



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

-I- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PORTEUR DU DOSSIER : SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

SOMMAIRE 1° PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	2
1- Objet de l'enquête.....	2
2- Le cadre juridique.....	2
3- Présentation du projet.....	2
3-1. Présentation de la commune et de son contexte géographique et institutionnel.....	2
3-2. Localisation du projet et présentation du site	4
3-3. Structure commerciale de la commune	6
3-4. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc.....	7
3-5. Evolution du règlement.....	9
3-6. Evolution des orientations d'aménagement	9
4-Organisation et déroulement de l'enquête	10
4-1. Désignation du commissaire-enquêteur.....	10
4-2.Travaux préparatoires.....	10
4-3. Contenu du dossier d'enquête :	10
4-4. mesures de publicité sur l'enquête et de consultation du dossier.....	11
4-5. permanences et modalités de recueil des observations.....	11
4-6. Déroulement de l'enquête	11
5-Avis de la MRAe.....	12
6-Avis des personnes publiques associées et synthèse de ces avis	12
Direction Départementale du Patrimoine	13
Chambre des Métiers des Côtes d'Armor	13
CCI des Cotes d'Armor	13
Région Bretagne	13
Préfecture des Côtes d'Armor.....	13
Service habitat de SBAA	13
7-Participation et observations du public	13
8-Echanges avec le porteur du dossier.....	14
 ANNEXE 1 : Procès-verbal de synthèse.....	16
ANNEXE 2 : mémoire en réponse de la commune.....	26
ANNEXE 3 : courrier de Saint Brieuc Armor Agglomération relatif au report du délai de remise des rapport, avis et conclusions du commissaire enquêteur.....	30

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Objet de l'enquête

Cette 1^{ère} 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- Le cadre juridique

Le champ d'application de la procédure de modification est encadré par le Code de l'Urbanisme conformément :

- à l'article L.153- 41 du Code de l'Urbanisme, qui précise que la procédure de modification est utilisée lorsqu'elle a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

- et à l'article L153-38 du même code, 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.

En l'occurrence, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc de Malakoff va majorer de plus de 20% les possibilités constructives sur cette zone en la transformant en zone 1AUyc.

Le PLU de Plaintel a été révisé et approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 28 novembre 2019, après avis favorable du Conseil Municipal du 15/11/2019.

Saint-Brieuc-Armor Agglomération a prescrit un PLU intercommunal le 31 mai 2018, projet non encore approuvé à ce jour.

L'arrête d'organisation de l'enquête publique a été pris par SBAA, et est daté du 29 septembre 2021.

3- Présentation du projet

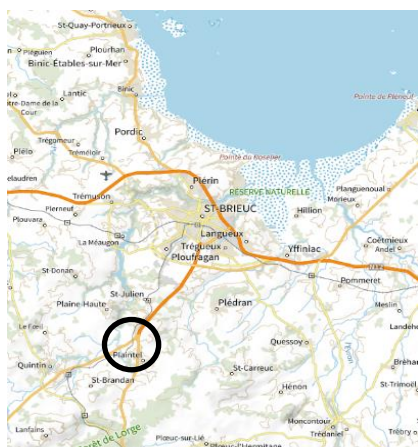
3-1. Présentation de la commune et de son contexte géographique et institutionnel

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

D'une superficie de 26,76 km², Plaintel se situe au cœur du département des Côtes d'Armor et au Sud-Ouest de Saint-Brieuc (15km). La commune fait partie de l'arrondissement de Saint Brieuc (troisième couronne) et est le chef-lieu du canton de Plaintel.

Plaintel se trouve également à la jonction des routes départementales reliant Saint Brieuc à Loudéac (30 km) et à Rostrenen (45 km).

Plaintel fait partie de la communauté d'agglomération Saint Brieuc Armor Agglomération, qui regroupe 151 000 habitants et 32 communes.



La commune de Plaintel est limitrophe de :

- de la commune de Saint Julien au Nord,
- de la commune de Plédran à l'Est
- de la commune de Saint Carreuc à l'Est
- de la commune à l'Hermitage de Lorge au Sud,
- de la commune de Saint Brandan à l'Ouest
- de la commune de Plaine Haute au Nord-Ouest.

La commune de Plaintel compte en 2017, 4 344 habitants

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 territoire de la commune de Plaintel est compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015, dont 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).

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,...).

Plaintel est par ailleurs identifiée 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

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc identifie plusieurs zones à caractère économique sur la commune de Plaintel :

- Zone Industrielle de La Gare (*zone d'initiative communale*),
- Zone Artisanale de Raussan (*zone intercommunale portée par SBAA*),
- Zone Artisanale des Prés Guyomard (*zone intercommunale portée par SBAA*),
- Parc d'Activités du Grand Plessis (*zone intercommunale portée par SBAA*),
- Zone commerciale : **Village Commercial de Malakoff** (*zone d'initiative privée*),
- Parc d'Activités des Tinnières (*zone d'initiative privée*),

3-2. Localisation du projet et présentation du site



Le projet est localisé au Nord de la commune, sur l'axe St Briec/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.

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.



Ci-contre, vue aérienne du site avant reconversion commerciale.

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 m², parcelle jusqu'à présent classée en 2AUyc
- Une partie de la parcelle A3076 pour 2 000 m² jusqu'à présent classée en 1AUyc

TOTAL : 6 200 m²

➔Le projet vise donc à ouvrir à l'urbanisation commerciale une parcelle de 4 200 m², 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 zone d'activité commerciale de Malakoff s'inscrit en rive de la D 790 sur sa limite Es, et d'une voie ferrée désaffectée sur ses limites Ouest et Sud. D'une superficie totale d'environ 5ha62, elle est répartie en 4 secteurs identifiés au PLU actuel :

- la zone Uyc, couvre 2ha63 et accueille 22 cellules commerciales. Elle développe environ 1 600m² de locaux,
- une première zone 1AUyc, sur 2ha38, exploitée par un agriculteur,
- une seconde zone 1AUyc, située en pointe sud, le long de la RD 790 couvre 2 000 m²,
- une zone 2AUyc, constituée de la parcelle A3063 d'une superficie d'environ 4 000 m² occupée jusqu'à présent par un logement et son jardin.

Le règlement littéral des zones Uyc et 1AUyc permet l'implantation d'activités de commerces et de services, à condition que la surface de plancher soit supérieure à 150m².

