



Département des Côtes d'Armor (22)

**PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
LA COMMUNE DE **PLAINTTEL** RELATIVE A L'OUVERTURE A  
L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUyc A VOCATION COMMERCIALE  
AU LIEU-DIT MALAKOFF**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**DU 19 OCTOBRE 2021- 9H00 AU 18 NOVEMBRE 2021-17H30**

**- II -**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**PORTEUR DU DOSSIER : SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION**

## SOMMAIRE DE LA 2° PARTIE

### CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Objet de l'enquête.....	2
2- Rappel du projet.....	2
Analyse du commissaire enquêteur sur la présentation du projet dans le dossier d'enquête publique :.....	5
En conclusion,.....	5
3-Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
Analyse du commissaire enquêteur : .....	6
En conclusion,.....	6
4-Analyse du projet .....	7
4.1- La justification de l'opération au regard des exigences édictées par l'article L153-38 du code de l'urbanisme,.....	7
Analyse du commissaire enquêteur : .....	7
En conclusion.....	11
4.2 – Analyse globale du projet .....	11
Analyse du commissaire enquêteur : .....	12
En conclusion .....	12
4.3- L'OAP n° 22 .....	12
Analyse du commissaire enquêteur .....	12
En conclusion,.....	13
4.4- le projet et la dynamique commerciale de la zone Malakoff .....	13
Analyse du commissaire enquêteur .....	13
En conclusion .....	14
4.5- l'évolution réglementaire de la zone 1AUyc.....	14
Analyse du commissaire enquêteur .....	15
En conclusion,.....	15
5. Examen des propositions faites par le public.....	15
6-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	15

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 1- Objet de l'enquête

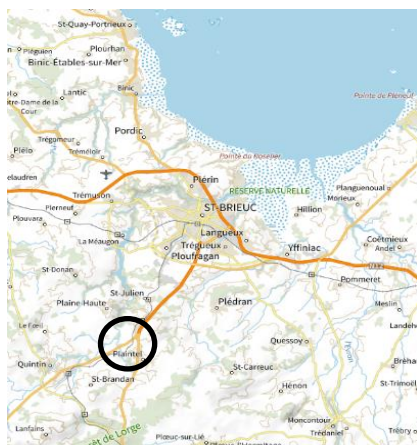
Cette 1<sup>ère</sup> modification du P.L.U. de la commune de Plaintel porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUyc à vocation commerciale, zone située au sein de la zone d'activités commerciales Malakoff. Corrélativement, le projet s'accompagne d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) identifiée OAP n°22 qui porte sur cette emprise, ainsi que sur la parcelle voisine, déjà classée en 1AUyc et dotée d'une OAP (n°21), qui est donc supprimée.

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération qui est compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme » (PLU), depuis le 27 mars 2017.

### 2- Rappel du projet

Le projet se situe dans le département des Côtes-d'Armor en région Bretagne, plus précisément sur la commune de Plaintel, qui compte 4 344 habitants.

D'une superficie de 26,76 km<sup>2</sup>, Plaintel se situe au cœur du département des Côtes d'Armor, au Sud-Ouest de Saint-Brieuc (15km) et au Nord Est de la commune de Loudéac (30 km).



Possédant plusieurs zones d'activités, la commune de Plaintel profite de la proximité d'axes importants (RD700 et RD790) permettant de relier facilement Saint-Brieuc et la RN 12, ce qui permet à ces zones de bénéficier d'une bonne visibilité commerciale.

Le projet est localisé au Nord de la commune, sur l'axe St Brieuc/Loudéac (D790). Le village commercial de Malakoff est situé au carrefour du centre Bretagne au bord d'un axe qui accueille 12 000 véhicules jours.

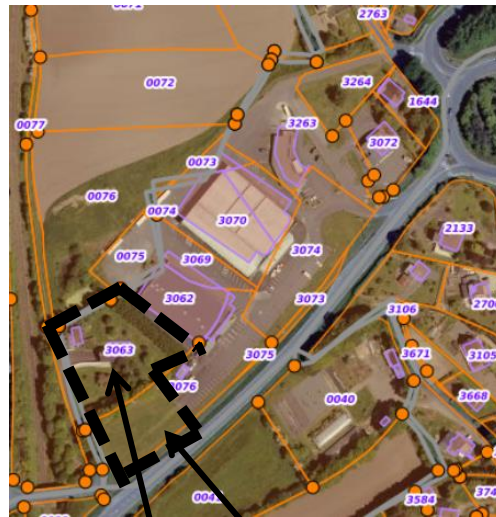
Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 27 février 2015. Le document d'orientation et d'objectif (DOO) identifie la ZACOM (Zone d'Aménagement Commercial) de Malakoff comme zone de proximité et fixe comme priorité la maîtrise du développement commercial dans un souci d'éviter l'apparition de friches (axe 2.2.3).

La zone commerciale de Malakoff a pour origine une initiative privée en 1998, visant à la reconversion du site des Cheminées du haut Roc, afin de réutiliser les bâtiments pré existants en locaux commerciaux, et de réaffecter le foncier disponible du site pour y permettre de nouvelles implantations commerciales.

Le découpage foncier actuel est le fruit de la commercialisation de ce site, et des impératifs d'urbanisme liés à la délivrance de chaque permis de construire délivré. Les activités sont donc pour partie locataires et pour partie propriétaires fonciers. Dans ce cas, les emprises foncières cédées

comprennent les surfaces de stationnement.

Actuellement le village est constitué d'une vingtaine de commerces ou services : Boulangerie avec drive, Equipement de la maison, Décoration intérieure, Electroménager, Literie, Poêles à bois, Chaussures, Lingerie, Optique, Crêperie, Bar brasserie, Fleuriste, Esthéticienne, Vêtements, Informatique, Laverie automatique, Coiffeur mixte, Barbier, Cabinet d'ostéopathie, Salle de sport, Contrôle technique, Casiers drive pour les courses, Drive pizzas, et une salle de sports.



