- Le site sera décomposé en deux bassins versants :

- Evacuation des eaux pluviales du parking VL et PL sur le bassin n° 3 ainsi que le poste de garde, le local syndical et l'abri vélo. L'ensemble des eaux pluviales des parkings et des petits locaux (poste de garde, local vélo, local syndical) transiteront dans un séparateur à hydrocarbure traitant 20 % du débit de pointe. Les eaux pluviales de la voie de circulation VL et PL au Nord-ouest du terrain ainsi que du poste de livraison seront évacuées directement dans le bassin d'orage et d'infiltration n° 3. A noter que les eaux pluviales s'évacueront à partir de ce bassin vers le futur collecteur en attente à l'entrée du site en gravitaire.
- Evacuation des eaux pluviales du bâtiment principal, et des locaux sprinkler et alimentation incendie vers le bassin d'orage et d'infiltration n°1. Les eaux pluviales de la cour camion et de la voie de circulation PL au nord du bâtiment transiteront dans un séparateur à hydrocarbure traitant 20 % du débit de pointe avant rejet dans le bassin d'orage et d'infiltration n°1. A noter que les eaux pluviales s'évacueront à partir de ce bassin vers le futur collecteur en attente à l'entrée du site en gravitaire.

Pour éviter que les eaux météorites de la voie de circulation à proximité immédiate de l'entrée ne ruissèlent directement sur le domaine privé il sera mis en oeuvre une grille avaloir en limite de terrain avec évacuation des eaux d'un bassin d'orage enterré pour tamponnement puis rejet vers le collecteur public. La surface concernée reste modeste soit environ 225 m<sup>2</sup>..

Les bassins d'orage et d'infiltration seront calculés pour un débit de fuite égal à 3l/s/ha. Ces bassins permettront une légère infiltration des eaux car le terrain est peu perméable. (K entre 2,7. 10<sup>-7</sup> m/s et 1,10. 10<sup>-6</sup> m/s)

Au droit du bassin 1 il sera mis en oeuvre un bassin étanche pour recueillir les eaux d'extinction incendie. En cas d'incendie des vannes de barrages permettront de diriger l'ensemble des eaux du bassin versant 1 vers ce confinement et stopper le rejet vers le bassin d'orage et d'infiltration.

## RESEAU EAUX POTABLES

- Branchement sur la canalisation en diamètre 140 mm existante située sur la voie d'accès.
- Il sera réalisé un branchement en 140 mm pour l'alimentation du PI de 60 m<sup>3</sup>/h, du groupe motopompe pour la défense incendie et du sprinklage et un branchement de 40 mm pour les eaux sanitaires, avec création d'un citerneau en limite de propriété.

## RESEAU ELECTRIQUE

- Poste de livraison Enedis dans un local situé proche de la limite de propriété.
- La puissance nécessaire pour le projet est de 4 850 KVA (2000+1600+1250 KVA).
- Alimentation en HTA depuis ce poste de livraison vers le transformateur situé en façade Sud du bâtiment principal par câble enterré.

## RESEAU GAZ

- Raccordement GAZ sur la voie d'accès (1.9 MW).
- Un coffret sera installé en limite de propriété au droit d'un muret en béton lasuré.
- Depuis ce coffret, alimentation de la chaufferie située sur la façade Sud du bâtiment principal par une canalisation PEHD enterré.

## RESEAU DE TELECOMMUNICATION

- Raccordement sur la chambre existante situé à l'entrée du site
- Un deuxième point de raccordement sera réalisé au droit d'une chambre existante sur la voie communale n° 10 au Sud-Ouest du site.
- Depuis le domaine public raccordement en fibre optique du bâtiment principal avec fourreau PVC enterré.
- Pour les besoins de télé-relevage, il sera raccordé depuis le réseau « Orange » le poste de livraison Enedis, le citerneau de comptage AEP et le coffret Gaz.

## RESEAU BASSE TENSION :

- Il est prévu la pose de fourreau pour l'alimentation future des places de parking de véhicule électriques selon le plan de masse conformément à l'article R 111-14-3-1 du code de la construction et de l'habitation soit 20 % des places de stationnement.
- Au démarrage, il sera installé 4 bornes de recharge pour voiture électrique équipées chacune de 4 prises ( 2 charges rapides et 2 charges lentes)

## RESEAU EXISTANT

- Un câble en aérien du réseau Enedis est existant au sud du site proche de la voie communale n° 10. Ce réseau surplombant le domaine privé sera conservé et ne sera pas impacté par les flux thermiques en cas d'incendie ( flux de 3KW et 5 KW).

## Evaluation environnemental

### Espaces naturels, Faune, Flore Natura 2000 :

- Znieff



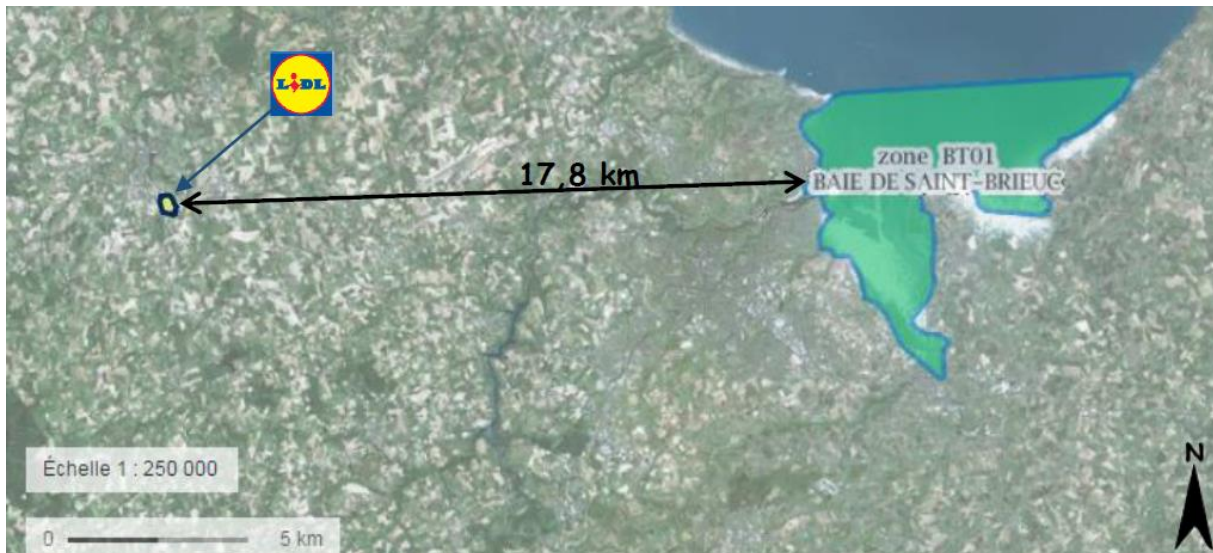
Localisation des ZNIEFF autour du site projet LIDL PLOUAGAT (Géoportail)

Le projet ne se trouve pas dans l'emprise d'une ZNIEFF. La zone la plus proche est à environ 6,9 kilomètres au Sud. Le site n'est pas de nature à présenter d'incidence sur les ZNIEFF alentours, au regard des éléments définissant leur vulnérabilité.

### Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) :

La zone la plus proche est située à plus de 17,8 kilomètres à l'Est, il s'agit de la zone BT01 BAIE DE SAINT BRIEUC.

La Baie de Saint-Brieuc couvre l'ensemble du fond de baie entre les communes de Plérin et de Pléneuf-Val-André. Cette ZICO a servi de base pour les périmètres des Zonages ZNIEFF et Natura 2000 de la Baie de saint Brieuc présentes dans les paragraphes correspondants.



Le projet LIDL ne se situe pas dans l’emprise de cette ZICO. Le site n’est pas de nature à présenter d’incidence sur la Zone BT01 BAIE DE SAINT BRIEUC, au regard des distances et des éléments définissant sa vulnérabilité.

#### Réserve Naturelle Régionale :

Aucune réserve naturelle Régionale ne se trouve à proximité du site. La Réserve Naturelle Nationale de la Baie de Saint Brieuc située à environ 17,9 km à l’Est du site.

**Le projet ne se situe pas dans l’emprise d’une réserve Naturelle.**

#### Inventaire des arrêtés Biotopes :

Aucun arrêté biotope ne se trouve à proximité directe du site. En revanche on peut noter la présence de la Mare de Kerdanet faisant l’objet d’un arrêté de protection biotope à 3,9 km au Sud-Ouest du site.

L’arrêté du 4 avril 2006 de protection biotope a été créé en vue de la protection d’un site de reproduction d’espèces d’amphibiens protégés.



Aux vues de la distance, de l'activité du site et de l'absence de lien hydraulique. Il est très peu probable que le site Lidl ait un impact sur la Mare de Kerdanet.

**Le site n'est pas concerné par un arrêté préfectoral de protection biotope.**

#### Inventaire des zones RAMSAR :

Une zone RAMSAR est une zone humide reconnue d'un intérêt international pour la migration des oiseaux d'eau. Aucune zone RAMSAR n'est répertoriée dans le département des Côtes d'Armor. La zone RAMSAR la plus proches est implantée à plus de 75 kilomètres du projet.

**Le site n'est pas visé par une Zone RAMSAR. Aucun lien fonctionnel n'existe entre le site du projet et les zones identifiées aux alentours.**

#### Inventaire des zones humides :

L'inventaire de zones humides a été réalisé par le Syndicat Mixte d'Environnement Goelo Argoat (SMEGA) en 2012 et approuvé en CLE du SAGE Armor Trégor Goelo le 01/06/2013.