A noter que la RD 790 est classée en catégorie 3 c'est-à-dire que la largeur affectée par le bruit correspond à 100 mètres de part et d'autre de la voie. Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles.



3-3. Structure commerciale de la commune

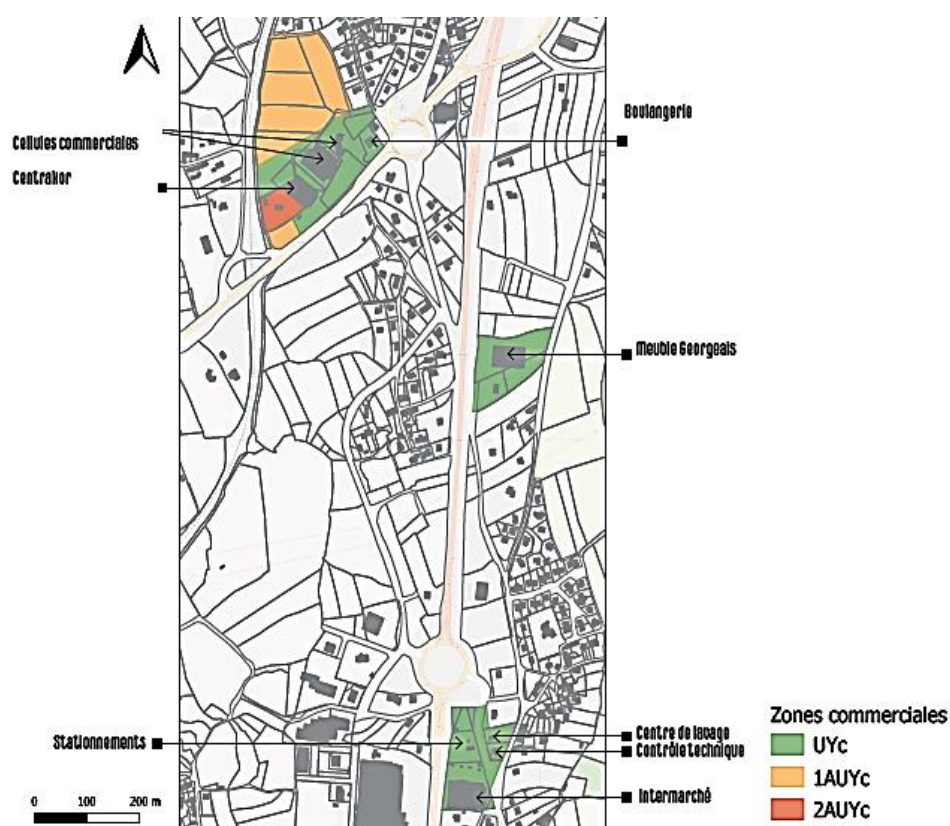
Le règlement du PLU en vigueur identifie un secteur à protéger afin de préserver la centralité commerciale autour du centre-bourg, et une seconde zone de centralité commerciale : la zone commerciale de Malakoff vouée à l'accueil de plus grands commerces dont la superficie doit être supérieure à 150 m².

L'armature commerciale de la commune est complétée par la présence d'un Intermarché, plus proche du centre-ville. La commune compte ainsi deux autres secteurs identifiés en Uyc, organisés autour de l'enseigne Intermarché, et des meubles Georgeais.

Aucune autre zone 1AUyc ou 2AUyc ne figure au PLU actuel.

La commune est bien dotée en équipement commercial et en services :

Agence immobilière	(2)	Commerce Meuble maison	(6)
Assurance	(2)	Commerce vêtement	(4)
Automobile	(3)	La poste	(1)
banque	(2)	Service (autre)	(6)
Bar restaurant	(9)	Service beauté	(5)
Bricolage jardinerie	(2)	Service santé	(2)
Commerce alimentaire	(5)	Supermarché	(2)
Commerce de proximité (Autre)	(2)	Vide	(2)



Dans le rapport de présentation du PLU en vigueur, on trouve les renseignements suivants :

- Uyc : 5,75 ha en 2019, répartis sur les zones « Malakoff », Intermarché et « meubles Georgeais »,
- 1AUyc : 3,2 ha : 2 zones situées sur la zone « Malakoff », dont l'une fait partie de la nouvelle OAP créée par le projet,
- 2AUyc : 0,42 ha situées sur la zone Malakoff et objet de la présente modification du PLU.

3-4. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc

Dans sa délibération n°083-2021 du 22 avril 2021, Saint Brieuc Armor Agglomération précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc a pour objet :

- de désenclaver la parcelle A3063, englobée dans la zone commerciale de Malakoff et d'assurer ainsi une continuité urbaine commerciale avec cette zone Uyc,
- d'éviter à terme la création d'une friche commerciale sur la parcelle voisine (A3062), en ne permettant pas l'extension de la cellule commerciale (qui y est située). En effet, la reprise de l'activité commerciale en question dépend des possibilités d'aménagement de cet espace et des capacités d'extension du bâtiment actuel,
- de maintenir une offre commerciale tout en préservant l'équilibre commercial du centre bourg.

La modification du PLU de PLAINTTEL ne remet pas en cause les grandes orientations du PADD.

Pour rappel, le PADD de la commune de Plaintel s'articule autour de ces quatre grandes orientations suivantes. Le projet s'insère en particulier dans les orientations précisées par (*) :

1 - CONFIRMER LE RÔLE DE PÔLE RURAL DE PLAINTTEL À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE EN S'APPUYANT SUR SES DEUX POLARITÉS COMPLÉMENTAIRES (CENTRE-BOURG / LA GARE MALAKOFF) (*)

- > Poursuivre un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la capacité des équipements
- > Proposer une offre de logements diversifiée sur la commune
- > Conforter la centralité du bourg, encourager le renouvellement urbain et permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères
- > 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 (*)

2 - RENFORCER LES CONNEXIONS ENTRE LE BOURG ET LES ESPACES URBANISÉS

- > Faciliter les déplacements entre les différentes espaces urbanisés
- > Permettre la valorisation des transports en commun

3 - AFFIRMER L'IDENTITÉ COMMUNALE EN VALORISANT LES RICHESSES PATRIMONIALES ET LES INTERCONNECTIONS VILLE/CAMPAGNE

- > Protéger les éléments de la trame verte et bleue
- > Mettre en valeur les richesses patrimoniales et le paysage
- > Conserver le patrimoine culturel
- > Développer les activités touristiques et de loisirs
- > Maintenir la vie dans les hameaux

4 - CONFORTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE PLAINTTEL ET TIRER PARTI DE SA SITUATION STRATÉGIQUE AU SEIN DE LA NOUVELLE INTERCOMMUNALITÉ DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

- > Poursuivre le développement économique (*)
- > Soutenir l'activité agricole (*)
- > Soutenir le développement du réseau numérique

La seule zone 1AUyc de la commune, située sur le site Malakoff présente des enjeux agricoles actuellement puisqu'elle est cultivée par un exploitant agricole.



