

## Troisième partie – Rapport II

### Conclusions et avis de la commissaire enquêteur sur la Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouagat

#### Préambule

\* Contenu du dossier de mise en compatibilité p.2

#### I – Rappel du projet

I.1 Raisons du transfert-extension de la plateforme de Ploumagoar à Plouagat p.3

\* Choix géographique

\* Choix économiques et sociétaux

I.2 Impacts du projet p.5

I.2.1 Sur la consommation foncière

I.2.2 Sur l'environnement

I.2.3 Sur les riverains

I.2.4 Risques technologiques

#### II – Modifications du PLU demandées pour la réalisation de ce projet p.8

II.1 Réduire la marge de recul inconstructible

II.2 Modifier l'article 1AU10 concernant l'aspect des hauteurs

II.3 Modifier l'article 1AU11 concernant l'aspect extérieur

II.4 Modifier l'article 1AU13 concernant les espaces libres et plantations

II.5 Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone de Kertédevant

#### III – Bilan de l'enquête p.11

#### IV – Conclusions p.11

1/ Raisons géographique du transfert-extension

2/ Raisons économiques du transfert-extension

3/ Sur le plan urbanistique

4/ Impacts sur les riverains

#### V – Avis de la commissaire enquêteur p.13

## Préambule

L'article L.123-14 du Code de l'urbanisme dispose que : « *lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.* »

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.

Comme toute procédure d'évolution des documents d'urbanisme, cette procédure n'échappe pas à l'obligation d'évaluation environnementale prévue par les articles R.121-16 et R.121-14 du Code de l'urbanisme. 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 notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la compatibilité du PLU par une déclaration de projet et peut s'évaluer au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques recherchés par la collectivité et le porteur de projet.

La mise en compatibilité par déclaration de projet ne nécessite ni l'organisation d'une concertation publique préalable, ni de délibération de lancement. La consultation des personnes publiques associées s'est faite lors d'une réunion d'examen conjoint.

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.

### ↳ **Contenu du dossier de mise en compatibilité**

\* Pour le volet *PLU de Plouagat* :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité, comprenant un dossier annexe spécifique dit « *projet urbain* » relatif à la réduction de la marge de recul,
- L'évaluation environnementale de cette déclaration de projet,
- L'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale,
- Le mémoire en réponse de Leff Armor communauté.

\* Pour le volet *autorisation environnementale unique* :

- Le dossier d'autorisation environnementale unique,
- L'avis de la MRAe sur le dossier d'autorisation environnementale unique,
- Le mémoire en réponse de la société LIDL.

\* Pour le volet *permis de construire* :

Les pièces du permis de construire, dont l'étude d'impact prévu par le R.431-16a du Code de l'urbanisme.

\* 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.

## I - Rappel du projet

La société LIDL a pour projet la construction d'une plateforme logistique tri-température avec ses bureaux pour sa Direction Régionale DR15 et des locaux techniques d'une surface totale de 58 049m<sup>2</sup> (55 865m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt et 2 184m<sup>2</sup> de bureaux administratif).

## **I.1 Raisons du transfert-extension de la plateforme de Ploumagoar à Plouagat**

Le groupe LIDL connaissant une forte croissance depuis plusieurs années constate que leur plateforme logistique, implantée depuis 18 ans sur le parc d'activité de Runanzit à Ploumagoar, qui dessert 60 magasins sur la Bretagne, est devenue trop exiguë et nécessite un agrandissement. Or, il s'est avéré après études (2016), qu'il y avait une impossibilité matérielle d'agrandissement sur le site actuel de Ploumagoar pour les raisons suivantes : absence de foncier pour extension et présences d'espèces protégées.

### **↳ Choix géographique**

La zone d'activité de Kertédevant, sur la commune de Plouagat, est accessible depuis la RN 12, axe majeur allant de Rennes à Brest et par la RD 7 reliant Paimpol à Quintin. La commune est géographiquement située à 15 mn de Guingamp et 20 mn de Saint Briec. Son positionnement géographique lui a permis de développer plusieurs zones d'activités industrielles et artisanales d'intérêt départemental.

