

Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Finistère

Avril 2026



Demande d'autorisation de création d'un Ensemble Commercial par la création de deux magasins spécialisés

Commune de Morlaix

SAS GROUPE ICC
4 rue de Madagascar
29200 BREST





PRÉAMBULE

Le présent document, présenté par la SAS **GROUPE ICC**, concerne la création d'un Ensemble Commercial, afin de créer deux magasins spécialisés à MORLAIX (Finistère). Son contenu répond aux dispositions de l'article R 752-6 du code de commerce (décret n° 2019-331 du 17 avril 2019).

En annexe, figure l'étude d'impact économique réalisée par le bureau d'études BEMH, en application de l'article L 752-6 II du code de commerce.

Dossier CDAC



Benjamin HANNECART
9 rue de Condé
33064 BORDEAUX Cedex
06 82 32 24 31
ben@territoirecommerce.fr

Architecture



Arnaud VALLEE
4 rue de Madagascar
29218 BREST Cedex
02 98 80 76 07
avallee@i-c-c.fr

Analyse d'Impact



Laëtitia BERGES
12 rue des Piliers de Tutelle
33000 BORDEAUX
05 56 52 53 54
lberges@bemh.fr

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Les dispositions législatives

Le Code de commerce (art. L 752-6) fixe les critères d'appréciation des commissions d'aménagement commercial, en matière :

- d'aménagement du territoire,
 - de développement durable,
 - de protection des consommateurs
- et accessoirement, en matière sociale.

Les documents d'urbanisme

L'autorisation d'exploitation commerciale doit être compatible avec le document d'orientations et d'objectifs du SCoT (art. L 752-6).

Il s'agit d'une analyse de compatibilité, et non de conformité (CE 19 septembre 2025 n° 470356), qui est menée au regard du seul document d'orientations et d'objectifs (CAA Douai 1er octobre 2019 n° 18DA00167), et de ses objectifs pris dans leur ensemble (CE 11 octobre 2017 n° 401807, CAA Douai 28 mai 2025 n° 23DA00343).

L'appréciation de la conformité d'un projet avec le PLU relève de l'autorité de l'urbanisme, et non des commissions d'aménagement commercial (CE 7 janvier 2015 n° 359319).

Le principe général : la liberté d'établissement

« L'autorisation d'aménagement commercial ne peut être refusée que si, eu égard à ses effets, le projet compromet la réalisation des objectifs énoncés par la loi. Il appartient aux commissions d'aménagement commercial d'apprécier la conformité du projet à ces objectifs, au vu des critères d'évaluation mentionnés à l'article L 752-6 du code de commerce » (CE 4 octobre 2010 n° 333413, CE 25 mars 2020 n° 416731).

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La méthodologie retenue : une analyse multicritères et proportionnée

Les critères légaux sont analysés dans leur ensemble, aucun critère ne prévalant sur un autre. La loi ne subordonne pas la délivrance de l'autorisation à **l'absence de toute incidence négative** sur le tissu commercial des centres-villes, ou au seul motif que ces derniers comprendraient des friches. La liberté d'entreprendre est respectée dès lors que ces principes sont appliqués (*Conseil Constitutionnel n° 2019-830 QPC*).

La nature et l'importance du projet introduisent une analyse proportionnée de ses effets. Toute analyse disproportionnée, telle une mesure générale d'interdiction, constituerait une atteinte excessive à la liberté d'entreprendre (*Conseil d'Etat – Avis du 29 mars 2018 n° 394435*).

Ainsi, la circonstance qu'un centre-ville fasse l'objet de mesures de soutien (Fisac, Opération de Revitalisation du Territoire...) et qu'il connaisse un taux de vacance commerciale supérieur aux moyennes de références **ne présume pas de l'impact négatif d'un projet**, et n'implique pas l'obligation de réaliser celui-ci en centre-ville pour répondre aux critères d'aménagement du territoire et de protection des consommateurs (*CAA Marseille 6 février 2024 n° 22MA00724, CAA Nancy 29 décembre 2022 n° 20NC00260, CAA Lyon 19 mai 2022 n° 21LY03188*). Aussi, l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas subordonnée à l'absence de toute incidence négative sur le centre-ville (*CAA Nantes 7 février 2025 n° 23NT02499, CAA Nantes 28 juin 2024 n° 23NT01458, CAA Nancy 16 mai 2024 n° 22NC02093, CAA Lyon 16 mai 2024 n° 22LY01619*).

Le critère d'animation du territoire s'attache, notamment, à préserver l'équilibre entre les pôles commerciaux et l'animation des différents secteurs. Tous les pôles commerciaux sont susceptibles de contribuer à l'animation du territoire, les centres-villes, **et aussi, les autres secteurs : pôles relais et périphériques** (*CAA Toulouse 17 juillet 2025 n° 23TL002131, CAA Versailles 3 avril 2025 n° 23VE02855, CAA Douai 30 janvier 2023 n° 21DA00490, CAA Nantes 16 juillet 2021 n° 20NT03052, CAA Marseille 30 novembre 2020 n° 18MA04703*).

Le critère d'animation de la vie urbaine n'a pas vocation à protéger les commerces existants de la concurrence (*CAA Marseille 4 octobre 2021 n° 19MA05315, CAA Marseille 7 avril 2021 n° 19MA04182*).

Enfin, **l'analyse des densités commerciales ne figure plus au nombre des critères** à prendre en compte par la CDAC ou la CNAC depuis l'entrée en vigueur de la loi du 4 août 2008 dite « LME » (*CE 14 novembre 2018 n° 408952, CAA Lyon 3 avril 2025 n° 23LY03560, CAA Nantes 7 février 2025 n° 23NT02499, CAA Nantes 12 juillet 2024 n° 23NT01605, CAA Lyon 6 juin 2024 n° 23LY00492, CAA Marseille 7 novembre 2023 n° 22MA01248*).

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

EFFETS DU PROJET

Aménagement du territoire

Les objectifs recherchés par le projet
Synthèse du projet
Synthèse des surfaces
Synthèse de l'Analyse d'Impact

I. Informations relatives au demandeur

I.1. Identité du demandeur
I.2. Qualité du demandeur

II. Présentation du Projet

II.1. Adresse et situation
II.2. Description
II.2.1. Projet portant sur la création d'un ensemble commercial
II.2.2. Artificialisation des sols
II.2.2. Autres renseignements
II.3. Historique

III. Documents d'urbanisme

III.1. SCoT
III.2. PLU

IV. Maîtrise foncière du projet

IV.1. Liste des parcelles et superficie du terrain
IV.2. Présentation de l'ensemble des parcelles

9	Préambule : Présentation du territoire	63
10	I. Recherche de compacité du projet, des bâtiments et du stationnement	
11	I.1. Compacité du bâtiment	63
13	I.2. Rationalisation des espaces de stationnement	63
	II. Impact du projet sur les flux de circulation	
17	II.1. Desserte actuelle et future	64
17	A. Desserte routière locale	64
	B. Desserte en transports en commun	69
	C. Accès pédestres et cyclistes	79
19	II.2. Flux des véhicules légers	82
24	II.3. Flux des véhicules de livraison	84
	III. Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la Zone de Chalandise	
24	III.1. Équipements contribuant à limiter les déplacements en voiture	86
37	III.2. Analyse de la répartition prévisionnelle des clients par mode de transport	
40	selon les catégories de clients	86
49	A. Dénombrement de la clientèle piétonne	87
	B. Dénombrement de la clientèle cycliste	87
	C. Dénombrement de la clientèle utilisant les transports en commun	87
	D. Synthèse	88
	III.3. Garantie de financement et de réalisation d'aménagements de desserte	89
	III.4. Coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment	
57	d'infrastructures et de transports	89
57		



I. Performance énergétique

I.1. Conception de la construction	91
I.2. Chauffage et climatisation	92
I.3. Éclairage	93

II. Energies renouvelables 95

III. Intégration architecturale et paysagère du projet dans son environnement

III.1. Paysage et écosystème	96
III.2. Aménagements paysagers	104
III.3. Matériaux de construction utilisés et impact environnemental et sanitaire évalué sur leur cycle de vie	106

IV. Emissions de gaz à effet de serre dans les limites fixées aux articles L 229-25 et R 229-47 du Code de l'Environnement 108

V. Mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols 108

VI. Mesures propres à limiter les pollutions liées à l'activité

VI.1. Gestion de l'eau	109
VI.2. Gestion des déchets et pollution d'exploitation	111

VII. Nuisances

VII.1. Nuisances sonores	112
VII.2. Nuisances olfactives	112
VII.3. Nuisances visuelles et lumineuses	112
VII.4. Nuisances liées au chantier	112

VIII. Zones de protection de la faune et de la flore 113

I. Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la Zone de Chalandise

I.1. Description	118
I.2. Distance	118

II. Contribution du projet à l'amélioration du confort d'achat

II.1. Contribution à la modernisation des équipements commerciaux	123
II.2. Adaptation à l'évolution des modes de consommation	123

III. Valorisation de filières de productions locales 123

IV. Evaluation des risques naturels, technologiques ou miniers 124



Contribution sociale du projet

I. Emplois créés

I.1. Emplois directs	133
I.3. Conditions de travail des salariés	133

II. Partenariats locaux avec les commerces de centre-ville et les associations locales 134

III. Accord avec les services locaux de l'État chargés de l'emploi 134

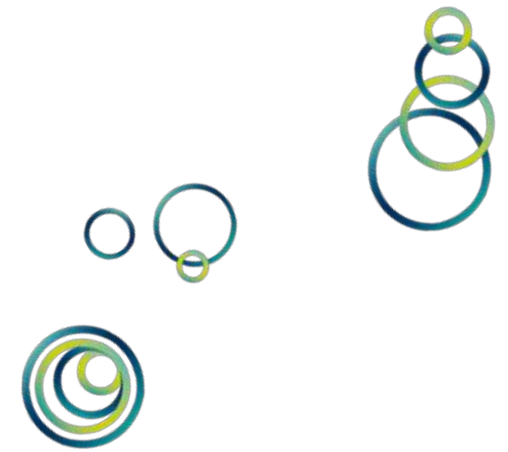


ANNEXES

Analyse d'Impact du projet	135
----------------------------	-----

SOMMAIRE DES PLANS ET DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES REQUIS

❖ Situation du projet (carte IGN 1/25.000ème)	20
❖ Vue aérienne du site	21/22
❖ Plan de masse (organisation du projet sur les parcelles concernées)	26/27
❖ Plan faisant apparaître la surface de vente	30
❖ Insertion axonométrique du projet	32/33
❖ Plan des façades	36
❖ Plan de l'Ensemble Commercial	41
❖ Extrait du plan cadastral	58/59
❖ Plan de desserte par les transports collectifs, piétons et cyclistes	81



PRÉSENTATION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

OBJECTIFS DU PROJET

➤ Requalifier une friche commerciale et diversifier l'offre du bassin de vie par de nouvelles enseignes

Depuis la fermeture de la jardinerie MAGASIN VERT de MORLAIX en 2014, qui exploitait une surface de vente de 3.500 m², le bâtiment est en friche et en état de délabrement. Ce terrain, qui accueillait également un magasin MR BRICOLAGE, a été racheté par LIDL qui a construit un supermarché à la place de l'ancien MR BRICOLAGE. La friche MAGASIN VERT demeure, et la société GROUPE ICC a racheté les parcelles la concernant auprès de LIDL, afin de requalifier ce site.

Localisé dans le tissu urbain de Morlaix et au sein de la ZAC de Kerscoff, qui accueille des activités commerciales et de service, cet emplacement a vocation à conserver sa destination commerciale, par l'implantation de nouvelles enseignes s'adressant en priorité aux habitants de Morlaix, en particulier les résidents des quartiers environnants, au même titre que le supermarché LIDL mitoyen.

➤ Il est ainsi projeté de démolir la friche MAGASIN VERT et de reconstruire un nouveau bâtiment commercial, qui accueillera deux magasins spécialisés non alimentaires (1.940 m² et 955 m²). Les enseignes futures ne sont pas déterminées avec certitude à ce jour, bien que CENTRAKOR et ELECTRO DEPOT aient manifesté leur intérêt pour s'implanter dans le futur bâtiment. Ces deux enseignes développent une offre en équipement de la maison.

➤ S'inscrire dans le cadre des objectifs déclinés par le SCoT

Le projet est localisé dans le pôle urbain central de Morlaix Communauté, et procède à une opération de renouvellement urbain et d'économie de l'espace. Il porte sur des formats de magasins complémentaires au commerce de centre-ville, conformément aux objectifs et orientations du SCoT en vigueur. Dans le futur SCoT arrêté le 14 mars 2025, le site est localisé en Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) « La Vierge Noire » identifié par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), qui a vocation à accueillir des commerces répondant principalement aux besoins des habitants du pôle et selon des plafonds de surface de vente, que le projet respecte.

➤ Adopter une démarche de réhabilitation qualitative

Les travaux qui seront entrepris auront pour objectif de restructurer le site existant tout en le densifiant, conformément aux objectifs recherchés en matière de planification urbaine.

➤ Le bâtiment existant, énergivore et peu esthétique, sera démoli et remplacé par une nouvelle construction à l'architecture contemporaine et plus économe sur le plan énergétique. Les espaces extérieurs seront entièrement restructurés par de nouveaux aménagements paysagers, et l'intégralité des places de stationnement traitées en matériau perméable. Au final, le projet renforcera la gestion des eaux pluviales à la parcelle par une surface d'infiltration plus importante.

Cette opération de réhabilitation contribuera à diversifier l'offre commerciale de Morlaix par la requalification de l'ancienne jardinerie, dont la surface de vente était supérieure à celle projetée.
Elle apportera plus de cohérence au quartier et de synergie avec le supermarché LIDL : les magasins constitueront un petit pôle commercial urbain facilement accessible en voiture mais aussi par les modes doux, offrant un réel service à la population, et ce de manière alternative aux grandes zones commerciales.

SYNTHÈSE DU PROJET

Extension d'un Ensemble Commercial par la création de trois magasins spécialisés

- Surface de vente totale (2 magasins) : 2.895 m².

❖ Aménagement du territoire

- Requalification d'une friche commerciale,
- Localisation intégrée au tissu urbain en zone commerciale,
- Compatibilité avec le SCoT (localisation en pôle central urbain ou en SIP selon le SCoT opposable),
- Modernisation et diversification de l'offre commerciale,
- Desserte du site par les modes doux,
- Accès routiers adaptés au projet en voiture,
- Implantation dans un secteur dédié aux activités commerciales,
- Amélioration de la qualité de l'urbanisme,
- Respect de l'équilibre avec les autres pôles commerciaux.

❖ Contribution sociale du projet

- Création d'emplois à Morlaix,
- Maintien de l'attractivité du centre-ville par des activités complémentaires.

❖ Développement durable

- Reconstruction d'un bâtiment plus économe (isolation etc),
- Equipements électriques économes,
- Amélioration de l'intégration paysagère par la plantation d'arbres,
- Développement des énergies renouvelables (centrale photovoltaïque),
- Mutualisation des aires de stationnement,
- Préservation des espaces naturels protégés,
- Installation de bornes de recharge électrique,
- Absence de nuisances sur l'environnement proche.

❖ Protection des consommateurs

- Meilleure accessibilité à une offre diversifiée et à la concurrence depuis les lieux de vie situés à proximité,
- Contribution à l'amélioration du confort d'achat de la clientèle,
- Adaptation à l'évolution des modes de consommation pour répondre aux besoins de la clientèle,
- Projet compatible avec les risques naturels et industriels recensés sur la commune.

SYNTHÈSE DES SURFACES

Ensemble commercial	Surface de vente existante	Surface de vente future	Evolution
Lidl	1.421 m ²	1.421 m ²	-
Magasins créé n° 1	-	1.940 m ²	+ 1.940 m ²
Magasins créé n° 2	-	955 m ²	+ 955 m ²
Total	1.421m ²	4.316 m ²	+ 2.895 m ²

Parcs de stationnement	Existant	Futur	Evolution
Nombre de places total	18	113	+ 95
<i>dont places perméables</i>	0	113	+ 113

Emprises au sol	Actuel	Futur	Evolution
Bâtiment & auvent	2.106 m ²	3.657 m ²	+ 1.551 m ²
Espaces verts en pleine terre	5.900 m ²	1.739 m ²	- 4.161 m ²
Voirie et stationnement	3.584 m ²	5.954 m ²	+ 2.370 m ²
Bassin d'infiltration	-	240 m ²	+ 240 m ²
Total assiette foncière projet	11.590 m ²	11.590 m ²	-
Nombre d'arbres	25	27	+ 2

Imperméabilisation des sols	Actuel	Futur	Evolution
Surfaces imperméabilisées	5.690 m ²	8.143 m ²	+ 2.453 m ²
<i>dont bâtiment & auvents</i>	2.106 m ²	3.657 m ²	+ 1.551 m ²
<i>dont voirie et stationnement</i>	3.584 m ²	4.486 m ²	+ 902 m ²
% assiette foncière	49,1 %	70,3 %	-
Surface perméables	5.900 m ²	3.447 m ²	- 2.453 m ²
<i>dont espaces verts</i>	5.900 m ²	1.739 m ²	- 4.161 m ²
<i>dont stationnement perméable</i>	0 m ²	1.468 m ²	+ 1.468 m ²
<i>dont bassin d'infiltration</i>	0 m ²	240 m ²	+ 240 m ²
% assiette foncière	50,9 %	29,7 %	-
Total assiette foncière	11.590 m ²	11.590 m ²	-

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE D'IMPACT

La synthèse de l'Analyse d'Impact figure aux pages suivantes.

SYNTHÈSE PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

LE TERRITOIRE (DEMOGRAPHIE, EMPLOIS, ...)



Evolution démographique positive dans la Zone de Chalandise (+ 1,32 % entre 2013 et 2023) ainsi que du nombre de logements (+ 5,63 % entre 2012 et 2022).

Territoire essentiellement urbain, densité de population plus élevée que la moyenne départementale et nationale.

Zone de chalandise au cœur d'un bassin d'emploi attractif.

Présence d'une clientèle saisonnière.

EQUIPEMENT COMMERCIAL



Tissu commercial diversifié composé de grandes et moyennes surfaces et de boutiques.

Offre non alimentaire de plus de 300 m² inexistante en centre-ville.

Arrivée de 2 nouvelles enseignes non alimentaires.

CENTRES-VILLES ETUDIES



6 centres-villes de proximité ou d'hyper-proximité, qui répondent aux besoins quotidiens des habitants.

1 centre-ville majeur : Morlaix qui répond aux besoins quotidiens et occasionnels légers des habitants. Morlaix est intégrée au dispositif « Action Cœur de Ville ».

Taux de vacance commerciale global (ensemble des centres-villes étudiés) supérieur à la moyenne nationale.

IMPACT DU PROJET



Entre 0 et 1,66 commerce en centre-ville pouvant théoriquement être fragilisé par le projet, sur 75 commerces recensés.

Entre 0 et 2,63 emplois théoriques menacés en centre-ville par le projet, sur 119 emplois recensés.

Impact du projet sur les commerces des centres-villes étudiés qui sera pondéré par des mesures d'évitement en faveur de leur préservation (aucune boutique de moins de 300 m² et pas de vente d'alimentation ou de restauration).

SYNTHÈSE *IMPACT GÉNÉRAL DU PROJET*

Complémentarité des fonctions urbaines et équilibre territorial	✓ Projet situé dans le pôle urbain central fort de Morlaix, lieu privilégié pour l'implantation de surface commerciale (cf. SCoT de Morlaix Communauté). ✓ Développement et diversification de l'offre non alimentaire. ✓ Renforcement de l'attractivité du pôle de Morlaix par la requalification d'une friche. ✓ Contribution au rééquilibrage des équipements commerciaux en partie Est de Morlaix (majorité des moyennes surfaces non alimentaires implantées sur la zone Bretagne de St-Martin-des-Champs, en entrée Ouest de Morlaix).	
Effet du projet sur la vacance commerciale	✓ Taux de vacance commerciale au global dans les centres-villes de l'environnement proche du projet supérieur à la moyenne nationale. ✓ Requalification d'une friche commerciale contribuant à réduire la vacance commerciale. ✓ Préservation des commerces en centre-ville : pas de création de boutiques non alimentaires pouvant concurrencer directement l'offre de centre-ville.	
Animation et préservation du tissu commercial	✓ Attractivité commerciale du centre-ville majeur de Morlaix élevée. ✓ 6 centres-villes de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants. ✓ Entre 0 et 1,66 commerce théorique fragilisé en centre-ville par le projet, sur 75 commerces recensés. Le projet aura un impact limité sur le commerce en centre-ville, en ouvrant sur un format de vente de plus de 300 m², absent en centre-ville.	
Dispositif en faveur du développement économique	✓ 5 communes concernées par une ORT. ✓ Morlaix intégrée au dispositif « Action Cœur de Ville ». ✓ Pleyber-Christ et Plouigneau intégrées au programme « Petites Villes de Demain ». ✓ Henvic et St-Thégonnec Loc-Eguiner intégrées au programme « Villages d'Avenir ».	

SYNTHÈSE *IMPACT GÉNÉRAL DU PROJET*

Contribution en termes d'emplois	✓ Création de XX emplois net en équivalent temps plein (ETP). ✓ Solde positif contribuant à l'emploi d'au moins XX emplois.	
Amélioration du confort d'achat	✓ Modernisation des équipements commerciaux par la requalification d'une friche commerciale. Le futur ensemble commercial proposera un cadre d'achat qualitatif. ✓ Création de 2 cellules commerciales non alimentaires sur un même site contribuant à améliorer le confort d'achat.	
Protection du consommateur, diversification et complémentarité de l'offre	✓ Réponse aux attentes des habitants en lien avec la progression démographique. ✓ Développement et diversification de l'offre commerciale en non alimentaire avec l'arrivée de 2 nouvelles activités et 2 nouvelles enseignes. ✓ Complémentarité avec l'offre existante en centre-ville par la création de 2 moyennes surfaces supérieures à 300 m² permettant de ne pas entrer en concurrence directe avec les boutiques de centre-ville.	