Extrait du rapport de présentation

Zone	1AUyc
Nom du site de projet	ZACOM Malakoff
Cadastre	YB0069, 70, 71, 72, 76
Nom de l'exploitant	6 LE BRET Gérard
SAU globale	79,04
Superficie en ha sur le site de projet	2,54
Type de culture (RPG 2016 ou déclaration de l'exploitant)	Mais grain et ensilage
Impact sur la SAU globale	3,22%

Le développement économique prévu sur le secteur de Malakoff respecte les prescriptions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc. Le PLU de la commune, en accord avec les propriétaires fonciers de la parcelle concernée, a intégré la parcelle A3063 à la ZACOM de Malakoff à moyen ou long terme en la classant en 2AUyc.

Une OAP globale entre les deux parcelles (A3063 et A3076) permettra un aménagement cohérent de la zone, pourra désenclaver la parcelle A3063 et créer une continuité avec la zone Malakoff Sud. 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.

Un diagnostic écologique a été réalisé, il a ainsi 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. Au regard de l'état initial de l'environnement réalisé, cette zone présente peu d'enjeux environnementaux. Le site est déjà en partie artificialisé puisqu'il s'agit d'une maison d'habitation, vendue récemment, qui n'est plus habitée. Le site n'est donc pas exploité par l'agriculture.

Dans le cadre de la modification du PLU, la future zone à urbaniser aura une vocation commerciale. Ainsi le projet qui pourra être réalisé sur le site n'engendrera pas une modification significative de la nature et de la qualité d'effluents produits. A terme, l'équipement de la commune d'Yffiniac sera en mesure d'absorber les effluents produits par l'installation de nouveaux commerces.

Le projet permettra d'éviter la création d'une friche commerciale sur la parcelle A3062, le commerçant en place souhaitant cesser son activité. Sa reprise dépend des possibilités d'aménagement de cet espace, et notamment des capacités d'extension d'un bâtiment sur la parcelle A3063. Le projet permet donc de maintenir une offre commerciale tout en préservant l'équilibre commercial du centre bourg.

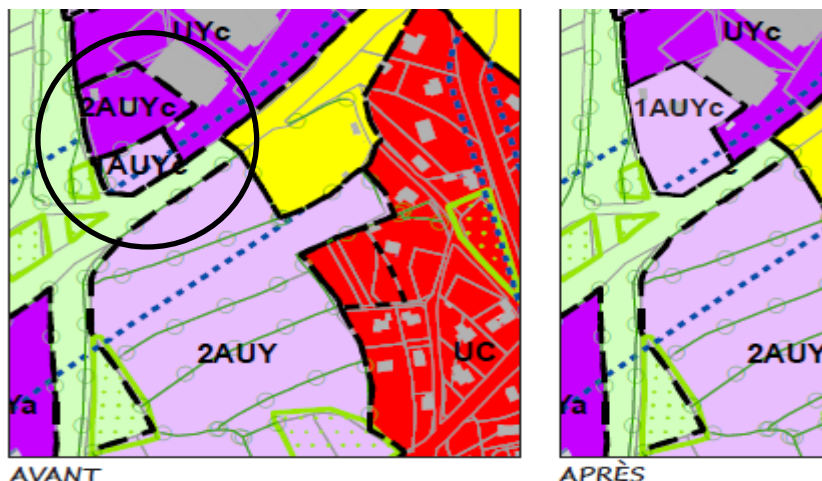
Enfin, la collectivité envisage de transformer la zone 1AUyc située au nord du site Malakoff en zone artisanale, dans laquelle les activités commerciales seraient interdites, à l'exception des showrooms en lien avec une activité artisanale. Dans ce contexte, les disponibilités foncières à destination

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.

3-5. Evolution du règlement

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 :



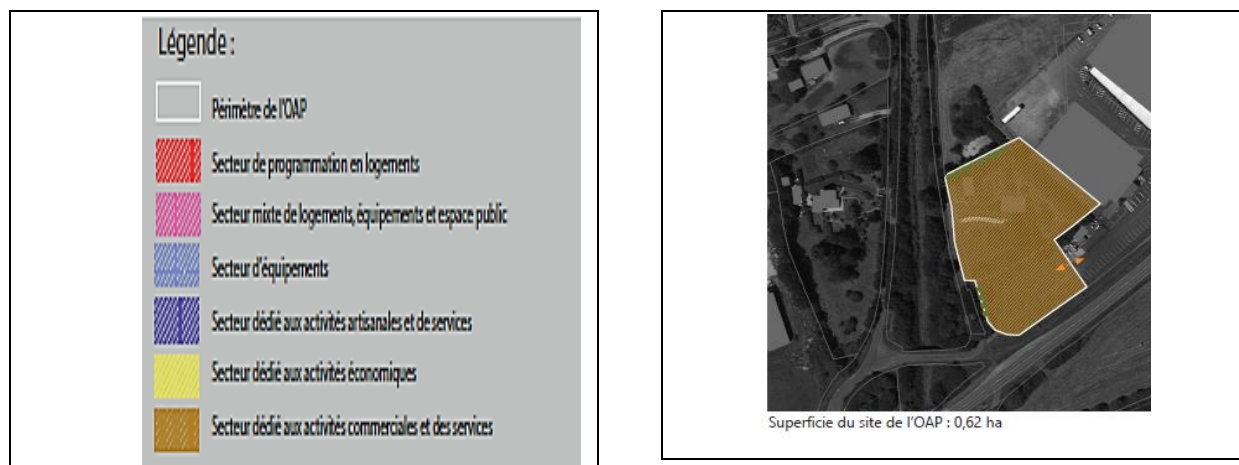
Les haies bocagères identifiées au plan de zonage avant modification resteront bien identifiées après la modification du PLU.

3-6. Evolution des orientations d'aménagement

Rappel : Pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUyc en 1AUyc, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation est obligatoire.