Le projet de modification du PLU comprend les parcelles suivantes :

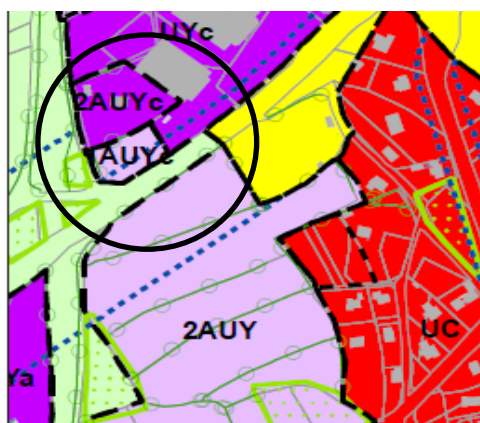
- A3063, 4 200 m<sup>2</sup>, parcelle jusqu'à présent classée en 2AUyc
- Une partie de la parcelle A3076 pour 2 000 m<sup>2</sup> jusqu'à présent classée en 1AUyc

**TOTAL : 6 200 m<sup>2</sup>**

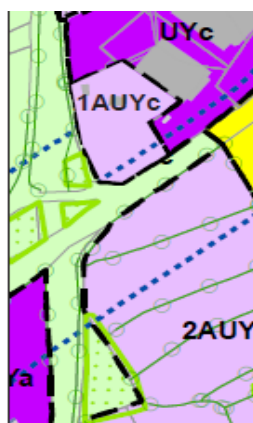
➔ Le projet vise donc à ouvrir à l'urbanisation commerciale une parcelle de 4 200 m<sup>2</sup>, d'accompagner et d'organiser l'urbanisation de cette parcelle ainsi qu'une partie de la parcelle voisine, déjà classée en 1 AUyc au travers d'une nouvelle OAP, identifiée OAP n°22.

La présente modification du PLU ne modifie pas le règlement littéral, et en particulier ne modifie aucun article de la zone 1AUyc.

Le règlement graphique évoluera de la manière suivante :



AVANT

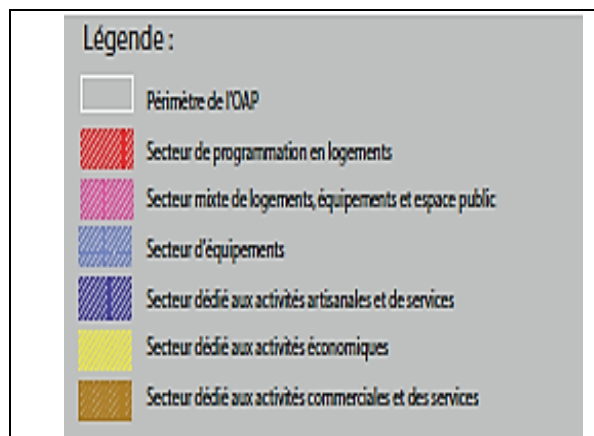


APRÈS

Les haies bocagères identifiées au plan de zonage avant modification resteront bien identifiées après la modification du PLU.

**Afin de garantir une cohérence sur le village et la nouvelle zone 1AUyc, une OAP globale sur les parcelles A3063 et A3076 a été créée. L'OAP pré-existante Malakoff Sud (OAP n°21) a par conséquent été supprimée.**

#### PRESENTATION DE L'OAP N°22



#### Mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur est dédié à l'accueil d'activités commerciales et de services.

#### Qualité environnementale et prévention des risques

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.)

Les façades, angles et pignons perceptibles depuis la RD790 seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

En cas de toiture terrasse, les acrotères seront particulièrement soignés et les dispositifs techniques seront intégrés dans le volume du bâtiment, sans dépasser la hauteur de l'acrotère, à l'exception des dispositifs d'énergie renouvelables. Ces dispositifs tels que les panneaux solaires s'inséreront dans l'environnement général du site.

Les haies présentes en frange du site seront préservées.

La conception du projet visera à limiter la consommation foncière notamment en évitant les espaces non appropriables, le dimensionnement des espaces publics, la mutualisation des aires de stationnement, etc.

#### Desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès est prévu depuis la zone commerciale existante. Aucun accès depuis la RD790 n'est autorisé.

### **Analyse du commissaire enquêteur sur la présentation du projet dans le dossier d'enquête publique :**

La présentation du projet ressort de la notice de présentation du projet de modification n°1 du PLU, document de 47 pages dont le sommaire est le suivant :

<i>Préambule</i> .....	3
<i>Présentation du contexte</i> .....	6
<i>L'état initial de l'environnement</i> .....	21
<i>Articulation avec les autres documents</i> .....	37
<i>Les modifications apportées aux pièces du PLU</i> .....	42
<i>Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement</i> .....	46

Ce document, bien structuré, illustré, rédigé de manière claire et relativement concis, était à mon avis d'une lecture aisée pour le public. Ce document unique, bien que concis, faisait une présentation complète du projet.

Pour ma part j'ai toutefois trouvé insuffisante la présentation du village commercial Malakoff, d'où les demandes d'informations complémentaires adressées à la commune et à SBAA, renseignements que j'ai obtenu soit lors de mes échanges avec la commune, soit au travers du mémoire en réponse de SBAA. Je reconnais que ces compléments me paraissaient nécessaires plus dans le but de mieux comprendre la justification du projet en termes de dynamique commerciale et de structuration urbaine de cette zone, que pour la compréhension du projet. Aussi j'estime que les renseignements complémentaires que j'ai considéré nécessaires d'obtenir n'ont pas manqué au public, et n'ont pas nui à sa compréhension du projet.

Aucune observation du public n'évoque de problème ou d'interrogation à ce sujet.