SYNTHÈSE *IMPACT GÉNÉRAL DU PROJET*

Le projet prend place à Morlaix, au cœur d'un **territoire économique attractif, bénéficiant de la présence d'une clientèle saisonnière et en progression démographique.**

Le projet concerne la **création d'un ensemble commercial composé de 2 moyennes surfaces non alimentaires de 2 895 m² au total.** Il sera **aménagé sur une friche commerciale** précédemment occupée par « Magasin Vert » et fermée depuis plus de 10 ans et permettra de **maintenir la vocation commerciale de ce site.**

Le projet contribuera à la **diversification de l'offre commerciale avec l'arrivée de 2 enseignes non alimentaires.** Il participera au **développement de l'attractivité du pôle de Morlaix** et au rééquilibrage de l'offre sur le secteur Est de Morlaix moins bien doté en offre commerciale.

Le projet permettra d'apporter **un cadre optimal à la clientèle** par la constitution d'un petit pôle dédié au non alimentaire composé de 2 magasins.

Le futur ensemble commercial aura **un impact limité sur le commerce et l'emploi en centre-ville**, en développant une offre non alimentaire sur un format absent en centre-ville (plus de 300 m²) et donc complémentaire aux commerces traditionnels de centre-ville.

Informations clés :

- ✓ Le projet est situé dans le pôle urbain central fort de Morlaix identifié dans le SCOT en lieu d'accueil privilégié pour les activités économiques.
- ✓ Une **attractivité commerciale** du centre-ville de Morlaix élevée. 6 centres-villes de proximité complémentaires au centre-ville majeur de Morlaix.
- ✓ Un **taux de vacance commerciale au global en centre-ville supérieur à la moyenne nationale** (17 % contre 11,7 % en France).
- ✓ La création de **XX emplois en équivalent temps plein.**
- ✓ Entre 0 et 1,66 commerce théorique fragilisé en centre-ville par le projet, sur 75 commerces recensés.
- ✓ Requalification d'une friche commerciale.

IMPACT GÉNÉRAL DU PROJET :



I - INFORMATIONS RELATIVES AU DEMANDEUR

I.1. Identité du demandeur

La demande est présentée par la **SAS GROUPE ICC**, société par actions simplifiée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 899 925 382 en date du 5 janvier 2022.

Les coordonnées de son siège social sont les suivantes (l'extrait Kbis figure ci-après) :

SAS GROUPE ICC
4 rue de Madagascar
29200 BREST
Tél. : 02 98 80 76 07
e-mail : avallee@i-c-c.fr

I.2. Qualité du demandeur

La **SAS RD GROUPE ICC** agit en qualité de propriétaire des futurs magasins, constituant l'objet de la présente demande.

Elle justifie à ce titre de sa qualité de propriétaire du terrain, en application de l'article R 752-4 a) du code de commerce.

- *Attestation notariale figurant en pages 57 s.*

La société **GROUPE ICC** est représentée par la SARL EXL (RCS Rennes 899 850 705) en sa qualité de Présidente, elle-même représentée Monsieur Arnaud VALLEE, son Gérant.

Le demandeur accepte de recevoir tout document relatif à la présente demande par voie électronique.

Merci d'adresser ces documents aux adresses suivantes, avec copie à la société TERCOM :

Demandeur : avallee@i-c-c.fr
TerCom : ben@territoirecommerce.fr

Greffé du Tribunal de Commerce de Brest

150 RUE ERNEST HEMINGWAY
CS 61936
29219 BREST CEDEX 2

Code de vérification : hXlgru0PiD
<https://contrôle.infogreffe.fr/contrôle>



N° de gestion 2022B00074

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 11 février 2026

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 899 925 382 R.C.S. Brest
Date d'immatriculation 17/01/2022
Transfert du R.C.S. de Rennes en date du 05/01/2022
Date d'immatriculation d'origine 02/06/2021
Dénomination ou raison sociale **GROUPE ICC**
Forme juridique Société par actions simplifiée
Capital social 3 448,00 Euros
Numéro d'identification Européen - EUJD FR2901.899925382
Adresse du siège 4 Rue de Madagascar 29200 Brest
Activités principales La prise de participation dans toutes sociétés et entreprises quelles que soient leur activité et leur forme juridique ; toutes prestations de services intra-groupes dans les domaines administratif, commercial, technico-commercial, financier, comptable, juridique, logistique, informatique, gestion de ressources humaines ou autres.
Durée de la personne morale Jusqu'au 02/06/2120
Date de clôture de l'exercice social 31 mars

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

Dénomination EXL
Forme juridique Société à responsabilité limitée
Adresse 13 Rue Gounod 35170 Bruz
Immatriculation au RCS, numéro 899 850 705 Rennes

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 4 Rue de Madagascar 29200 Brest
Activité(s) exercée(s) La prise de participation dans toutes sociétés et entreprises quelles que soient leur activité et leur forme juridique ; toutes prestations de services intra-groupes dans les domaines administratif, commercial, technico-commercial, financier, comptable, juridique, logistique, informatique, gestion de ressources humaines ou autres.
Date de commencement d'activité 05/01/2022
Origine du fonds ou de l'activité Transfert d'activité (origine hors ressort)
Mode d'exploitation Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Brest - 12/02/2026 - 15:41:13

page 1/1

Greffé du Tribunal de Commerce de Rennes

7 RUE PIERRE ABELARD
CS 43124
35031 RENNES CEDEX

Code de vérification : h95u9ho2G
<https://contrôle.infogreffe.fr/contrôle>



N° de gestion 2021B01612

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 11 février 2026

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 899 850 705 R.C.S. Rennes
Date d'immatriculation 31/05/2021
Dénomination ou raison sociale **EXL**
Forme juridique Société à responsabilité limitée
Capital social 1 000,00 Euros
Numéro d'identification Européen - EUJD FR3501.899850705
Adresse du siège 16 Chemin du Rosier 35170 Bruz
Activités principales La détention, la gestion et la prise de participations dans toutes sociétés civiles, commerciales ou industrielles ; la fourniture de prestations administratives et financières
Durée de la personne morale Jusqu'au 31/05/2120
Date de clôture de l'exercice social 31 juillet

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms VALLEE Arnaud
Date et lieu de naissance Le 11/06/1975 à Fougères (35)
Nationalité Française
Domicile personnel 5 Allée du Rouget de Dol 35170 Bruz

Gérant

Nom, prénoms BIGEON Anne-Caroline
Date et lieu de naissance Le 03/08/1976 à Chârnay (92)
Nationalité Française
Domicile personnel 5 Allée du Rouget de Dol 35170 Bruz

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 16 Chemin du Rosier 35170 Bruz
Activité(s) exercée(s) La détention, la gestion et la prise de participations dans toutes sociétés civiles, commerciales ou industrielles ; la fourniture de prestations administratives et financières
Date de commencement d'activité 26/05/2021
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Rennes - 12/02/2026 - 15:41:13

page 1/1

II – PRÉSENTATION DU PROJET

II.1. Adresse et situation

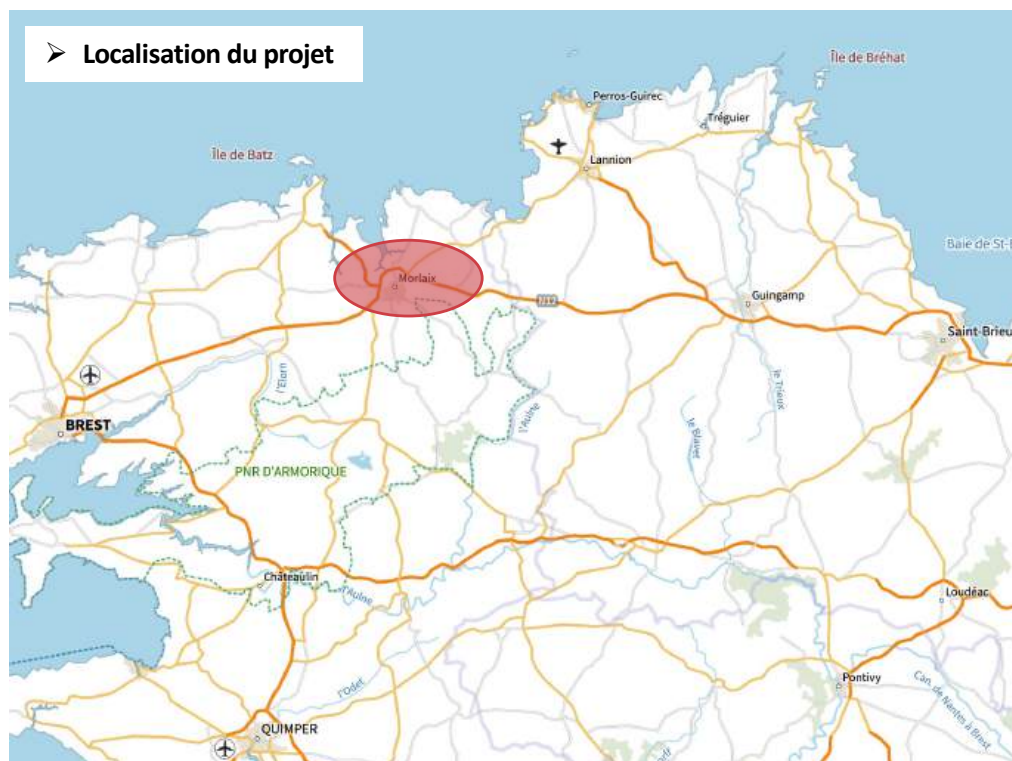
**Ensemble commercial
Lieu-dit « La Vierge Noire »
Rue Léonard de Vinci
29600 MORLAIX**

Le projet est situé sur le territoire communal de Morlaix, au Nord de la commune (cf. carte au 1/25.000^{ème} et vues aériennes aux pages suivantes).

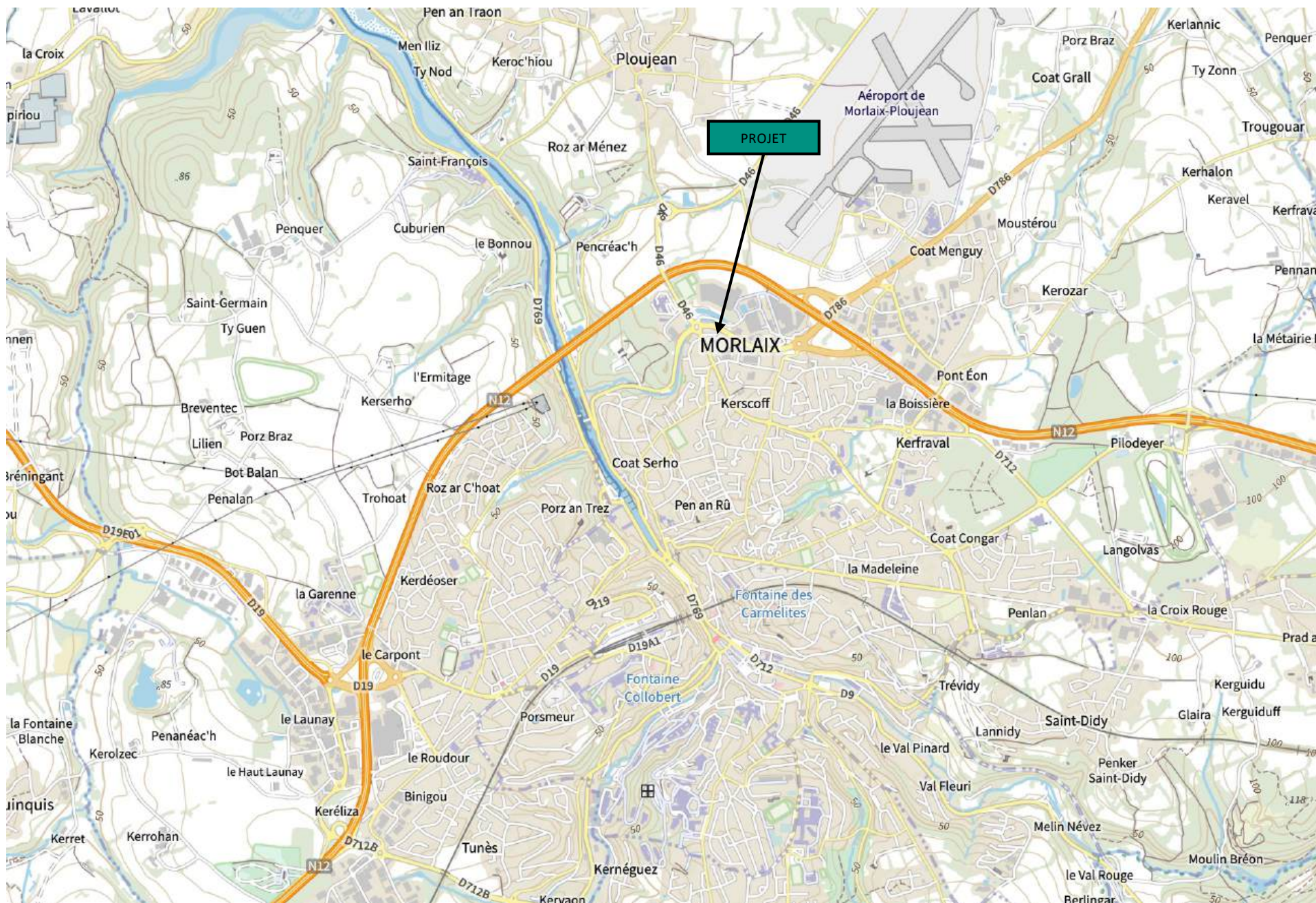
Il occupe un emplacement délimité par :

- La route de Lannion au Nord,
- Des habitations à l'Ouest,
- La rue Léonard de Vinci au Sud,
- Un supermarché Lidl à l'Est.

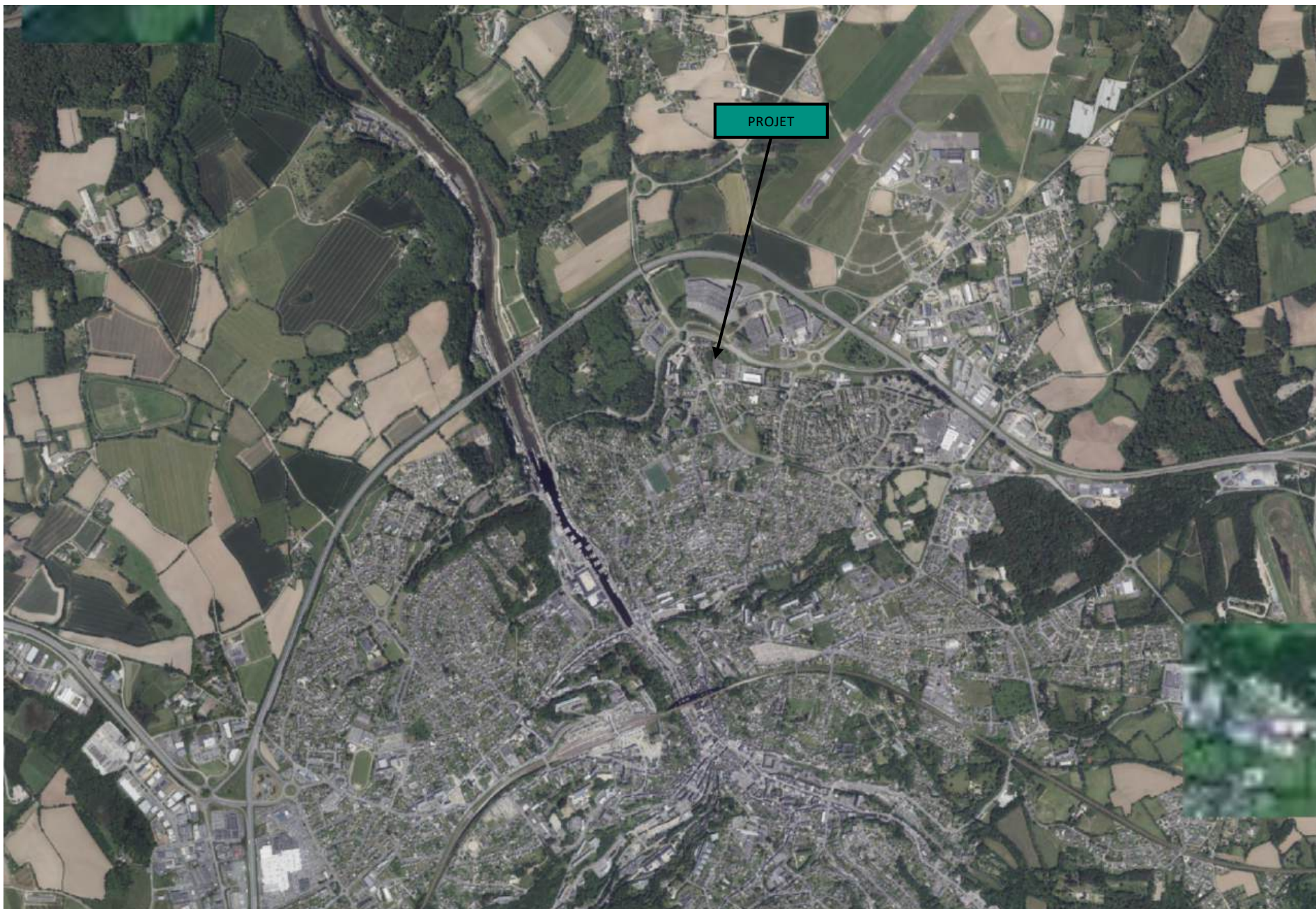
Le site était précédemment occupé par une jardinerie Magasin Vert (en friche depuis 2014), et par un garage automobile qui a été démoli.



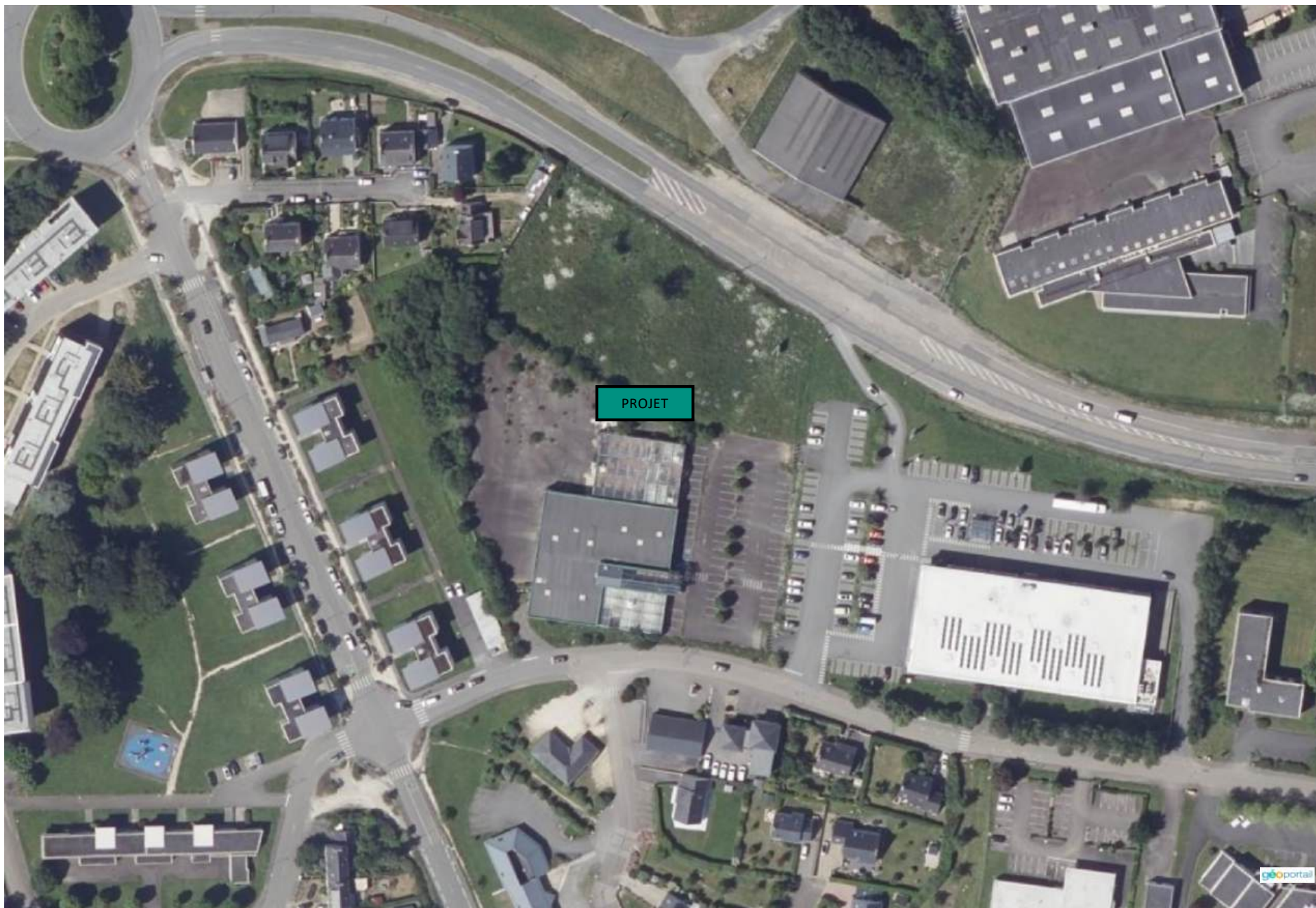
➤ Situation du projet – Carte IGN au 1/25 000^{ème}



➤ Vue aérienne du site (vue éloignée)



➤ Vue aérienne du site (vue rapprochée)



➤ Photographies du site



II.2. Description

Objet de la demande

La demande, que formule la **SAS GROUPE ICC** auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Finistère concerne la création d'un Ensemble Commercial à MORLAIX, afin de créer deux magasins spécialisés non alimentaires de 1.940 m² et 955 m², soit une surface de vente totale de 2.895 m², en plus d'un supermarché LIDL (1.421 m²) existant. La surface de vente totale de l'ensemble commercial s'élèvera ainsi à 4.316 m².

2.1. Projet portant sur la création d'un Ensemble Commercial

❖ Le futur Ensemble Commercial

Le futur Ensemble Commercial sera composé des nouveaux magasins suivants :

Cellules	Surface de vente (m ²)	Secteur d'activité
Magasin n° 1	1.940 m ²	Non alimentaire (n° 2)
Magasin n° 2	955 m ²	Non alimentaire (n° 2)
TOTAL	2.895 m²	

Précisons que le supermarché LIDL mitoyen, d'une surface de vente de 1.421 m², sera rattaché à l'ensemble commercial en raison de la mutualisation des accès entre lui-même et les magasins projetés.