Afin de garantir une cohérence entre les OAP, une OAP globale entre les deux secteurs sur les parcelles A3063 et A3076 a été créée. L'OAP existante Malakoff Sud 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.

4-Organisation et déroulement de l'enquête

4-1. Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande de la commune, par courrier en date du 9 septembre 2021, le Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 17 septembre 2021, m'a désignée pour assumer les fonctions de commissaire-enquêteur pour l'enquête visée en objet.

4-2.Travaux préparatoires.

Plusieurs échanges téléphoniques et par mail avec Mme Blaise, du service urbanisme de Saint Brieuc Armor Agglomération et Mme Henry, responsable de l'urbanisme en mairie de Plaintel ont permis de finaliser la composition du dossier de consultation du public, les affichages, publications et arrêtés nécessaires.

4-3. Contenu du dossier d'enquête :

✓ Registre d'enquête

✓ 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

- ✓ Une chemise administrative contenant :
 - Les 3 délibérations de SBAA relatives au lancement de la procédure et à la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc,
 - L'arrêté d'organisation de l'enquête publique
 - Une notice sur le cadre réglementaire
 - Divers documents relatifs aux affichages et mesures de publicité (fac similé de l'affiche et de l'avis au public avis de parution, certificats d'affichage avec photos...)
- ✓ Une chemise regroupant les avis émis par les Personnes Publiques Associées et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

4-4. mesures de publicité sur l'enquête et de consultation du dossier

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. Les attestations de parution ont été jointes dès réception au dossier de consultation en cours d'enquête.

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^{er} 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.

4-5. permanences et modalités de recueil des observations

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 consultations.

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.

4-6. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles tant au regard de la consultation du dossier, de la réception du public que concernant le respect des gestes barrières et des mesures COVID. L'entrée en mairie, la consultation du dossier, la salle d'attente, puis le bureau mis à ma disposition et enfin la sortie de la mairie se faisait dans des espaces différenciés, en accès en sens unique afin d'éviter que les gens ne se croisent. 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.

5-Avis de la MRAe

Dans son avis du 26 août 2021, la MRAe 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 qu'en conséquence elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Dans ses considérants, la MRAe relève en particulier :

- 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, qu'elle n'abrite pas de zone humide sur son emprise ni à proximité, ni d'espace naturel remarquable ;

- que la zone à urbaniser enclavée sur 3 côtés par la ZACOM de Malakoff et située dans la bande de nuisances sonores de la RD 790 ;

- que le projet d'ouverture à l'urbanisation commerciale contribuera à l'augmentation des surfaces imperméabilisées, générera une augmentation des déplacements, de la pollution lumineuse et sonore et entraînera la suppression de 60 m environ d'une haie bocagère ; mais que ces impacts potentiels ne sont pas notables au sens de l'évaluation environnementale, compte tenu de la superficie modérée du projet, et des dispositions de l'OAP et du règlement littéral de la zone conduisant à la protection de certaines haies périmétrales, à l'encadrement des incidences sur les eaux pluviales et de ruissellement, sur les aspects paysagers et la qualité architecturale des projets pouvant s'y implanter et incitant à mutualiser des espaces de stationnement afin de limiter les déplacements au sein de la zone ;

- que le site sera raccordé pour les eaux usées au réseau public d'assainissement et à la station d'épuration des eaux (STEP) d'Yffiniac, d'une capacité de 84 000 équivalents habitants (EH), en bon état de fonctionnement, et ne sera pas de nature à entraîner d'incidence significative sur son fonctionnement ;

- et 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 m² au seul secteur de la nouvelle OAP créée ou à la zone déjà urbanisée (UYc).

6-Avis des personnes publiques associées et synthèse de ces avis

Le Code de l'Environnement (Chapitre III du titre II du livre I^{er}) prévoit que le projet de modification soit notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux divers organismes prévus aux articles L 121-4, L 122-4 et L123-6 du code de l'urbanisme. En conséquence, le projet a été notifié :

- au Préfet des Côtes d'Armor,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental
- aux Présidents des chambres d'Agriculture, des Métiers, de Commerce et d'Industrie
- au Président du Syndicat Mixte du Pays de Saint Brieuc, chargé du SCOT et du SAGE
- ARS Bretagne

Les avis suivants ont été recueillis et ont été joints au dossier d'enquête.

Direction Départementale du Patrimoine : courrier du 24/08/2021 : le projet n'appelle pas d'observations (pas d'avis exprimé)

Chambre des Métiers des Côtes d'Armor : avis favorable du 19/07/2021 sans observation

CCI des Cotes d'Armor, service urbanisme : courrier du 23/08/2021 : le projet n'appelle pas d'observations (pas d'avis exprimé)

Région Bretagne, service Planification et prospective : courrier du 11/08/2021 : le projet n'appelle pas d'observations (pas d'avis exprimé)

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

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).

Aussi, le dossier fait état de la modification de l'OAP n° 21 du PLU de PLAINTTEL.

Une OAP n° 22 est présentée en lieu et place de l'OAP n° 21. Pour une meilleure lecture des OAP, il conviendra ici de conserver le n° 21 pour cette nouvelle OAP issue de la modification de l'actuelle OAP n° 21 et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc.

Service habitat de SBAA : mail du 30/08/2021 : pas d'avis ni d'observation sur le projet, qui ne concerne pas cette thématique

7-Participation et observations du public

La participation du public a été faible, tant en ce qui concerne la consultation du dossier que la transmission d'observations. Les sites internet de SBAA et de la commune ne permettaient pas de comptabiliser le nombre de personnes ayant consulté le dossier.

- 1° permanence : une seule visite, d'une personne venant se renseigner sur l'objet de l'enquête, et qui aurait voulu faire la demande d'une nouvelle modification du PLU (ajustement d'un zonage N). Je n'ai pas demandé à cette personne de mentionner sa question au registre d'enquête, considérant qu'il s'agissait là d'un point hors sujet.

- 2° permanence : pas d'observation portée au registre, aucun mail ni courrier. 1 visite d'un des occupants de la zone Malakoff (projet de contribution écrite à recevoir ultérieurement).

- 3° permanence : pas d'observation portée au registre depuis la précédente permanence, pas de mail, pas de courrier.

2 visites lors de cette dernière permanence:

- M. SALAÜN, commerçant sur la zone Malakoff, propriétaire du fonds de commerce « CENTRAKOR », qui a déposé un document de 5 pages.

- Mme LE QUERE, responsable du développement immobilier au sein de la société LIDL, qui a déposé un mail à l'adresse : mairie@mairie-plaintel.fr.