Observation de la Préfecture des Côtes d'Armor, DDTM, unité planification : avis du 3/08/2021, (document de 2 pages) : observations sans avis exprimé :

« Pour une meilleure lecture des OAP, il conviendra de conserver le n°21 pour cette nouvelle OAP, issue de la modification de l'actuelle OAP et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc »

Concernant ce point de détail, j'avoue ne pas avoir de préférence entre le choix fait dans le projet (annulation de l'OAP n°21 et création d'une OAP n°22) et la suggestion de la DDTM (modification de l'OAP n° 21). Le point le plus important sera dans les deux cas de bien signaler le choix fait au sommaire du dossier sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

**En conclusion**, J'estime que la présentation du projet dans ce dossier était tout à fait satisfaisante pour la compréhension du public.

### **3-Organisation et déroulement de l'enquête**

Les publicités légales ont été régulièrement effectuées. Les avis sont parus dans la presse régionale (Ouest France et le Télégramme), en date des 4 et 25 octobre 2021.

Plusieurs affichages ont été réalisés, reprenant les termes des avis d'enquête, en mairie, ainsi qu'en plusieurs points sur le village commercial Malakoff. Les affichages en mairie et sur le site ont été réalisés à partir du 1° octobre 2021.



De plus, l'annonce de l'enquête publique a été relayée dans le journal municipal (n° 562 en date du 8 octobre 2021 et n°563 du 22 octobre 2021), ainsi que sur le panneau à message variable situé dans le bourg.

L'enquête publique a été également annoncée sur le site de la commune, précisant les modalités de celle-ci, ainsi que sur le site de SBAA.

Le dossier d'enquête était également consultable à partir de ces deux sites, à partir du 4 octobre 2021.

Le dossier en format papier a été mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci. Un ordinateur y permettait également une consultation dématérialisée.

Le public avait à sa disposition un registre papier, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture de celle-ci. Les observations pouvaient également m'être transmises par courrier, ainsi que par mail, aux adresses habituelles de SBAA et de la mairie, adresses rappelées sur les sites de consultation.

Enfin 3 permanences ont été prévues, les mardi 19 octobre, de 9h00 à 12h30, samedi 30 octobre de 9h00 à 12h00 et jeudi 18 novembre de 13h30 à 17h30.

L'enquête a duré 30 jours consécutifs, incluant une période de vacances scolaires. Les permanences ont été réparties sur des jours et de demi-journées variables, incluant un samedi matin afin de faciliter la venue du public.

#### ***Analyse du commissaire enquêteur :***

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrête de M. le Président de Saint Brieuc Armor Agglomération. Eu égard à la teneur du projet présenté, j'estime que la durée de l'enquête a été suffisante, que les permanences étaient en nombre suffisant, et qu'elles se sont déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes.

Les précautions à prendre compte tenu de la pandémie COVID ont pu être organisées correctement, sans remettre en cause l'accueil du public ni la tenue des permanences. La consultation du dossier, via le site internet de la commune et le site de SBAA, ainsi que la possibilité de me transmettre courriers et mails m'ont semblé de nature à compenser l'hésitation que certains auraient pu avoir à participer physiquement à cette enquête.

L'information du public et la publicité de l'enquête a été faite par voie de presse et affichage sur le site concerné, ainsi qu'en mairie. L'ensemble des dispositions prises, comme la signalisation de l'enquête sur les sites internet précités ainsi que sur 2 numéros du journal municipal, la mise en place des affichages sur le site, proche des entrées et sorties de site m'ont semblé de nature à assurer une bonne information du public sur les dates et l'objet de l'enquête publique

Je regrette bien entendu que la participation du public ait été aussi faible pour cette enquête. J'observe qu'aucune des observations faites ne montre une opposition au projet, ce qui peut être également une explication au petit nombre d'observations faites, puisqu'il est assez courant que les observations soient d'autant plus nombreuses que le projet soumis à l'enquête remporte peu l'adhésion du public.

**En conclusion**, malgré la faiblesse de la participation du public à cette enquête, je considère qu'il n'y a rien de notable à reprocher à l'organisation de cette ci.

## 4-Analyse du projet

**4.1- La justification de l'opération au regard des exigences édictées par l'article L153-38 du code de l'urbanisme**, qui précise qu'une délibération motivée doit justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité d'un projet dans ces zones.

A l'occasion du procès verbal de synthèse, j'ai interpellé le porteur du projet par rapport à l'avis de la DDTM : « Je me permets d'attirer votre attention sur les remarques formulées par la DDTM, qui considère insuffisante la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc sur le site Malakoff. »

Teneur de l'avis de la Préfecture des Côtes d'Armor, **DDTM, unité planification** :

Même si la zone d'aménagement commercial de Malakoff immédiatement périphérique est identifiée au schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Brieuc en tant que pôle prioritaire, le dossier d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc du PLU de PLAINTTEL ne présente pas un état des lieux des espaces commerciaux et artisanaux encore disponibles sur le territoire et vacants de toutes constructions ainsi qu'au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (article L.153-38 du code de l'urbanisme).

### ***Analyse du commissaire enquêteur :***

Si on considère que cette exigence implique la recherche de lieux d'implantation pour des activités commerciales, encore disponibles à l'échelle de la commune de Plaintel, sur des zones déjà urbanisées, et aboutisse au constat du manque ou de l'insuffisance de disponibilités pour de futures installations, on ne peut manquer effectivement de constater que les justifications présentées sont insuffisantes.

Outre la zone commerciale de Malakoff, la commune compte deux autres secteurs identifiés en Uyc, organisés autour de l'enseigne Intermarché, et des meubles Georgeais. Les emprises de ces zones semblent correspondent aux espaces occupés ou exploités par ces établissements. Mais le porteur du dossier n'évoque pas ces espaces, ni leur occupation.

Aucune autre zone 1AUyc ou 2AUyc ne figure au PLU actuel, en dehors de la zone Malakoff.