**Aucune Zone humides n'a été identifiée sur le site du projet.**

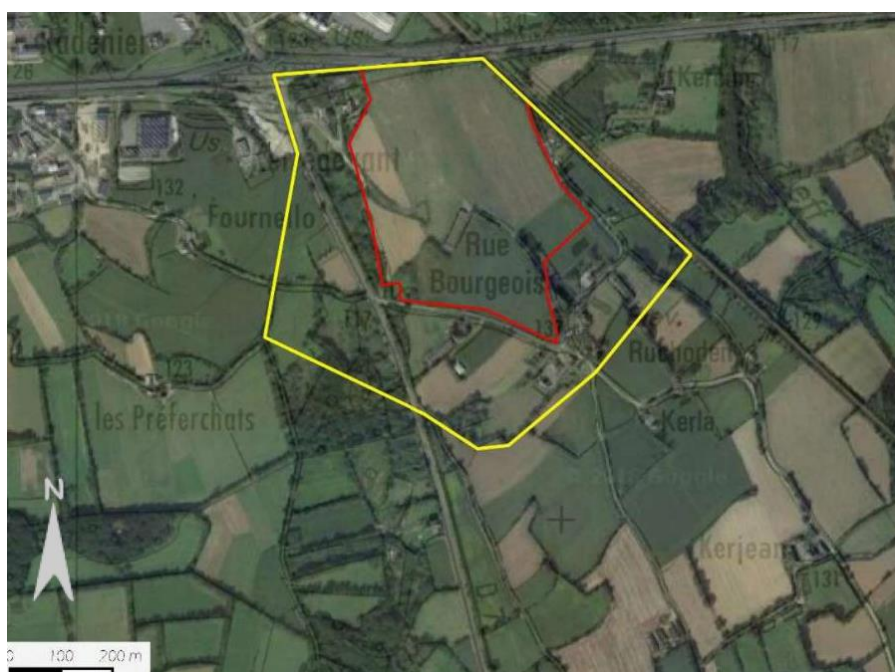




*Inventaire des Zones humides (en bleu) – GP3A/ SAGE ATG (sans échelle)*

Une investigation plus poussée a été également menée par le bureau d'étude Biotope.

Le site est analysé par aire d'étude immédiate (parcelle projet) et aire étude rapprochée correspondant à une emprise de 42,11ha comprenant le site et les terrains environnants.



*Aires d'études immédiate (rouge) et rapprochée (jaune) prise en compte dans le relevé des zones humides (BIOTOPE 2018)*

Seule l'aire d'étude immédiate du projet sera remaniée, ainsi, les sondages pédologiques visant à déterminer les zones humides, sur la base des relevés habitat et flore, se sont concentrés sur cette zone.

Aucun milieu présentant une végétation non spontanée, ni aucun milieu humide au titre de la végétation et présentant une végétation spontanée ne sont présente dans les sondages pédologiques.

**L'aire d'étude initiale du projet ne présente aucune zone humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.**

#### ■ **Parcs Naturels Régionaux:**

**La zone d'étude ne se situe pas dans le périmètre d'un Parc Naturel Régional. Les parcs existants étant très éloignés, le projet LIDL Plouagat ne présente pas d'incidence spécifique.**

#### ■ **Espaces naturels sensibles:**

**Au regard de la cartographie des espaces naturels sensibles des Côtes d'Armor, le site n'est pas situé à proximité d'un Espace Naturel Sensible.**

#### ■ **Trame verte et bleue:**

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015 par arrêté du préfet de région, après délibération du Conseil régional les 15 et 16 octobre 2015.

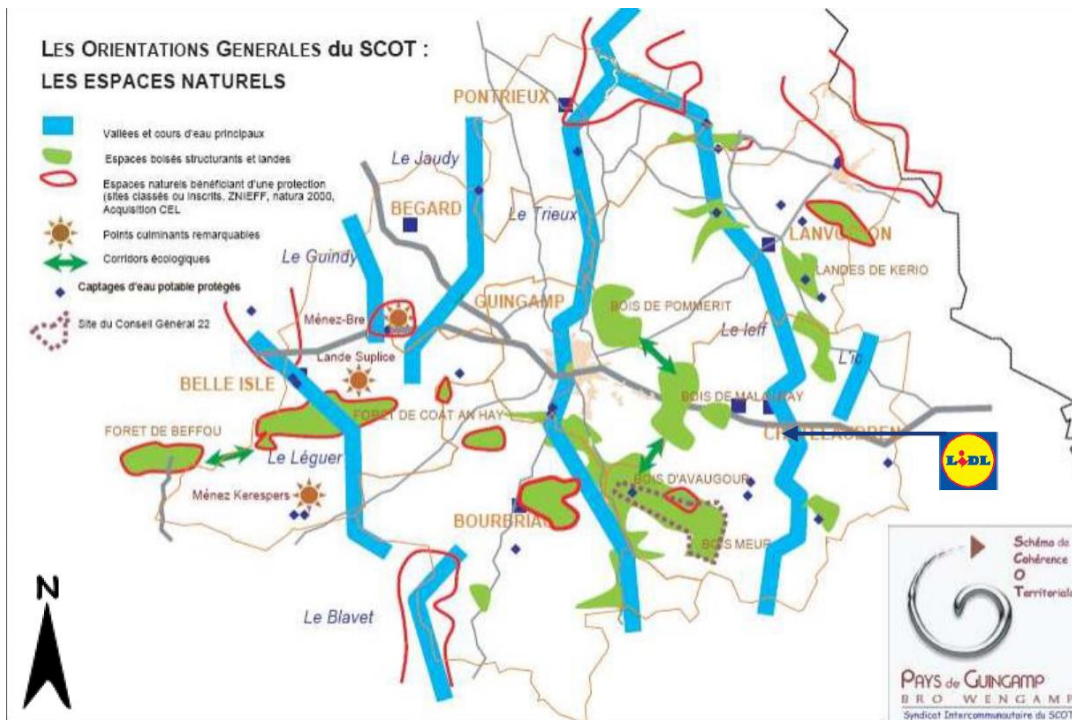
Le secteur de Plouagat est intégré dans le grand ensemble de perméabilité n°4 du SRCE – «Le Trégor-Goëlo intérieur, de la rivière du Léguer à la forêt de Lorge».

Il s'agit d'un territoire présentant un niveau élevé de connexion des milieux naturels, avec un paysage dominant de bois et de bosquets. L'urbanisation et l'artificialisation des milieux sont très faible en dehors du secteur de Guingamp et des communes jouxtant les principales infrastructures routières et ferroviaires.

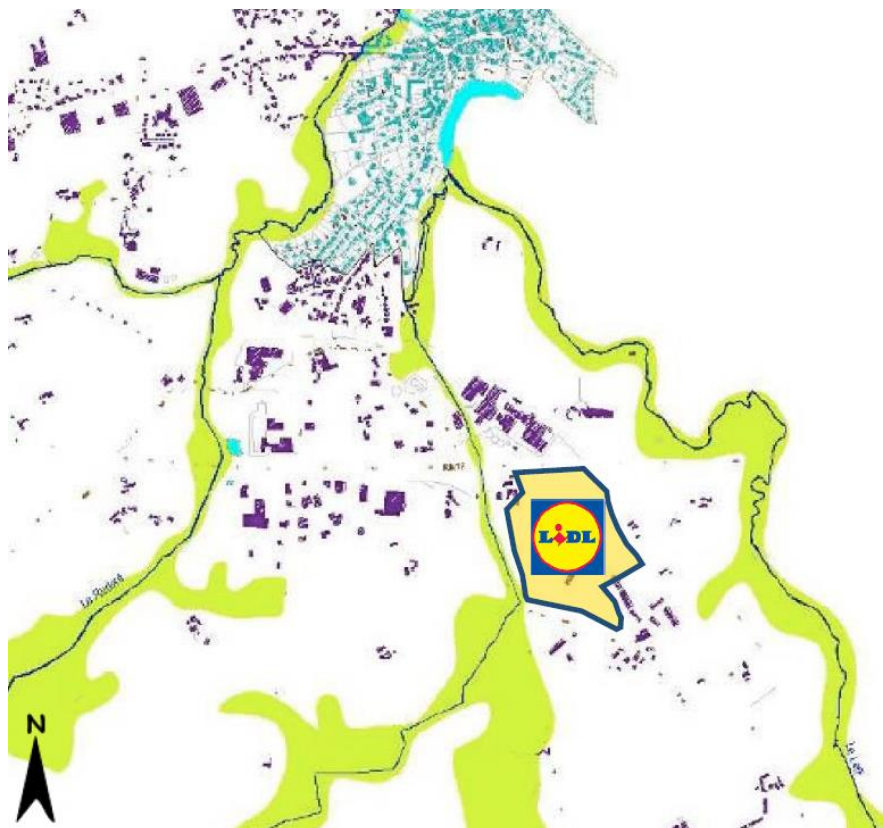
Le périmètre du site est constitué de milieux moyennement connectés à connectés au sens du SRCE de Bretagne.

Le site n'est pas situé directement sur un corridor écologique au sens du SRCE et est accolé à deux obstacles anthropiques que sont la RN12 et la voie ferroviaire.

Le SCOT du pays de Guingamp en vigueur date de 2007 et est en cours de révision. A l'échelle de ce SCOT on peut tout particulièrement remarquer la proximité du site à la trame bleue de la vallée du Leff.



A l'échelle du PLU, une cartographie de trame verte est bleue est également proposée dans le PADD (version 29 juin 2011)



Trame Verte et Bleue - Extrait PADD PLU Plouagat (sans échelle)

A cette échelle, le projet n'est pas concerné par une trame verte et bleue. Il est juste bordé par cette trame sur sa limite ouest.

Bien qu'à une échelle locale le site ne soit pas considéré comme intégré à une TVB, une attention particulière devra être portée aux espaces naturels liés à la vallée du Leff.

**En conséquence, le site du projet de la société LIDL n'est pas concerné par la présence de milieux naturels sensibles répertoriés dans les inventaires.**

**Il n'a pas été identifié d'impacts potentiels sur les zones alentours, au regard des mesures prises sur le site du projet et des distances d'éloignement.**

## Espaces agricoles

La commune de Plouagat est en grande partie caractérisée par ses espaces agricoles. Le futur site de projet de la société LIDL fait aujourd'hui partie de cette zone agricole bien que sa position en frontière des espaces industriels existants le long de la RN12 le destine depuis 2002 à un usage industriel ou artisanal.