### **Justifications du lieu**

- Proximité de la RN12, aménagée en 2\*2 voies, qui présente plusieurs échangeurs permettant l'accès à Plouagat. Cet axe a un rôle vital dans le fonctionnement de Leff Armor Communauté.
- Le site est desservi par l'échangeur autoroutier dénommé « ZA Kertedevant » et par des aménagements de voiries récents du Conseil Départemental des Côtes d'Armor sur la RD7 de Chatelaudren vers Quintin ;
- La proximité immédiate du pôle de Guingamp;
- La ZA de Kertédevant est le prolongement de plusieurs autres zones d'activités du secteur de Chatelaudren-Plouagat, la ZA de Fournello et la ZI le Radenier ;
- La proximité de la gare de Châtelaudren-Plouagat (12 mn à pied) comparativement au site actuel de Ploumagoar situé à 2 km de la gare de Guingamp (26 mn à pied) ; les communes de Chatelaudren et Plouagat sont également desservies par le réseau transport Ti'Bus.
- La présence d'une aire de covoiturage à 220 m de l'entrée du site ;
- Le raccordement à l'assainissement collectif de la station d'épuration intercommunale du Cochedo sur laquelle sont prévus des travaux d'ici 2021 et la présence de réseaux ;
- Le terrain appartenant à Leff Armor Communauté depuis 2002 était déjà constructible. Zone en 1AUy au PLU de Plouagat (approuvé en 2013), zone à urbaniser réglementée, destinée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.
- La plateforme sera implantée dans le barycentre de desserte des 60 magasins LIDL.

### **Avis de l'Ae :**

(...) Préciser les alternatives envisageables à la localisation de la construction prévue sur le site et aux aménagements des espaces libres et appuyer le choix qui sera réalisé sur la comparaison des incidences environnementales des différentes solutions.

### **Mémoire en réponse de Leff Armor Communauté**

(...) Avant d'élaborer son projet sur le site de Plouagat, la société LIDL a envisagé d'autres sites d'implantation pour lesquels elle a réalisé des analyses multicritères. Pour chaque critère, les solutions alternatives ont été étudiées comparativement à la solution de Kertédevant. Il apparaît que le projet de construction d'une base logistique régionale est un projet important dans l'attractivité économique du territoire, ayant un rayonnement dépassant les frontières du Pays de Guingamp, le projet n'est réalisable que sur une zone dite « Majeure » du SCoT.

### **Appréciations de la commissaire enquêteur :**

**\* Je prends acte du mémoire en réponse dans lequel sont présentées, selon des critères précis, (impact sur l'agriculture et les espaces naturels, impact sur le voisinage humain immédiat, impact sur les voiries, possibilité réglementaire, impact sur la stratégie économique, impact sur le paysage), les 12 zones susceptibles de recevoir l'implantation de la base logistique de LIDL. Au vu de ces différentes analyses aucune alternative sérieuse n'était envisageable et donc le site de Kertedevant semble le mieux adapté.**

**\* Je constate également que le site se situe à proximité d'axes routiers structurants du département, ce qui peut éviter aux poids lourds de traverser les communes environnantes.**

### **↳ Choix économiques et sociétaux**

Le SCoT de 2007, actuellement opposable, explique dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable et le Document d'Orientation Général, 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 RN 12 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 DOO du SCoT du Pays de Guingamp précise également que la zone économique de Châtelaudren-Plouagat est identifiée comme un « espace d'activité majeur ».

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 qui rassemblait en 2013 une trentaine d'entreprises spécialisées, notamment dans l'agroalimentaire et le BTP.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUiH, Leff Armor Communauté travaille sur la refondation de la politique en matière de foncier et d'immobilier économique et désigne l'espace d'activité de Kertédevant, seule zone d'activité disposant d'une emprise foncière disponible d'un seul tenant supérieur à 15ha, comme zone à vocation industrielle.

### **Justifications des choix économiques et sociétaux**

→ Le pôle d'activités de Plouagat est le pôle de plus important de Leff Armor communauté en termes d'accueil d'activités économiques.

→ Dans le projet du PLUiH de Leff Armor Communauté, la valorisation économique de la RN12 est une priorité pour le territoire.

→ L'écriture du SCoT en vigueur favorise les projets conduisant à conforter en emplois et en équipement le pôle de Châtelaudren-Plouagat, identifié comme un pôle structurant du territoire ;

→ La zone de Kertédevant est en continuité directe du bourg de Châtelaudren ce qui permettra de favoriser ses commerces, avec la présence des employés de la plateforme. L'installation de cette plateforme ne viendra donc pas fragiliser le commerce et l'artisanat du centre bourg.

→ Le transfert à Plouagat nécessitera un investissement de 60 M€.

### **Les objectifs visés par la société LIDL à travers l'installation de cette plateforme logistique :**

#### **↳ Pour Plouagat**

- Le maintien d'une activité économique dynamique dans le bassin d'emplois Guingampais, et éviter une délocalisation vers un autre département ;
- La sauvegarde de 130 emplois avec comme intention la création de 50 nouveaux emplois directs ;
- Contribuer au dynamisme économique communal, intercommunal ;
- L'accueil de nouvelles populations ;
- Le maintien des liens économiques avec plus de 60 fournisseurs locaux et 150 entreprises partenaires ;

#### **↳ Pour le management de l'entreprise**

- Faire face à la saturation de l'entrepôt actuel et permettre la poursuite de la croissance de l'entreprise,
- Diminuer les transports en centralisant les différents entrepôts annexes,
- Offrir de meilleures conditions de travail et de sécurité aux employés,
- Assurer une meilleure maîtrise de la chaîne du froid en intégrant les dernières technologies.