Teneur du document remis par M. Salaün :

M. Salaün confirme le projet de rachat de son magasin par la société LIDL, projet qui doit se développer sur sa parcelle ainsi que sur la parcelle voisine. Ce projet est à l'étude depuis avril 2019, et

a fait l'objet d'un premier passage en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), non concluant, en octobre 2021. Pour LIDL, ce projet s'accompagnerait de la fermeture de son magasin de Quintin. M. Salaün expose dans son document une analyse des différents atouts du projet « LIDL » et s'attache à démontrer la complémentarité de cette enseigne avec l'équipement commercial de la commune de Plaintel. Il joint une pétition favorable à la venue de LIDL sur la zone Malakoff, signée par les commerçants de cette zone.

Teneur du mail reçu de Mme Le Quere, responsable du développement immobilier de la société LIDL :

Mme Le Quere précise le projet de recomposition des locaux et d'organisation future des stationnements sur les parcelles concernées, en annonçant un projet très vertueux en termes de développement durable. Elle confirme par ailleurs que le site de Quintin ne pouvait accueillir le projet de développement du magasin pré-existant, et que LIDL est d'ores et déjà en contact avec un repreneur potentiel pour ce site. Le projet de la société développerait 1 400m² de surface de vente.

8-Echanges avec le porteur du dossier

Un premier point sur le déroulement de l'enquête a été fait avec M. Alléno, maire de la commune et plusieurs de ses adjoints à mi-enquête, le 30 octobre. Au cours de cette réunion, nous avons principalement échangé sur la zone Malakoff (origine de la zone, dynamique commerciale, projets en cours...) et sur la teneur de l'avis de la DDTM.

J'ai établi un procès-verbal de synthèse que j'ai présenté le 24 novembre 2021. Outre la relation du déroulement de l'enquête et le signalement des deux observations reçues, j'ai interpellé la commune et SBAA, porteur du projet, sur deux sujets particuliers :

- 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.
- 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.

SBAA m'a transmis son mémoire en réponse le 7 décembre 2021. Celui-ci porte sur les points suivants :

- informations complémentaires sur la création de la zone Malakoff
- précisions sur l'avenir de l'activité « Centrakor »
- précisions sur l'évolution règlementaire envisagée sur le zonage 1AUyc
- précisions sur l'évolution et les intentions sur le périmètre de centralité commerciale en centre bourg.

SBAA conclut son mémoire en réponse de la manière suivante :

- L'ouverture à l'urbanisation, objet de la modification du PLU, se justifie dans la mesure où 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.

- 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.

- 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.

Voir le mémoire en réponse in extenso en annexe 2

Par ailleurs, un souci de santé a perturbé la finalisation de mon rapport et de mes conclusions et avis, qui devait être présenté dans un délai maximum de 30 jours après la fin de l'enquête publique, soit au 18 décembre 2021 au plus tard. J'en ai informé les services de Saint Briec Armor Agglomération le 17 décembre 2021. Dans le respect des articles R123-19 et R123-15 du code de l'environnement, l'accord de l'agglomération a été confirmé et concrétisé par un courrier officiel, joint en annexe 3. Le délai de remise de mon rapport et de mes conclusions et avis a été décalé à la date du 21 décembre 2021, au plus tard.

Date : le 20 décembre 2021

Le commissaire enquêteur

Catherine Blanchard

A handwritten signature in black ink, reading 'C. Blanchard', with a long horizontal stroke underneath.

ANNEXES AU RAPPORT :

ANNEXE 1 : Procès-verbal de synthèse

ANNEXE 2 : Mémoire en réponse de Saint Brieuc Armor Agglomération

ANNEXE 3 : courrier de Saint Brieuc Armor Agglomération relatif au report
du délai de remise des rapports, avis et conclusions du
commissaire enquêteur

-----ANNEXE 1-----

Mme Catherine Blanchard
Commissaire enquêteur pour l'enquête publique
relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Plaintel
EP n° E210145/35

Le 24 novembre 2021

Objet : Procès Verbal de Synthèse des
observations

Monsieur le Président
SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION
5 rue du 71e R.I.
22000 Saint-Brieuc

Monsieur le Maire
Mairie de Plaintel
Place du Général de Gaulle
BP 7
22940 PLAINTTEL

Monsieur le Président,
Monsieur le Maire,

J'ai été désignée par le Tribunal Administratif de Rennes comme commissaire enquêteur pour la relance de l'enquête publique rappelée en objet, et assurer la rédaction des rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur sur cette enquête.

Comme convenu, J'ai l'honneur de vous communiquer par la présente, la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête qui vient de s'achever, auxquelles j'ai joint le rappel des différents avis émis par les Personnes Publiques Associées et la MRAe.

L'enquête publique a peu mobilisé le public, et seules deux personnes directement intéressées par l'issue de ce projet se sont manifestées et ont déposé chacune une observation.

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.

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.

Je vous remercie par avance de bien vouloir m'adresser vos éléments dans le délai réglementaire maximum de 15 jours, ou de me préciser d'ici quelle date vous envisagez de me les transmettre, ou enfin de m'informer de votre décision si vous ne souhaitez pas produire de mémoire en réponse.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Président, Monsieur le Maire, en l'expression de ma sincère considération.

Catherine Blanchard,
Commissaire enquêteur





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

- PROCES VERBAL DE SYNTHESE -

PORTEUR DU DOSSIER : SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

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 qui permet à ces zones, souvent, souvent à double vocation (activités/commerce) de bénéficier d'une bonne visibilité commerciale.

Le territoire de la commune de Plaintel est compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015, dont le document d'orientation et D'objectif (DOO) identifie la ZACOM 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 SCoT du Pays de Saint-Brieuc identifie plusieurs zones à caractère économique sur la commune de Plaintel. On distingue ainsi 3 Zones d'Activités ainsi qu'une ZACOM :

- Zone Industrielle de La Gare (*communale*),
- Zone Artisanale de Raussan (*intercommunale SBAA*),
- Zone Artisanale des Prés Guyomard (*intercommunale SBAA*),
- Parc d'Activités du Grand Plessis (*intercommunale SBAA*),
- **Village Commercial de Malakoff** (*privée*),
- Parc d'Activités des Tinnières (*privée*),

3-2. Localisation du projet et présentation du site

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.