Acquisition des parcelles par Leff Communauté le 11/04/2002 sauf les parcelles F89, 92, 93, 1237 et 1239 qui ont fait l'objet d'un échange le 22/01/2008

Les documents d'urbanisme de la commune de Plouagat couvrant la période ont toujours prévu une vocation économique :

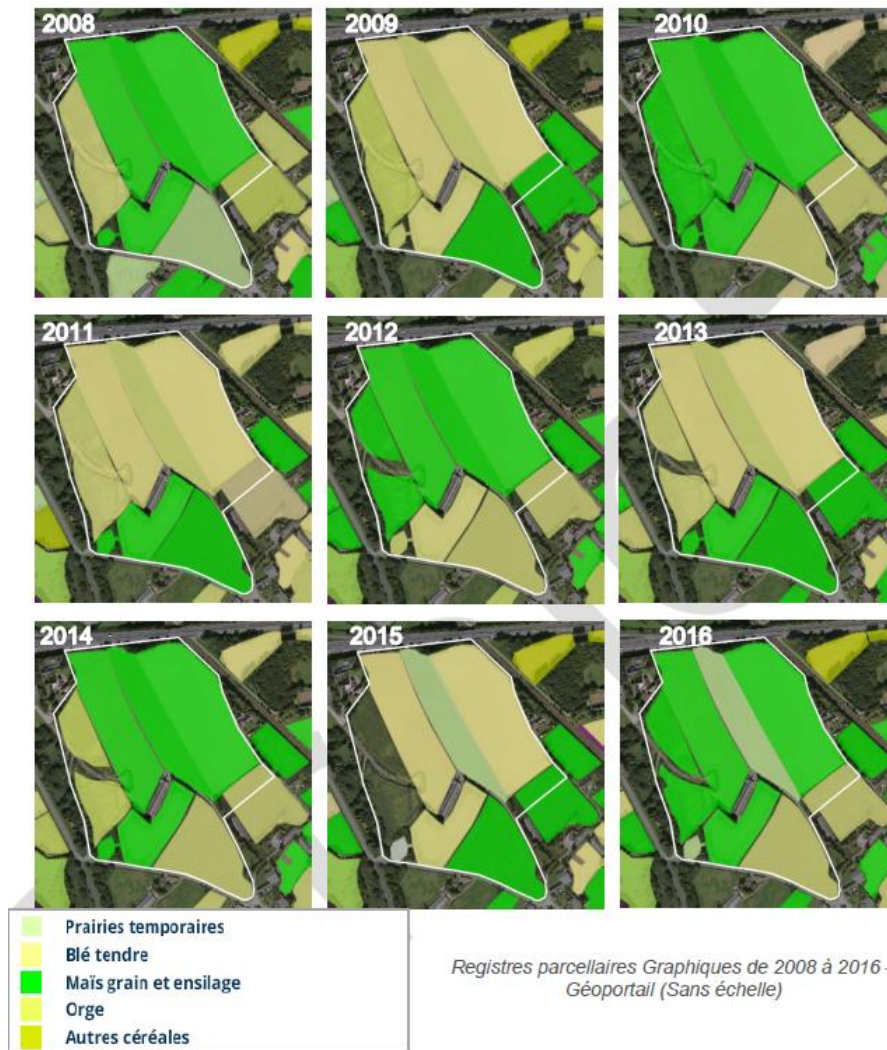
- Zonage NAyr dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) jusqu'en 2013
- Zonage 1AUy urbanisable pour les activités industrielles, artisanales ou commerciales dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 31 mai 2013.

Les terrains n'ayant pas fait l'objet de travaux de division et de viabilisation jusqu'à présent sont exploités depuis le 3 juillet 2002 sur la base de conventions d'occupations précaires et gracieuses (prêt d'usage), pour une surface agricole de 15 ha, selon le Registre Parcellaire Graphique de la PAC.

Il est à noter que le site ne présente pas d'autres caractéristiques remarquables en matière agricole ou environnementale :

- Aucun élevage en activité (présence de poulaillers désaffectés, dont celui de la collectivité qui a fait l'objet d'un désamiantage et d'une destruction fin d'année 2018)
- Aucun siège d'exploitation ne se situe donc sur le périmètre, ni aux abords immédiats de manière directement accessible.
- Aucune zone humide n'a été identifiée par le bureau d'études Biotope
- Aucun espace naturel ou espèce remarquable n'ont été repérés par le bureau d'études Biotope

Le registre parcellaire graphique de la zone, permet de suivre l'évolution de l'exploitation agricole du site de 2008 à 2016. L'exploitation du site divise la partie nord et la partie sud du site sur des exploitations intensives de type blé ou maïs (rotation annuelle des cultures).



Le site du projet se trouve sur des zones destinées à être aménagées. En effet, il est situé en zone 1AUy au titre du PLU, zone à urbaniser réglementée destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

La version en vigueur du plan de zonage a été approuvée le 31 mai 2013.

En application de la loi CAAF du 13 octobre 2014, une étude d'impact économique agricole sera déposée en préfecture dans le cadre du projet.

**Les terrains du site de Lidl Plougat sont situés en zones agricole destinés depuis plusieurs années à l'urbanisation à vocation industrielle.**

Volet paysager

L'intégration du projet passe par la préservation au maximum de la végétation existante.

La parcelle est principalement utilisée actuellement comme terre agricole.

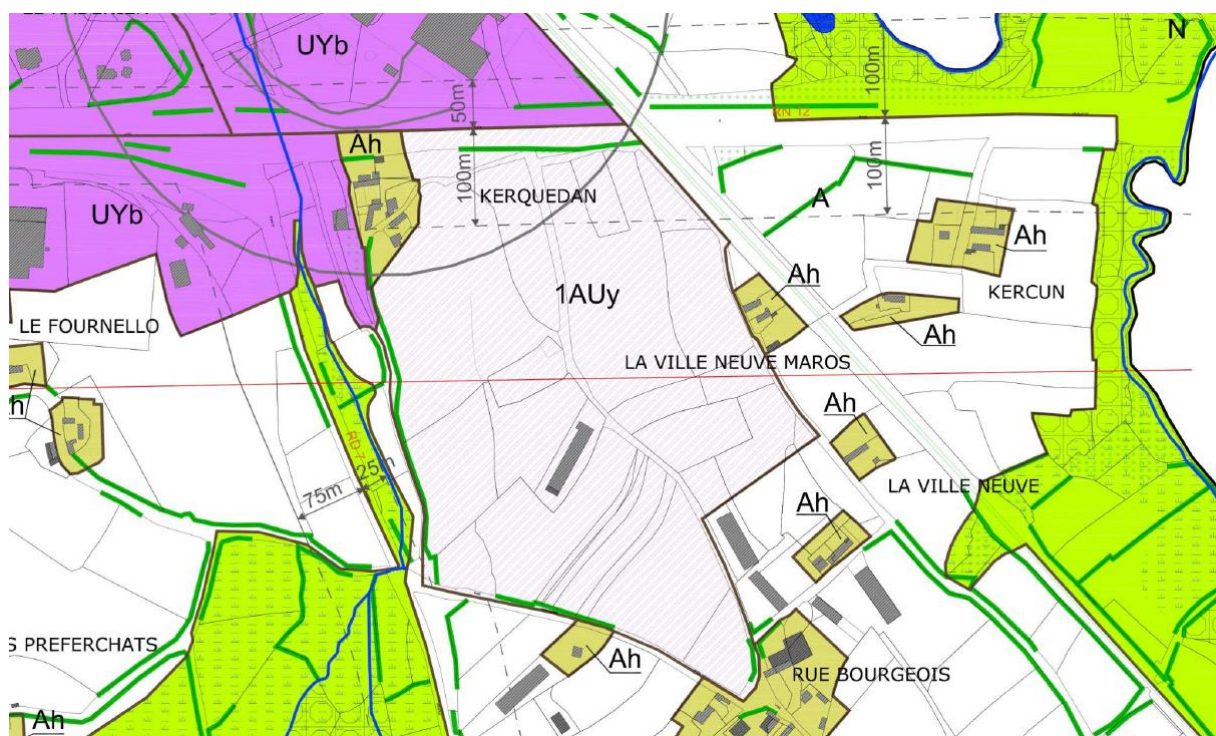
A chaque fois qu'il sera possible, les arbres seront conservés.

A l'exception de ses contours, le site est peu arboré.

Pour les besoins du projet, certains arbres à haute tige seront abattus (21 sujets). Ils sont situés sur les bords des voiries existantes sur le site. Cependant, il sera replanté plus d'arbres que ceux abattus.

Le terrain est planté, et possède quelques sujets végétaux peu nombreux à l'échelle du site, regroupés par bosquets. Le terrain se situe dans une zone très peu dense mais bordée à l'ouest et à l'est de 2 petits groupes de 2/3 pavillons. Les alentours respectent une harmonie de bâtiments relativement bas.

Le PLU répertorie les talus et haies bocagères d'intérêt patrimonial à conserver dans la mesure du possible. Ils sont situés en périphérie du terrain.





*Vue vers le terrain depuis le rond-point de la RD7. On distingue au centre la voie montant à la parcelle. Sur la droite le bois voisin autour du ruisseau de Maros.*



*Vue vers le terrain depuis le Sud-ouest sur la RD7. On distingue au centre le chemin communal. Sur la droite le bois voisin autour du ruisseau de Maros derrière lequel se trouve la parcelle.*



*Vue vers le terrain depuis la pointe Sud-est. Les plantations au milieu et sur la droite se situant en périphérie de la parcelle sont conservées.*



*Vue sur la voie Ville Neuve Maros. La parcelle est sur la gauche de la voie. Les arbres à gauche ainsi que la haie visible au milieu de la photographie sont conservés.*





Vue vers la parcelle depuis la N12 (depuis le Nord). On distingue des arbres plantés par intermittence le long de la route. Ceux-ci sont conservés et complétés



Vue depuis le terrain vers le Nord-ouest



Vue depuis le terrain vers le Nord-est

Sur la parcelle **actuelle** de 167 036m<sup>2</sup> sont plantés **37 arbres** de haute tige, soit 1 arbre de haute tige pour 4500m<sup>2</sup>

Il est prévu d'en **conserver 16** et d'en **planter 548**, ce qui fera 564 arbres de haute tige, soit 1 arbre pour 296m<sup>2</sup>

Par ailleurs le PLU impose 20% minimum de la surface parcellaire engazonnée, le projet en prévoiera 32.6%.

Conformément au PLU, 3 espèces choisies dans la liste imposée représentent 70% des plantations d'arbres de haute tige. Il s'agit des chênes, prunellier et châtaignier (*Quercus robur*, *Prunus avium* et *castanea sativa*) qui totalisent 400 pieds sur 564 (71%).

Afin de masquer le projet, toute la périphérie de la parcelle est plantée au maximum de :

- Plusieurs « rideaux d'arbres de hautes tiges
- De haies champêtres et arbustives denses et comportant des essences de moyennes tiges. Celles-ci doublent toutes les rangées d'arbres à l'exception du côté Nord le long de la N12.

Les haies végétales et bocagères existantes, inscrites au PLU, et situées en pourtour du terrain sont toutes conservées et même complétées si nécessaire.

Selon les zones du terrain, les arbres sont à ports :

- fastigiés afin de créer un effet de « rideau », par exemple le long de la voie communale au Sud du tènement,
- amples afin de créer un effet « forêt », par exemple à l'Est entre le bâtiment projeté et les pavillons existants.