La récente implantation d'un magasin « Action » qui a pris la suite de l'enseigne « Netto » sur la ZA Raussan, classée en Uy, proche de l'Intermarché, m'a été signalée au cours de l'enquête, et j'ai pu constater cette implantation lors d'une visite de la commune. Cette implantation est par ailleurs mentionnée par M. Salaün, auteur d'une des deux observations recueillies durant l'enquête

Je note que le règlement de la zone UY dans le PLU actuel dédie cette zone de manière générale à l'implantation d'activités économiques, et que l'installation d'activités commerciales ou de services à la population dans ces zones ne fait l'objet d'aucune interdiction ou restriction. On note d'ailleurs la présence d'une clinique vétérinaire sur cette zone Raussan.

Cette circonstance est de nature à s'interroger sur les disponibilités foncières à destination d'activités commerciales disponibles dans les zones UY. Le porteur du projet n'aborde pas cette question.

Pour ma part, je considère que l'implantation de commerces et de services dans les zones Uy, même si elles n'est pas à rendre prioritaire ni pour l'occupation de ces zones, ni pour l'implantation d'activités de commerces ou de services, ne nuit pas forcément au renforcement des périmètres de centralité commerciale, qui doit, à mon sens s'appuyer en priorité sur le fait d'y éviter l'apparition de



friches et de locaux vides. En effet celle-ci serait à mon sens préjudiciable à l'image de ces périmètres et à leur attractivité.

J'estime ainsi que la densité et la variété des commerces offerts à la population résidente et à la population en transit, compte tenu de l'excellente desserte routière de Plaintel, concoure au renforcement de Plaintel en tant que pôle rural au sens du SCOT : « Les communes identifiées comme pôles ruraux sont celles qui participent au dynamisme du secteur auquel elles sont attachées par la présence d'équipements et de services structurants et du nombre d'habitants qu'elles accueillent. Les pôles ruraux sont le point d'accroche de la politique de développement dans l'espace rural. Ils organisent cet espace et offrent les services et équipements de proximité. »

Concernant le périmètre de centralité commerciale du centre bourg, SBAA précise, dans son mémoire en réponse :

Le périmètre de centralité a été délimité lors de la dernière révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée en novembre 2019, afin de préserver le commerce de proximité dans le centre bourg.

Le centre bourg présente un tissu urbain traditionnel où l'attractivité commerciale est très soutenue et variée, où 22 vitrines offrent un panel riche et diversifié, sans aucune vacance.

Des opportunités foncières portées par la commune, vont se libérer dans le centre bourg à court ou moyen terme pour permettre d'accueillir de nouvelles enseignes commerciales de moins de 150 m<sup>2</sup>.

Force est de constater que le périmètre de centralité commerciale du centre bourg n'est pas conçu pour accueillir les mêmes activités que la zone Malakoff.

Aussi, je considère si les implantations commerciales ne doivent pas forcément être limitées aux seules zones Uyc ou 1AUyc, il appartient à la puissance publique de maintenir et de renforcer les périmètres de centralité commerciale. Compte tenu de leurs implantation et caractéristiques, les deux pôles de centralité commerciale de la commune s'adressent à des cibles commerciales différentes.

Je rappelle que Le document d'orientation et d'objectif (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) identifie la ZACOM (Zone d'Aménagement Commercial) de Malakoff comme zone de proximité et fixe comme priorité la maîtrise du développement commercial dans un souci d'éviter l'apparition de friches (axe 2.2.3).

(Extrait de la notice de présentation)

Dans son mémoire en réponse, SBAA précise que l'extension de la zone commerciale Sud de Malakoff, n'est pas de nature à compromettre l'équilibre commercial des deux entités (centre bourg et secteur Sud de Malakoff). Le dynamisme économique de la collectivité associé à sa situation géographique constitue un atout qui doit permettre à la commune de confirmer son rôle de pôle rural à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur ses deux polarités commerciales complémentaires. Je rejoins cette analyse.

***Dans ces conditions, je ne retiens pas la remarque faite par la DDTM comme constituant un défaut majeur de justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc par manque d'un état des lieux des espaces commerciaux encore disponibles sur le territoire communal, ou des capacités d'urbanisation encore inexploités dans les zones déjà urbanisées.***

***Et je considère que c'est à l'échelle de la ZACOM et du périmètre de centralité commerciale situé sur la zone Malakoff que doit s'apprécier la présente ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc.***

L'appréciation des disponibilités au sein de la zone Malakoff, et de la faisabilité du projet sur la zone déjà urbanisée :

La notice de présentation du projet avance plusieurs démonstrations que la zone Uyc située sur le village Malakoff ne dispose plus de foncier disponible pour accueillir une nouvelle implantation

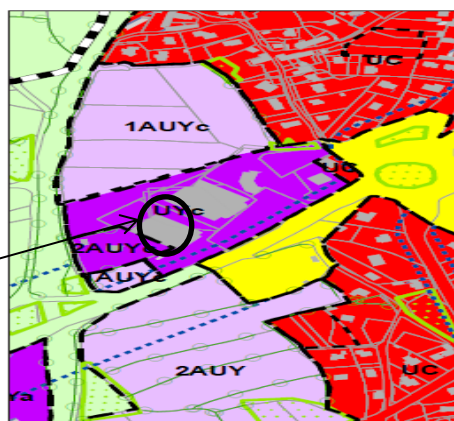
nécessairement supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, comme l'exige le règlement de la zone : voir présentation du village Malakoff, photos aériennes, plan foncier.

Dans son mémoire en réponse, SBAA rappelle que La zone de Malakoff a été ouverte à l'urbanisation en 1998, sur unité foncière de 3 ha. Un projet urbain a été élaboré en 2001, pour permettre le développement de la zone, qui se composait à l'origine d'un bâtiment principal, anciens bâtiments des cheminées du Haut Croc, occupé par une cellule commerciale avec hall d'exposition et des bureaux. En 2003, une partie des bâtiments conservés a fait l'objet de création de cellules commerciales, auxquels se sont annexés deux bâtiments commerciaux de 2000 m<sup>2</sup> chacun (accueillant d'une part l'enseigne devenue Centrakor aujourd'hui, et d'autre part la création de cellules commerciales), ainsi qu'une boulangerie d'une surface de 450 m<sup>2</sup>.