Les enseignes des nouveaux magasins ne sont pas déterminées avec certitude à ce jour. Les enseignes d'équipement de la maison Electro Dépôt et Centrakor ont toutefois fait part de leur intérêt pour occuper les futures cellules (cf. les courriers d'intérêt ci-après).

En intégrant le supermarché LIDL existant, l'Ensemble Commercial aura la configuration suivante :

Cellules	Surface de vente (m ²)	Secteur d'activité
Magasin n° 1	1.940 m ²	Non alimentaire (n° 2)
Magasin n° 2	955 m ²	Non alimentaire (n° 2)
LIDL	1.421 m ²	Alimentaire (n° 1)
TOTAL	4.316 m²	



OLIBEA GROUP SAS

4, rue Maurice Allais
29250 SAINT POL DE LEON

Saint Pol de Léon le 24 juillet 2025,

Objet : MORLAIX / Courrier d'intérêt sous conditions suspensives

Madame Le Mercier,

Dans le prolongement de nos différents échanges, nous vous confirmons par la présente notre intérêt pour l'implantation d'un nouveau magasin CENTRAKOR sur Morlaix - rue Léonard de Vinci.

Surfaces envisagées :

- Surface plancher : 2 400 m² environ
- Surface de vente : 2 200 m² environ

Conditions suspensives :

- Validation en comité de direction de CENTRAKOR
- Obtention d'un permis de construire et d'une autorisation administrative d'exploitation commerciale

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Monsieur Olivier HUSSON



ELECTROMENAGER IMAGE SON MULTIMEDIA

L'Immobilière d'Entreprise
Mme Claire LEMERCIER

Fâches-Thumesnil, le 23 avril 2025

Objet : MORLAIX / Courrier d'intérêt sous conditions suspensives

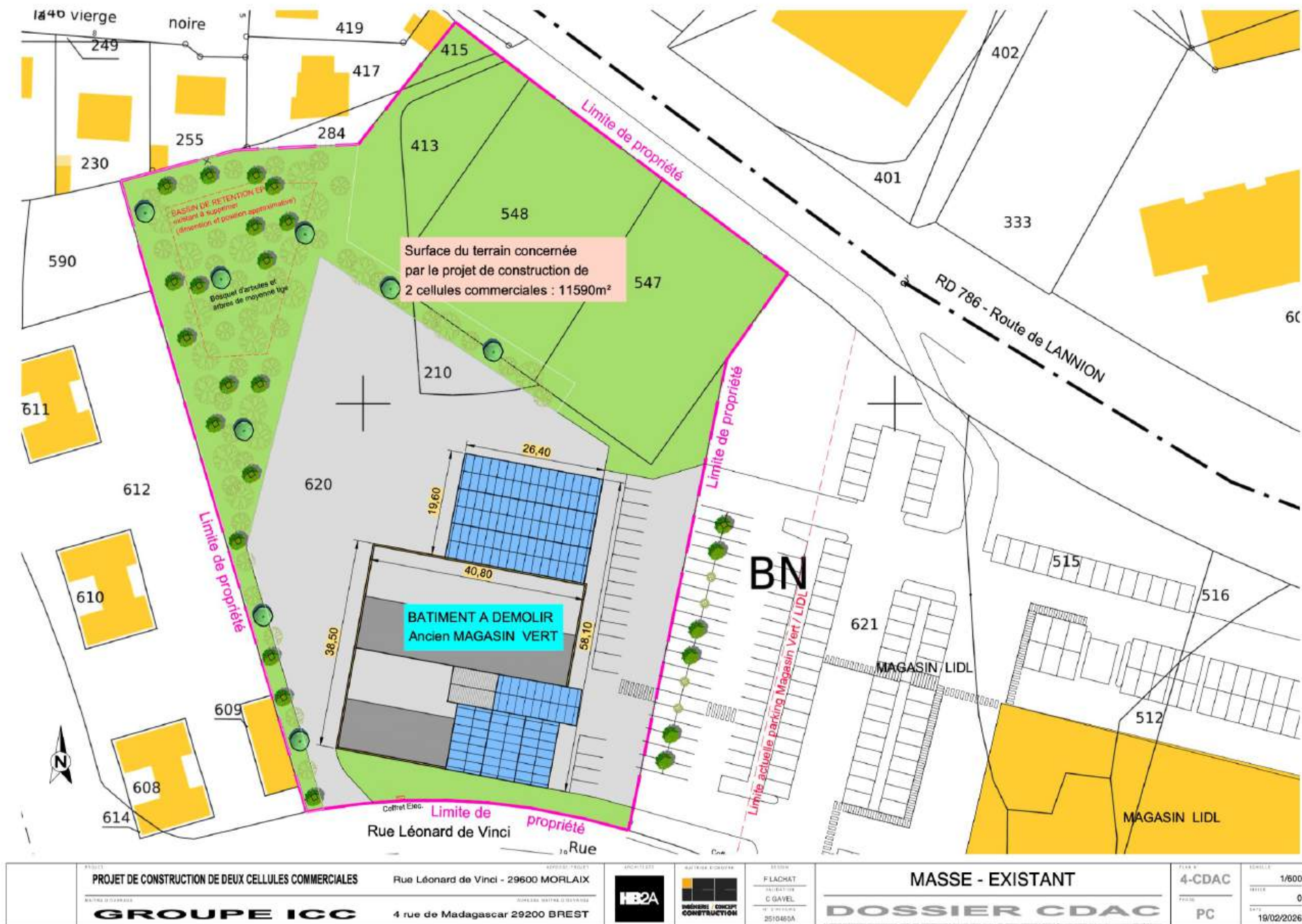
Madame Lemercier,

Dans le prolongement de nos échanges, nous vous confirmons par la présente notre intérêt sur votre projet commercial sis à Morlaix et sommes à même de vous proposer les conditions locatives suivantes :

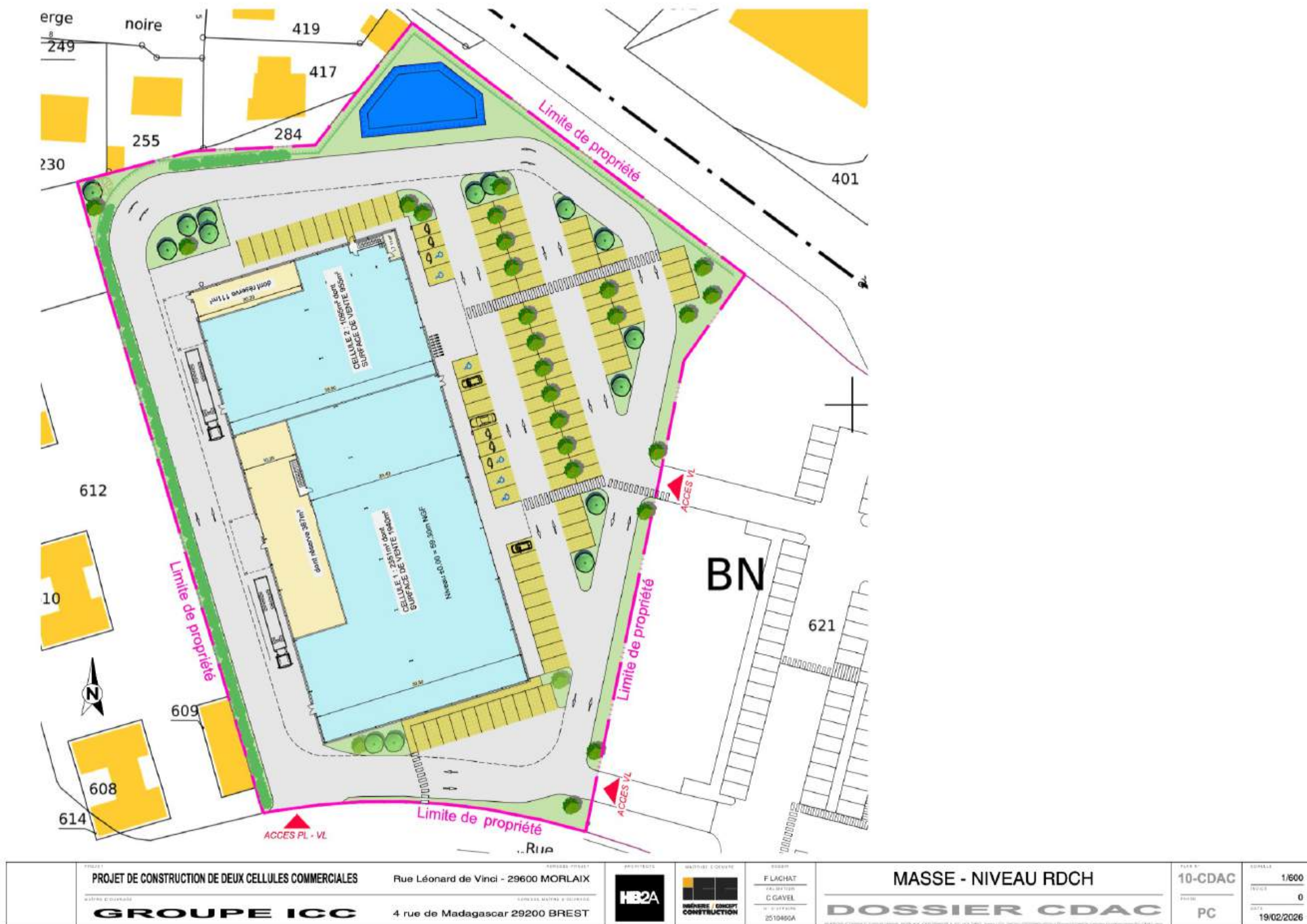
1. Description

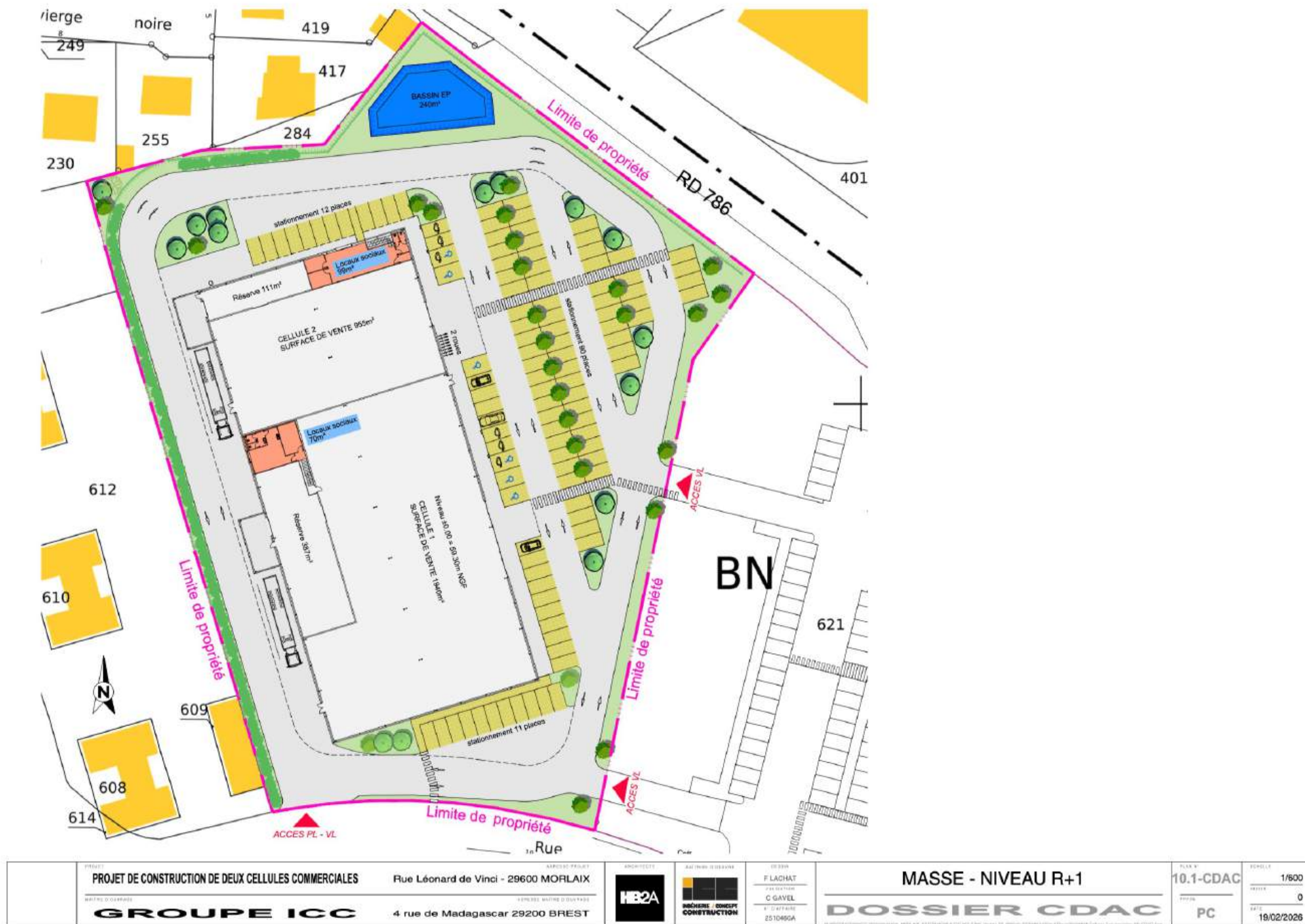
- Adresse : rue Léonard de Vinci, 29 600 MORLAIX
- Surfaces :
 - surface plancher (ou GLA centre commerciaux) : **1100 m²**
 - surface de vente : **1000 m²**
- Mezzanine à la charge du preneur
- Parking : en stationnement commun
- Espaces accessoires : emplacement container D3E / zone convoyeur de fonds / zone de chargement clients / emplacements click & collect / parc à caddies au droit de la façade/ emplacements convoyeurs de fonds, parc à caddies, zone chargement clients (4 places de parking), zone click & collect (3 places de parking), un compacteur carton/zone

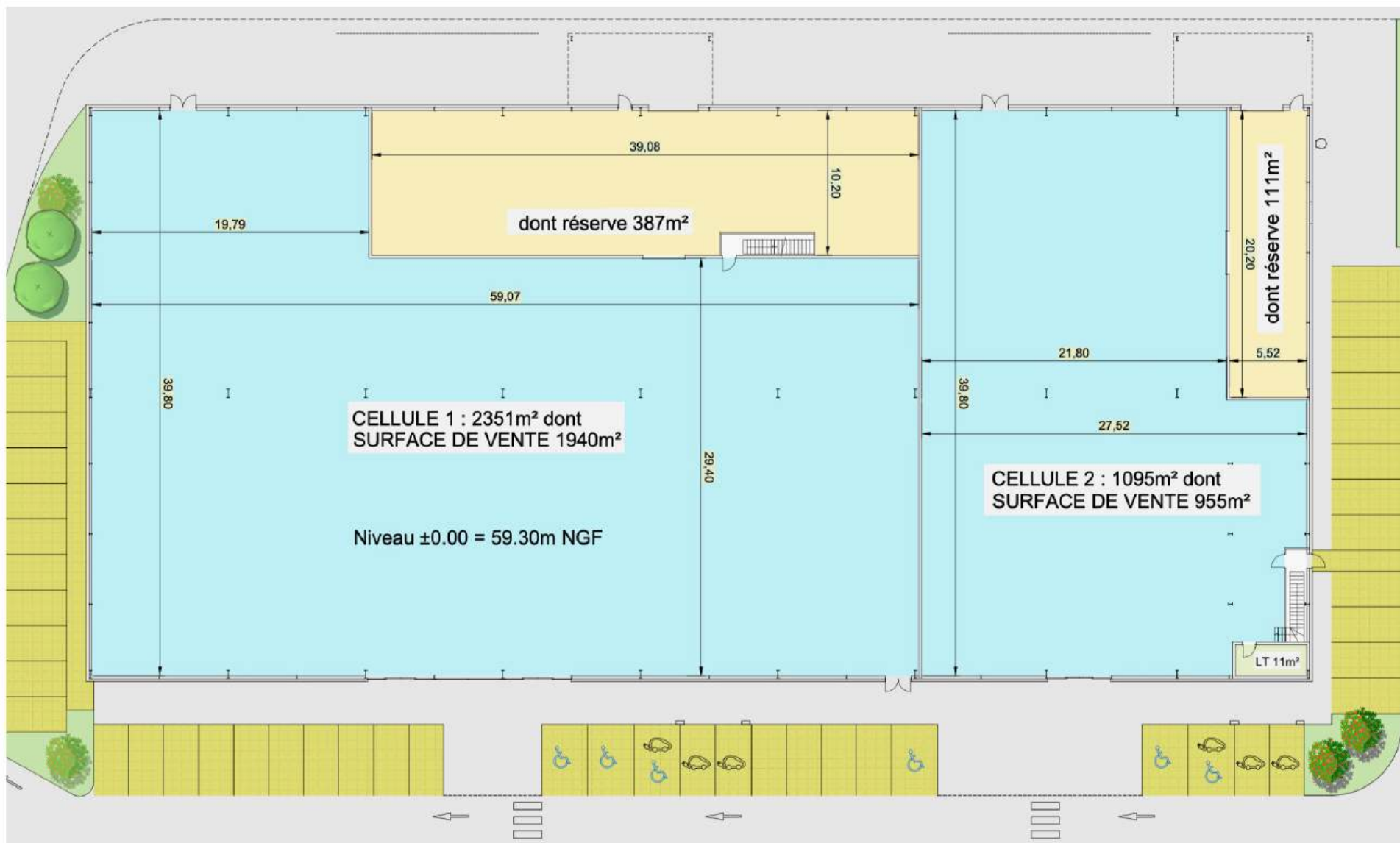
S.A.S. AU CAPITAL DE 1.471.415 EUROS SIÈGE SOCIAL : 59155 FACHES THUMESNIL (Nord), 1 ROUTE DE VENDEVILLE
Code APE 4754Z N° SIRET 433 744 539 00423 Téléphone 03 20 16 22 95 Télécopie 03 59 35 23 27
R.C.S. LILLE B 433 744 539 N° T.V.A. I.C. FR 66 433 744 539











PROJET PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX CELLULES COMMERCIALES GROUPE ICC	ADRESSE PROJET Rue Léonard de Vinci - 29600 MORLAIX ADRESSE MATIERE & COORDONNEES 4 rue de Madagascar 29200 BREST	ARCHITECTE HB2A	MATIERE & COORDONNEES MATIERE & COORDONNEES	DESSIN F. LACHAT C. GAVEL 2510480A	NIVEAU RDCH DOSSIER CDAC	PLAN N° 11-CDAC PC	ECHELLE 1/250 PROJET 0 DATE 19/02/2026
---	--	---------------------------	---	---	------------------------------------	--------------------------	---



PROJET PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX CELLULES COMMERCIALES MAÎTRE D'ŒUVRE GRUPE ICC	ADRESSE PROJET Rue Léonard de Vinci - 29600 MORLAIX COORDONNÉES MAÎTRE D'ŒUVRE 4 rue de Madagascar 29200 BREST	ARCHITECTE HB2A	MAÎTRE D'ŒUVRE HABITAT CONCEPT CONSTRUCTION	DESIGN F. LACHART CALCULS C. GAVEL N° 25111004 2510480A	NIVEAU R+1 DOSSIER CDAC	PLAN N° 11.1-CDAC PC	ÉCHELLE 1/600 PROJET 0 DATE 19/02/2026
--	--	-----------------------------------	---	--	---	---	---

INSERTION AXONOMETRIQUE ACTUELLE

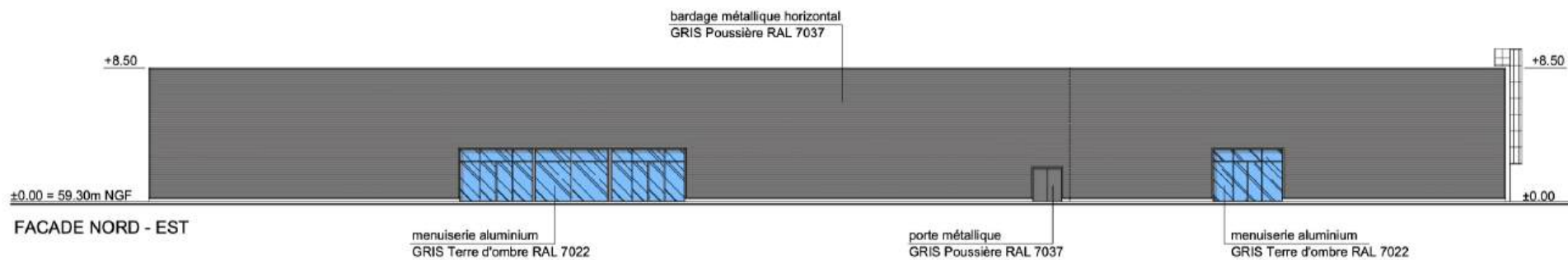
INSERTION AXONOMETRIQUE FUTURE

➤ Intégration du projet



➤ Intégration du projet





PROJET PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX CELLULES COMMERCIALES GROUPE ICC	ADRESSE PROJET Rue Léonard de Vinci - 29600 MORLAIX ADRESSE USINE & FOURNIEUR 4 rue de Madagascar 29200 BREST	GROUPE ICC HB2A	MATRIÈRE D'ORDRE CONSTRUCTION	DESIGN F. LACHAT VAL-DATON C. GAVEL 25/10/2024	FACADES DOSSIER CDAC	FORM N° 15-CDAC PC	ÉCHELLE 1/250 DATE 19/02/2026
---	--	---------------------------	---	--	---------------------------------------	---------------------------------	--

2.2. Artificialisation des sols

Aux termes de l'article L 752-6 V du code de commerce, « l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sein de l'article L 101-2-1 du code de l'urbanisme ». Une dérogation peut toutefois être accordée sous conditions.

L'artificialisation des sols est définie comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (art. L 101-2-1 du code de l'urbanisme).

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures » (art. L 101-2-1 du code de l'urbanisme).