Le projet comporte les essences indigènes et locales suivantes, selon le PLU, de taille 14/16 minimum :



*Charme*



*Hêtre commun*



*Sorbier des oiseleurs*



*Chêne sessile*



*Châtaignier*



*Erable*



*Prunellier*



*Aulne*

Pour les arbustes isolés ou en bosquets en nombre impair, de taille 80/100 minimum :



*Sureau noir*



*Fusain d'Europe*



*Ajonc d'Europe*



*Genêt à balais*



*Ealantier*



*Viorne obier*

Pour les haies arbustives et couvre-sols:



*Néflier*



*Noisetier*



*Chèvrefeuille*



*Cotoneaster*

Tous les espaces libres restant végétalisés non couverts par une des variétés ci-dessus sont traités en pelouse type rustique (sauf la bande de recul d'inconstructibilité sur la RN12 traitée en prairie).

Tous les murs de soutènements seront en gabions remplis de pierre pour des raisons esthétiques. Les bassins seront clôturés. Aucun n'est en limite de parcelle. Ils ne seront visibles que depuis l'intérieur du site.





Les clôtures seront traitées en panneaux rigides à mailles rectangulaires plastifié de teinte vert foncé. Elles seront en limite de propriété sauf aux emplacements des haies et talus remarquables inscrits au PLU où elles seront en retrait afin de les préserver intactes.





Plan paysager existant, source IDEC



Plan Paysager du projet, source idec



*Vue proche depuis le parking interne au site*



*Vue lointaine (au-dessus de la RN12)*

### 3-5. Incidences du projet et éventuelles mesures mises en place

#### *Le paysage*

Le projet s'inscrit dans le cadre de la création d'un parc d'activités prévu de longue date sur la zone et situé en continuité de zones urbaines existantes. L'environnement Nord et Ouest immédiat est déjà fortement marqué par des activités industrielles et artisanales, notamment de par l'implantation du site Triskalia à proximité directe ; l'impact restera donc limité. La proximité de la RN12 et du réseau ferré marque également fortement le paysage anthropique de l'environnement du projet.



Par ailleurs, le choix d'implantation du projet, en marge d'infrastructures importantes (RN12, RD7 et voie ferrée) et en continuité de zones urbaines permet de répondre aux perspectives territoriales de développement sans effet de mitage du paysage agricole.

Les teintes retenues pour le bâti permettront de limiter l'impact visuel sur le paysage.

Bien que l'impact du projet sur le paysage ne soit pas neutre, tout sera mis en oeuvre pour l'intégrer dans son espace, alliant à la fois le côté industriel et le côté naturel comme cela est le cas aujourd'hui.

### *La Faune, Flore, continuité écologique*

D'un point de vue bibliographique, le terrain du projet n'apparaît pas comme particulièrement sensible.

Le terrain du projet LIDL n'est pas concerné par un zonage d'inventaire ou de protection des espèces animales ou végétales. Il n'existe pas non plus de lien fonctionnel direct entre le terrain et les zones alentours. A noter que ces zones ne sont pas de plus à proximité immédiates du projet.

### *L'espace agricole*

En application de la loi LAAF du 13 octobre 2014, une étude d'impact sur l'économie agricole « Eviter Réduire Compenser » est actuellement en cours par le porteur de projet. Celle-ci sera présentée début 2019 en commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

L'objet de cette étude dédiée a pour vocation de prendre en compte les impacts sur l'économie agricole du transfert de la base régionale de Lidl du site de Ploumagoar vers celui de Kertedevant et d'engager des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

La perte de valeur ajoutée pour les exploitants devra être mesurée et un dialogue sera amorcé avec les différentes parties prenantes, l'entreprise LIDL, Leff Armor Communauté, Services de l'Etat, représentant locaux de la profession agricole.

Deux exploitants utilisent depuis 2002 sur la base de conventions d'occupation précaires et gratuites le site de Kertedevant pour une surface de 14ha.

Exploitation	Commune du siège d'exploitation	Surface agricole en bail
GAEC de KERICHARD	Plouagat	5,5 ha
EARL de KERMEZET	Plouagat	1,9 ha

De 2014 à 2016, ces 14 ha agricoles utiles ont été très majoritairement cultivés en blé tendre, maïs grain ou ensilage et secondairement en orge et prairies temporaires

Par ailleurs, le porteur de projet dans le cadre de sa politique de responsabilité sociale vise 3 objectifs :

- Promouvoir le « Made in France » en France et à l'étranger
- S'engager pour nos partenariats régionaux et de proximité
- Assurer la qualité, la traçabilité et la responsabilité des produits

Plus particulièrement en Bretagne Lidl se fournit auprès d'environ 70 établissements agro-alimentaires bretons dont 13 des Côtes d'Armor.

## L'eau

L'établissement sera à l'origine de l'émission de plusieurs types d'effluents liquides :

- Des eaux pluviales issues des toitures (EPt),
- Des eaux pluviales issues des voiries (EPv),
- Des eaux domestiques de type eaux vannes des sanitaires (EV),
- Des eaux usées issues du nettoyage du site et des équipements techniques (EU).

### Eaux potables

Les installations techniques du site présenteront une consommation d'eau variable selon les conditions de température extérieure.

Les consommations d'eau estimées seront de l'ordre de 30 m<sup>3</sup>/j moyen soit 11 000 m<sup>3</sup>/an environ. Les opérations d'entretien et de surveillance des moyens de sécurité incendie du site seront également source de consommation d'eau de manière ponctuelle. Un prévisionnel d'environ 800m<sup>3</sup> peut être affecté au projet, représentant environ 3 m<sup>3</sup>/j lissé sur l'année.

**Ainsi, la consommation d'eau prévisionnelle totale du projet LIDL peut être évaluée à environ 12 970 m<sup>3</sup>/an, soit environ 36,2 m<sup>3</sup>/j.**

**L'impact des prélèvements du site sur la ressource en eau potable pour un usage sanitaire et technique peut être qualifié de non significatif au regard des volumes prélevés.**

### Eaux pluviales

La distinction sera faite entre les eaux pluviales provenant des toitures et les eaux pluviales provenant du ruissellement des voiries.

Les eaux pluviales de toitures (EPt) seront collectées par des descentes EP, puis acheminées vers le bassin d'orage du bassin versant Entrepôt de collecte par le réseau Eaux Pluviales de toitures dédié.

Les eaux pluviales de voiries (EPv) seront collectées au moyen de regards, puis acheminées vers le bassin d'orage du bassin versant de collecte par le réseau Eaux Pluviales dédié.

Avant rejet des EPv dans les bassin d'orage, celles-ci transiteront par un séparateur hydrocarbures dédié à chaque bassin versant sauf au droit des voies d'accès.

Les bassins seront dimensionnés sur la base d'une pluie centennale pour garantir une absence de surverse vers le ruisseau voisin ou le réseau public.

Afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales de pluies de faibles intensités, le point de rejet du bassin vers le réseau public sera positionné de telle sorte qu'un volume supplémentaire correspondant à 5% du besoin en rétention sur une pluie décennale puisse être évacué par infiltration.

En amont de chaque rejet au réseau public, un regard de mesure sera prévu (non équipé mais prédisposé pour prise d'échantillons).

Le site sera également équipé pour faire face à des impératifs de sécurisation en cas de déversement accidentel ou rétention incendie.

*Les eaux de ruissellement et les eaux de voiries sont susceptibles de contenir des traces d'hydrocarbures et des MES. Ce sont les carburants, les gaz d'échappement et les fuites de véhicules qui sont la cause de ces traces de polluants. Il existe également un risque d'ordre accidentel, d'une fuite plus importante provenant d'un véhicule. Ce cas reste néanmoins isolé et les volumes potentiels très faibles.*

#### ■ Les eaux usées

Les eaux sanitaires et d'entretien courant des installations, ainsi que les eaux issues des équipements techniques, seront assimilables à des eaux usées domestiques. Le rejet est estimé à environ 22.5 m<sup>3</sup>/j environ.

Le rejet sera sensiblement inférieur au volume consommé, du fait de l'évaporation de 60% de l'eau consommée par les condenseurs évaporatifs de la salle des machines.

Ces eaux usées seront prises en charge par la station d'épuration de Chatelaudren. Elle présente une capacité nominale de 8 830EH, pour un débit de référence de 1 820 m<sup>3</sup>/j. Il s'agit d'une station de traitement par boues activées et aération prolongée.

Cette station est considérée comme conforme en équipement et en performance d'après le portail d'information sur l'assainissement communal. Sa charge maximale en entrée en 2016 était de 4 456 EH, pour un débit entrant moyen de 759 m<sup>3</sup>/j.

Le dimensionnement de la station d'épuration de CHATELAUDREN lui permettra d'absorber le flux de charge polluante en provenance du site LIDL

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts prises par LIDL dans le cadre de la gestion de l'impact sur l'eau sont :

- Des séparateurs hydrocarbures avec déboureur,
- Création de bassins de gestion des eaux pluviales,
- Capacités de rétention des eaux polluées en cas d'incendie ou de déversement accidentel sur site
- Plusieurs compteurs d'eau,
- La sensibilisation du personnel aux économies d'eau.

#### ■ Air et le climat

---

Le site sera à l'origine d'émissions atmosphériques, par le biais des équipements suivants :

Trafic des véhicules légers sur le site (180VL/J)

Trafic des véhicules lourds sur le site (250 PL/j en moyenne et 300 PL/j en période de pointe)  
 2 Chaudières Gaz naturel de 0.6 et 1.3 MW unitaires  
 Groupe électrogène de 4.8 MW (fonctionnement exclusivement en cas de défaillance)

	Rejet	Impact	Réglementation applicable	Traitement
<b>Gaz d'échappement</b>	Gaz, poussières	Oui	-	-
<b>Chaudières gaz naturel</b>	Gaz de combustion, poussières	Oui	Arrêté du 3/08/18	Cheminée à 22.8 m, vitesse éjection 5m/s
<b>Groupe électrogène</b>	Gaz de combustion, poussières	Limité dans le temps	Arrêté du 3/08/18	Cheminée à 10 m

**Les impacts des rejets atmosphériques seront maîtrisés, tant en ce qui concerne les sources diffuses au canalisées. Les mesures de protection intégrées en matière de protection de l'air seront les suivantes :**

- Faible vitesse de circulation sur le site
- Arrêt du moteur à quais
- Utilisation exclusive de gaz naturel en marche normale du procédé
- Mise en place de cheminées d'évacuation suffisamment dimensionnées avec des hauteurs favorisant une bonne dispersion atmosphérique
- Aménagement des canaux d'éjection des installations de combustion pour obtenir à minima la vitesse de 5 m/s,
- Evacuation contrôlée des déchets fermentescibles susceptibles de dégager des odeurs.