Au fil des ans, la zone Sud de Malakoff s'est développée. Aujourd'hui, le village commercial offre un ensemble de services et de commerces : 24 cellules commerciales qui sont toutes occupées.

→ Actuellement, la disponibilité foncière pour accueillir de nouvelles activités commerciales de plus de 150 m<sup>2</sup> est de 23 800 m<sup>2</sup> situés sur la zone 1AUyc Nord et d'environ 2 000 m<sup>2</sup> situés sur la zone 1AUyc située au sud de la zone Malakoff.

Il convient de rajouter à ces disponibilités les emprises aujourd'hui exploitées ou occupées par l'enseigne « Centrakor », classées en Uyc, le commerçant en place souhaitant cesser son activité.



Cette circonstance (la cessation d'activité de l'enseigne « Centrakor ») est exposée par le porteur du projet (cf. délibération n°083-2021 du 22 avril 2021, dans laquelle Saint Briec Armor Agglomération précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc a pour objet ... « d'éviter à terme la création d'une friche commerciale sur la parcelle voisine - A3062 »), ainsi que par M. Salaün, exploitant de l'enseigne Centrakor, dans le dossier qu'il m'a remis lors d'une de mes permanences et que j'ai annexé au registre d'enquête.

Toutefois, tant M. Salaün, que le futur preneur potentiel (enseigne LIDL) que le porteur du dossier affirment que la reprise de cet établissement dépend des possibilités d'aménagement de cet espace, et notamment des capacités d'extension d'un bâtiment sur la parcelle A3063. Dans son mémoire en réponse, SBAA affirme que l'urbanisation de cette parcelle permettra d'éviter la création d'une friche, car si la modification ne se fait pas, l'extension de l'activité commerciale présente sur la parcelle A 3063 ne sera pas possible.

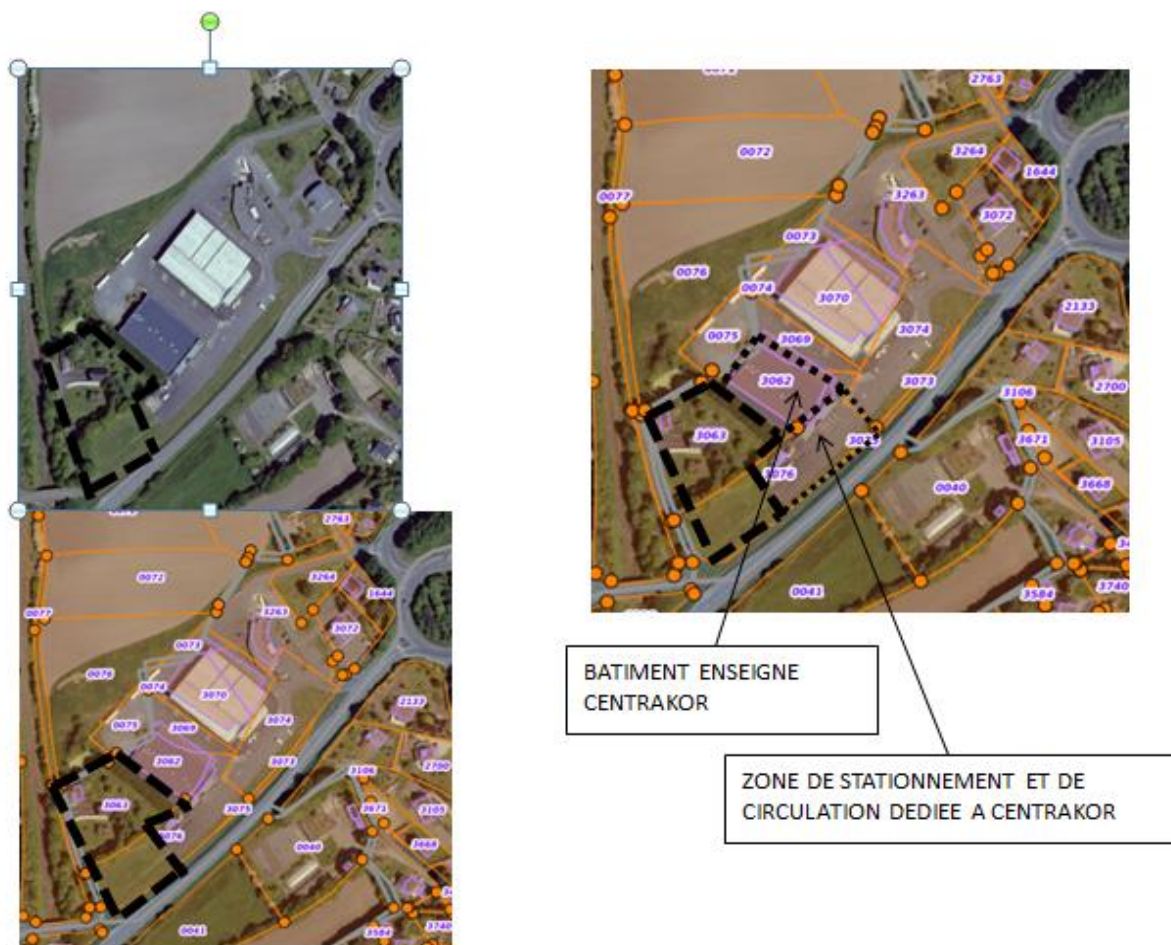
Pour ma part, je considère :

- que le projet « LIDL » semble en effet compatible avec les orientations d'aménagement de l'OAP.