Dans le cas présent, le projet consiste à construire un nouveau bâtiment à l'emplacement d'une ancienne jardinerie Magasin Vert, et d'un ancien garage automobile aujourd'hui démoli. Le terrain qu'occupait ce garage ayant été renaturé en surface sur 30 cm, il est considéré que le projet sera de nature à engendrer une artificialisation des sols. Bien qu'une étude pédologique acte la présence de remblais limoneux au niveau de ce terrain, et par sécurité, le demandeur sollicite une dérogation à l'artificialisation des sols en application de l'article L 752-6 V al. 2.

L'Analyse d'Impact figurant en annexe démontre que les conditions de délivrance de cette dérogation sont réunies.

Le tableau ci-après et les plans figurant aux pages suivantes présentent l'évolution précise des surfaces artificialisées et non artificialisées (source Analyse d'Impact BEMH).

Artificialisation des sols

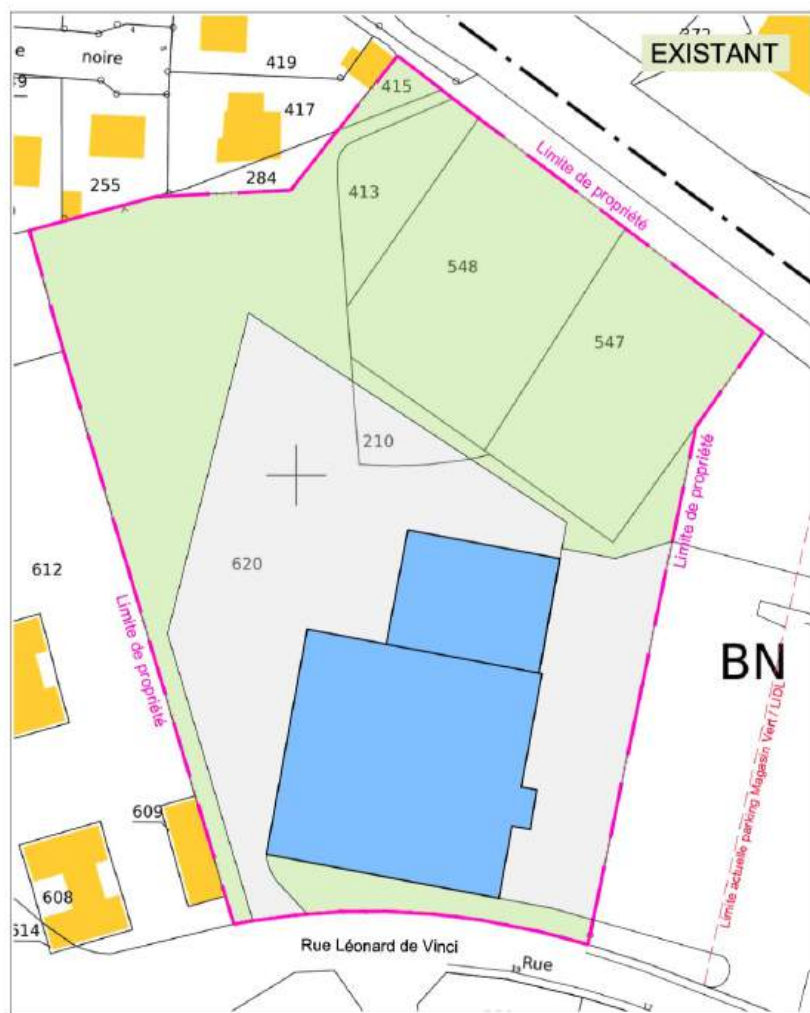
Création d'un ensemble commercial par la création de 2 magasins spécialisés non alimentaires

Emprise au sol	Août 2021		Futur	
Emprise au sol du bâti	2 106 m ²	18,17 %	3 657 m ²	31,55 %
Voirie, cheminements et stationnements	3 584 m ²	30,92 %	4 486 m ²	38,71 %
Surfaces perméables à sols de matériaux composites	-	-	1 468 m ²	12,67 %
Espaces verts autres que EVPT ^(*) à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructure	-	-	-	-
Total surfaces artificialisées	5 690 m²	49,09 %	9 611 m²	82,92 %

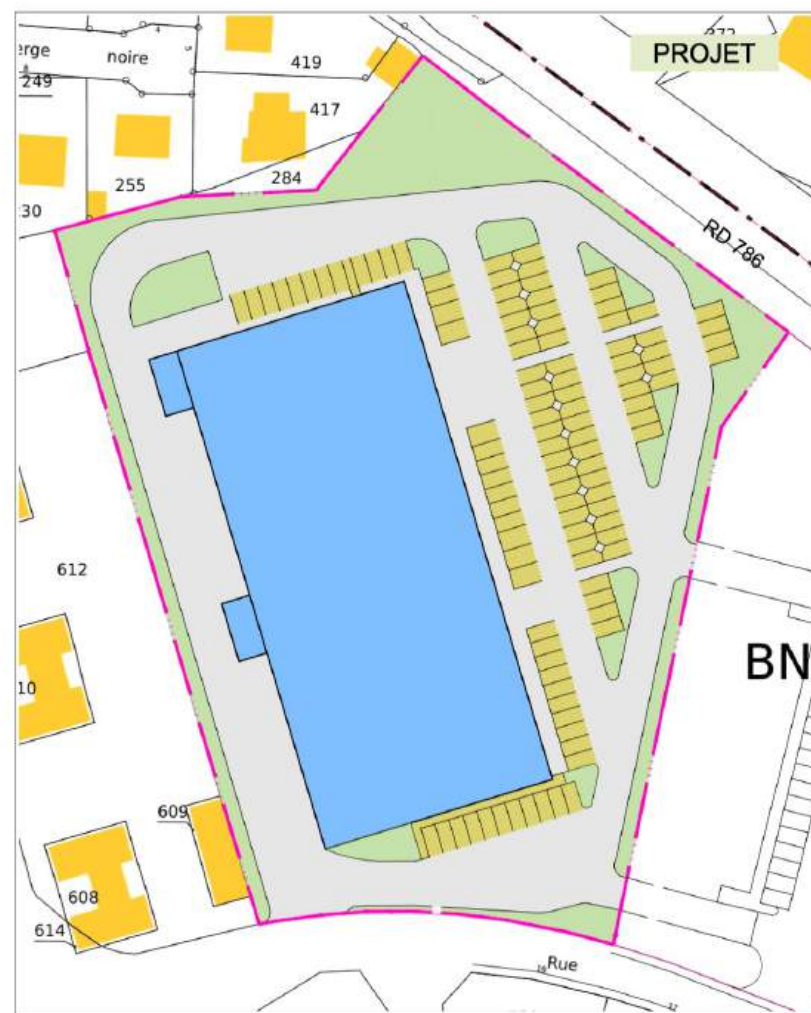
Emprise au sol	Août 2021		Futur	
Espaces verts autres que EVPT ^(*) à usage de production primaire ou sans usage économique	5 900 m ²	50,91 %	1 739 m ²	15,00 %
Surfaces naturelles ou végétalisées (tels que sols nus, en exploitation, couverts d'eau en permanence)	-	-	240 m ²	2,07 %
Total surfaces non artificialisées	5 900 m²	50,91 %	1 979 m²	17,07 %
Total assiette foncière	11 590 m²	100,00 %	11 590 m²	100,00 %

(*) EVPT = Espaces Verts de Pleine Terre

© BEMH – Ne peut être reproduit et utilisé sans l'accord de BEMH



Pleine terre : 5900m²
 Toitures : 2106m²
 Enrobés : 3580m²
 Terrain : 11590m²
 Artificialisation : 5690m²



Pleine terre : 1979m²
 Toitures : 3657m²
 Enrobés : 4486m²
 Places de stationnement perméable : 1468m²
 Terrain : 11590m²
 Artificialisation : 8143m²



PROJET PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX CELLULES COMMERCIALES INTERVENANT GROUPES ICC	ADRESSE PROJET Rue Léonard de Vinci - 29600 MORLAIX ADRESSE BÂTIMENT D'INTERVENIR 4 rue de Madagascar 29200 BREST	PROJETANTS H2A	MAÎTRISE D'ŒUVRE BRUNIERE CONCEPT CONSTRUCTION	BUREAU F. LACHAT C. GAVEL 2510460A	Artificialisation des sols DOSSIER CDAC	PLAN N° 6-CDAC ÉCHELLE 1/800 DATE 19/02/2026
--	--	--------------------------	--	---	---	--

2.3. Autres renseignements

❖ Ensemble commercial

Aux termes de l'article L 752-3 du code de commerce :

Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- 1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;*
- 2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;*
- 3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;*
- 4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.*

Le projet constituera un Ensemble Commercial tel que décrit précédemment, intégrant un supermarché LIDL (1.421 m²) existant (cf. pages précédentes).

Il ne s'intégrera pas dans un Ensemble Commercial préexistant.

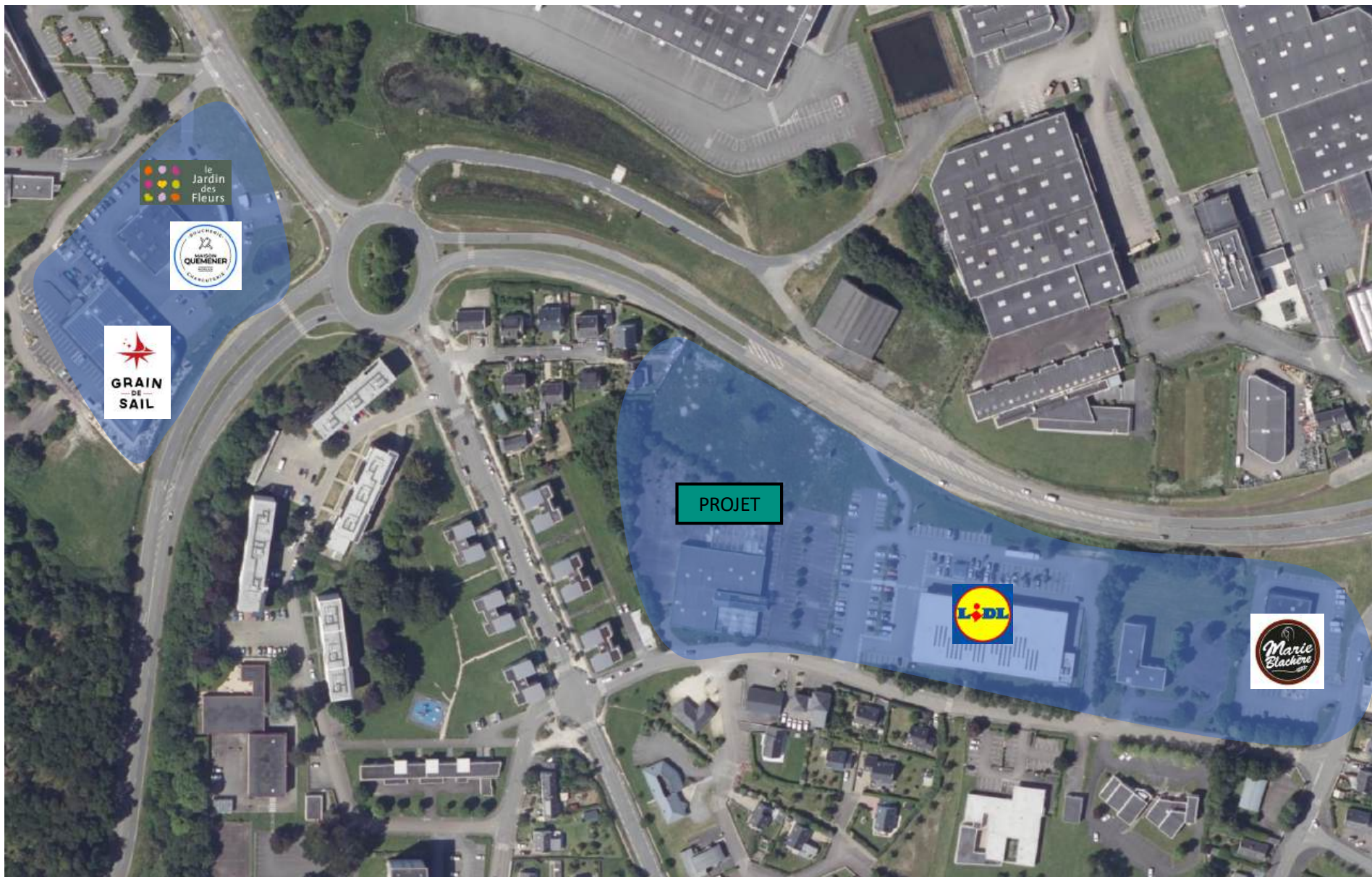
❖ Zone commerciale

Le projet est localisé dans le pôle commercial « La Vierge Noire », identifié au PLU en zone Uic. Ce pôle comprend un supermarché Lidl (1.421 m²), une boulangerie-pâtisserie Marie Blachère et un laboratoire d'analyses médicales. A proximité immédiate, sont implantées une pharmacie, un fleuriste Le Jardin des Fleurs, une boucherie-charcuterie Maison Quemener et une chocolaterie Grain de Sail.

➤ Plan de l'Ensemble Commercial

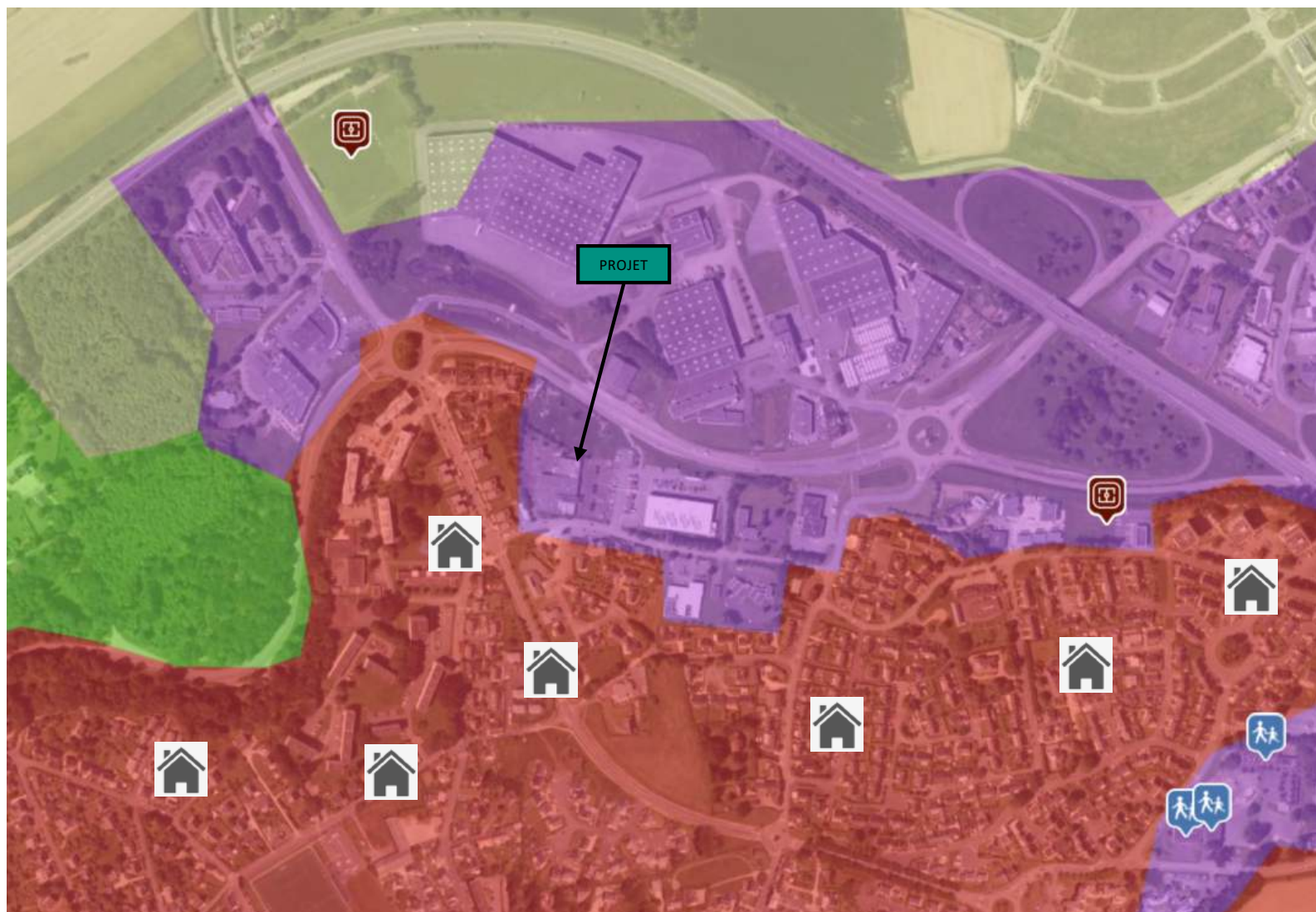


➤ Plan de la zone commerciale



Le projet est situé au Nord de Morlaix, au sein du pôle urbain Nord de Morlaix qui accueille des habitations (habitat individuel et petits collectifs) ainsi que des activités mixtes (artisanat, tertiaire, commerces, industrie, médical) et des équipements publics (école Jean Jaurès, centre social etc). Il est de ce fait bien intégré au tissu urbain. Ainsi, par son emplacement dans un secteur déjà urbanisé, le projet de création d'ensemble commercial s'intégrera parfaitement dans son environnement, et contribuera à une meilleure qualité de l'urbanisme en requalifiant un site en friche. Les habitations les plus proches sont à moins de 100 mètres.

➤ **Plan de l'environnement immédiat** (Source Géoportail)



- Tissu urbain continu
- Tissu urbain discontinu
- Zones industrielles ou commerciales et installations publiques
- Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
- Zones portuaires
- Aéroports
- Extraction de matériaux
- Décharges
- Chantiers
- Espaces verts urbains
- Equipements sportifs et de loisirs
- Terres arables hors périmètres d'irrigation
- Périmètres irrigués en permanence
- Rizières
- Vignobles
- Vergers et petits fruits
- Oliveraies
- Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
- Cultures annuelles associées à des cultures permanentes
- Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
- Territoires agroforestiers
- Forêts de feuillus
- Forêts de conifères
- Forêts mélangées
- Pelouses et pâturages naturels
- Landes et broussailles
- Végétation sclérophylle
- Forêt et végétation arbustive en mutation
- Etabl. scolaire
- Complexe sportif
- Habitat

❖ Parc de stationnement

Le parc de stationnement totalise actuellement 18 places imperméabilisées sur l'assiette foncière du projet (une autre partie du parc de stationnement, hors assiette foncière du projet, appartenant à LIDL qui en conservera la propriété et la maîtrise).

Il comporte 2 places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Dans le cadre du projet, sa capacité sera portée à 113 places dont 6 places PMR. En outre, 6 places (dont 2 places PMR) seront équipées d'une borne de recharge électrique, et 6 places seront précâblées. **Toutes les places de stationnement seront traitées en matériau perméable** (de type pavés drainants ou enherbés).

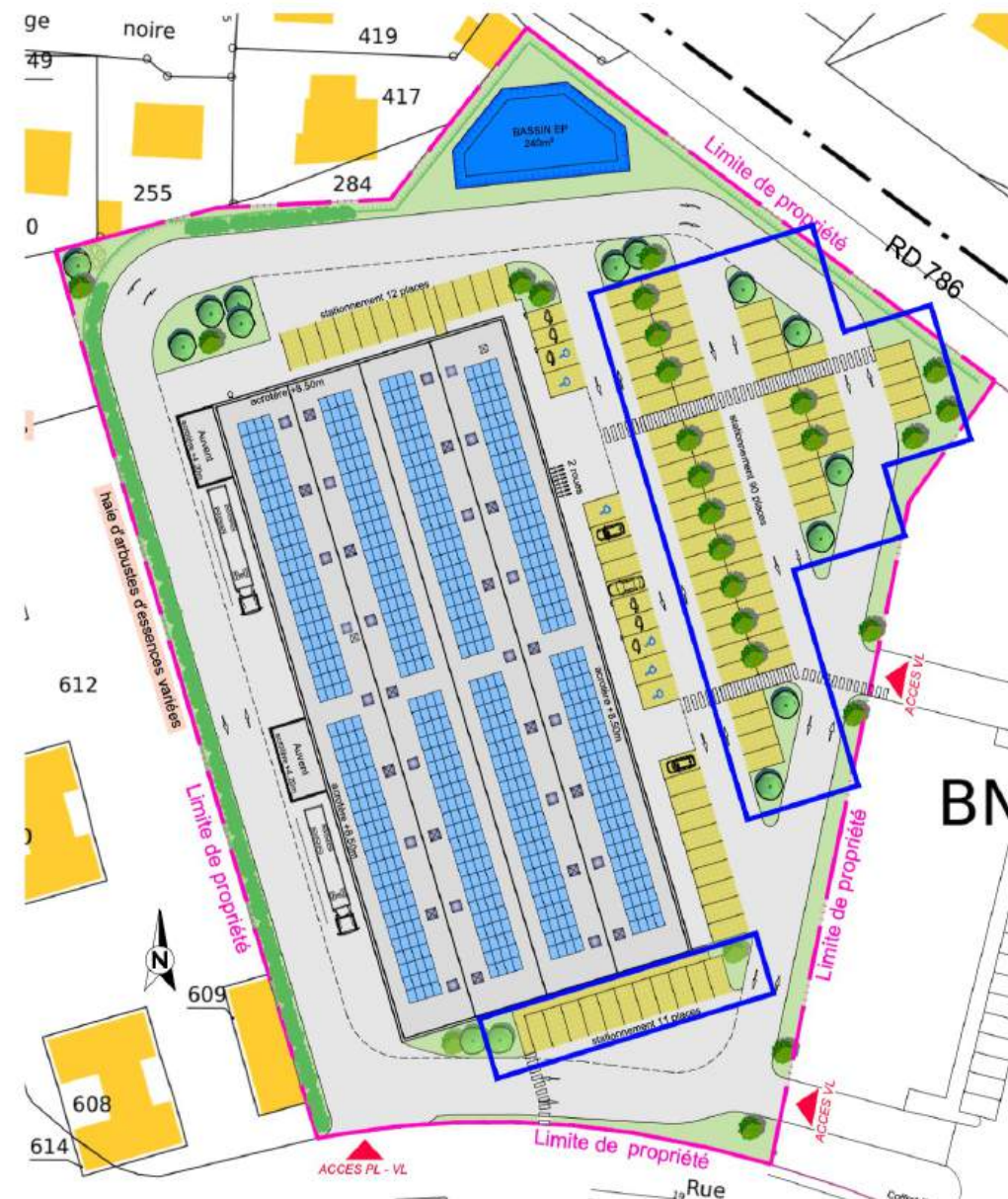
L'évolution précise du parc de stationnement est décrite dans le tableau ci-dessous :

Parc de stationnement	Existant	Futur	Evolution
Nombre de places total	18	113	+ 95
<i>dont places classiques</i>	<i>16</i>	<i>97</i>	<i>+ 81</i>
<i>dont places PMR</i>	<i>2</i>	<i>4</i>	<i>+ 2</i>
<i>dont places avec borne de recharge électrique</i>	<i>0</i>	<i>4</i>	<i>+ 4</i>
<i>dont places PMR avec borne de recharge électrique</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>+ 2</i>
<i>dont places précâblées</i>	<i>0</i>	<i>6</i>	<i>+ 6</i>
<i>dont places covoiturage</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>

Parc de stationnement	Existant	Futur	Evolution
Nombre de places total	18	113	+ 95
<i>dont places imperméables</i>	<i>18</i>	<i>0</i>	<i>- 18</i>
<i>dont places perméables</i>	<i>0</i>	<i>113</i>	<i>+ 113</i>

Un emplacement dédié aux vélos sera aménagé en façade du bâtiment. D'une capacité totale de 8 places, cet équipement incitera la clientèle et les salariés à se déplacer à vélo.