#### **↳ Pour le site actuel**

- Le Groupe LIDL remettra sur le marché les bâtiments (23 000m<sup>2</sup>) du site actuel. La revente pourrait se faire soit au profit d'entreprises, soit en réserve foncière pour Guingamp-Paimpol Agglomération.

### **Impact sur l'économie agricole :**

\* Le site de Kertédevant est actuellement cultivé par deux exploitants essentiellement pour des céréales, du maïs grain, fourrage et prairie. Une compensation collective agricole a été calculée et proposée à la CDPENAF sur une période de 12 années.

### **Mise en concurrence des deux EPCI**

Le transfert de LIDL de Ploumagoar vers Kertédevant, pourrait mettre en concurrence deux EPCI : Leff Armor Communauté et Guingamp Paimpol Agglomération. Or, cette nouvelle plateforme, située à 10mns de Guingamp n'aura pas d'impact direct sur la polarité guingampaise. Le renforcement de l'emploi sur le pôle de Châtelaudren-Plouagat, (principale porte d'entrée du Pays de Guingamp en venant de Saint-Brieuc) va permettre aux communes situées à l'Est du pays d'accéder à une offre en emplois plus large sur son territoire.

### **Avis de la MRAe :**

Sur le plan socio-économique le dossier fait état du maintien des emplois du pôle Guingampais avec en pratique le transfert de la majorité des emplois des salariés de la plateforme logistique actuelle vers la nouvelle plateforme (...) peu de créations nettes d'emplois. Les conséquences pour le développement de l'activité de commerces et de services sur le secteur de Châtelaudren Plouagat ne sont pas évaluées.

### **Mémoire en réponse de Leff Armor communauté :**

Les élus du territoire de Leff Armor ont affirmé leur volonté de ne pas devenir un territoire uniquement résidentiel ou dortoir, alors que le territoire est situé, pour toute sa moitié Sud, dans la couronne périurbaine de Saint-Brieuc. (...) L'indice de concentration de l'emploi est trop faible sur Leff Armor Communauté. (...) Pour 100 actifs résidant sur le territoire, le territoire n'offre que 62 emplois. La structuration des offres d'emploi ne passe pas par le mitage des zones économiques mais par la concentration des emplois dans les polarités économiques du territoire. Le développement de l'emploi sur le site de Kertédevant doit être envisagé à l'échelle intercommunale, voire intercommunautaire et départementale.

### **Appréciations de la commissaire enquêteur :**

\* **Je constate que :**

- **Leff Armor Communauté, détentrice de la compétence développement économique, a travaillé conjointement avec la commune de Plouagat pour concentrer les nouvelles entreprises et optimiser le fonctionnement du pôle d'activités, générant ainsi des créations d'emplois et des retombées fiscales pour son territoire.**
- **Leff Armor Communauté souhaite renforcer l'autonomie de ses pôles structurants en y développant de l'activité économique.**
- **Les observations du public favorables au projet sont des employés travaillant actuellement sur le site de Ploumagoar en attente d'amélioration des conditions de travail, le site actuel étant devenu trop exigü.**

## **1.2 Impacts du projet**

### **1.2.1 Sur la consommation foncière**

Même si le site se trouve en zone 1AUy au PLU de Plouagat et que sa vocation est, de longue date industrielle, il est aujourd'hui un espace agricole cultivé.

La réalisation du projet représente une consommation importante d'espace agricole car sur l'ensemble des parcelles du site (16,7 ha) la surface agricole, selon le registre parcellaire graphique de la PAC, représente 15 ha.

### **Avis de la MRAe**

L'urbanisation de 16,7ha représente une consommation importante d'espace, une imperméabilisation significative et une perte de sols agricoles. (...) Il est précisé dans le dossier que cette consommation d'espace va impacter fortement l'enveloppe du compte foncier alloué à Leff Armor Communauté et donc ne permettra pas l'arrivée d'autres activités.

### **Mémoire en réponse de Leff Armor communauté**

(...) pour ce projet il ne s'agit pas de consommer des surfaces agricoles ou naturelles supplémentaires, mais simplement de modifier le principe d'aménagement de la zone sans changer sa vocation. Ainsi l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables de la commune n'est pas remise en question.