Actuellement le village est constitué d'une vingtaine de commerce : Boulangerie avec drive, Equipement de la maison, Décoration intérieure, Electroménager, Literie, Poêle à bois, Chaussures, Lingerie, Optique, Crêperie, Bar brasserie, Fleuriste, Esthéticienne, Vêtements, Informatique, Laverie automatique, Coiffeur mixte, Barbier, Cabinet d'ostéopathe, 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 intégrées dans l'OAP suivante :

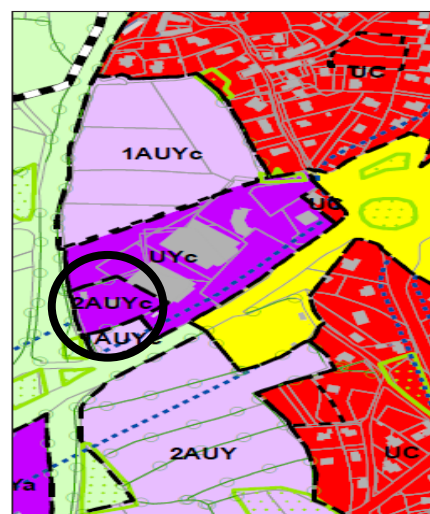
- A3063 de 4 200 m²
- Une partie de la parcelle A3076 de 2 000 m²

TOTAL : 6 200 m²



La zone d'activité commerciale de Malakoff s'inscrit en rive de la D 790 sur sa limite Es, et d'une voie ferrée désaffectée sur ses limites Ouest et Sud. D'une superficie totale d'environ 5ha62, elle est répartie en 4 secteurs :

- la zone Uyc, couvre 2ha63 et accueille 22 cellules commerciales. Elle développe environ 1 600m² de locaux,
- une première zone 1AUyc, sur 2ha38, exploitée par un agriculteur,
- une seconde zone 1AUyc, située en pointe sud, le long de la RD 790 couvre 2 000 m²,
- une zone 2AUyc, constituée de la parcelle A3063 d'une superficie d'environ 4 000 m² occupée jusqu'à présent par un logement et son jardin.



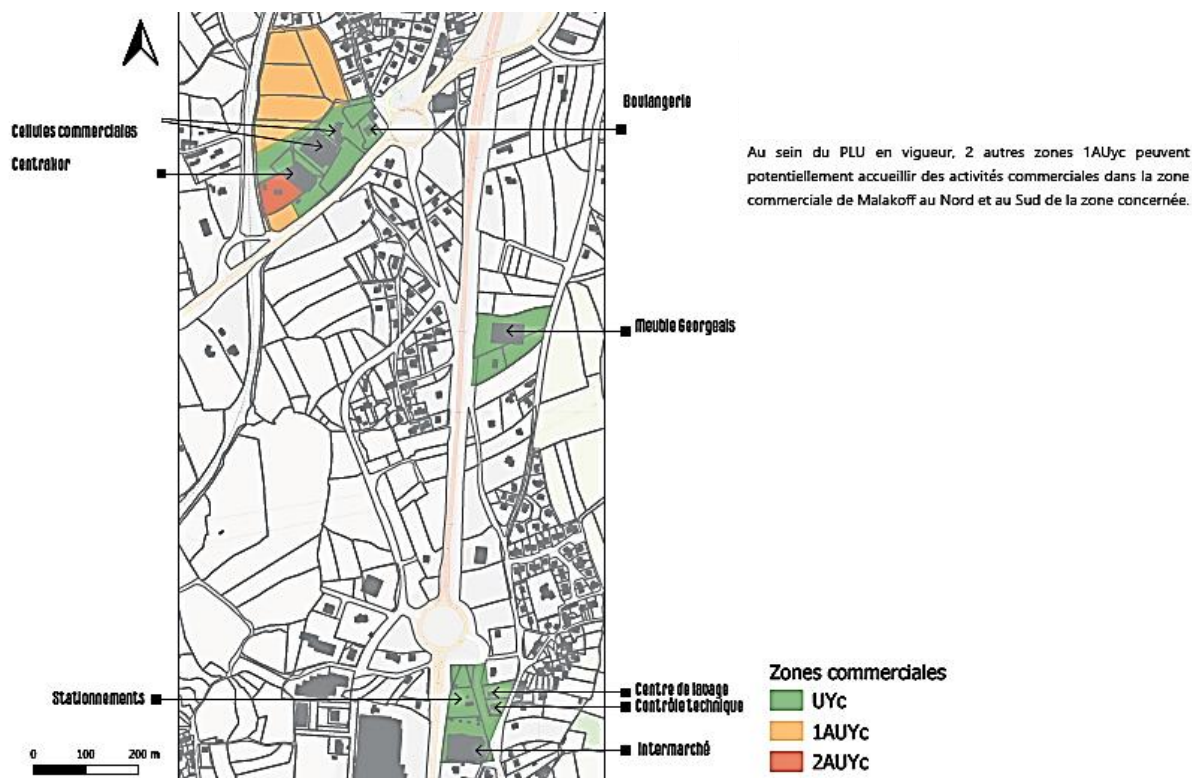
La RD 790 est classée en catégorie 3 c'est-à-dire que la largeur affectée par le bruit correspond à 100 mètres de part et d'autre de la voie. Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles.

3-3. Structure commerciale de la commune

Deux centralités commerciales sont identifiées sur la commune :

- Le centre-bourg avec le périmètre de centralité
- La zone commerciale de Malakoff

Le règlement du PLU en vigueur identifie un secteur à protéger afin de préserver la centralité commerciale autour du centre-bourg. La zone commerciale de Malakoff accueille de plus grands commerces dont la superficie doit être supérieure à 150 m². L'armature commerciale de la commune est complétée par la présence d'un Intermarché, plus proche du centre ville.



3-3. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc

La modification du PLU de PLAINTREL ne remet pas en cause les grandes orientations du PADD.

La seule zone 1AUyc de la commune, située sur le site Malakoff présente des enjeux agricoles actuellement puisqu'elle est cultivée par un exploitant agricole.

Le développement économique prévu sur le secteur de Malakoff respecte les prescriptions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc. Depuis la dernière vision du PLU de la commune, et en accord avec les propriétaires fonciers de la parcelle concernée, ce secteur intègre également une maison d'habitation qui a vocation à intégrer la ZACOM de Malakoff à moyen ou long terme (2AUyc).