Le projet vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre :

- Les locaux soumis à la RT 2012 (bureaux, locaux sociaux, salles de réunion) ont tous une étiquette d'émission des Gaz à Effet de Serre inférieure ou égale à 5 kg éq.CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (étiquette A).
- Solutions de refroidissement industriel réalisées majoritairement par du NH<sub>3</sub>/CO<sub>2</sub> au lieu d'une installation plus classique au fréon.
- Utilisation du gaz naturel, combustible présentant un très bon rendement/pollution (voir paragraphe précédent : impacts sur l'air).
- Mise en place de dispositifs de récupération de calories perdues sur les équipements de production Chaud/froid.

## *Gestion des déchets*

Les déchets produits par le site LIDL seront les suivants :

- Déchets de type DIB, assimilables à des ordures ménagères,
- Déchets d'emballages comme les plastiques, les cartons, palettes bois,
- Déchets de type ferraille,

- Déchets issus de la casse de produits alimentaires sur site ou de déclassement de produits alimentaires (assimilés à des biodéchets)
- Déchets dangereux issus de la maintenance du site (ampoules, aérosols, ...)
- Déchets issus du traitement des Eaux pluviales,
- Déchets issus de l'entretien des espaces extérieurs.

Le site LIDL sera doté d'un local recyclage fermé, à l'angle Sud Ouest du bâtiment. Ce local sera adossé à un espace benne couvert. Cette localisation permet de centraliser les déchets du site et des magasins déchets sur une même aire d'enlèvement.

LIDL assurera sur site un tri optimisé des différentes catégories de déchets, afin de bénéficier des meilleures solutions de recyclage et traitement de ses déchets.

Les déchets dangereux seront collectés par des prestataires agréés et les bordereaux de suivi de déchets dangereux (BSD) seront établis afin de garantir la traçabilité de ces derniers, ils seront conservés dans un registre prévu à cet effet.

La priorité sera donnée à la limitation de la production de déchets à la source.

**Les déchets issus de l'activité du site LIDL seront valorisés en fonction des critères techniques, économiques, des filières proposées par les sociétés prestataires et en fonction du positionnement géographique du site.**

## *Sonore*

---

La mise en oeuvre d'activités sur le site de Kertedevant sera nécessairement source de trafic PL et VL. Selon la typologie des activités intervenant, l'impact trafic/bruit pourrait être plus important comme moins important.

Le trafic général des axes routiers mineurs voisins du projet sera amené à évoluer de façon notable. On notera toutefois le raccordement du secteur à la RN12 qui supporte déjà le trafic PL de LIDL de Ploumagoar, également situé en bordure de cet axe. La fluidité du trafic ne sera donc pas entravée.

Le porteur de projet LIDL, dans le cadre de son autorisation environnementale unique, présentera une étude acoustique détaillée du site permettant la mise en place de mesure visant à réduire l'impact sonore de ces installations.

## *Lumineuses*

---

L'éclairage est assuré à la fois par la lumière naturelle mais aussi par la mise en oeuvre d'éclairage direct ou indirect, en fonction des zones de travail. On notera notamment la présence de baies en façade de certaines cellules.

L'éclairage du site, de par sa conception et l'intensité d'éclairage présente une fonction de sécurisation. Il est programmé par horloge et doté en supplément de cellules détectant la luminosité extérieure.

Les dispositifs d'éclairage du site seront optimisés, pour cela, ceux-ci seront fonction de l'intensité lumineuse extérieure. Ils seront également préférentiellement orientés vers le bas afin de ne pas créer de cônes lumineux.

La société LIDL a pris le parti de réduire l'éclairage extérieur au minimum (maintien d'un éclairage nécessaire pour des raisons de sécurité) avec la mise en place de détecteurs de présence. Les candélabres seront orientés afin que l'éclairage sorte le moins possible des espaces de parking et de circulation.

## Axes routiers

Les sources de trafic au terme du développement du projet LIDL seront représentées par :

- L'approvisionnement des marchandises,
- L'expédition des marchandises,
- L'évacuation des déchets,
- Les flux de petits porteurs liés à la maintenance des installations,
- Les flux de circulation du personnel.

Le tableau suivant permet d'évaluer la répartition du trafic à terme sur le site, en pointe :

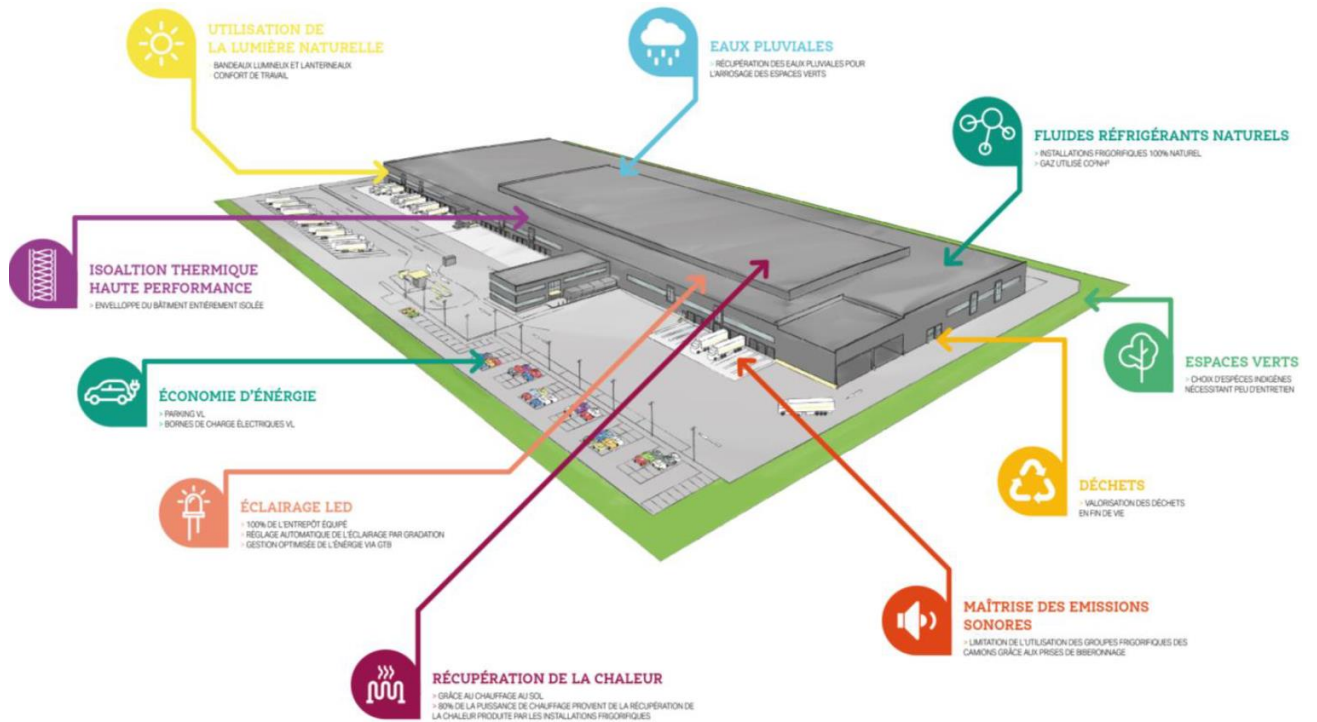
Nombre de véhicules en pointe	Poids Lourds	Véhicules légers
	300 PL par jour	180 par jour

On dénombrera donc environ 480 véhicules par jour transitant sur le site, dont 300 camions en pointe avec une moyenne à 250 PL/j. Cela représentera donc 600 passages de camions (1 aller et retour) et 360 passages de véhicules légers.

Les camions de réception des marchandises circuleront en général entre 6h et 12h, tandis que le reste des camions circuleront entre 8h le matin et 5h le lendemain matin.

A noter que la plage horaire préférentielle du trafic des poids lourds sera comprise entre 7h30 et 18h00. La circulation sera en revanche arrêté entre le samedi 18h et le dimanche 18h du fait de la fermeture du site.

Schéma de principe des engagements pour l'environnement sur le site du projet :







### 3-6. La compatibilité avec les documents supra-communaux

#### Le SCoT approuvé en 2007 :

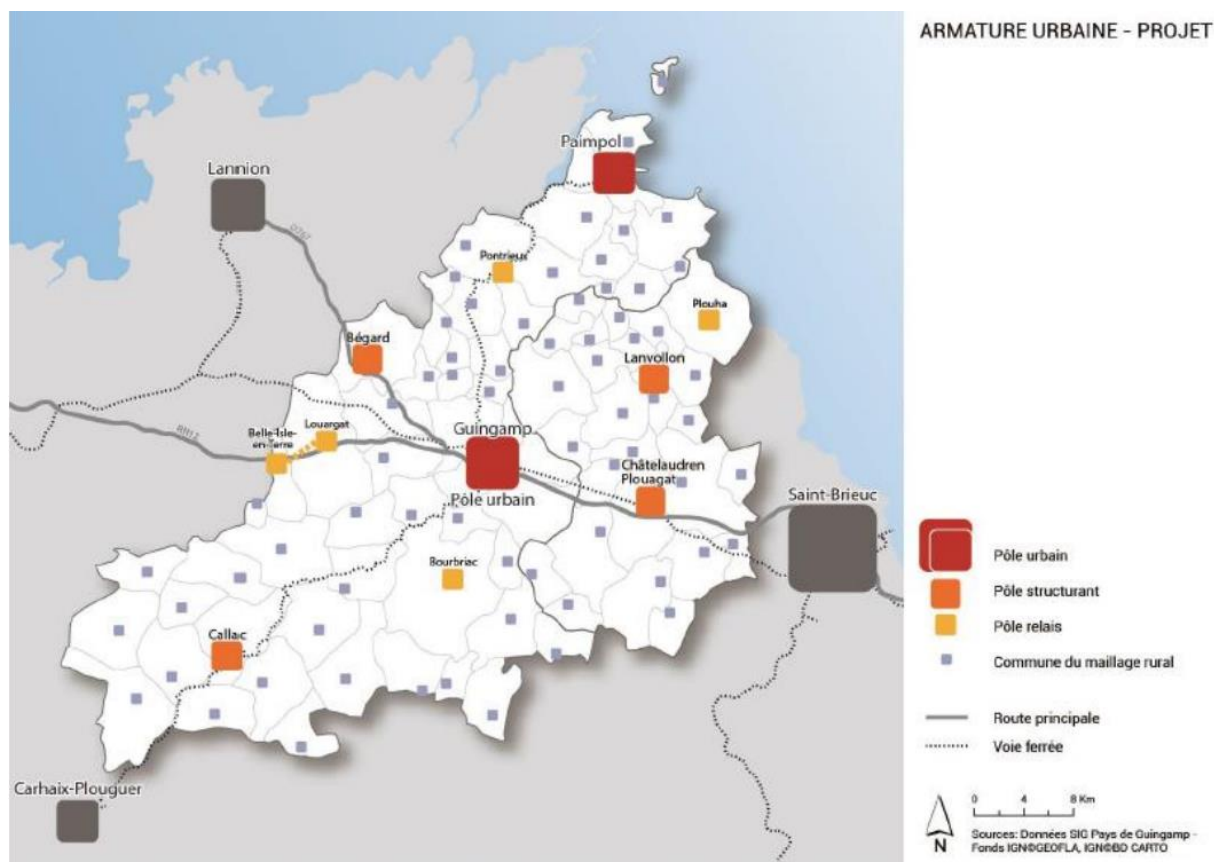
Le SCoT de 2007, document approuvé et actuellement opposable explique dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable et le Document d'Orientation Général, plus particulièrement dans le chapitre « Développer et rationaliser le réseau des infrastructures d'accueil des entreprises »