### **Appréciations de la commissaire enquêteur :**

**\* A la lecture des différents dossiers, j'ai constaté que la volonté de Leff Armor Communauté est de privilégier la continuité des aménagements des pôles d'activités plutôt que le mitage de petites zones d'activités.**

**\* Je note également que l'urbanisation de cette zone, prévue de longue date, sera compensée par une suppression, dans le futur PLUiH de Leff Armor Communauté, d'un grand nombre de surfaces en attente de viabilisation qui seront rendues aux terres agricoles.**

**\* Au regard du SCoT en vigueur, le projet de mise en compatibilité du PLU de Plouagat n'est pas en contradiction avec le PADD.**

### **1.2.2 Sur l'environnement**

L'évaluation environnementale a démontré que le projet n'est pas concerné par la présence de milieux naturels sensibles répertoriés dans les inventaires.

#### **Zone humide**

Bien qu'il soit fait référence à l'inventaire de zones humides réalisé par le Syndicat Mixte d'Environnement Goëlo Argoat en 2012, approuvé en CLE du SAGE Armor Trégor Goëlo en 2013, j'ai réclamé dans la partie « *Conclusions et Avis de la demande d'autorisation environnementale* » que soit vérifié l'impact du projet sur la zone humide située dans la partie Sud-Ouest au niveau d'un bosquet.

#### **Trame Vert et Bleue**

A l'échelle du SCoT du Pays de Guingamp la Trame Verte et Bleue de la vallée du Leff se situe à proximité du site, il sera donc nécessaire d'apporter une attention particulière aux espaces naturels liés à la vallée du Leff particulièrement durant la phase chantier.

#### **Paysage**

L'impact du projet sur le paysage ne sera pas neutre et des mesures seront mises en œuvre pour essayer de l'intégrer au mieux dans son espace actuel, alliant à la fois le côté industriel et le côté naturel.

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

#### **Eaux pluviales**

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

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

- des séparateurs hydrocarbures avec débourbeur,
- 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,
- sensibilisation du personnel aux économies d'eau.

La gestion de récupération des eaux pluviales a été considérée comme étant insuffisante par la MRAe, deux associations de protection de l'environnement, la CLE du SAGE Argoat Trégor Goëlo.

#### **Impact sur l'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 (360 passages A/R)
- Trafic des véhicules lourds sur le site (600 passages A/R)
- Deux chaudières gaz naturel
- Groupe électrogène de 4.8MW. (Fonctionnement uniquement en cas de défaillance)

Des mesures de protection seront prises pour en minimiser l'impact.

- Les locaux soumis à la RT2012 (bureaux, locaux sociaux, salles de réunion) ont tous une étiquette d'émission des gaz à effet de serre inférieure ou égale 5kg éq.CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an.

### **Appréciations de la commissaire enquêteur :**

**\* Bien que dans l'Etude d'impact le projet n'ait pas d'incidences sur ce qui est qualifié de « milieux naturels remarquables et protégés » l'environnement actuel agricole et bocager connaîtra des modifications inéluctables.**

**\* Je demande que les haies végétales et bocagères existantes, inscrites au PLU, situées en pourtour du terrain soient toutes conservées et même complétées si nécessaire, et que des améliorations soient apportées au volet gestion des eaux pluviales.**

**\* Je regrette que ne soit pas pris en compte les 55 000m<sup>2</sup> de surface de toiture qui pourraient accueillir l'installation de panneaux photovoltaïques.**

### **1.2.3 Sur les riverains**

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

- Kerguedan en limite Nord-Ouest du site comportant une exploitation agricole et des habitations,
- « Rue Bourgeois » en limite sud,
- Le lieu-dit « Ville Neuve Maros » en limite Est du site.

**Impacts sonores** : Ref. Etude d'impact acoustique :

Activité de la plate-forme en **période diurne** (7h à 22h) : activité de la plateforme générera des niveaux sonores proches de la limite des seuils admissibles avec toutefois des légers dépassements d'émergence à hauteur des habitations situées sur la partie Sud du projet. La mise en œuvre d'un écran acoustique en bordure de la voie de circulation poids lourd permettra de protéger partiellement ces habitations en réduisant l'impact sonore des activités de la plateforme.

Activité de la plate-forme en **période nocturne** (22h à 7h) : des dépassements d'émergences sonores significatifs ont été évalués dans les ZER désignées, à l'exception de la ZER située au Nord qui est principalement exposée aux bruits de la RN12. La construction d'un écran au Sud et l'optimisation du merlon à l'Est du projet seront nettement insuffisants pour limiter l'impact sonore de la plateforme. Le maintien d'une activité nocturne s'avère particulièrement sensible et demandera la mise en place de nombreuses solutions techniques et organisationnelles.