Le développement économique prévu sur le secteur de Malakoff respecte les prescriptions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc. Suite à l'enquête publique de la révision du PLU, ce secteur intègre également une maison d'habitation qui a vocation à intégrer la ZACOM de Malakoff à moyen ou long terme (2AUyc).

Une OAP globale entre les deux parcelles (A3063 et A3076) permettra un aménagement cohérent de la zone et pourra désenclaver la parcelle A3063 et créer une continuité avec la zone Malakoff Sud. 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.

Un diagnostic écologique a été réalisé, il a ainsi 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. Au regard de l'état initial de l'environnement réalisé, cette zone présente peu d'enjeux environnementaux. Le site est déjà en partie artificialisé puisqu'il s'agit d'une

maison d'habitation, vendue récemment, qui n'est plus habitée. Le site n'est donc pas exploité par l'agriculture.

Dans le cadre de la modification du PLU, la future zone à urbaniser aura une vocation commerciale. Ainsi le projet qui pourra être réalisé sur le site n'engendrera pas une modification significative de la nature et de la qualité d'effluents produits. A terme, l'équipement de la commune d'Yffiniac sera en mesure d'absorber les effluents produits par l'installation de nouveaux commerces.

Le projet permettra d'éviter la création d'une friche commerciale sur la parcelle A3062, le commerçant en place souhaitant cesser son activité. Sa reprise dépend des possibilités d'aménagement de cet espace, et notamment des capacités d'extension d'un bâtiment sur la parcelle A3063. Le projet permet donc de maintenir une offre commerciale tout en préservant l'équilibre commercial du centre bourg.

Nota 1 du commissaire enquêteur : au cours de mes permanences, plusieurs personnes sont venues me communiquer les éléments suivants, qui éclairent la faisabilité d'un projet d'implantation sur le projet : Un des commerçants sur le site Malakoff est vendeur de son activité, dans le cadre de son projet de départ en retraite (Centrakor). Le repreneur potentiel estime toutefois avoir besoin de la zone ouverte à l'urbanisation pour parfaire son projet d'implantation et s'est positionné acquéreur potentiel de la parcelle A3063.

A l'issue, 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.

Nota 2 du commissaire enquêteur : La présente modification du PLU ne modifie aucun article de la zone 1AUyc.

4-Organisation et déroulement de l'enquête

Suite à la demande de la commune, par courrier en date du 9 septembre 2021, le Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 17 septembre 2021, m'a désignée pour assumer les fonctions de commissaire-enquêteur pour l'enquête visée en objet.

5-Avis de la MRAe

Dans son avis du 26 août 2021, la MRAe 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 qu'en conséquence elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Dans ses considérants, la MRAe relève en particulier :

- 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, qu'elle n'abrite pas de zone humide sur son emprise et à proximité, ni d'espace naturel remarquable ;

- que la zone à urbaniser enclavée sur 3 côtés par la ZACOM de Malakoff et située dans la bande de nuisances sonores de la RD 790 ;

- que le projet d'ouverture à l'urbanisation commerciale contribuera à l'augmentation des surfaces imperméabilisées, générera une augmentation des déplacements, de la pollution lumineuse et sonore et entraînera la suppression de 60 m environ d'une haie bocagère ; mais que ces impacts potentiels ne sont pas notables au sens de l'évaluation environnementale, compte tenu de la superficie modérée du projet, et des dispositions de l'OAP et du règlement littéral de la zone conduisant à la protection de certaines haies périmétrales, à l'encadrement des incidences sur les eaux pluviales et de ruissellement, sur les aspects paysagers et la qualité architecturale des projets pouvant s'y implanter et incitant à mutualiser des espaces de stationnement afin de limiter les déplacements au sein de la zone ;

- que le site sera raccordé pour les eaux usées au réseau public d'assainissement et à la station d'épuration des eaux (STEP) d'Yffiniac, d'une capacité de 84 000 équivalents habitants (EH), en bon état de fonctionnement, et ne sera pas de nature à entraîner d'incidence significative sur son fonctionnement ;

- et 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 m² au seul secteur de la nouvelle OAP créée ou à la zone déjà urbanisée (UYc).

6-Avis des personnes publiques associées et synthèse de ces avis

Le Code de l'Environnement (Chapitre III du titre II du livre I°) prévoit que le projet de modification soit notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux divers organismes prévus aux articles L 121-4, L 122-4 et L123-6 du code de l'urbanisme. En conséquence, le projet a été notifié :

- au Préfet des Côtes d'Armor,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental
- aux Présidents des chambres d'Agriculture, des Métiers, de Commerce et d'Industrie
- au Président du Syndicat Mixte du Pays de Saint Brieuc, chargé du SCOT et du SAGE
- ARS Bretagne

Les avis suivants ont été recueillis et ont été joints au dossier d'enquête.

Direction Départementale du Patrimoine : courrier du 24/08/2021 : le projet n'appelle pas d'observations (pas d'avis exprimé)

Chambre des Métiers des Côtes d'Armor : avis favorable du 19/07/2021 sans observation

CCI des Cotes d'Armor, service urbanisme : courrier du 23/08/2021 : le projet n'appelle pas d'observations (pas d'avis exprimé)

Région Bretagne, service Planification et prospective : courrier du 11/08/2021 : le projet n'appelle pas d'observations (pas d'avis exprimé)

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

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).

Aussi, le dossier fait état de la modification de l'OAP n° 21 du PLU de PLAINTTEL.

Une OAP n° 22 est présentée en lieu et place de l'OAP n° 21. Pour une meilleure lecture des OAP, il conviendra ici de conserver le n° 21 pour cette nouvelle OAP issue de la modification de l'actuelle OAP n° 21 et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc.

Service habitat de SBAA : mail du 30/08/2021 : pas d'avis ni d'observation sur le projet, qui ne concerne pas cette thématique

7-Participation et observations du public

- 1° permanence : pas de visite.

- 2° permanence : pas d'observation portée au registre, aucun mail ni courrier. 1 visite d'un des occupants de la zone Malakoff (projet de contribution écrite à recevoir ultérieurement).

- 3° permanence : pas d'observation portée au registre depuis la précédente permanence, pas de mail, pas de courrier.

2 visites :

- M. SALAÜN, commerçant sur la zone Malakoff, propriétaire du fonds de commerce « CENTRAKOR », qui a déposé un document de 5 pages.

- Mme LE QUERE, responsable du développement immobilier au sein de la société LIDL, qui a déposé un mail à l'adresse : mairie@mairie-plaintel.fr.