Le projet de la société développerait 1 400 m<sup>2</sup> de surface de vente. L'importance des surfaces de réserves et de stationnement, même optimisées, nécessitent que le projet s'étende sur la totalité de l'emprise comprise dans la nouvelle OAP, et nécessite donc que soit ouverte à l'urbanisation l'actuelle zone 2AUyc située au sud de la zone Malakoff.

- que si le projet « LIDL » a déjà fait l'objet de plusieurs avis favorables au plan local (avis du conseil municipal de la commune, pétition des commerçants installés sur le village Malakoff), il doit encore recueillir l'avis favorable de la Commission départementale d'Aménagement Commercial.

- que l'attractivité de la zone Malakoff tant par l'image qu'elle projette qu'au regard de l'ampleur de la variété de commerces et de services qu'elle offre, sa localisation et sa desserte, permettent sans doute d'envisager que le bâtiment Centrakor puisse rapidement trouver preneur de même que les 6 00 m<sup>2</sup> de foncier contenus dans la nouvelle OAP.



Concernant le fait de privilégier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc au lieu de prévoir d'urbaniser la zone 1AUyc située au Nord de la zone Malakoff :

Dans sa délibération n°083-2021 du 22 avril 2021, Saint Briec Armor Agglomération précise que La zone 1AUyc de la commune, située au nord du site Malakoff présente des enjeux agricoles actuellement puisqu'elle est cultivée par un exploitant agricole. La parcelle en cause représente 3,22 % de la Surface Agricole Utile (SAU) qu'il exploite.

J'observe que l'extension du projet, autour du bâtiment Centrakor, vers la limite nord-ouest de la zone Malakoff et la zone 1AUyc située au nord ne présente pas une meilleur qualité d'aménagement ni une meilleure faisabilité du projet. Cette solution, moins optimum, entrainerait de plus la résiliation de l'exploitation agricole de tout ou partie des parcelles incluses dans la zone 1AUyc.

Outre l'argument de préservation de terres agricoles, la zone ouverte à l'urbanisation (parcelle A3063) présente les atouts suivants :

- Au regard de l'état initial de l'environnement réalisé, cette zone présente peu d'enjeux environnementaux. En effet, un diagnostic écologique a été réalisé sur la parcelle A3063. Il a permis de préciser que l'intérêt floristique du site est très limité, l'enjeu associé à la flore est jugé faible en

l'absence de milieu d'intérêt ou d'espèces protégées/patrimoniales avérées. Le site est déjà en partie artificialisé puisqu'il s'agit d'une maison d'habitation, vendue récemment, qui n'est plus habitée.

Cet argument est également avancé par la MRAe dans son avis du 26 août 2021, où elle conclut que la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Plaintel (22) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et que la zone à urbaniser est de surface limitée et partiellement artificialisée occupée par une habitation vacante vendue en vue de sa démolition, et par son jardin.

- Cette parcelle s'inscrit dans le périmètre immédiat de la zone commerciale Sud de Malakoff et s'intègre ainsi davantage dans une entité urbaine vouée à ce type d'activités. L'urbanisation de cette parcelle permettra donc de conforter la trame urbaine qui s'est développée sous forme de zone commerciale au Sud de Malakoff, en désenclavant la parcelle A3063, englobée dans la zone commerciale de Malakoff, d'assurer ainsi une continuité urbaine commerciale avec cette zone Uyc (extraits de la notice de présentation du projet et du mémoire en réponse de SBAA).

La MRAe reconnaît d'ailleurs cette qualité au projet en constatant que la zone à urbaniser est enclavée sur 3 côtés par la ZACOM de Malakoff et située dans la bande de nuisances sonores de la RD 790, que les impacts potentiels du projet ne sont pas notables au sens de l'évaluation environnementale, compte tenu de la superficie modérée du projet.

**En conclusion**, il ressort de cette analyse que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc :

- a bien été analysée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées sur la zone Uyc déjà urbanisée du secteur Malakoff, l'analyse concluant qu'il n'y a pas d'autre disponibilité que les emprises exploitées ou occupées par l'enseigne Centrakor.

- et que la faisabilité d'un projet dans ces zones a bien été étudiée, l'analyse montrant que la faisabilité d'un projet sur cette emprise est conditionnée par la possibilité de pouvoir inclure dans le projet de reprise l'actuelle zone 2AUyc et toute l'emprise de la nouvelle OAP.

De plus l'analyse ci-dessus a montré la pertinence du choix de privilégier un développement du sud de la zone de Malakoff, plutôt que d'urbaniser la zone 1AUyc située au nord de la zone, qui est en exploitation agricole.

De ce fait, sur cette problématique, je délivrerai un avis favorable au projet.

## **4.2 – Analyse globale du projet**

Non seulement la modification du PLU de PLAINTTEL ne remet pas en cause les grandes orientations du PADD, mais elle s'inscrit particulièrement :

- dans l'objectif 1 « Confirmer le rôle de pôle rural de Plaintel à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur ses deux polarités complémentaires » et notamment dans les axes suivants :

. Améliorer la lisibilité et la transition des secteurs à vocation économique et d'habitat dans le secteur de la Gare et Malakoff

. Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale

- dans l'objectif 4 « Conforter le dynamisme économique de Plaintel et tirer parti de sa situation stratégique au sein de la nouvelle intercommunalité de Saint Brieuc Armor Agglomération » et notamment dans les axes suivants :

. Poursuivre le développement économique

. Soutenir l'activité agricole

Je rappelle par ailleurs que Le document d'orientation et d'objectif (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) identifie la ZACOM (Zone d'Aménagement Commercial) de Malakoff comme zone de proximité et fixe comme priorité la maîtrise du développement commercial dans un souci d'éviter l'apparition de friches (axe 2.2.3), Le rôle des zones d'aménagement commercial (ZACOM) périphériques est d'accueillir de manière préférentielle les équipements commerciaux, qui génèrent des flux de circulation (clientèle, livraison) importants, qui engendrent une logistique conséquente, ou qui offrent des produits peu compatibles avec l'environnement urbain dense des centralités, ou dont la présence est source de nuisance pour l'habitat et le voisinage (horaires de livraison des marchandises,...).