**Observation de l'association ARPE :**

(...) Nous demandons 1 contrôle de jour comme de nuit en fonctionnement pour valider ou pas les chiffres avancés au bout de 1 an d'exercice. Ces mesures, situées au droit des habitations riveraines, seront faites par un bureau d'études autre que celui du dossier.

### **Avis de la MRAe**

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'analyse de la mise en compatibilité du PLU en terme de nuisances sonores et de mettre en place des mesures pour qu'elle soit non significative pour les riverains notamment en période nocturne où l'étude d'état initial conclut à un paysage sonore très calme. Les nuisances sonores en phase chantier sont également à prendre en compte

### **Mémoire en réponse de Leff Armor communauté**

Ces études d'incidences sonores se trouvent page 205 et 206 de l'étude d'impact et ont été rappelées dans le dossier d'évaluation environnementale, page 105, 106 et 107. Enfin, ces dispositions ont été rappelées par le porteur de projet dans son mémoire en réponse suite à l'avis de la MRAe sur l'autorisation environnementale, joint à l'enquête publique.

**Appréciations de la commissaire enquêteur :**

**\* Je constate que, malgré les dispositions prises pour réduire les effets sonores du projet sur les ZER voisines, le milieu environnant de la plateforme reste sensible d'un point de vue acoustique.**

**\* La majorité des observations, qu'elles viennent des riverains ou des touristes habitués à venir dans ce secteur pour rechercher le calme et la tranquillité, se porte sur la crainte des nuisances sonores résiduelles en période diurne et surtout nocturne.**

**\* Il sera nécessaire d'effectuer des études acoustiques dans les trois mois de la mise en service de la plateforme, études acoustiques qui seront renouvelées et de prendre les mesures adaptées si besoin.(ARS)**

### **1.2.4 Risques technologiques**

Le site est grevé par deux servitudes liées d'une part au risque technologique (présence de l'usine Triskalia) et minier (anciennes carrières de Trémuson) ainsi que d'une marge de recul de 100 m par rapport à la RN12.

**Risques miniers** : 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.

**Seveso** : il existe un risque technologique dû à la présence de la société Triskalia (SEVESO seuil bas) de l'autre côté de la RN12.

**Appréciation de la commissaire enquêteur :**

**\* Je note qu'aucun bâtiment ne sera construit sur les zones T1 et T2 et que par mesure de précaution l'architecte n'a positionné aucune ouverture du bâtiment principal au Nord dans le périmètre du risque Seveso seuil bas.**

## **II - Modifications du PLU demandées pour la réalisation de ce projet**

La commune de Plouagat est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013. Les évolutions à apporter au document d'urbanisme pour assurer la mise en compatibilité du projet, concernent les documents graphiques, le règlement et les OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

Dans son PADD la commune rappelle : Pages 5 et 12 – Enjeux économiques : « conforter l'importance départementale du pôle d'activités Radenier, Fournello, Kerabel, Kertedevant »,

Le terrain est classé en zone 1AUy au PLU, destiné à recevoir une activité économique.

Quelques adaptations du PLU, sont nécessaires afin de pouvoir accueillir une telle entreprise sur le territoire.

C'est ainsi qu'il sera nécessaire de :

### II.1 Réduire la marge de recul inconstructible :

La RN12 classée à grande circulation, est concernée par les dispositions de la Loi Barnier n°95.101 qui impose des marges de recul de 100m.

En 2013, l'OAP du site de Kertedevant du PLU opposable, indiquait déjà la nécessité de faire évoluer la marge de recul de 100 m à 50 m dans le cadre d'un projet urbain.

Il faut noter que dans la zone UYb au Nord du projet, la réduction de la marge de recul de 100m à 50m existe déjà pour la zone d'activité.

Cette marge de recul doit être considérée comme un espace de transition entre le parc d'activité et la RN12. Un traitement paysager sera prévu avec le maintien et le renforcement de la haie bocagère existante en bordure de la RN12 dans le domaine public, à l'arrière de laquelle se trouvera un espace enherbé de type prairie, planté de bosquets constitués d'arbres et arbustes en mélange.

**Règlement proposé :**

**Traitement de la marge de recul de la RN12 :**

**Maintien de la haie bocagère existante en bordure de la RN12 dans le domaine public.**

**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).**

**Une interdiction des dépôts, des expositions de matériaux, véhicules, ou marchandises, des enseignes publicitaires et aires de stationnement en marge de recul.**

**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'environne au sud et rester cohérent avec les haies bocagères constatées au pourtour du site ponctuellement.

Le traitement des espaces libres :

20% au moins de la surface parcellaire devra rester être engazonnée.