Teneur du document remis par M. Salaün :

M. Salaün confirme le projet de rachat de son magasin par la société LIDL, projet qui doit se développer sur sa parcelle ainsi que sur la parcelle voisine. Ce projet est à l'étude depuis avril 2019, et a fait l'objet d'un premier passage en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), non concluant, en octobre 2020. Pour LIDL, ce projet s'accompagnerait de la fermeture de son magasin de Quintin. M. Salaün expose dans son document une analyse des différents atouts du projet « LIDL » et s'attache à démontrer la complémentarité de cette enseigne avec l'équipement commercial de la commune de Plaintel. Il joint une pétition favorable à la venue de LIDL sur la zone Malakoff, signée par les commerçants de cette zone.

Teneur du mail reçu de Mme Le Quere, responsable du développement immobilier de la société LIDL :

Mme Le Quere précise le projet de recomposition des locaux et d'organisation future des stationnements sur les parcelles concernées, en annonçant un projet très vertueux en termes de développement durable. Elle confirme par ailleurs que le site de Quintin ne pouvait accueillir le projet

de développement du magasin pré-existant, et que LIDL est d'ores et déjà en contact avec un repreneur potentiel pour ce site. Le projet de la société développerait 1 400m² de surface de vente.

Le présent procès verbal de synthèse est présenté et remis à l'occasion d'une réunion organisée en mairie de Plaintel le 24 novembre 2021

le 23 novembre 2021

Le commissaire enquêteur

Catherine Blanchard

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Blanchard', with a horizontal line drawn underneath the name.

-----ANNEXE 2-----

MEMOIRE EN REPONSE DE SBAA



Saint-Brieuc, le 07 DEC. 2021

Direction Générale des Services
Service Urbanisme – Droit des sols
Suivi : Samia BLAISE
samia.blaise@sbba.fr
Tél : 02 96 77 60 75
Vos références : 179-2021
Toute correspondance doit être adressée à
Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Madame Catherine BLANCHARD
32 Rue Joseph Le Goff Saint-
Guirec
22240 PLEVENON

Objet : Modification n°1 PLU de Plaintrel – Enquête publique
Réponses aux questions du procès verbal de synthèse

Madame le commissaire-enquêteur,

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, suite à l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Plaintrel qui s'est déroulée du 19 octobre 2021 au 18 novembre 2021, vous avez remis votre procès-verbal de synthèse en mairie le 24 novembre 2022 et je vous en remercie.

Ce procès-verbal contient plusieurs remarques et questions auxquelles vous trouverez ci-joint les réponses et commentaires, directement dans le corps de votre document.

La commune de Plaintrel et le service urbanisme de Saint-Brieuc Armor Agglomération restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire sur ce dossier.

Espérant que ces éléments vous seront utiles pour la rédaction de votre rapport et de vos conclusions, je vous prie d'agréer, Madame le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président en charge de
l'urbanisme et de l'aménagement du
territoire



Copie à : Monsieur Le Maire de Plaintrel
Pièce-jointe : Mémoire en réponse au procès-verbal relatif à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de Plaintrel.

5 rue du 71^{ème} Régiment d'Infanterie // cs 54 403 - 22044 Saint-Brieuc Cedex 2
T. 02 96 77 30 00

BOUC-ETABLES-LES-BAINS // BELLEFLEUR // LA BÉRAUDIE // LA BÉRAUDIE // LA BÉRAUDIE // LA BÉRAUDIE // LA BÉRAUDIE // LA BÉRAUDIE
LE PÉLÉ // LE PÉLÉ // LE PÉLÉ // LE PÉLÉ // LE PÉLÉ // LE PÉLÉ // LE PÉLÉ // LE PÉLÉ
PLOUFRANCAIS // PLOUFRANCAIS // PLOUFRANCAIS // PLOUFRANCAIS // PLOUFRANCAIS // PLOUFRANCAIS // PLOUFRANCAIS // PLOUFRANCAIS
SAINT-BRIEUC // SAINT-BRIEUC // SAINT-BRIEUC // SAINT-BRIEUC // SAINT-BRIEUC // SAINT-BRIEUC // SAINT-BRIEUC // SAINT-BRIEUC

La terre, la mer,
l'avenir en commun

saintbrieuc-armor-agglo.fr



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Plaintel

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

le 07 décembre 2021

HISTORIQUE

La zone Sud de Malakoff a été ouverte à l'urbanisation en 1998, sur une 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 comprenant un hall d'exposition et des bureaux.

En 2003, une partie des bâtiments conservés a fait l'objet de la création de cellules commerciales, auxquelles ont été annexés deux bâtiments commerciaux de 2000 m² chacun (Enseigne devenue Centrakor aujourd'hui et création de cellules commerciales), et une boulangerie d'une surface de 450 m².

SITUATION ACTUELLE

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.

L'ouverture à l'urbanisation, objet de la modification du PLU, se justifie dans la mesure où 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 renforcer la trame urbaine qui s'est développée sous forme de zone commerciale au Sud de Malakoff.

Cette parcelle de surface limitée (3896 m²) et partiellement artificialisée, occupée par une habitation vacante et par un jardin est enclavée sur 2 côtés par la zone d'activité commerciale de Malakoff et par la ligne SNCF de l'autre côté.

D'autre part, 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.

Actuellement, la disponibilité foncière pour accueillir de nouvelles unités commerciales de plus de 150 m² est de 3800 m², situés sur la zone Sud de Malakoff.

EVOLUTION DE LA ZONE : Zone 1AUyc (Nord de la zone commerciale de Malakoff)

Les parcelles YB 69/70/71/72 d'une surface de 2 ha 12 constituent la zone 1AUyc au Nord de la zone commerciale Sud de Malakoff. 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 de Saint-Brieuc et se poursuit dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal 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 commerciales à l'échelle de l'agglomération aura lieu au cours de l'année 2022.

Le choix de revenir sur la vocation commerciale de la zone 1AUyc permettra de réserver les possibilités d'implantation de commerce alimentaire au centre bourg et à la zone de Malakoff Sud (objet de la présente modification). La volonté de la collectivité est 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.

PERIMETRE DE CENTRALITE

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 : 22 vitrines y 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 m².

Afin de faciliter l'installation de nouveaux commerces et soutenir l'activité économique locale, la collectivité souhaite engager une réflexion sur l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce dans la centralité, qui lui permettrait notamment de préempter sur les cessions de fonds de commerce.

En conclusion, 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.