En outre, l'ombrage du parking sera développé par la plantation d'arbres à canopée large, à raison d'1 arbre pour 3 places de stationnement (hormis les emplacements bordant les façades du bâtiment, qui seront ombragés par celui-ci (cf. le plan ci-après).



Il est prévu 23 arbres pour l'ombrage des places de stationnement
Les places le long des façades Nord-Ouest et Nord Est bénéficieront de l'ombre projetée du bâtiment

PROJET PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX CELLULES COMMERCIALES	EXPOSÉ PROJET Rue Léonard de Vinci - 29600 MORLAIX	ARCHITECTE HB2A	MAÎTRE D'ŒUVRE HB2A	DESIGN P. LACHAT VALÉRIE C. DAVEL 2510460A	REPERAGE OMBRAGE DOSSIER CDAC	PLAN N° 8-CDAC	ÉCHELLE 1/600
MAÎTRE D'ŒUVRE GROUPÉ ICC	DATE DE RÉVISION 01/01/2026 4 rue de Madagascar 29200 BREST					PROJET PC	REVISION 0 DATE 19/02/2026

❖ Dispositions de l'article L 111-19 et de l'article L 151-37 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme

(limitation des aires de stationnement – loi ALUR)

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. »

➤ Avec une surface plancher de XXX m² et une surface parking « Alur » de 8.XXX m², le ratio parking « Alur » / surface de plancher sera de XXX.

Avec un ratio de XXX, le projet répond bien à l'objectif de limitation des aires de stationnement.

PLAN ALUR

❖ Aménagements paysagers en pleine terre

A ce jour, les espaces de pleine terre représentent une surface de 5.900 m². Ils sont composés d'une surface engazonnée, de 25 arbres (dont certains sont morts) et d'une zone de taillis.

Dans le cadre du projet, la densification opérée à la parcelle impliquera nécessairement la suppression d'une partie des espaces verts **et leur recomposition intégrale**.

A cet effet, les arbres existants, qui ne représentent pas un intérêt majeur, seront supprimés et replantés (27 arbres plantés). Ils contribueront notamment à l'ombrage du parc de stationnement, **dont la structure perméable facilitera le développement de leur tissu racinaire. Les essences seront variées** et adaptées au climat local : aulne, saule, érable, charme etc.

Ils seront complétés par des haies arbustives en limite de propriété, venant instaurer un **filtre végétal avec les habitations voisines** (bourdaine, ceanothe, cornouiller, fusain, houx etc).

La surface dédiée aux espaces verts sera certes diminuée, mais cela conformément aux objectifs de densification urbaine/maîtrise de la consommation d'espace tels que déclinés par le SCoT. Le récapitulatif des surfaces déployées en espaces verts sur le terrain d'assiette du projet est le suivant :

Espaces verts	Actuel	Futur	Evolution
Total espaces verts	5.900 m ²	1.739 m ²	-
% assiette foncière	50,9 %	15,0 %	-

Arbres	Actuel	Futur	Evolution
Nombre d'arbres	25	27	+ 2

➤ Vues des espaces verts existants



❖ Activités annexes

Le projet ne prévoit pas d'activité annexe.

II.3. Historique

Le terrain concerné par le projet a fait l'objet de la demande d'autorisation de la part de la SAS GROUPE ICC.

La jardinerie MAGASIN VERT a cessé son exploitation en 2014. Elle disposait d'une surface de vente de 3.500 m².

III – DOCUMENTS D'URBANISME

III.1. Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Conformément aux dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce, l'autorisation d'exploitation commerciale mentionnée à l'article L. 752-1 est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale ou, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme intercommunaux comportant les dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme. Il appartient ainsi aux commissions d'aménagement commercial non de vérifier la conformité des projets d'exploitation commerciale qui leur sont soumis aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais d'apprécier la compatibilité de ces projets avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent.

La commune de Morlaix est intégrée au SCoT de Morlaix Communauté qui a été approuvé le 12 novembre 2007. Un nouveau SCoT du Pays de Morlaix a été arrêté le 14 mars 2025 et n'est pas encore entré en vigueur.

I – Le SCoT opposable

Le Document d'Orientations Générales (DOG) hiérarchise cinq territoires d'équilibres : le pôle urbain central de Morlaix Communauté et quatre territoires complémentaires d'équilibre.

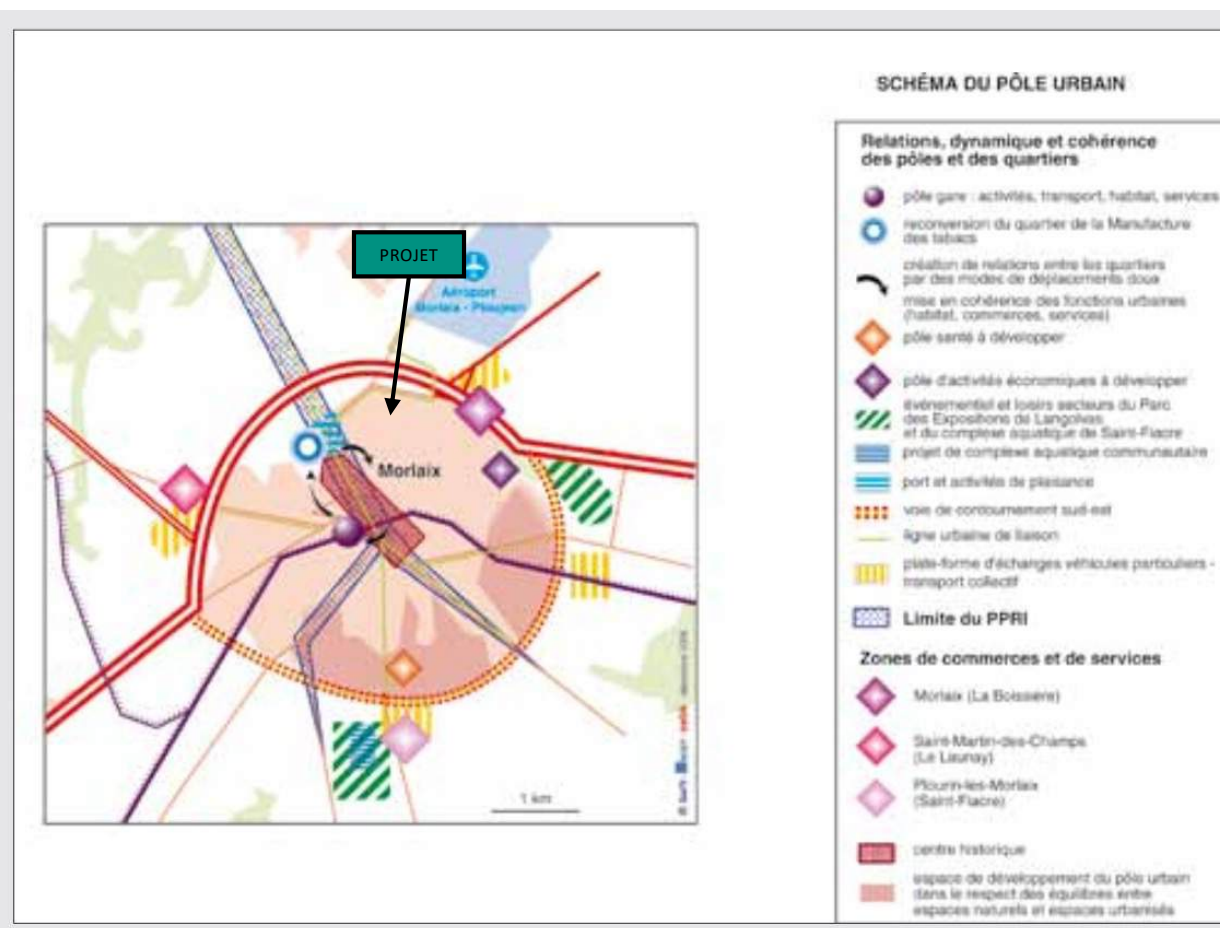
Le pôle urbain central représente des enjeux de développement qui justifient de le conforter dans les thématiques liées aux déplacements, aux activités économiques, au renouvellement urbain et à la maîtrise de l'extension urbaine. Les options d'aménagement doivent servir le pôle urbain central mais également s'inscrire en cohérence avec les territoires d'équilibre, sans en compromettre le développement (DOG p. 28).

Il est notamment préconisé de « *renforcer le rayonnement du pôle urbain par l'organisation et le développement de l'offre commerciale de centralité dans un souci de complémentarité de l'offre entre les espaces commerciaux du centre-ville et les zones commerciales* ».

Il est ainsi prescrit que « *les nouvelles opérations immobilières devront respecter les principes d'économie de l'espace et de renouvellement urbain. La question du stationnement devra se traiter à la hauteur du projet par la réalisation de places sur site ou à proximité en nombre correspondant, ou par la justification de dessertes des réseaux de transport collectif* » (DOG p. 29).

En matière de maîtrise de l'urbanisation, le DOG encourage le renouvellement urbain et la densification de l'espace urbain, notamment la réhabilitation de bâtiments désaffectés (DOG p. 38).

Sur le schéma du pôle urbain, le site est localisé dans l'enveloppe « *d'espace de développement du pôle urbain dans le respect des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés* » (plan à la page suivante).



Extrait DOG p. 32 (image en qualité réduite à l'origine)

Le projet vient renforcer l'attractivité du pôle urbain principal de Morlaix en requalifiant une friche commerciale tout en procédant à la densification du site, sans étalement urbain.

Portant sur de futures activités commerciales spécialisées, d'un format > 300 m² de surface de vente, le projet se veut complémentaire aux commerces de centre-ville.

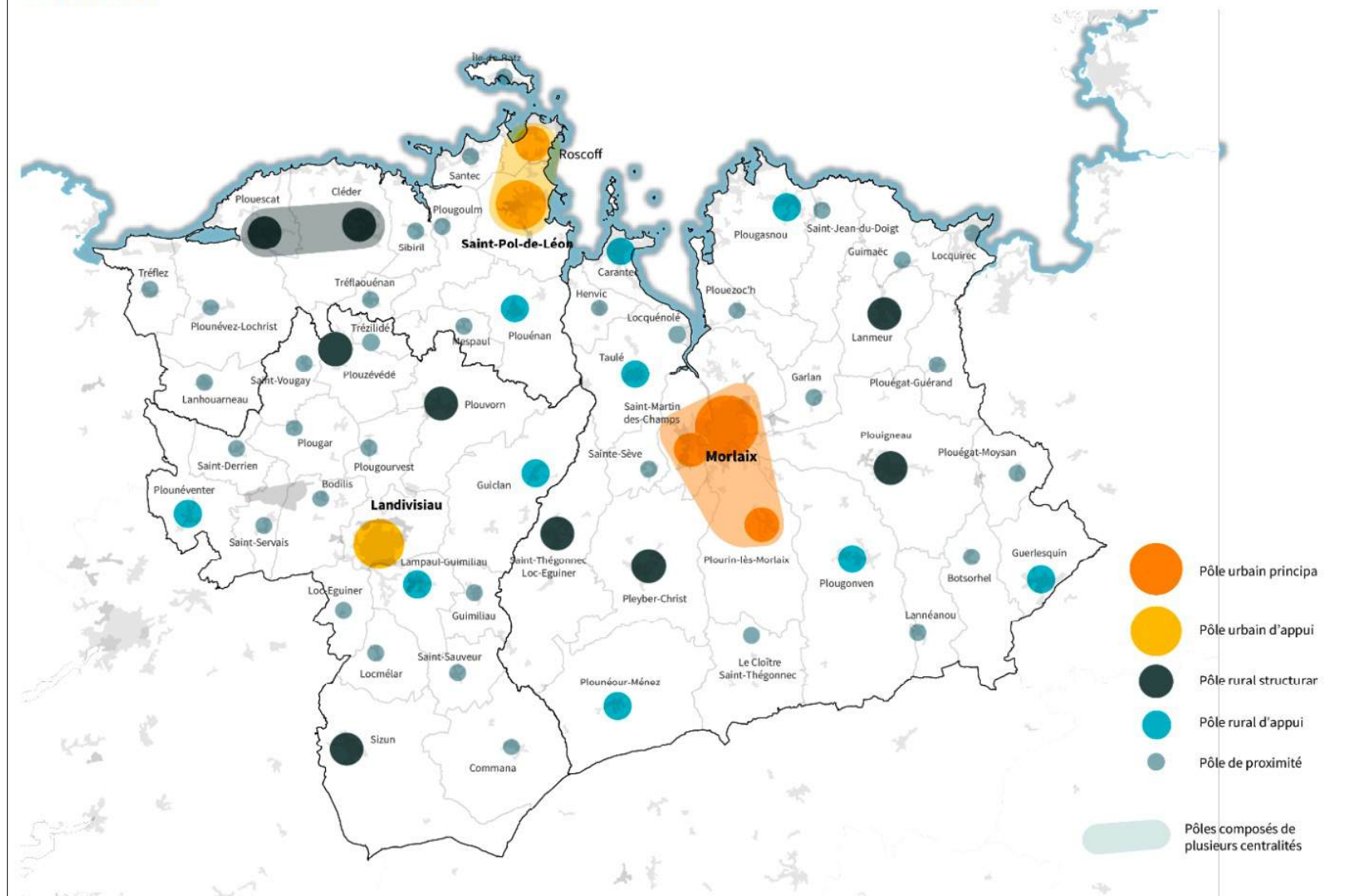
Le stationnement sera adapté au projet, celui-ci étant également facilement accessible par une clientèle non véhiculée ou par les habitants du quartier.

Le projet est ainsi compatible avec les orientations du DOG.

II –Le projet de SCoT arrêté le 14 mars 2025

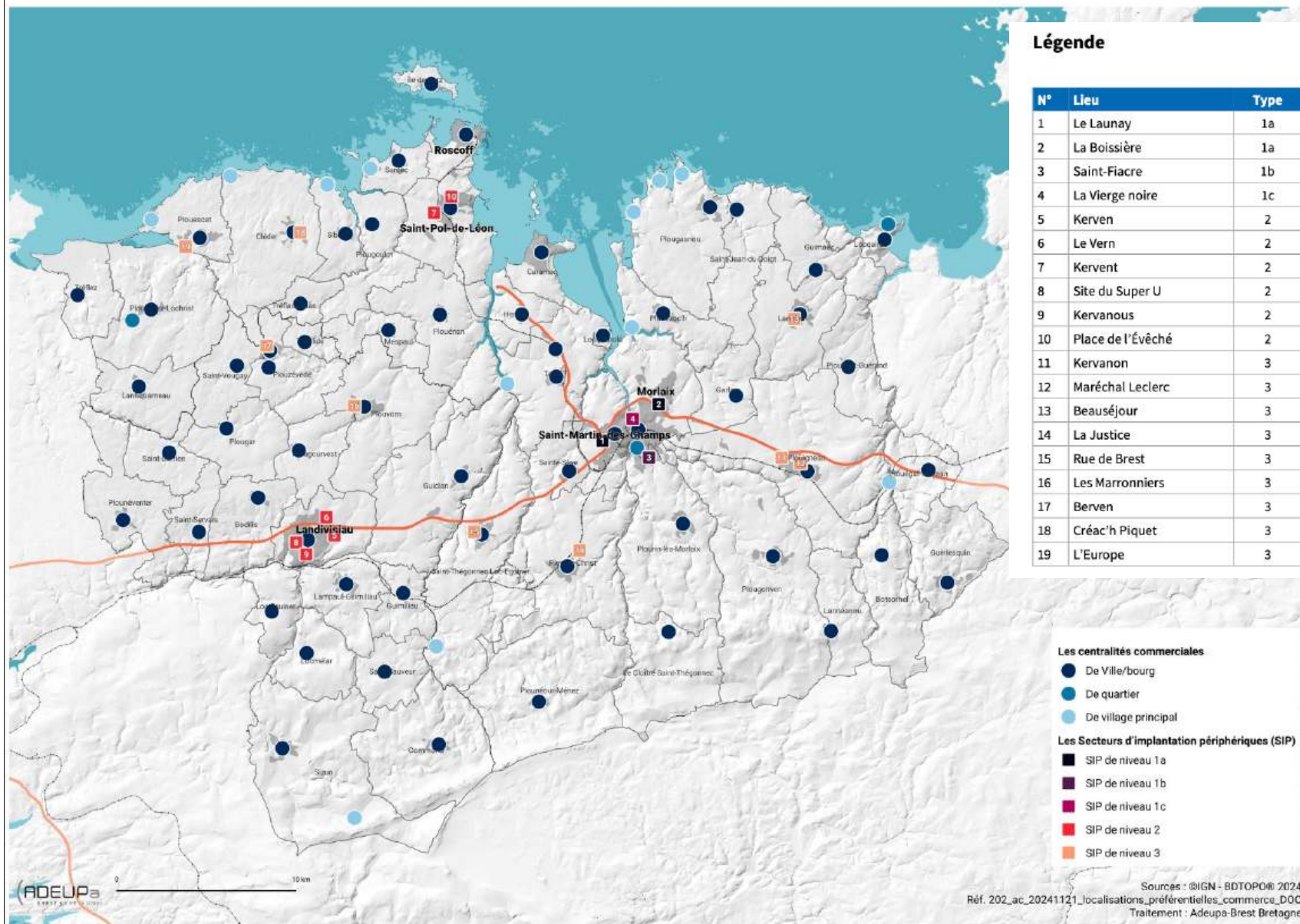
En matière d'armature territoriale, le projet de SCoT confère à Morlaix une fonction de pôle urbain principal.

FIGURE N°6. L'ARMATURE TERRITORIALE DU PAYS DE MORLAIX



DOCUMENT GRAPHIQUE #10

Les localisations préférentielles du commerce



Afin d'accompagner la croissance démographique, tout en poursuivant les efforts de résorption de logements vacants, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) prévoit la construction de 10.450 logements entre 2025 et 2045 (dont 5.091 logements sur le territoire de Morlaix Communauté) (DOO p. 30).

En matière d'aménagement commercial, le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique DAACL) précise que « *les commerces doivent participer au dynamisme et à la mixité des fonctions recherchée dans les centralités urbaines : centres-villes, centres-bourgs et principaux villages. Ils ont donc vocation à s'installer préférentiellement à l'intérieur des centralités commerciales précisées ci-après. Certains d'entre eux, dont la présence à ces endroits est impossible en raison de leur taille ou de la nature des produits vendus, peuvent s'installer dans des espaces dédiés et identifiés, les Secteurs d'implantations périphériques (SIP)* ». (DOO p. 36).

Le projet est localisé dans le SIP « La Vierge Noire » à Morlaix. Il s'agit d'un SIP de niveau 1c, situé dans le pôle urbain principal, qui a vocation à accueillir des commerces qui répondent principalement aux besoins des habitants du pôle.

Le DAACL précise que « *la délimitation des périmètres tient compte des espaces et bâtiments vacants au sein des SIP, qui doivent être utilisés de façon prioritaire, et contribue aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace* ».

Secteurs d'implantation périphériques (SIP)		Commerces de détail		Points de retrait	Équipements cinématographiques	
		Création d'un nouveau commerce	Extension d'un commerce existant		Création	Extension
		• Surface minimale de 300 m² pour tous les commerces • Surface maximale de 3 500 m² pour les Grandes et moyennes surfaces alimentaires • Surface maximale de 3 000 m² pour les Grandes et moyennes surfaces de bricolage et/ou jardinerie • Surface maximale de 2 000 m² pour les autres Grandes et moyennes surfaces spécialisées			non	non

Le DAACL fixe des plafonds de surface. Pour les commerces non alimentaires tels que prévus par le projet, la surface de vente maximale par magasin s'élève à 2.000 m².

Le projet accompagnera le développement démographique et les futurs magasins s'adresseront principalement à la clientèle du pôle urbain, compte tenu de leur localisation et de leur dimension. Celle-ci est inadaptée à une implantation en centre-ville.