**Appréciations de la commissaire enquêteur :**

*\* Cette diminution de la marge de recul était déjà envisagée dans l'OAP du PLU de 2013.*

*\* L'évaluation environnementale démontre bien que seul un coin du bâtiment pénétrait dans la marge de recul, en restant globalement à distance de la RN12 :*



*\* De par l'orientation du bâtiment, la majeure partie du projet est au-delà de la marge de 50m, et donc moins exposée à la vue des automobilistes que s'il avait été situé parallèlement à RN12, le long de la marge de recul.*

*\* Pour le traitement de la marge de recul, il est important de conserver les bosquets déjà existants afin de profiter de leur taille. Je note l'attention qui est apportée dans "l'Évaluation environnementale" sur la qualité recherchée dans cet espace de transition. Je rappelle que toutes ces plantations devront être choisies en tenant compte du paysage bocager existant et faites sur des terrains non bâchés (technique de paillage) afin d'avoir une meilleure gestion des eaux pluviales.*

#### II.2 Modifier l'article 1AU10 concernant les hauteurs :

Modification du règlement proposée comme suit :

« 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. »

**Appréciation de la commissaire enquêteur :**

*\* Je prends bonne note de la précision sur la hauteur dans le rapport de l'inspection des Installations classées : « Suite à la demande de compléments formulée par l'inspection, la société LIDL précise que la hauteur du bâti ne dépassera pas 22,7m par rapport au terrain naturel (l'augmentation demandée dans le cadre de la modification du PLU de 15m à 30m de haut ne sera donc pas exploitée dans ses extrémités), limitant ainsi l'impact visuel attendu ». Cette hauteur maximum devra être respectée.*

#### II.3 Modifier l'article 1AU11 concernant l'aspect extérieur

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

Article 1AUy avant modification	Article 1AUy après modification
<p>Page 46 – couleurs</p> <p>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</p> <p>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>

**Appréciation de la commissaire enquêteur :**

**\*Les couleurs retenues pour les bâtiments sont le bleu gentiane, le télégris et le gris graphite. D’après les photomontages présentés dans les dossiers, je considère que ces couleurs ne choqueront pas dans le paysage. Aucune enseigne ne sera positionnée sur les bâtiments.**

**II.4 Modifier l’article 1AU13 concernant les espaces libres et plantations :**

Le projet de la société LIDL nécessite de bénéficier de l’ensemble de l’enveloppe foncière disponible sur le site de Kertedevant. 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, maximisé les zones engazonnées, enherbées, imposer une implantation minimum d’arbres par place de stationnement.

<p>Page 50 - En outre, dans le secteur 1AUy :</p> <p>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).</p> <p>Les marges d’isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (bande enherbée de type prairie).</p> <p>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>Page 50 - En outre, dans le secteur 1AUy :</p> <p>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).</p> <p>Les marges d’isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (bande enherbée de type prairie).</p> <p>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><b>Les aires de stationnement :</b>  <b>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).</b></p>
---	--

**Appréciation de la commissaire enquêteur :**

**\* Pour les aires de stationnement, je reprends les arguments que j’ai développés dans la partie “Autorisation environnementale”, en insistant sur le fait qu’une gestion alternative des eaux pluviales doit être étudiée et que les parkings des véhicules légers peuvent être aménagés de façon moins imperméable.**

**II.5 Modifier les Orientations d’Aménagement et de Programmation de la zone de Kertedevant.**

Dans le PLU de la commune de Plouagat, le Parc d’activités de Kertedevant a été identifié dans une organisation précise dans le cadre d’un schéma de principe d’orientation d’aménagement et de programmation de secteurs.

Principe d'aménagement dans le PLU actuel :

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- 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, il est nécessaire de faire évoluer ces orientations vers le choix d'une seule unité nécessaire pour la réalisation du projet.

Nouveau principe d'aménagement :

**Parc d'activités de Kertédevant- 1AUy**

**Schéma de principes**

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- Accès principal par la voie de desserte connectée au giratoire de la RD7.
- En cas de découpage en lots, 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 sous forme de bosquets).
- Création de bosquets ou talus bocagers aux abords des habitations riveraines afin de former un écran visuel qualitatif.
- Préservation des éléments arborés de qualité au pourtour de la zone.
- Mise en place d'un talus bocager en bordure de la VC10 et le long de la limite sud-est.
- Raccordement à l'assainissement collectif.