En outre, Plaintel est identifié comme pôle rural aux termes du SCoT. Les communes identifiées comme pôles ruraux sont celles qui participent au dynamisme du secteur auquel elles sont attachées par la présence d'équipements et de services structurants et du nombre d'habitants qu'elles accueillent. Les pôles ruraux sont le point d'accroche de la politique de développement dans l'espace rural. Ils organisent cet espace et offrent les services et équipements de proximité (Extrait de la notice de présentation).

Je rappelle également Le règlement du PLU en vigueur identifie un secteur à protéger afin de préserver la centralité commerciale autour du centre-bourg, et une seconde zone de centralité commerciale : la zone commerciale de Malakoff vouée à l'accueil de plus grands commerces dont la superficie doit être supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

Ces rappels, et les analyses que j'ai développés au point précédent légitiment à mon sens l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc afin qu'elle puisse concourir au renforcement de l'attractivité de la zone Malakoff, et que cette ouverture à l'urbanisation soit privilégiée par rapport à l'urbanisation des parcelles aujourd'hui classées en zone 1AUyc situées au nord de la zone Malakoff, mais en usage agricole actuellement.

Par ailleurs j'estime que ce projet de modification du PLU est susceptible d'accompagner, voire de faciliter une prochaine reconversion du bâtiment « Centrakor »,

Enfin, situé à la pointe sud de la zone et en bordure de la RD 790, le périmètre couvert par l'OAP créée dans le projet revêt une importance qui me semble stratégique pour finaliser l'aménagement urbain de la zone. L'urbanisation de cette parcelle permettra de conforter la trame urbaine qui s'est développée au travers de la zone commerciale de Malakoff, en désenclavant la parcelle A3063, tout en confortant l'urbanisation commerciale de la zone Uyc.

**En conclusion,** tant sur le plan urbain, environnemental que sur le plan de la dynamique commerciales de la commune et de la zone Malakoff, j'émet un avis favorable à ce projet de modification du PLU de la commune de Plaintel.

#### **4.3- L'OAP n° 22**

La nouvelle OAP comprend les parcelles suivantes :

- A3063 , 4 200 m<sup>2</sup>, parcelle jusqu'à présent classée en 2AUyc
- Une partie de la parcelle A3076 pour 2 000 m<sup>2</sup> jusqu'à présent classée en 1AUyc

**TOTAL : 6 200 m**

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

L'OAP va permettre à terme d'augmenter de 20 % la superficie de la zone Uyc de Malakoff. Cette OAP couvre 6 000 m<sup>2</sup>, soit une superficie équivalente à 40 % de la zone Uyc actuelle. Autant dire

qu'elle pourra avoir une incidence significative sur l'évolution de la zone Malakoff.

La MRAe dans son avis du 26 août 2021 souligne justement que les dispositions de l'OAP et du règlement littéral de la zone :

- conduisent à la protection de certaines haies périmétrales,
- à l'encadrement des incidences sur les eaux pluviales et de ruissellement,
- s'intéressent aux aspects paysagers et à la qualité architecturale des projets pouvant s'y implanter,
- et incitent à mutualiser des espaces de stationnement afin de limiter les déplacements au sein de la zone.

Au cours de plusieurs visites que j'ai effectuées sur le site, à des jours et horaires variés, le site semble aujourd'hui peu dense, marqué par une surabondance de stationnements. Au cours de mes diverses visites, y compris en semaine sur les heures de déjeuner, ou des samedi matin, je n'ai jamais constaté une saturation des stationnements.

C'est l'un des objectifs de la nouvelle OAP, que la conception du projet vise à limiter la consommation foncière notamment en évitant les espaces non appropriables, en veillant au dimensionnement des espaces publics, et en favorisant la mutualisation des aires de stationnement.

**En conclusion**, je rendrai un avis favorable à la création de la nouvelle OAP, à son périmètre et aux orientations d'aménagement et de programmation qui y sont précisées.

#### **4.4- le projet et la dynamique commerciale de la zone Malakoff**

L'OAP permettra un aménagement cohérent de la zone, pourra désenclaver la parcelle A3063 et créer une continuité avec la zone Malakoff déjà urbanisée. La collectivité énonce que le projet est en lien direct avec le projet de reprise de l'activité « Centrakor » : sa reprise dépend des possibilités d'aménagement de cet espace, et notamment des capacités d'extension d'un bâtiment sur la parcelle A3063 (cf. notice de présentation du projet et délibération du 22 avril 2021 de SBAA).

Dans son mémoire en réponse, SBAA précise enfin que l'extension de l'urbanisation au sud de la zone commerciale de Malakoff, n'est pas de nature à compromettre l'équilibre commercial des deux entités (centre bourg et secteur Sud de Malakoff). Le dynamisme économique de la collectivité associé à sa situation géographique constitue un atout qui doit permettre à la commune de confirmer son rôle de pôle rural à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur ses deux polarités commerciales complémentaires.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Je pense qu'il convient de relativiser le lien entre le projet de modification du PLU, qui, comme on vient de le voir me paraît tout à fait justifié, quel que soit le projet d'implantation commerciale qui suivra. En effet, je considère que la qualité du site Malakoff, son statut de ZACOM et de périmètre de centralité commerciale, la qualité de sa desserte et de sa visibilité commerciale justifie tout à fait l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc et la création de cette nouvelle OAP.