« Deux grands pôles préférentiels de développement économique seront privilégiés : un à l'est vers **Châtelaudren-Plouagat** qui bénéficie de la proximité de l'agglomération de Saint-Brieuc et peut capter des entreprises, et un second au carrefour de la RN12 et de la RD767, à l'ouest de l'agglomération de Guingamp. Cette dernière localisation favorisera un rééquilibrage vers l'ouest, facteur de retombées pour l'ensemble du Pays. »

Le Pôle évoqué sous le nom de **Châtelaudren-Plouagat** regroupe la zone industrielle de Radenier, Fournello, Kertdevant.

#### Le SCoT en cours de révision :

Les communes de Plouagat et Chatelaudren forment un Pôle structurant, à la fois résidentiel, d'emplois et de services dans l'armature territoriale prévue dans la révision en cours du SCOT du Pays de Guingamp.



Au regard du SCoT actuel le projet d'implantation de la société LIDL ne comporte pas de contradictions fondamentales avec les orientations du PADD.

### 3-7. La mise en compatibilité du PLU

La commune de Plouagat est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 mai 2013.

#### *Situation au regard du PLU actuellement opposable*

---

Le terrain du projet LIDL est situé sur la commune de PLOUAGAT, sur le site du Kertédevant.

La zone de Kertédevant fait partie d'une vaste zone d'activités de 88 ha : Radenier, Fournello, Kerabel et Kertédevant d'intérêt départemental qui s'est développée de part et d'autre de la RN12 aux abords de l'échangeur de Kertédevant.

Le terrain est classé en zone 1AUy, zone destinée à recevoir une activité économique.

La version actuellement en vigueur du PLU a été approuvée le 31 mai 2013.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Plouagat rappelle que :

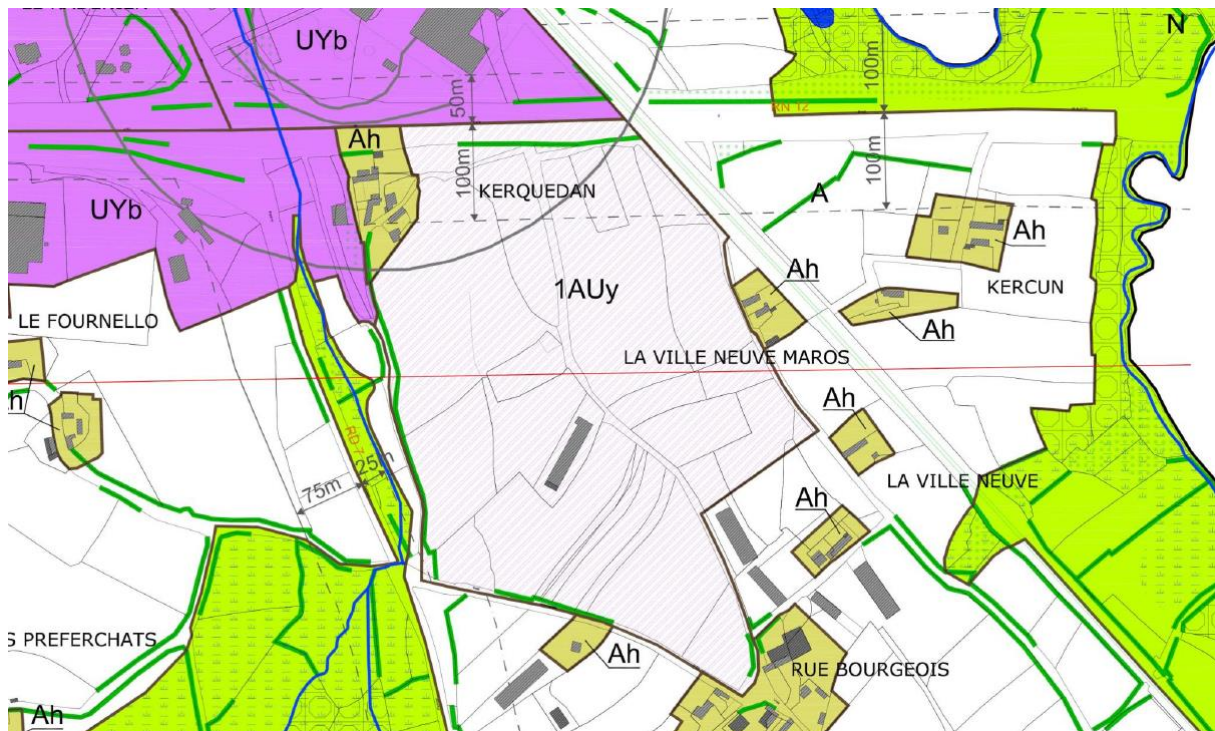
Page 3 - La commune est très attractive grâce à :

- une excellente desserte routière grâce aux échangeurs de Kerbouillen et **Kertedevant** sur la RN12 et un maillage relativement dense de routes départementales.
- une bonne desserte ferroviaire.
- la proximité des pôles d'emplois de Saint Briec et Guingamp.
- la présence d'un vaste pôle d'activités industrielles et artisanales d'intérêt départemental formé par les zones du Radenier, Fournello, Kerabel et **Kertédevant** et un bon niveau d'emploi local, notamment porté par le tertiaire et la construction [..]

Page 5 - Enjeux économiques :

- Conforter l'importance départementale du pôle d'activités du Radenier / Fournello / Kerabel / **Kertédevant**.

Page 12 – Renforcer le pôle d'activités d'intérêt départemental du Fournello/Radenier/kerabel/**Kertédevant**



Au regard du document d'urbanisme actuel le projet d'implantation de la société LIDL ne comporte pas de contradictions fondamentales avec les orientations du PADD et ne déséquilibre pas le zonage 1AUy à vocation économique opposable actuellement.

### *Situation au regard des servitudes d'utilité publique*

Le site est grevé par deux servitudes liées d'une part aux risques technologiques (présence de l'usine TRISKALIA, et miniers (anciennes carrières), ainsi que d'une marge de recul de 100m sur la RN12.

Aucune construction ne sera implantée en zone de risque technologique, minier T1 et seules des voiries seront réalisées en zone de risque minier T2 après étude de sol. La réalisation de clôtures et aménagements paysagers sont prévues dans ces zones du fait de l'absence de restrictions à ces sujets. Le projet sera donc conforme au Plan de Prévention des Risques Minier en vigueur ainsi qu'à sa version projet.

En conséquence, il n'y a pas de servitude d'utilité publique opposable concernée par la mise en compatibilité du PLU si ce n'est celle relative à la marge de recul le long de la route nationale 12 qu'il convient de faire évoluer au regard du projet.

### *Les évolutions à apporter au document d'urbanisme pour le rendre compatible avec la déclaration de projet*

Les règles du PLU sont amenées à évoluer sur la zone d'activité de Kertédevant.

Cette zone d'activité de 16,25 ha, incluse dans le pôle d'activités de Plouagat, n'est pas encore aménagée, mais est déjà zonée en 1AUy (secteur à vocation industrielle, artisanale et commerciale).

Les évolutions à apporter au document d'urbanisme de la commune de Plouagat pour assurer la mise en compatibilité du projet concernent les documents graphiques, le règlement et les OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

En conséquence, un dossier de projet urbain est élaboré en parallèle et annexé à cette déclaration de projet permettant de :

- Décrire les nouvelles orientations d'aménagement de la zone
- Diminuer la marge de recul passage de 100m à 50m
- Permettre une hauteur maximale des constructions à 30m

Pour intégrer cette mise en compatibilité, le rapport de présentation est également modifié.