→ Accès principal  
 ⇄ Accès secondaires par la VC10 pour véhicules légers uniquement (localisation indicative)  
 ■ Espace enherbé  
 ■ Bosquets ou talus composés d'essences bocagères à créer aux abords des habitations riveraines et en marge de recul  
 ■ Haies ou talus bocagers à préserver, renforcer ou créer

Orientations d'aménagement et de programmation

**Appréciation de la commissaire enquêteur :**

**\* Je note que dans l'OAP opposable de Plouagat, le chemin de Kerguedan reliant la voie 10 au rondpoint de Kertédevant a été maintenu. Dans l'OAP présentée dans le projet ce chemin disparaît en partie. Je rappelle la recommandation que j'ai faite dans la partie « Autorisation environnementale » : ce chemin doit être recréé en voie douce pour les riverains du quartier de Kertédevant.**

**A noter :**

Les appréciations de la commissaire enquêteur permettent de pointer les améliorations qui pourraient être apportées au projet par la SNC LIDL et Leff Armor Communauté.

### III - Bilan de l'enquête

L'enquête publique prescrite par le Préfet des Côtes d'Armor le 19 décembre 2019, s'est déroulée du 21 janvier au 21 février 2020, durant 32 jours consécutifs.

L'enquête publique a été annoncée au moins 15 jours avant son ouverture et rappelée dans les huit premiers jours qui ont suivi, dans 2 journaux locaux diffusés dans le département : Ouest-France et le Télégramme. Cette information a permis au public de se déplacer pour consulter les dossiers dans les deux mairies, Chatelaudren et Plouagat (aux heures d'ouverture) et de rencontrer la commissaire enquêteur durant les cinq permanences. Les dossiers étaient également accessibles sur le site Internet de la préfecture et sur le e-registre. Le public a donc pu s'exprimer soit par voie dématérialisée soit sur les registres papier mis à leur disposition.

Une réunion publique a été organisée le mercredi 19 février 2020 à la demande des riverains et de la commissaire enquêteur.

Sur les 38 observations, 9 sont favorables au projet et proviennent des personnes employées actuellement dans le LIDL de Ploumagoar, les autres provenant des riverains qui ont exprimés leurs inquiétudes des nuisances issues de la plateforme et de son fonctionnement toute l'année, 24h/24 et 6 à 7 jours sur 7 avec les 3/8.

De nombreuses observations ont porté sur le volume important du bâtiment, le paysage de bocage qui sera modifié, la tranquillité qu'ils connaissent à l'heure actuelle, les ombres portées qui seront générées sur leurs habitations.

### IV - Conclusions

L'ordonnance du 5 janvier 2012 (JO 6 janv.2012) ratifiée par la Loi ALUR fait désormais de la Déclaration de projet, la procédure unique permettant à des projets privés, ne nécessitant pas d'expropriation, de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

L'Intérêt général du projet s'attache à la réalisation de la construction au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée.

#### 1/ Raisons géographiques du transfert-extension de la plateforme de Ploumagoar à Plouagat

- Se situe à proximité d'axes routiers structurants, du double échangeur de la RN12 facilitant l'accès, de la gare de Chatelaudren-Plouagat et d'une aire de covoiturage,
- Située dans le prolongement de plusieurs zones d'activités du secteur de Chatelaudren-Plouagat. Volonté de Leff Armor Communauté de concentrer les entreprises afin d'optimiser le fonctionnement de ce pôle d'activités,
- La plateforme sera implantée dans le barycentre de desserte des 60 magasins de LIDL,
- Le peu de distance qu'il y a entre le site de Ploumagoar et celui de Plouagat permettra aux 130 salariés de conserver leur emploi sans être obligés de déménager,
- Nécessité d'avoir un terrain d'un seul tenant de 16ha,
- Le terrain de Plouagat est déjà en zone 1AUy au PLU de Plouagat et destiné à recevoir des activités industrielles ou artisanales.
- Le choix de rester dans le même bassin d'emploi de Guingamp (Zone d'emploi INSEE) plutôt que de créer une nouvelle plateforme géographiquement plus centrale en Bretagne.

#### 2/ Raisons économiques du transfert-extension de la plateforme

- Leff Armor Communauté, détentrice de la compétence développement économique, a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises afin de générer des créations d'emploi et des retombées fiscales.
- La ZA de Kertedevant a une vocation économique inscrite de longue date : réserve foncière depuis 2002, inscription au SCoT du Pays de Guingamp en 2007, zonages d'urbanisme à vocation industrielle et artisanale dans le POS puis le PLU en 2013.

↘ Le Groupe LIDL connaît un développement économique important depuis plusieurs années et la plateforme de Ploumagoar est trop exiguë, le terrain ne permettant pas une extension sur site.

↘ Il est prévu la création d'une cinquantaine d'emplois pour venir renforcer les 130 déjà présents.

↘ La venue de cette plateforme va avoir des retombées sur les commerces du bourg.

↘ L'investissement du groupe LIDL se monte à 60 M€. Des entreprises locales de BTP seront sollicitées pour la réalisation de ce projet.