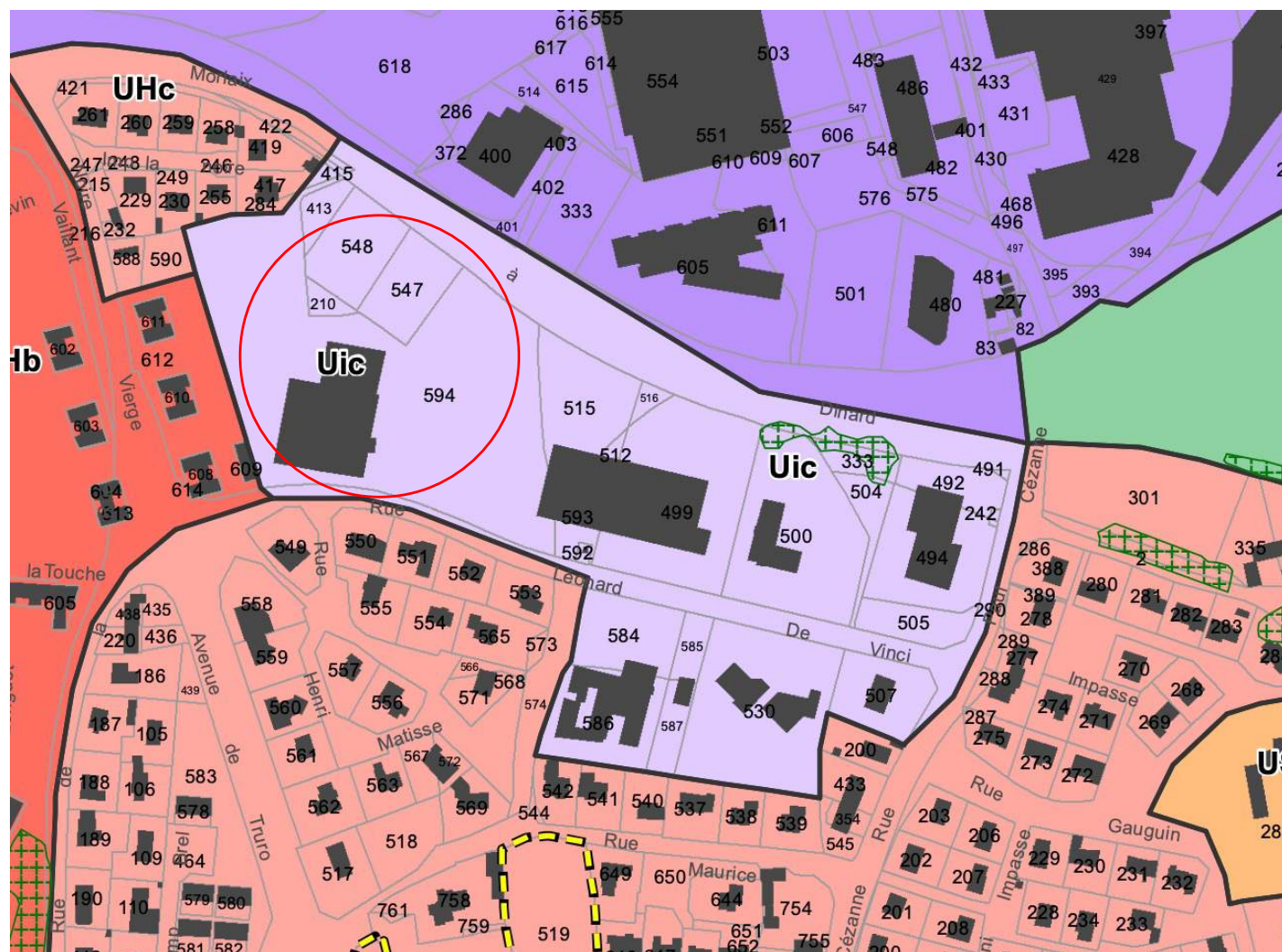
Un bâtiment commercial vacant sera utilisé de manière prioritaire, contribuant aux objectifs de la consommation d'espace. Les magasins disposeront d'une surface de vente inférieure à 2.000 m².

Le projet est ainsi compatible avec les orientations du projet de DAACL.

III.2. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

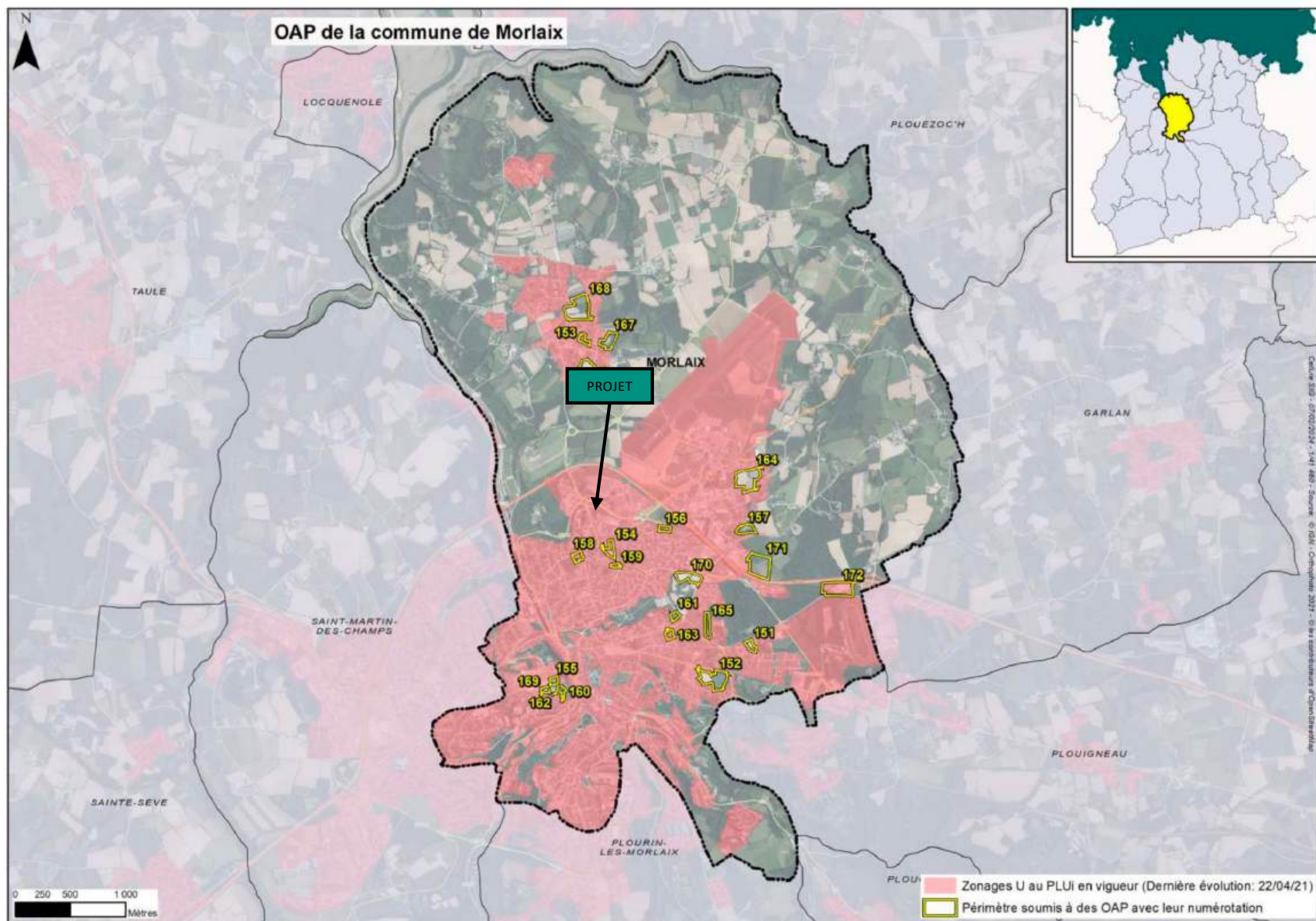
Le projet est situé en zone Uic au PLU de la commune de Morlaix. Il s'agit d'une zone à vocation économique, qui autorise les activités d'artisanat et de commerce de détail sous conditions. Celles-ci portent sur le respect des règles instituées par les périmètres de centralité.

Le projet est localisé hors périmètre des centralités. Dans ce cas, les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² sont interdits. Le projet respecte cette interdiction.



Le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Celles-ci ne concernent pas le terrain du projet ni ses abords immédiats.



IV— MAÎTRISE FONCIÈRE DU PROJET

IV.1. Liste des parcelles et superficie du terrain

L'unité foncière du projet recouvre les parcelles suivantes :

COMMUNE de MORLAIX

Section	N° parcelle	Superficie	Propriétaire
BN	620, 210, 413, 415, 547, 548	11.590 m ²	SNC LIDL
Superficie totale de l'assiette foncière du projet : 11.590 m ²			

Par acte notarié en date du 11 décembre 2025, la SNC LIDL a consenti à la SAS GROUPE ICC une promesse de vente du terrain et du bâtiment qui y est édifié. Cette opération intègre une servitude de passage sur le terrain du magasin LIDL mitoyen, dont les accès seront partagés avec le projet.

IV.2. Présentation de l'ensemble des parcelles (voir pièces ci-après)

- ❖ Extrait du plan cadastral,
- ❖ Extrait du plan cadastral avec délimitation de l'assiette foncière,
- ❖ Attestation de Maître Emilie HUON, Notaire à Rennes.

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
FINISTÈRE

Commune :
MORLAIX

Section : BN
Feuille : 000 BN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 13/02/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
SDIF de BREST
Pôle Topographique et Gestion Cadastre 1 square
Marc Sangnier 29803
29803 Brest cedex 9
tél. 02 98 80 89 22 -fax
ptgc.finistere.brest@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
FINISTÈRE

Commune :
MORLAIX

Section : BN
Feuille : 000 BN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

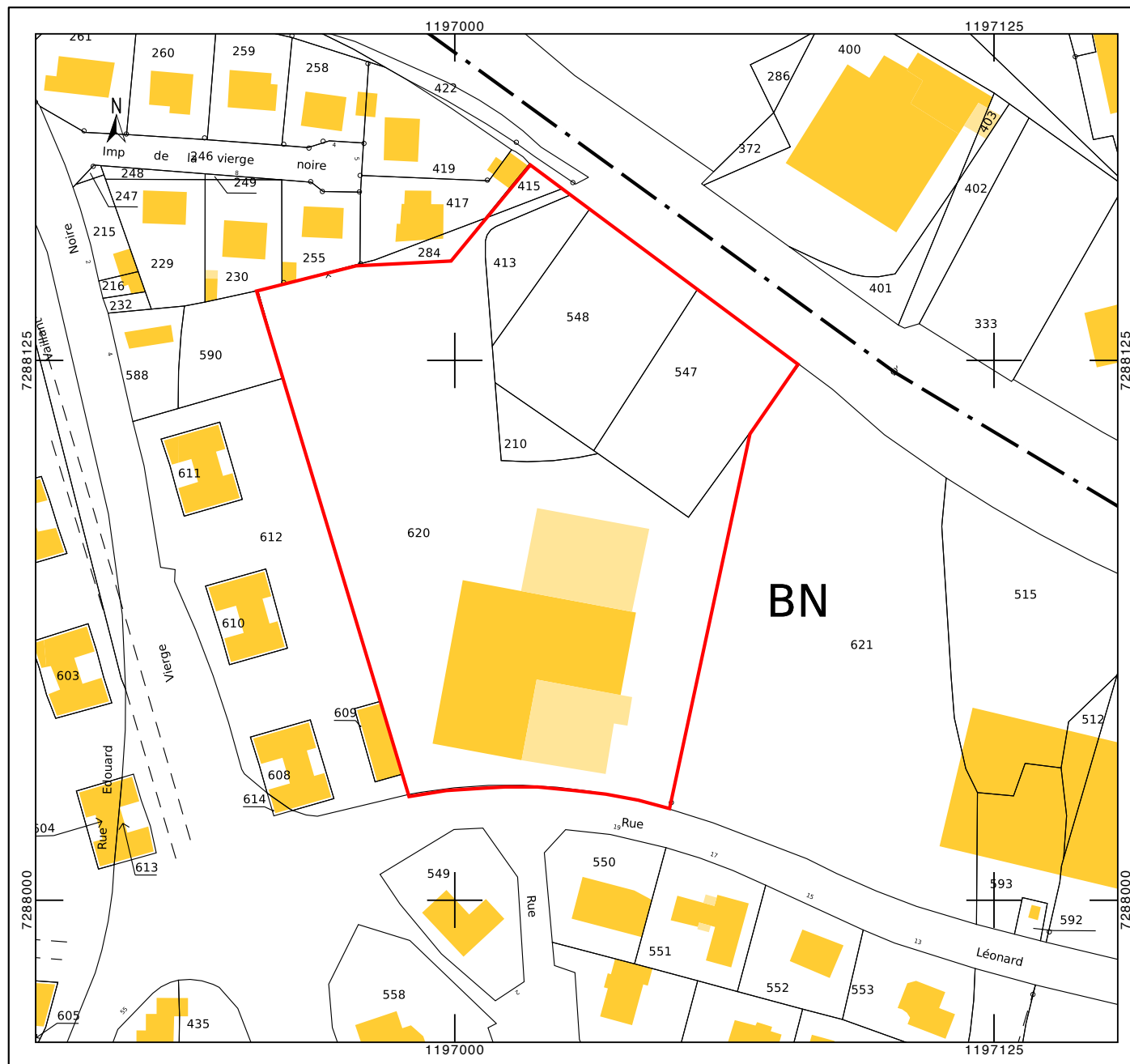
Date d'édition : 13/02/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
SDIF de BREST
Pôle Topographique et Gestion Cadastre 1 square
Marc Sangnier 29803
29803 Brest cedex 9
tél. 02 98 80 89 22 -fax
ptgc.finistere.brest@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques





Notaires, à vos côtés.

ATTESTATION DE PROMESSE DE VENTE

Maître Emilie HUON soussignée, notaire au sein de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "NEONOT" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à RENNES (35000)

Atteste qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Julien GUENNEC, Notaire à HENNEBONT, le 11 décembre 2025,

La société dénommée **LIDL**, société en nom collectif, ayant son siège social à CHATENAY-MALABRY (92290), 1, rue de Hanovre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro 343262622.

A consenti une promesse de vente au profit de :

La société dénommée **GROUPE ICC**, société par actions simplifiée, ayant son siège social à BREST (29200), 4, rue de Madagascar, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BREST, sous le numéro 899925382.

Portant sur les biens immobiliers ci-après désignés :

DESIGNATION

Ville de MORLAIX (29600)
Rue Léonard de Vinci, ZA Aéroport de Kerscorff,

Un bâtiment à usage commercial d'une SHOB de 2113m² et d'une SHON de 2005m², comprenant une surface de vente de 3500m² (dont 2.000m² de surface de vente extérieure non couverte).

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BN	620	La Vierge Noire	00 ha 82 a 84 ca
BN	210	Pipi Bol	00 ha 02 a 40 ca
BN	413	La Vierge Noire	00 ha 03 a 53 ca
BN	415	La Vierge Noire	00 ha 00 a 91 ca
BN	547	La Vierge Noire	00 ha 12 a 28 ca
BN	548	La Vierge Noire	00 ha 13 a 94 ca

Total surface : 01 ha 15 a 90 ca

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

En foi de quoi, la présente ATTESTATION est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à RENNES,
Le 12 février 2026.



SELARL Membre
d'une association agréée





EFFETS DU PROJET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

PRÉAMBULE : PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

I. Description du territoire

La commune de Morlaix est intégrée à la **Communauté de communes Morlaix Communauté**, bassin de vie structurant au sein du département du Finistère (secteur Finistère Nord - Trégor).



Sur le plan économique, les emplois concernent en priorité le commerce, les transports et les services divers (39,2 %), la fonction publique (37,5 %) et l'industrie (11,0 %). La communauté de communes accueille 8 entreprises de plus de 100 salariés (La Poste, Le Télégramme, Bret Net, Eiffage Energie, ELM Leblanc, Morlaix Distribution E. Leclerc, Primel Gastronomie et Sermeta).

Morlaix Communauté en quelques chiffres (source Insee 2021) :

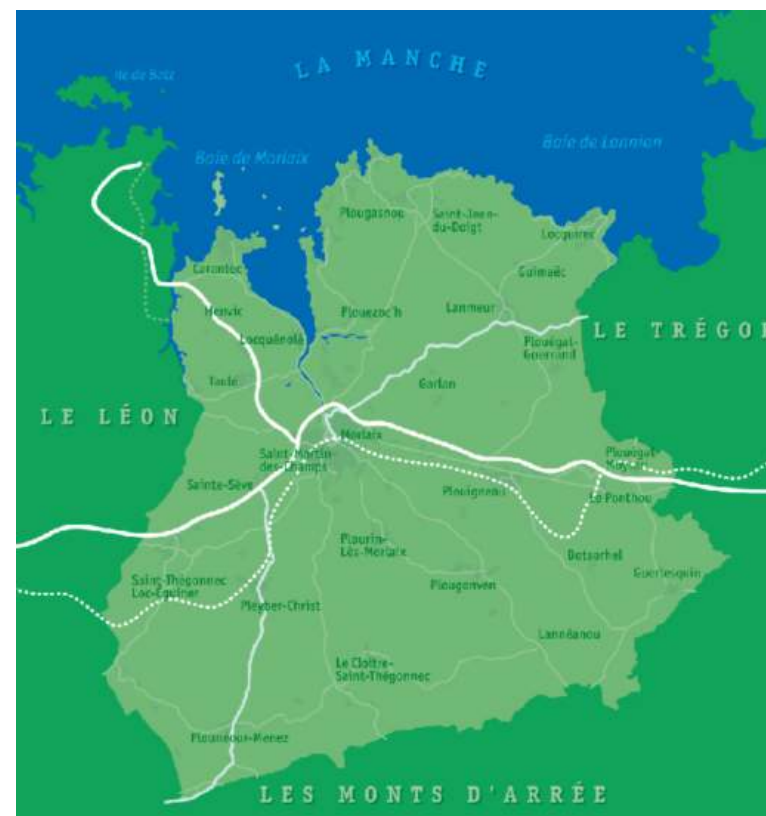
- 65.507 habitants,
- 31.700 résidences principales,
- 5.855 résidences secondaires,
- 25.137 emplois,
- 2.300 établissements actifs employeurs,
- Médiane de niveau de vie de 22.580 euros par unité de consommation (contre 23.080 euros en France).

II. Démographie

Territoire	Population 2016	Population 2022	Evolution
Commune de Morlaix	14.721	15.220	+ 3,4 %
Intercommunalité	64.247	65.507	+ 2,0 %

Territoire	Ménages 2016	Ménages 2022	Evolution
Commune de Morlaix	7.776	8.071	+ 3,8 %
Intercommunalité	30.020	31.665	+ 5,6 %

➤ Carte de Morlaix Communauté



I - RECHERCHE DE COMPACITÉ DU PROJET, DES BÂTIMENTS ET DU STATIONNEMENT

I.1. Compacité du bâtiment

Le projet présenté, qui vise à requalifier un bâtiment commercial en friche, prend en compte la notion de compacité en optimisant l'aménagement et l'occupation du bâtiment existant au rez-de-chaussée (activités commerciales) et au premier niveau (locaux sociaux).

La conception du projet architectural évitera toute perte d'espace, pour assurer au bâti une compacité d'ensemble et maintenir un équilibre satisfaisant entre les surfaces bâties et les surfaces extérieures. Les deux magasins partageront ainsi un seul et unique bâtiment.

I.2. Rationalisation des espaces de stationnement

Le parc de stationnement sera mutualisé entre les deux magasins, et les accès seront communs avec le supermarché Lidl voisin.

Le nombre de places proposées restera totalement en adéquation avec les fréquentations estimées. Il permettra de répondre aux attentes des usagers, tant dans le confort que dans l'accessibilité, tout en assurant un fonctionnement fluide.

Afin de limiter l'impact des zones de stationnement en termes d'imperméabilisation, toutes les places seront traitées de manière perméable.

II - IMPACT DU PROJET SUR LES FLUX DE CIRCULATION

II.1. Desserte actuelle et future

A. Desserte routière locale

L'Ensemble Commercial sera accessible de la manière suivante, par les voies d'accès/sortie existantes :

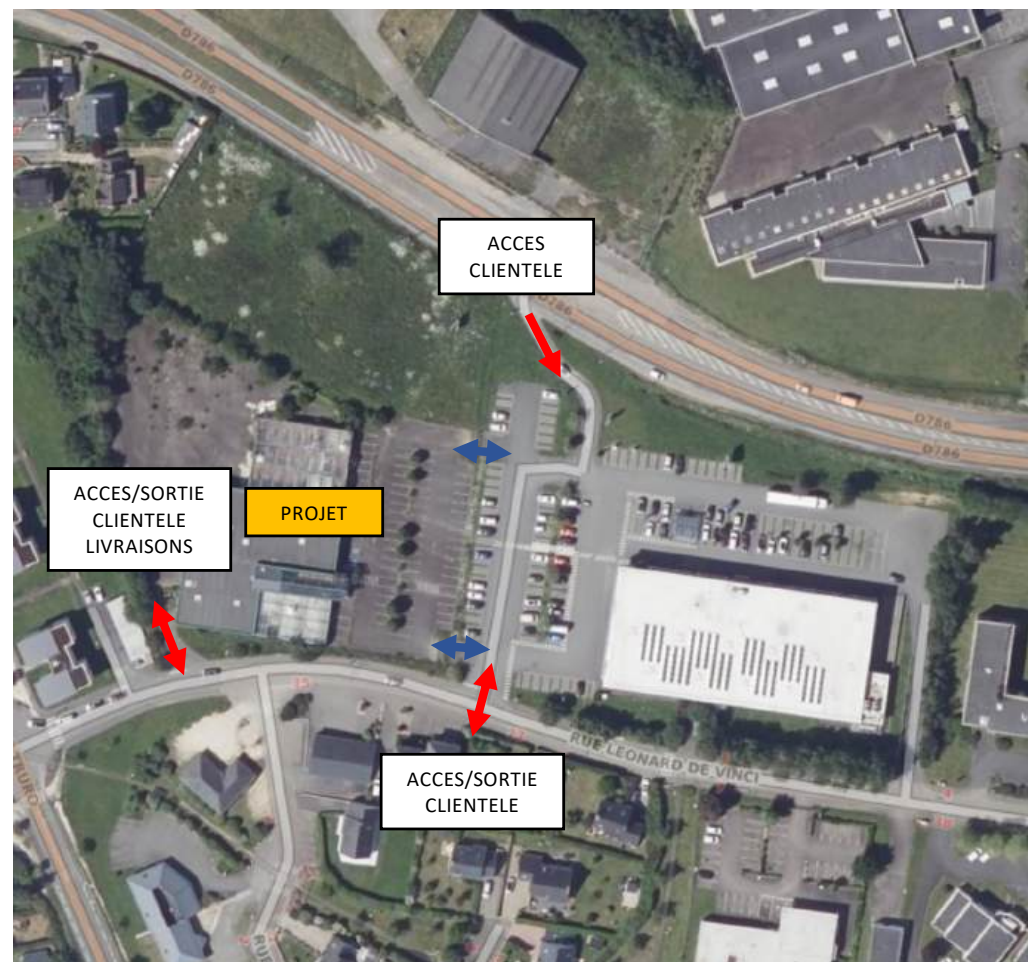
- Accès clients depuis la route de Lannion via le site Lidl,
- Accès/sortie clients depuis la rue Léonard de Vinci via le site Lidl,
- Accès/sortie clients et livraisons depuis la rue Léonard de Vinci.