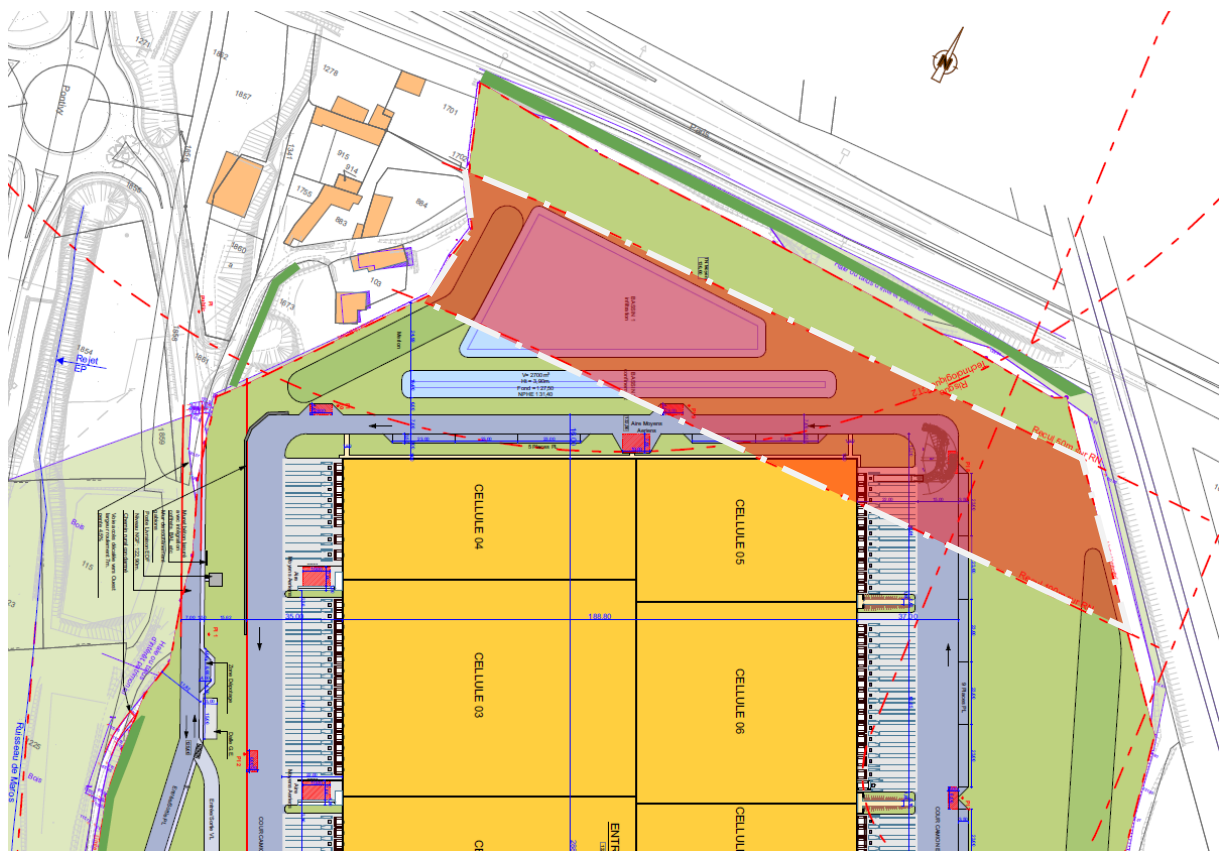
## Modification du document graphique

### 1-Diminution du recul d'inconstructibilité

Actuellement, l'ensemble de la zone est grevée d'une marge de recul d'inconstructibilité de 100m imposée par la Route Nationale 12. Cette servitude imposée par la loi barnier n°95.101, ne permet pas en l'état la construction du bâtiment principal du projet de la société Lidl.

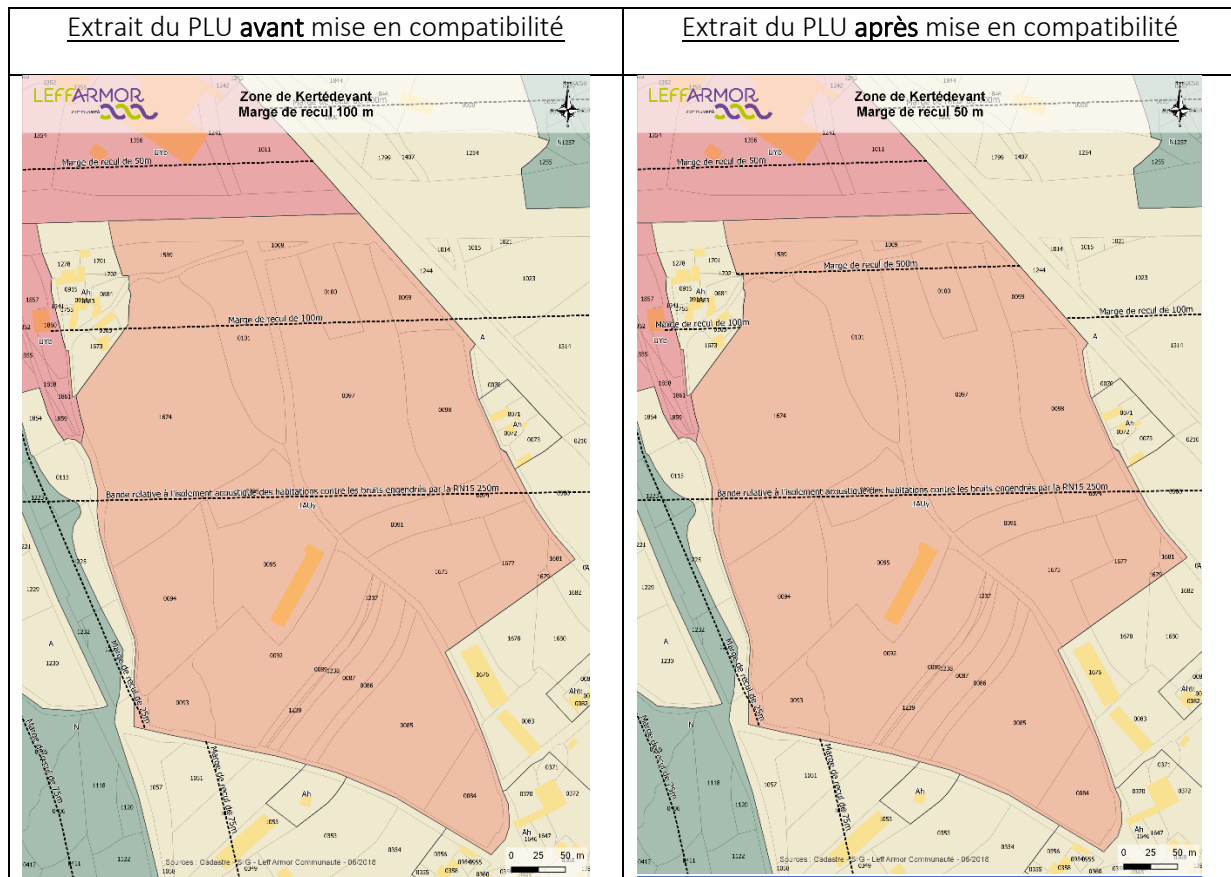
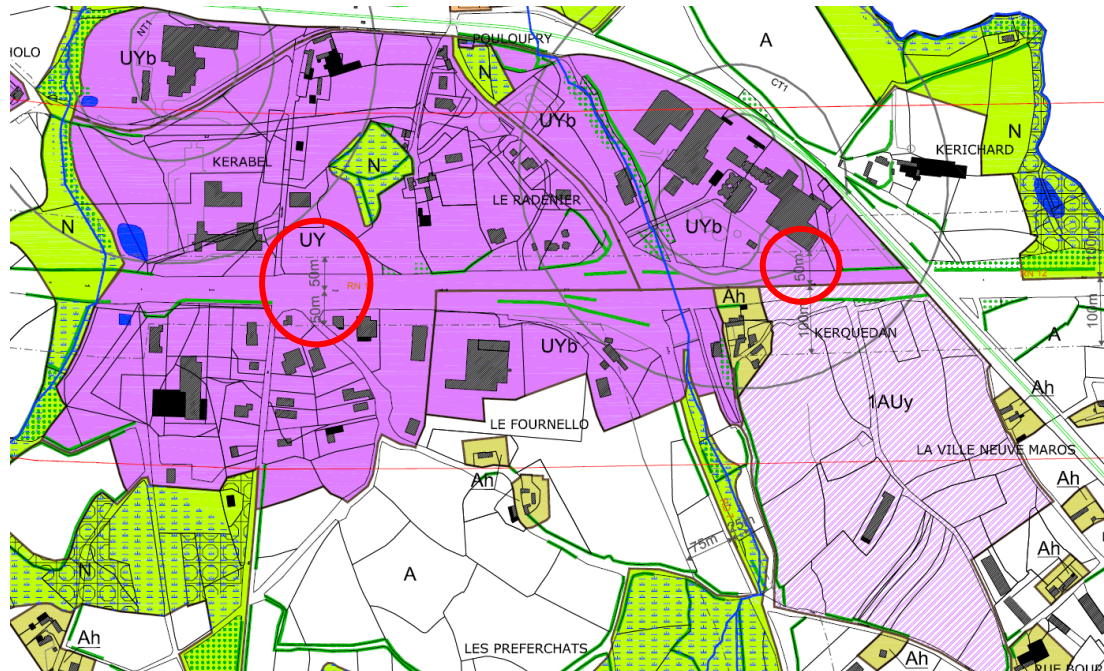
En conséquence, afin de répondre aux besoins du porteur de projet et des contraintes d'orientations d'aménagement de la zone, un recul de 50m de celle-ci permettrait la réalisation du projet.

Situation du projet :



Gain d'espace par le recul de constructibilité

Au regard du document d'urbanisme actuel, la réduction de la marge de recul de 100m à 50m pour permettre le projet d'implantation de la société LIDL ne comporte pas de contradictions fondamentales avec la marge de recul de la zone UYb au nord, elle-même établie sur un recul de 50m et ne déséquilibre pas l'organisation des zones d'activités de Kerabel / Radenier / Le fournello opposable actuellement.



## Modification des orientations d'aménagement et de programmation de la zone de Kertedevant

En 2013, lors de l'approbation du Plu de la commune de Plouagat, le Parc d'activité de Kertedevant a été identifié dans une organisation précise dans le cadre d'un schéma de principe d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteurs.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Accès par la voie de desserte connectée au giratoire de la RD7.
- Localisation préférentielle des grands lots en marge de recul de la RN 12 pour favoriser la qualité de cet espace.
- Marge de recul de la RN 12 à traiter en espace libre paysagé (engazonnement et végétation arborée).
- Préservation des éléments arborés de qualité au pourtour de la zone et renforcement sur les linéaires résiduels.
- Raccordement à l'assainissement collectif.
- Dispositif de gestion des eaux pluviales à prévoir sous forme de bassins de rétention à l'aspect semi-naturel.



Dans le cadre du projet d'implantation de la société Lidl, ces orientations d'aménagement nécessitent d'évoluer laissant la gestion par lot de la zone au profit d'une seule unité nécessaire pour la réalisation du projet.