↘ Le groupe LIDL s'engage dans une politique de Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) LIDL qui vise 3 objectifs :

- Promouvoir le Made in France

- S'engager pour des partenaires régionaux et de proximité,

- Assurer la qualité, la traçabilité de ses produits.

↘ La prise en compte des impacts sur l'économie agricole avec le transfert de la base régionale de LIDL du site de Ploumagoar vers celui de Kértédevant par une compensation collective agricole visant à consolider l'économie agricole du territoire. Le groupe LIDL se fournit auprès d'environ soixante-dix établissements agroalimentaires bretons dont treize dans les Côtes-d'Armor.

↘ La consommation importante pour ce projet sera compensée dans le futur PLUiH de Leff Armor Communauté par la suppression de surfaces en attente de viabilisation et qui seront rendues aux terres agricoles.

↘ Les bâtiments du site actuel seront remis sur le marché, soit au profit d'entreprise privée soit comme réserve foncière pour Guingamp-Paimpol-Agglomération.

### **3/ Sur le plan urbanistique :**

↘ Dans le cadre de l'élaboration de son PLUiH, Leff Armor Communauté réorganise sa politique en matière de foncier et d'immobilier. Cette zone sera définie comme zone à vocation industrielle.

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

↘ Le projet est conforme au Plan de Prévention des Risques Miniers en vigueur ainsi qu'à sa version projet.

### **4/ Impact sur les riverains :**

↘ Ce sont les nuisances sonores qui ont le plus mobilisé les requérants. Malgré les mesures prises pour réduire les effets sonores du projet le milieu environnant restera sensible d'un point de vue acoustique.

## **V – Avis de la commissaire enquêteur**

### **Sur la déclaration de projet :**

- Le pôle de Chatelaudren-Plouagat est identifié comme un pôle structurant du territoire à renforcer et sa zone économique identifiée comme un espace d'activité majeur dans le DOO du SCoT du Pays de Guingamp.

↘ Ce projet va :

- maintenir une activité majeure et un dynamisme économique dans le bassin d'emploi Guingampais,

- sauvegarder 130 emplois et créer 50 emplois directs,

- accueillir de nouvelles populations potentielles,

- maintenir des liens économiques avec plus de 60 fournisseurs locaux et 150 entreprises partenaires,

- Ce projet ne viendra pas en concurrence des commerces des centre-bourgs.

### **Sur les modifications du règlement du PLU :**

- Je note que les modifications demandées ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, ou du PLU de Plouagat et que le secteur sera inscrit comme zone industrielle dans le PLUiH de Leff Armor Communauté.

En conséquence de ce qui précède et à la suite de l'analyse des éléments composant le dossier, le mémoire en réponse de Leff Armor Communauté, j'émet **un avis favorable** à la demande de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec :

## Deux réserves :

1/ Sous réserve que le projet n'impacte pas la zone humide qui paraît située dans la partie Sud-Ouest du projet. Selon la présence ou non de cette zone humide, il sera nécessaire d'en tenir compte dans l'aménagement du projet, dont le positionnement du bassin d'orage n°3.

2/ Sous réserve de mettre en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales alternatifs :

↳ Mettre en œuvre des techniques de récupération des eaux pluviales afin de pouvoir limiter la consommation d'eau potable et en cela je rejoins les avis de la MRAe, de Leff Armor Communauté, la CLE, des associations de protection de l'environnement.

↳ Optimiser l'infiltration des eaux pluviales par :

- Des parkings végétalisés ou organisés avec des noues, (voir photo chapitre ci-dessus)
- L'absence de bâches sur les espaces verts en utilisant les techniques de paillage ou enherbement,

## Trois recommandations :

1/ Limiter la hauteur du bâtiment principal au plus près de 22,7m (et non jusqu'à 30 m comme demandé dans la modification de l'article 1AU10 du PLU) et comme rappelé dans le rapport de l'inspection des installations classées.

2/ Pour l'impact sonore résiduel chez les riverains, mettre en place des études acoustiques régulières et trouver avec eux des solutions de réduction afin de rendre ce projet le plus acceptable possible.

3/ Aménager le chemin de Kerguédan en voie douce (piétons et cycles), qui existe actuellement mais qui sera détruit en partie par le projet de LIDL. Ce chemin a un grand intérêt car il relie la voie N°10 à l'échangeur de Kertédevant (de la RD7 accès RN12) et permettra aux riverains de rejoindre Chatelaudren, à pieds ou à vélo sans longer la RD7.

## A noter :

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées par la commissaire enquêteur mais non comminatoires.

Plérin le 27 avril 2020

Martine VIART



Commissaire enquêteur