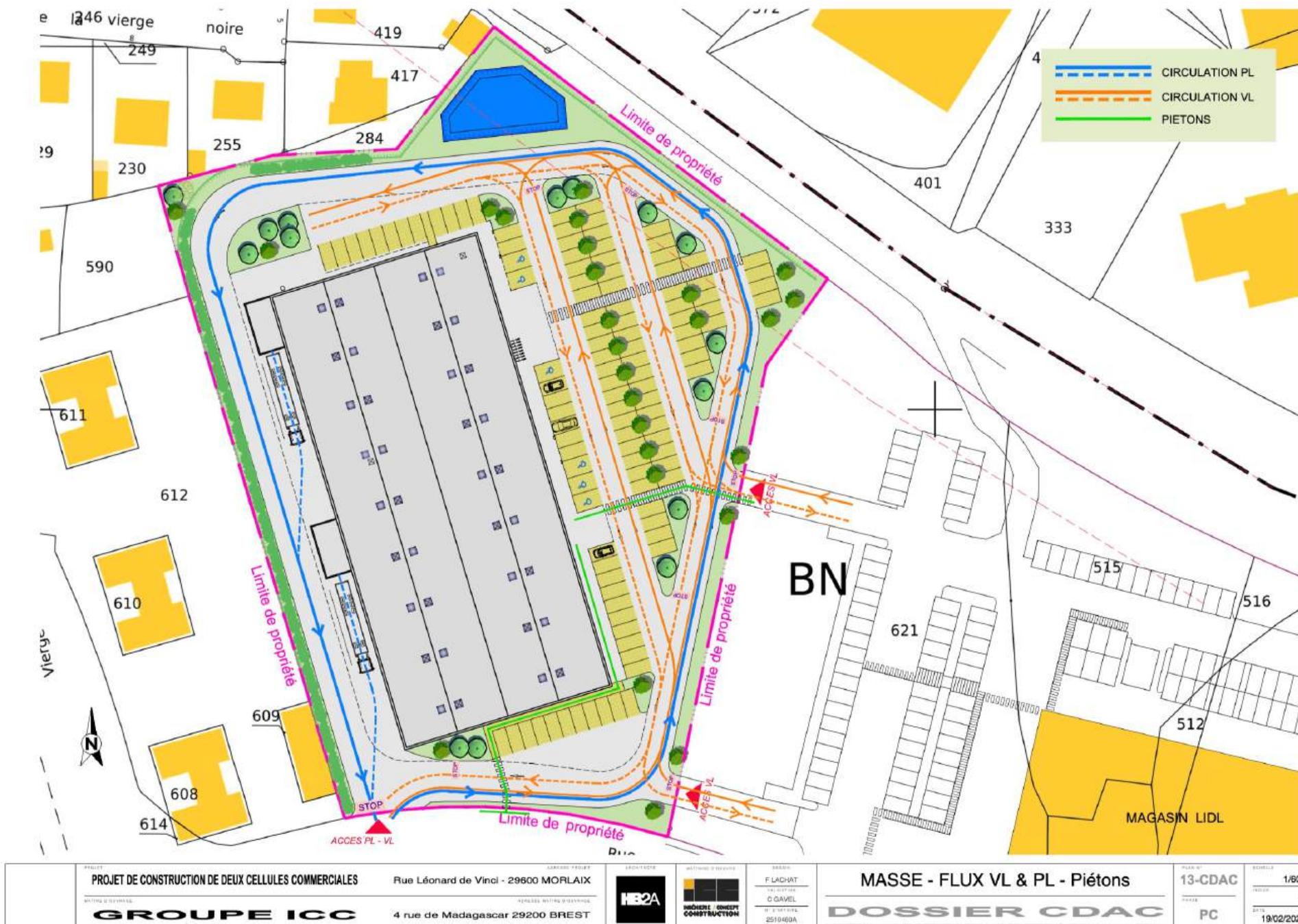
➤ Evolution des accès

Accès et sorties du site	Actuel	Futur	Evolution
Nombre d'accès	1	1	-
Nombre de sorties	0	0	-
Nombre d'accès/sorties	2	2	-

La rue Léonard de Vinci est connectée à l'avenue de Truro à l'Ouest et à la rue Paul Cézanne à l'Est, qui permettent d'accéder au site depuis les différents quartiers de Morlaix.

Ces deux voies sont également connectées à la route de Lannion (D 786), qui relie le port de Morlaix à Lannion. La route de Lannion assure la jonction avec la N 12 (rocade de Morlaix) au niveau de l'échangeur de la Boissière, à 400 mètres au Nord-Est du projet.





➤ Vue de l'accès de la clientèle (route de Lannion)



➤ Vue de l'accès/sortie clientèle rue Léonard de Vinci



➤ Principales voies et aménagements routiers desservant le projet

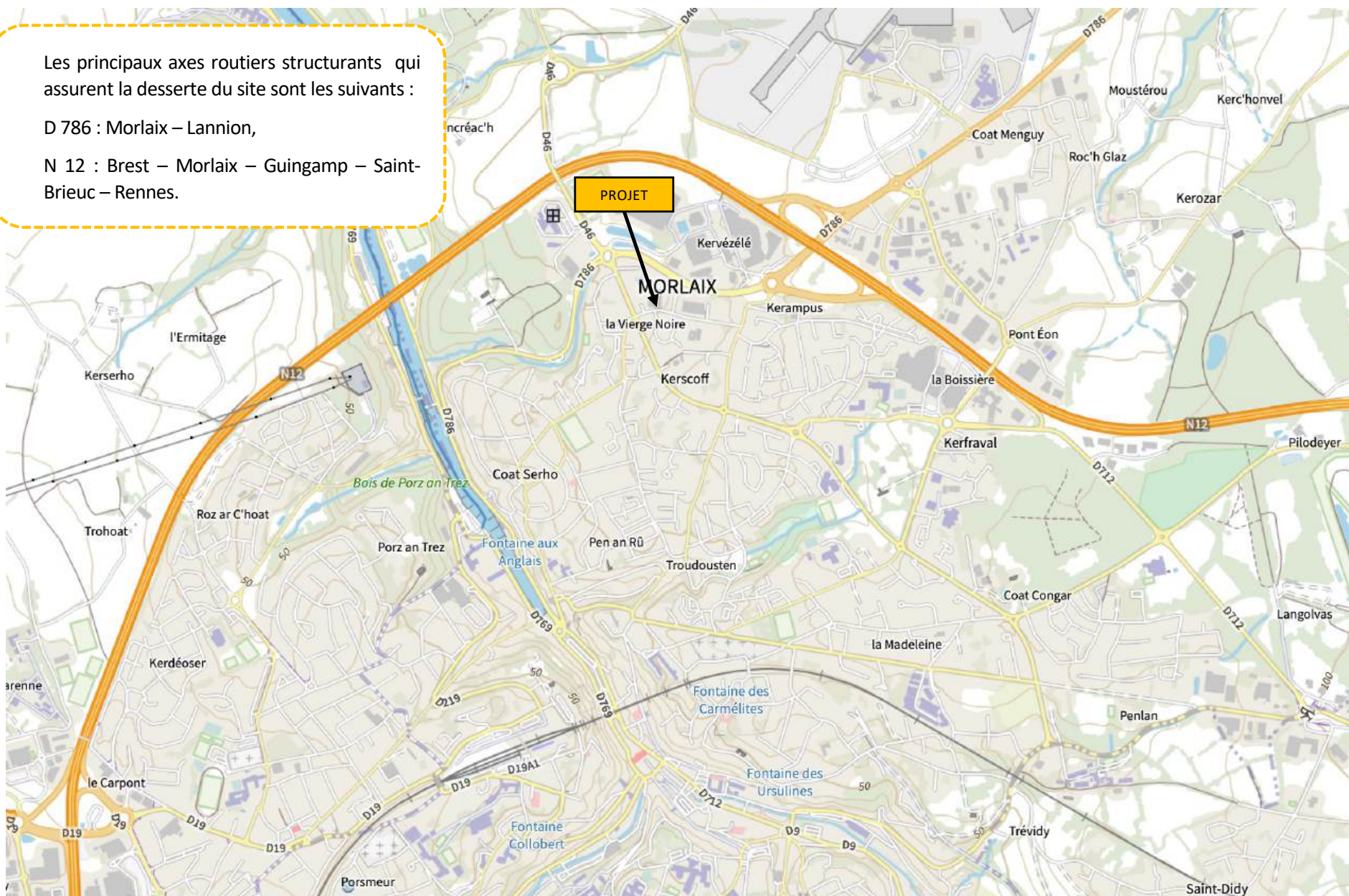


➤ Carte du réseau routier

Les principaux axes routiers structurants qui assurent la desserte du site sont les suivants :

D 786 : Morlaix – Lannion,

N 12 : Brest – Morlaix – Guingamp – Saint-Brieuc – Rennes.



B. Desserte en transports en commun

Le site est desservi par le réseau de bus LINEOTIM, grâce aux deux arrêts suivants :

- **Arrêt « de Vinci »** : ligne urbaine n° 2 (Morlaix Aéroport/La Boissière – Morlaix CC Saint-Fiacre/Espace Aquatique),
- **Arrêt « Vierge Noire »** : lignes urbaines n° 2 (Morlaix Aéroport/La Boissière – Morlaix CC Saint-Fiacre/Espace Aquatique) et n° 3 (Saint-Martin-des-Champs – Morlaix), et ligne périurbaine n° 30 (Morlaix – Lannion – arrêt situé route de Lannion).

L'arrêt « de Vinci » est localisé à 90 mètres du site, et l'arrêt « Vierge Noire » à 226 mètres (lignes n° 2 et 3) et 329 mètres (ligne n° 30). Ces deux arrêts sont reliés au site par les trottoirs et passages piéton sans discontinuité.

Les fiches horaires des trois lignes figurent aux pages suivantes.

» La fréquence de desserte et l'amplitude horaire **sont adaptées à la clientèle et au personnel**. La présence de trois lignes de bus contribue à favoriser l'usage des transports en commun pour se rendre au site.

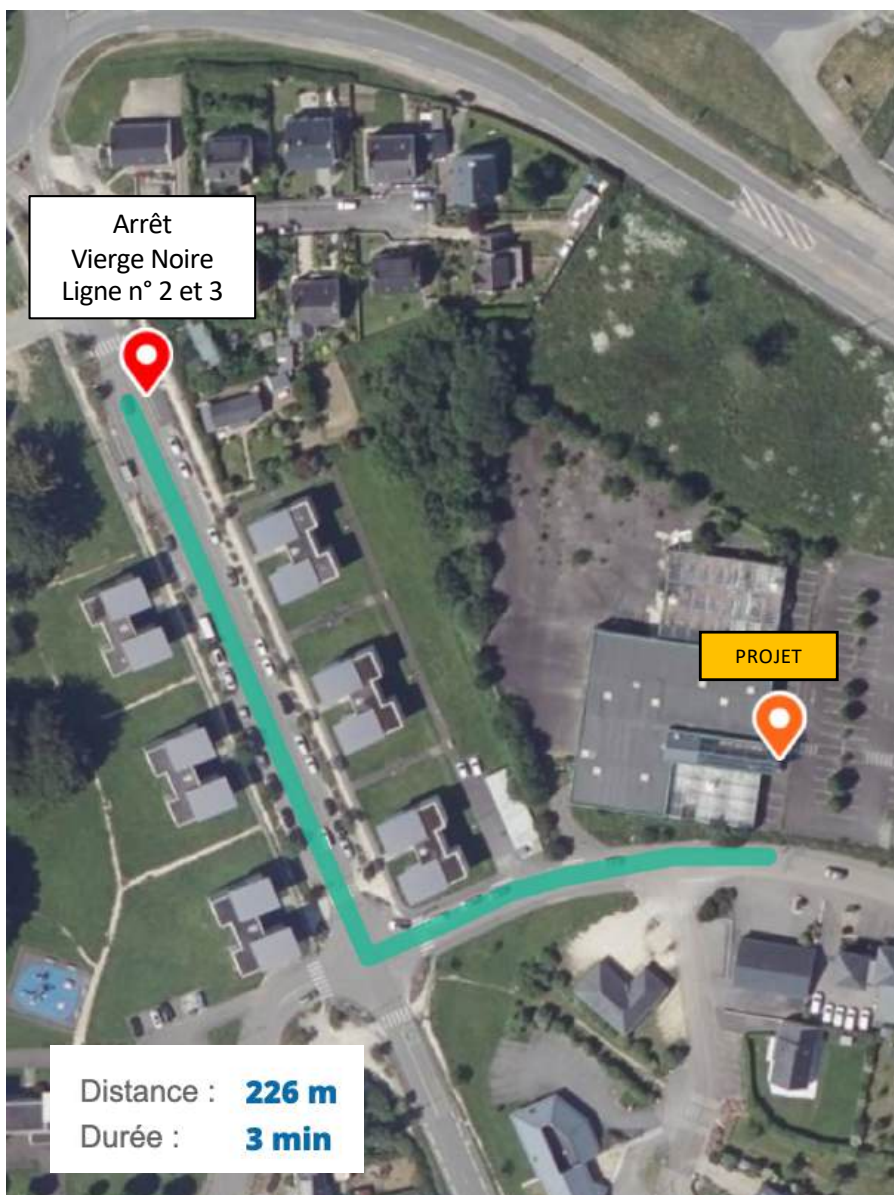
» Vue de l'arrêt de bus « de Vinci »



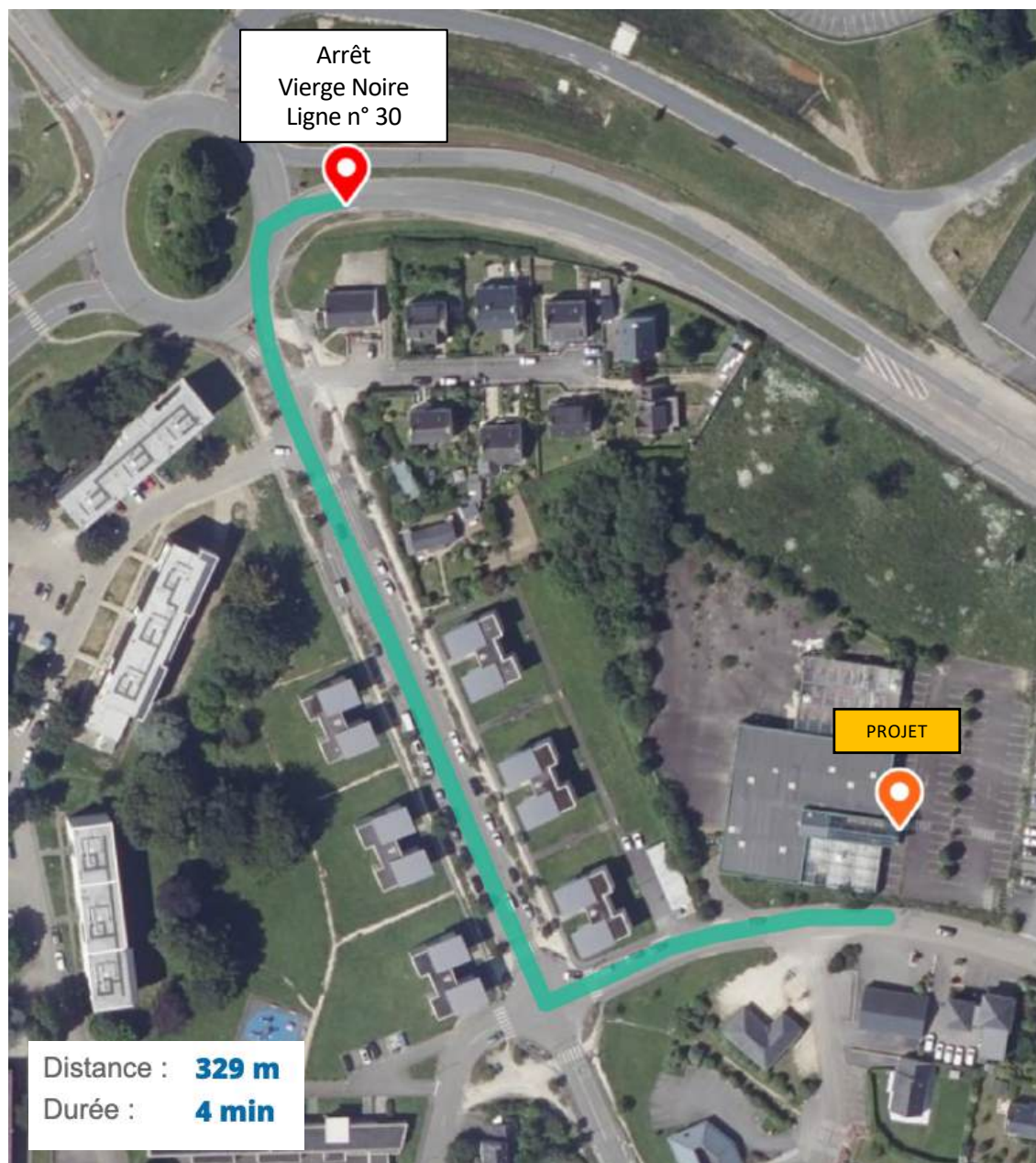
» Vue de l'arrêt de bus « Vierge Noire »



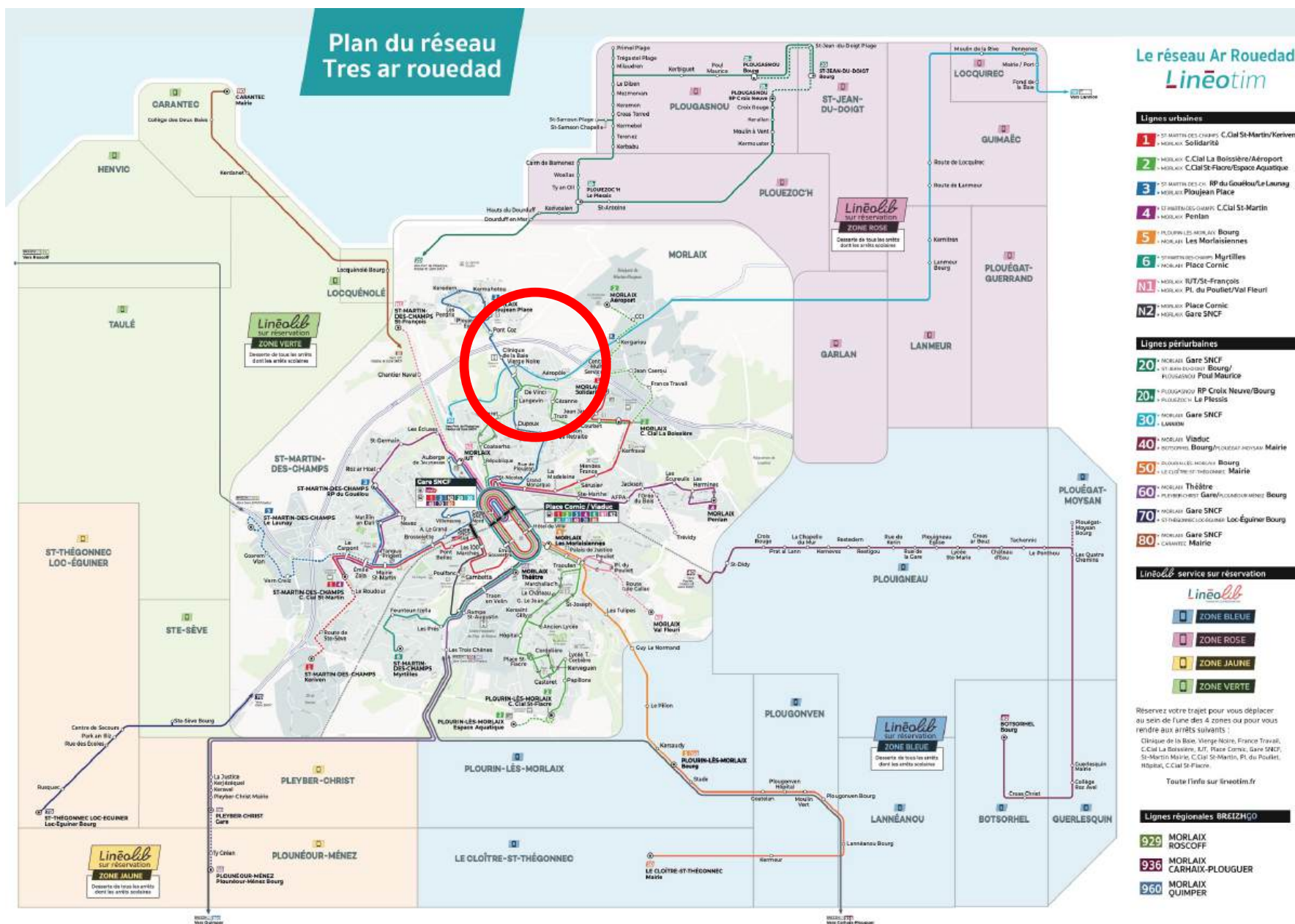
➤ Localisation et distance du site par rapport aux arrêts de bus