Certes, il s'avère que les deux projets (la présente modification du PLU et le projet d'implantation commerciale) soient liés :

- Les renseignements fournis par le public au cours de l'enquête m'ont appris que l'acquéreur potentiel de la parcelle A3063 était directement intéressé par l'issue du projet de modification du PLU et à la faisabilité du projet d'implantation commerciale qui devrait s'en suivre.
- Mme Le Quere responsable du développement immobilier de la société LIDL précise d'ailleurs dans

le mail qu'elle m'a adressé durant l'enquête publique que le projet de recomposition des locaux et d'organisation future des stationnements portait sur les parcelles concernées, en annonçant un projet très vertueux en termes de développement durable. Le projet de la société développerait 1 400m<sup>2</sup> de surface de vente.

Toutefois, le projet d'implantation de cette enseigne doit encore passer le cap de la commission départementale d'aménagement commercial, qui doit valider l'implantation de cette enseigne et l'ampleur de la surface de vente prévue sur Plaintel, qui s'accompagnera de la fermeture du magasin de Quintin.

**En conclusion**, je considère qu'il ne m'appartient pas d'apprécier l'intérêt ou le bien fondé du projet d'implantation commerciale de l'enseigne LIDL. J'observe juste que le conseil municipal de la commune de Plaintel, dans sa séance du 27 novembre 2020, a approuvé le projet d'implantation de l'enseigne LIDL, eu égard au fait que ce projet ne remet pas en cause l'équilibre entre les zones commerciales du bourg et celle de Malakoff. Sur cette thématique particulière, je renvoie donc à l'analyse faite aux points précédents, et notamment aux conclusions que j'en ai tiré au point 4.4 ci-dessus.

#### **4.5- l'évolution réglementaire de la zone 1AUyc**

Dans sa délibération n°083-2021 du 22 avril 2021, Saint Briec Armor Agglomération précise que la collectivité envisage de transformer la zone 1AUyc située au nord du site Malakoff en zone artisanale, dans laquelle les activités commerciales seraient interdites, à l'exception des showrooms en lien avec une activité artisanale. Dans ce contexte, les disponibilités foncières à destination commerciale sur la commune seraient réduites de 2ha38. Le solde sera situé au sein du site Malakoff, sur les zones commerciales Uyc et 1AUyc, cette dernière zone étant l'objet du projet.

Dans son avis du 26 août 2021, la MRAe relève que la collectivité s'est engagée, dans la délibération de son conseil d'agglomération du 22 avril 2021, à modifier la vocation commerciale de la zone 1AUyc de Malakoff nord de 2,38 ha, en zone artisanale, réduisant de la sorte la possibilité d'implantation d'activités commerciales de plus de 150 m<sup>2</sup> au seul secteur de la nouvelle OAP créée ou à la zone déjà urbanisée (Uyc).

La présente modification du PLU ne modifie aucun article de la zone 1AUyc.

A l'occasion du procès verbal de synthèse, j'ai interpellé le porteur du projet par rapport à l'avis de la DDTM : « Par ailleurs, il est avancé dans le dossier la perspective d'une évolution de la zone 1AUyc située au nord du site Malakoff, qui viendrait réduire les possibilités futures d'implantation commerciale sur la commune, et qui concourrait donc à la justification du présent projet. La présente modification du PLU de la commune ne comporte pas ces évolutions. Pouvez vous préciser vos intentions, le calendrier et le cadre de leur mise en œuvre ».

Dans son mémoire en réponse, SBAA précise que les parcelles YB 69/70/71/72 d'une surface de 2 ha 12 constituent la zone 1AUyc au Nord de la zone commerciale. Une réflexion sur la modification de la vocation commerciale de cette zone en zone artisanale avec possibilité de showrooms et activités accessoires (jardinerie – bricolage) avec l'élaboration d'un règlement spécifique à la zone a été engagé entre la commune et le service économique de l'agglomération et se poursuivra dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal actuellement en cours.



Le calendrier PLUi établi à ce jour prévoit un arrêt du projet à l'été 2023 (approbation probable été 2024). La réflexion et les validations des zones commerciale à l'échelle de l'agglomération aura lieu au cours de l'année 2022.

L'implantation de commerces alimentaires ne sera possible que sur l'espace de la zone Sud de Malakoff (objet de la présente modification) et le centre bourg, avec les seuils de surface applicables à chaque zone.

La volonté de la collectivité étant de permettre le maintien d'une offre commerciale attractive et diversifiée sur la zone Sud de Malakoff tout en conservant l'équilibre commercial du centre bourg.

### ***Analyse du commissaire enquêteur***

Je retiens l'argument de SBAA reportant la finalisation de la réflexion sur ce sujet et l'éventuelle modification de zonage et/ou de l'écriture du règlement dans la zone 1AUyc située au Nord de la zone Malakoff, qui devront s'inscrire dans l'élaboration du futur PLUi.

J'avoue que je m'interroge sur cette disposition que je trouve :

- antinomique avec la volonté de privilégier les implantations commerciales sur la zone de Malakoff,
- en contradiction avec le PLU actuel de la commune.
- et qui laisse suggérer qu'il n'y a peut être plus besoin, dans un horizon proche, de ménager d'autres possibilités d'implantation commerciales sur cette ZACOM et ce pôle de centralité commerciale.

Ce serait donc 2Ha 38 de perspective d'implantations commerciales qui disparaîtrait ainsi sur la commune, ne laissant plus comme opportunité que la zone 1AUyc de ce présent projet de modification du PLU. C'est donc une évolution notable de la stratégie commerciale sur la commune, qui doit donc être réexaminée dans le cadre des études liées à l'élaboration du futur PLUi.

**En conclusion**, bien qu'annoncée dans la délibération de SBAA du 22 avril 2020, cette disposition ne figure pas dans le présent projet de modification du PLU de la commune de Plaintel. Aussi je considère que je n'ai donc pas d'avis à rendre sur ce sujet.

## **5. Examen des propositions faites par le public**

Les deux observations recueillies de contiennent ni propositions ni contre-propositions.

## **6-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Considérant ce qui précède, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Plaintel.

Date : le 20 décembre 2021

Le commissaire enquêteur

Catherine Blanchard