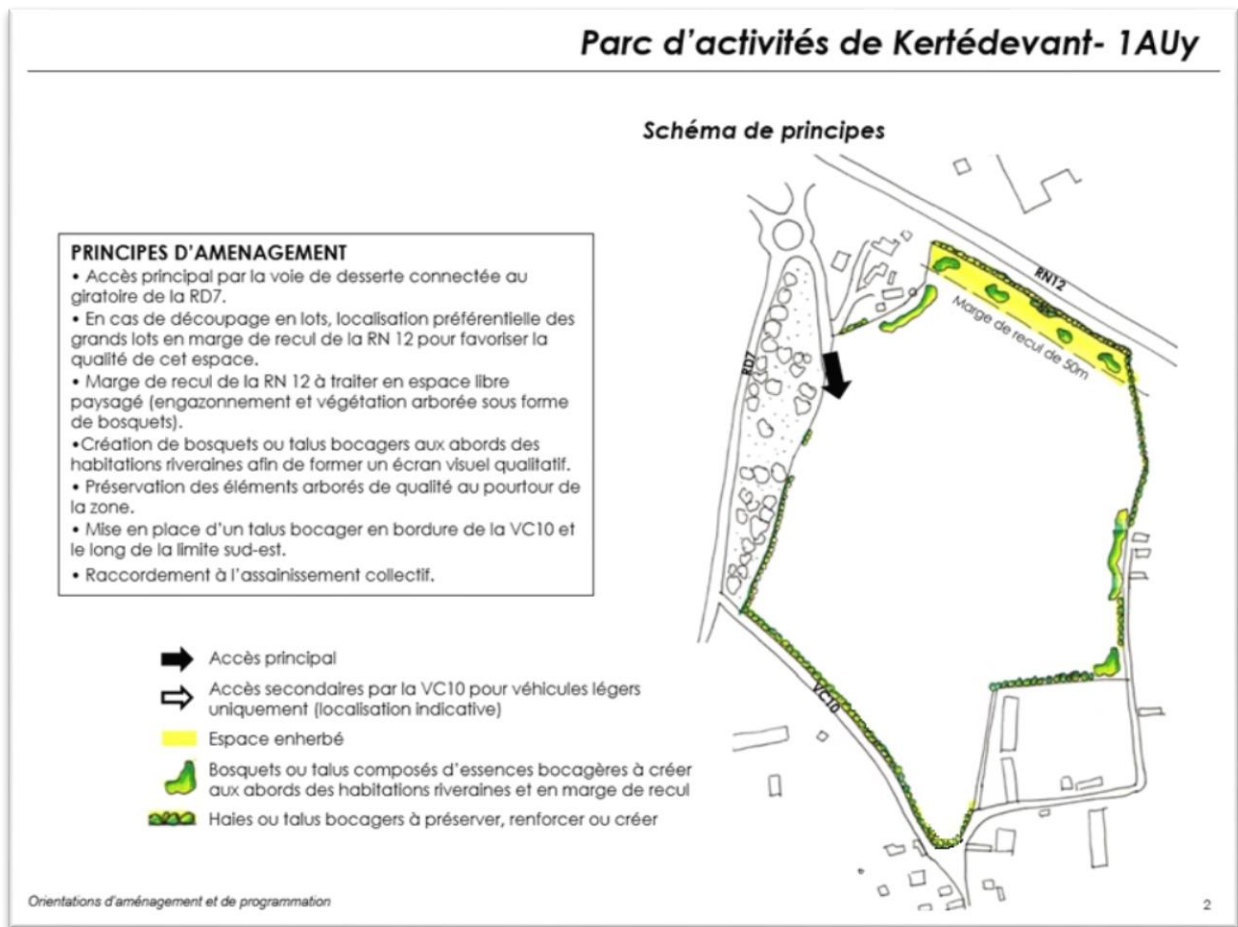
L'ensemble des autres principes d'aménagement seront conservés et pour certains renforcés dans le cadre du projet urbain. Document annexé.

Nota – Marge de recul : L'Orientation d'Aménagement du site de Kertedevant du PLU opposable de 2013, identifiait à cette époque, la nécessité de faire évoluer la marge de recul de 100m à 50m dans le cadre d'un projet urbain.

### NOTE

*Schéma de principe réalisable uniquement après procédure de projet urbain permettant de réduire la marge de recul sur la RN 12 de 100 à 50m, procédure qui ne peut être menée dans l'immédiat en raison du périmètre SEVESO de Triskalia. Dans l'attente, une marge de recul inconstructible de 100m devra être respectée.*

OAP après modification dans le cadre du projet urbain



## La modification du règlement

La majorité des règles de la zone 1AUy permettent la réalisation du projet.

Néanmoins deux séries d'articles devront être modifiées.

- Nécessiter de libérer de l'espace occupé par la marge de recul pour permettre l'implantation du bâtiment principal
- Evoluer la hauteur maximale des bâtiments de la zone 1AUy

### Modification de l'article 1AU10 concernant les hauteurs (Article d'origine en vert, ajout en rouge)

Dans le cadre de la réalisation du projet, le bâtiment principal nécessite pour son fonctionnement d'avoir une hauteur de 20m à l'acrotère par rapport au niveau +00.00 du bâtiment.

Par ailleurs, d'autres éléments techniques pourront dépasser en toiture au-dessus de l'acrotère.

En conséquence, il est proposé la rédaction suivante :

« Dans le secteur 1AUy :

La hauteur des constructions est limitée à 15 m, à l'exception de la zone d'activité de Kertédevant où les hauteurs de constructions pourront atteindre 30 m à partir du terrain naturel. »

■ Modification de l'article 1AU13 concernant les espaces libres et plantations (en rouge)

Le projet de la société Lidl nécessite de bénéficier de l'ensemble de l'enveloppe foncière disponible sur le site de Kertédevant.

Par ailleurs, celui-ci se situe à l'interface entre espace urbanisé, industrielle au nord et l'ouest et espace agricole bocager au sud.

Aussi, pour conserver et permettre le développement d'un cadre paysager de qualité sur cet espace de transition, il convient de permettre le développement d'arbres de haute tige, maximiser les zones engazonnées, enherbées, imposer une implantation minimum d'arbres par places de stationnement

Le règlement littéral du secteur 1AUy :

- La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée (minimum d'1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée)
- Les marges d'isolement notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (bande enherbée de type prairie)
- Lorsque les aires de stationnement sont visibles depuis les voies publiques de circulation, elles seront paysagées : plantation minimum de 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.
- Les plantations en bosquet et en pleine terre seront privilégiées aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales.

Renforcement des dispositions pour la zone de Kertédevant 1AUy :

Traitement de la marge de recul de la RN12 :

- Le maintien de la haie bocagère existante en bordure de la RN12 et renforcement, en particulier sur les linéaires de faible densité
- Un traitement paysager de la marge de recul située à l'arrière de la haie bocagère par rapport à la RN12, sous forme d'un espace enherbé de type prairie, planté de bosquets constitués d'arbres et arbustes en mélange.



- Une interdiction des dépôts, des expositions de matériaux, véhicules, ou marchandises, des enseignes publicitaires et aires de stationnement en marge de recul inscrite au règlement de la zone 1AUy de Kertédevant au PLU.

Les espaces de transition entre parc d'activités et riverains :

Le projet urbain prévoit une plantation des espaces situés à proximité des riverains afin de limiter l'impact visuel des futures constructions. Les talus ou bosquets seront positionnés de façon à créer un écran entre les habitations riveraines et le parc d'activités.

Le choix des essences proposé s'inspire des essences traditionnelles observées dans le bocage breton pour favoriser l'intégration du parc d'activités dans le paysage rural qui l'entourne au sud et rester cohérent avec les haies bocagères constatées au pourtour du site ponctuellement.

Le traitement des espaces libres :

L'imperméabilisation des surfaces non bâties doit être limitée, afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales. C'est pourquoi 20% au moins de la surface parcellaire devra être engazonnée.

Les aires de stationnement :

Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres-tige afin de limiter les effets de masses. Ces arbres, de haute tige, seront plantés de manière à limiter l'impact visuel des véhicules depuis les voies publiques.

La préservation et la création de haies ou talus bocagers sur l'essentiel du pourtour de la zone permettra d'assurer son intégration paysagère depuis son environnement proche et lointain.

En conséquence il est proposé d'ajouter les modifications suivantes :

Article 1AUy <b>avant</b> modification	Article 1AUy <b>après</b> modification
<p>Page 46 – couleurs Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, etc.) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site. Les couleurs vives seront admises par touche suivant la qualité et la recherche du projet architectural.</p>	<p>Page 46 – couleurs Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, etc.) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées <b>avec possibilité de quelques touches de couleur claire hors blanc pur</b> pour une meilleure insertion dans le site. Les couleurs vives seront admises par touche suivant la qualité et la recherche du projet architectural.</p>
<p>Page 50 - En outre, dans le secteur 1AUy : - La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tiges. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée (minimum d'1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée). - Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (bande enherbée de type prairie). - Lorsque les aires de stationnement sont visibles depuis les voies publiques de circulation, elles seront paysagées : plantation minimum de 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.</p>	<p>Page 50 - En outre, dans le secteur 1AUy : - La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de hautes tiges. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée (minimum d'1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée). - Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (bande enherbée de type prairie). - Lorsque les aires de stationnement sont visibles depuis les voies publiques de circulation, elles seront paysagées : plantation minimum de 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.</p>

<p>- Les plantations en bosquet et en pleine terre seront privilégiées aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales.</p>	<p>- Les plantations en bosquet et en pleine terre seront privilégiées aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales.</p> <p>Traitement de la marge de recul de la RN12 :  Maintien de la haie bocagère existante en bordure de la RN12 dans le domaine public.</p> <p>La marge de recul de la RN12 sera aménagée en espace vert planté. Conformément aux orientations d'aménagement du projet urbain, cet aménagement sera constitué d'une haie bocagère en limite de la RN12 et de surfaces engazonnées ponctuées de bosquets (4 au minimum) comprenant des arbres tige (au minimum 7 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair).</p> <p>Une interdiction des dépôts, des expositions de matériaux, véhicules, ou marchandises, des enseignes publicitaires et aires de stationnement en marge de recul.</p> <p>Les espaces de transition entre parc d'activités et riverains :  Conformément aux orientations d'aménagement du projet urbain, des talus ou bosquets comprenant des arbres tige (au minimum 7 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair). Les talus ou bosquets seront positionnés de façon à créer un écran entre les habitations riveraines et le parc d'activités tout en limitant les ombres portées sur les façades et jardins.  Le choix des essences proposé s'inspire des essences traditionnelles observées dans le bocage breton pour favoriser l'intégration du parc d'activités dans le paysage rural qui l'entourne au sud et rester cohérent avec les haies bocagères constatées au pourtour du site ponctuellement.</p> <p>Le traitement des espaces libres :  20% au moins de la surface parcellaire devra rester être engazonnée.</p> <p>Les aires de stationnement :  Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres-tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Ces arbres, de haute tige, seront plantés de manière à limiter l'impact visuel des véhicules depuis les voies publiques (cf. schéma projet urbain).</p>
---	---

## IV. Annexes

- Projet Urbain