➤ Localisation et distance du site par rapport aux arrêts de bus



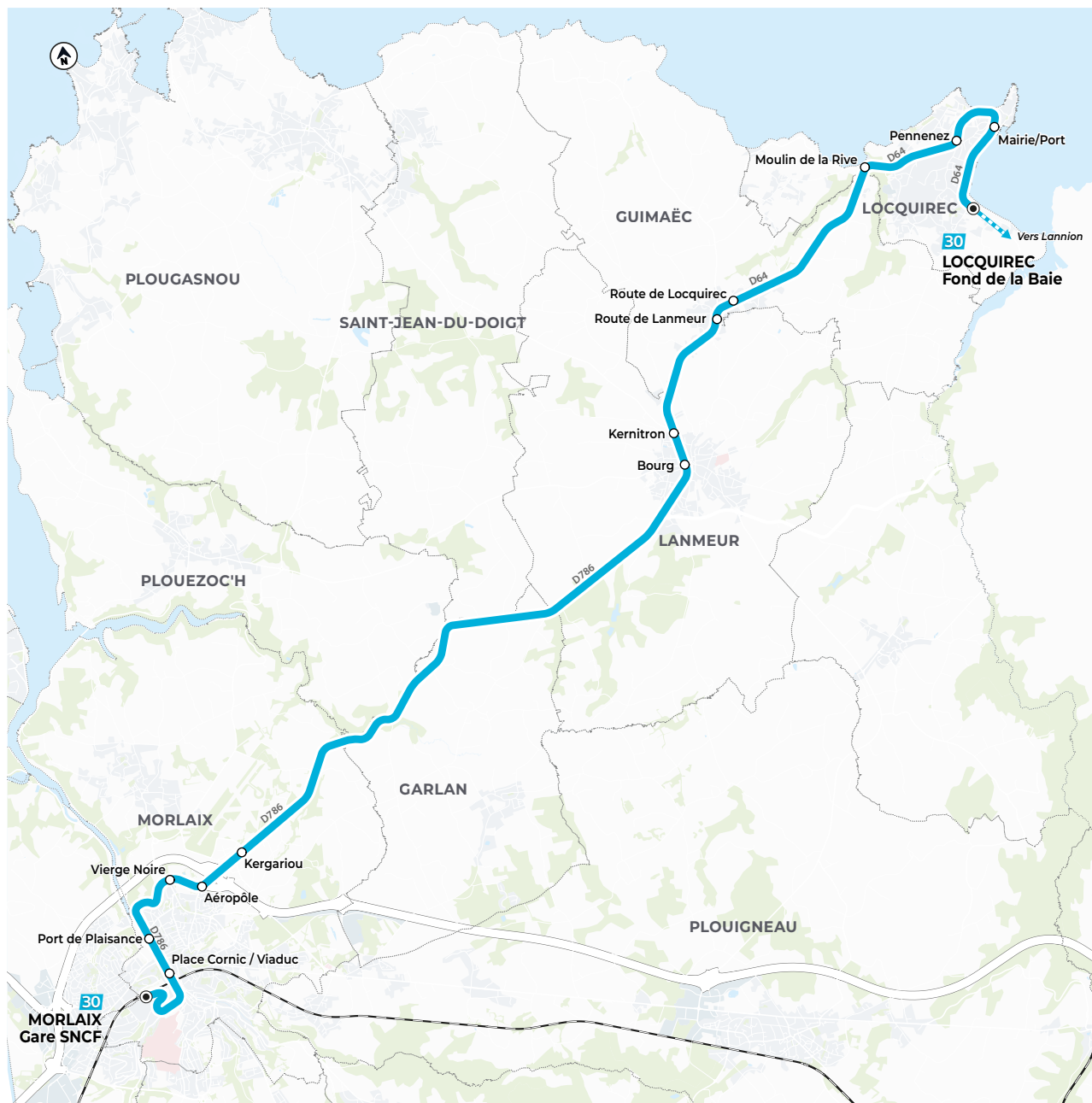
➤ Plan du réseau



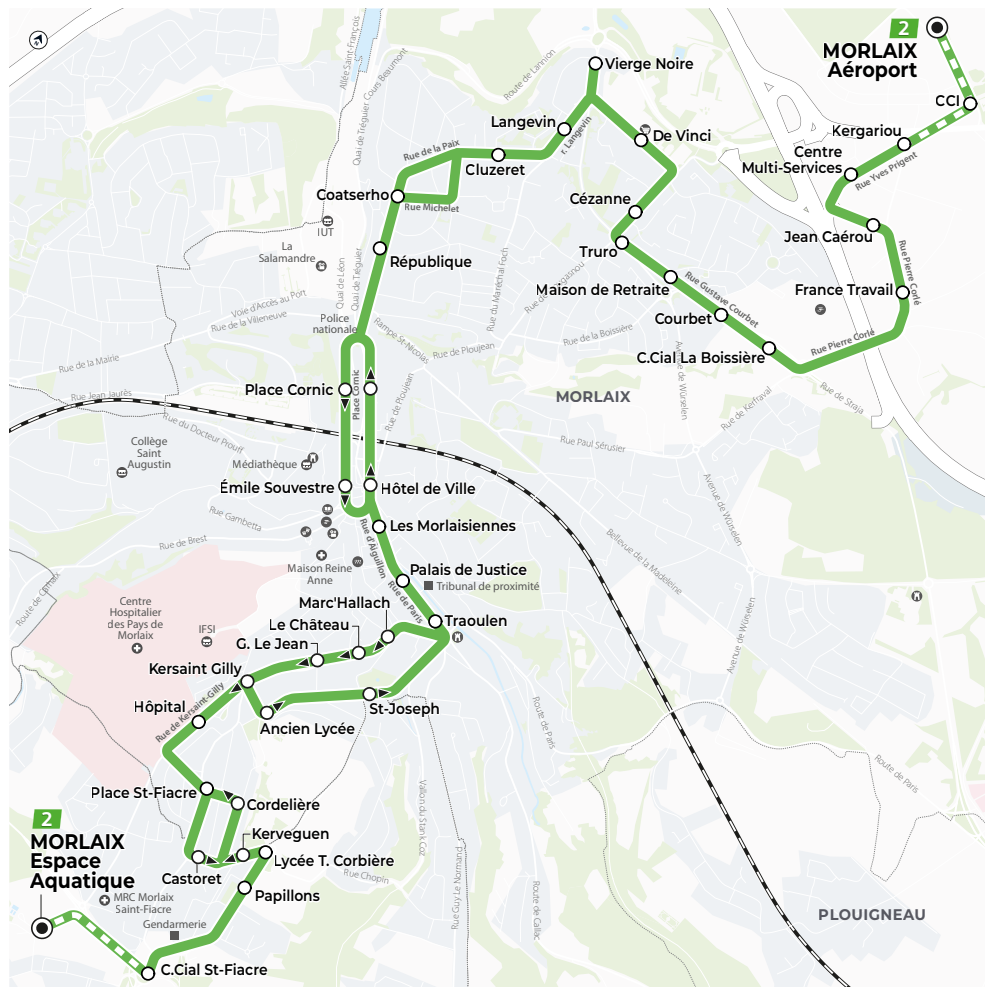
➤ Plan du réseau (zoom)



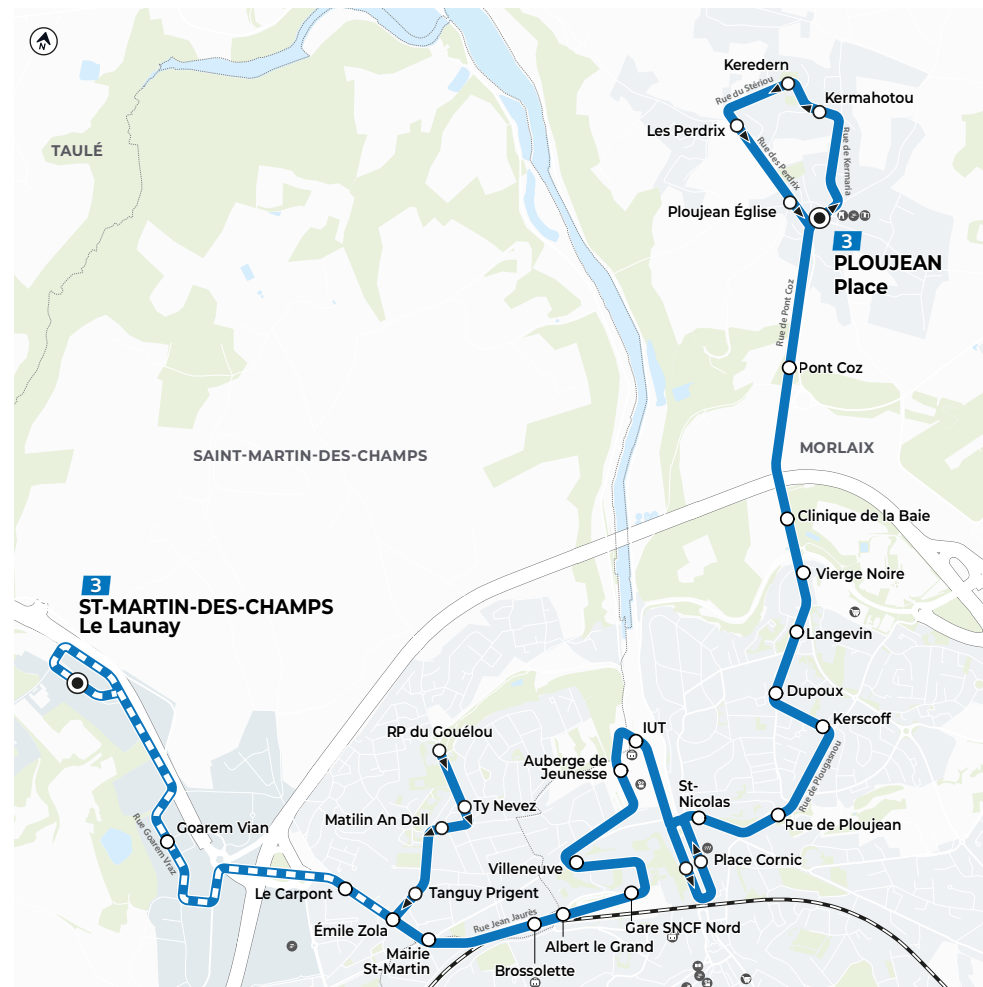
➤ Plan de la ligne n° 30



Plan de la ligne n° 2



Plan de la ligne n° 3



ligne 30

SCOL CIRCULE UNIQUEMENT EN PÉRIODE SCOLAIRE - ZONE B SAUF LE SAMEDI ARRÊT BOURG TRANSFÉRÉ PLACE DE L'ÉGLISE LE VENDREDI (JOUR DE MARCHÉ) ARRÊT PLACE DU 19/03/62 TRANSFÉRÉ AU ROND-POINT DU SUPER U LE DIMANCHE (JOUR DE MARCHÉ)

● AÉROPORT ● KERGARIOU ● C.CIAL ST-FIACRE ● ESPACE AQUATIQUE

Tous les horaires sur www.lineotim.com ou en agence.

 du Lundi au Vendredi
 du Lundi au Samedi
 uniquement du lundi au vendredi
 uniquement le Samedi
 uniquement le mercredi scolaire et vacances scolaires (zone B)
 uniquement vacances scolaires (zone B)
 ne circule pas en vacances (zone B)

[illegible]

	Lav	Lav	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	Mir	Min	Sa	Lav	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAS	LAV
Pourin-les-Morlaix	-	-	-	-	-	-	-0,54	-	0,50	1,30	1,57	1,36	-	13,41	14,13	-	-	15,40	16,13	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pourin-les-Morlaix	08:42	07:14	07:48	08:20	08:51	09:28	09:56	10:30	11:00	11:32	11:59	12:38	13:06	13:43	14:15	14:45	15:12	15:42	16:13	18:11	18:45	19:16	17:56	18:34	19:05	19:38	20:01	20:23
Pourin-les-Morlaix	06:43	07:16	07:49	08:21	08:52	09:29	09:57	10:31	11:01	11:33	12:00	12:39	13:07	13:44	14:16	14:46	15:17	15:43	16:13	18:12	18:42	19:16	17:57	18:35	19:06	19:39	20:02	20:26
Pourin-les-Morlaix	06:44	07:16	07:50	08:22	08:53	09:30	09:58	10:32	11:03	11:34	12:01	12:40	13:08	13:45	14:17	14:47	15:18	15:44	16:14	18:13	18:43	19:17	17:58	18:36	19:07	19:40	20:03	20:27
Morlaix	06:44	07:16	07:50	08:22	08:53	09:30	09:58	10:32	11:03	11:34	12:01	12:40	13:08	13:45	14:17	14:47	15:18	15:44	16:14	18:13	18:43	19:17	17:58	18:36	19:07	19:40	20:03	20:27
Morlaix	06:45	07:17	07:51	08:23	08:54	09:31	09:59	10:33	11:05	11:36	12:02	12:41	13:09	13:46	14:18	14:48	15:19	15:45	16:14	18:14	18:44	19:18	17:59	18:37	19:08	19:41	20:04	20:28
Morlaix	06:46	07:18	07:52	08:24	08:55	09:32	10:00	10:34	11:04	11:36	12:02	12:41	13:10	13:47	14:19	14:49	15:20	15:46	16:15	18:15	18:45	19:20	18:00	18:38	19:08	19:42	20:05	20:29
Morlaix	06:47	07:19	07:53	08:25	08:56	09:33	10:01	10:35	11:05	11:37	12:04	12:43	13:11	13:48	14:20	14:50	15:21	15:47	16:17	18:16	18:46	19:21	18:01	18:39	19:10	19:43	20:06	20:30
Morlaix	06:48	07:20	07:55	08:28	08:57	09:34	10:02	10:36	11:06	11:38	12:05	12:44	13:12	13:49	14:21	14:51	15:22	15:48	16:18	18:17	18:51	19:22	18:02	18:40	19:11	19:44	20:07	20:41
Morlaix	06:49	07:21	07:56	08:27	08:56	09:33	10:03	10:37	11:07	11:39	12:06	12:45	13:13	13:50	14:22	14:52	15:23	15:49	16:19	18:18	18:52	19:23	18:03	18:41	19:12	19:45	20:08	20:42
Morlaix	06:50	07:22	07:56	08:28	08:59	09:36	10:04	10:38	11:08	11:40	12:07	12:46	13:14	13:51	14:23	14:53	15:24	15:50	16:19	18:19	18:53	19:24	18:04	18:42	19:13	19:46	20:09	20:43
Morlaix	06:51	07:23	07:57	08:29	08:59	09:37	10:05	10:39	11:09	11:41	12:08	12:47	13:15	13:52	14:24	14:54	15:25	15:51	16:21	18:20	18:54	19:25	18:05	18:43	19:14	19:47	20:10	20:44
Morlaix	06:52	07:24	07:58	08:30	09:01	09:38	10:06	10:40	11:10	11:42	12:09	12:48	13:16	13:53	14:25	14:55	15:26	15:52	16:32	18:21	18:55	19:26	18:06	18:44	19:15	19:48	20:11	20:45
Morlaix	06:53	07:25	07:59	08:31	09:02	09:39	10:07	10:41	11:11	11:43	12:10	12:49	13:17	13:54	14:26	14:56	15:27	15:53	16:32	18:22	18:56	19:27	18:07	18:45	19:16	19:49	20:12	20:46
Morlaix	06:55	07:27	08:01	08:35	09:04	09:41	10:09	10:43	11:15	11:45	12:12	12:51	13:19	13:56	14:28	14:58	15:29	15:58	16:38	18:24	18:58	19:29	18:12	18:48	19:19	19:51	20:14	20:48
Morlaix	06:56	07:28	08:02	08:36	09:05	09:42	10:10	10:44	11:14	11:45	12:13	12:52	13:20	13:57	14:29	14:59	15:30	15:59	16:39	18:25	18:59	19:30	18:13	18:48	19:19	19:52	20:15	20:49
Morlaix	06:57	07:29	08:03	08:37	09:06	09:43	10:11	10:45	11:15	11:47	12:14	12:53	13:21	13:58	14:30	15:00	15:31	16:00	16:39	18:26	19:00	19:31	18:14	18:49	19:20	19:53	20:16	20:50
Morlaix	06:58	07:30	08:04	08:38	09:07	09:44	10:12	10:46	11:16	11:48	12:15	12:54	13:22	13:59	14:31	15:01	15:32	16:01	16:37	18:27	19:01	19:32	18:15	18:50	19:21	19:54	20:17	20:51
Morlaix	06:59	07:31	08:05	08:39	09:08	09:45	10:13	10:47	11:17	11:49	12:16	12:55	13:23	14:00	14:32	15:02	15:33	16:02	16:38	18:28	19:02	19:33	18:16	18:51	19:22	19:55	20:18	20:52
Morlaix	07:00	07:32	08:06	08:40	09:08	09:46	10:14	10:48	11:18	11:50	12:17	12:56	13:24	14:01	14:33	15:03	15:34	16:03	16:39	18:29	19:03	19:34	18:17	18:52	19:23	19:56	20:19	20:53
Morlaix	07:01	07:33	08:07	08:41	09:09	09:47	10:15	10:49	11:19	11:51	12:18	12:57	13:25	14:02	14:34	15:04	15:35	16:04	16:34	18:30	19:07	19:35	18:18	18:53	19:24	19:57	20:20	20:54
Morlaix	07:03	07:35	08:08	08:43	09:12	09:49	10:17	10:51	11:21	11:53	12:20	12:59	13:27	14:04	14:36	15:06	15:37	16:06	16:38	18:32	19:08	19:37	18:20	18:55	19:26	19:59	20:22	20:56
Morlaix	07:04	07:35	08:09	08:43	09:12	09:49	10:18	10:52	11:21	11:53	12:20	12:59	13:27	14:04	14:36	15:06	15:37	16:06	16:38	18:32	19:08	19:37	18:20	18:55	19:26	19:59	20:22	20:56
Morlaix	07:04	07:35	08:09	08:43	09:12	09:49	10:18	10:52	11:22	11:54	12:21	13:00	13:28	14:05	14:37	15:07	15:38	16:07	16:38	18:33	19:10	19:38	18:21	18:56	19:27	20:00	20:23	20:55
Morlaix	07:05	07:37	08:11	08:45	09:14	09:51	10:19	10:53	11:23	11:55	12:22	13:01	13:29	14:06	14:38	15:08	15:39	16:08	16:39	18:34	19:11	19:39	18:22	18:57	19:28	20:01	20:24	20:58
Morlaix	07:07	07:39	08:13	08:47	09:16	09:53	10:21	10:55	11:25	11:57	12:24	13:03	13:31	14:08	14:40	15:10	15:41	16:10	16:36	18:36	19:13	19:41	18:24	18:59	19:30	20:03	20:26	21:00
Morlaix	07:07	07:40	08:14	08:48	09:17	09:54	10:22	10:56	-	11:58	12:25	13:04	13:32	14:09	14:41	-	-	16:11	16:11	-	16:37	17:04	17:42	18:25	18:59	19:31	-	-
Morlaix	07:09	07:42	08:16	08:49	09:18	09:55	10:23	10:57	-	11:59	12:26	13:05	13:33	14:10	14:42	-	-	16:12	16:12	-	16:38	17:15	17:48	18:26	19:01	19:33	-	-
Morlaix	07:10	07:42	08:16	08:49	09:18	09:56	10:24	10:58	-	12:00	12:27	13:06	13:34	14:11	14:43	-	-	16:13	16:13	-	16:39	17:16	17:49	18:27	19:02	19:35	-	-
Morlaix	07:10	07:42	08:16	08:50	09:19	09:56	10:24	10:58	-	12:00	12:27	13:06	13:34	14:11	14:43	-	-	16:13	16:13	-	16:39	17:16	17:49	18:27	19:02	19:35	-	-
Morlaix	-	07:43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Morlaix	-	07:44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Morlaix	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



LIGNE 3

LE LAUNAY RP DU GOUELOU PLOUJEAN PLACE

Tous les horaires sur www.lineotim.com ou en agence.

		Du lundi au samedi sauf dimanche et jours fériés															
St-Martin-des-Champs	Le Launay	07:13	07:45	08:25	-	09:32	10:42	12:00	13:09	-	14:17	-	15:35	16:38	17:25	18:00	18:29
St-Martin-des-Champs	Goarem Vlan	07:14	07:46	08:26	-	09:33	10:43	12:01	13:10	-	14:18	-	15:36	16:39	17:26	18:01	18:30
St-Martin-des-Champs	Vern Creiz	07:15	07:47	08:27	-	09:34	10:44	12:02	13:11	-	14:19	-	15:37	16:40	17:27	18:02	18:31
St-Martin-des-Champs	Le Carpont	07:17	07:49	08:29	-	09:36	10:46	12:04	13:13	-	14:21	-	15:39	16:42	17:29	18:04	18:33
St-Martin-des-Champs	Émile Zola	07:17	07:49	08:29	-	09:36	10:46	12:04	13:13	-	14:21	-	15:39	16:42	17:29	18:04	18:33
St-Martin-des-Champs	Rp Du Gouelou	07:20	07:52	08:32	08:55	09:38	10:48	12:07	13:16	13:43	14:24	15:14	16:42	17:32	18:07	18:46	19:19
St-Martin-des-Champs	Ty Nevez	07:21	07:53	08:33	08:56	09:40	10:50	12:08	13:17	13:44	14:25	15:15	16:43	16:46	17:33	18:08	18:47
St-Martin-des-Champs	Matilin An Dail	07:21	07:53	08:33	08:56	09:40	10:50	12:08	13:17	13:44	14:25	15:15	16:43	16:46	17:33	18:08	18:47
St-Martin-des-Champs	Tanguy Prigent	07:23	07:55	08:35	08:58	09:42	10:52	12:10	13:19	13:46	14:27	15:17	16:45	16:48	17:35	18:10	18:49
St-Martin-des-Champs	Mairie St-Martin	07:24	07:56	08:36	08:59	09:43	10:53	12:11	13:20	13:47	14:28	15:18	16:46	16:49	17:36	18:11	18:50
St-Martin-des-Champs	Brossolette	07:25	07:57	08:37	09:00	09:44	10:54	12:12	13:21	13:48	14:29	15:19	16:47	16:50	17:37	18:12	18:51
Morlaix	Albert Le Grand	07:26	07:58	08:38	09:01	09:45	10:55	12:13	13:22	13:49	14:30	15:20	16:48	16:51	17:38	18:13	18:52
Morlaix	Gare SNCF Nord	07:27	07:59	08:39	09:02	09:46	10:56	12:14	13:23	13:50	14:31	15:21	16:49	16:52	17:39	18:14	18:53
Morlaix	Villeneuve	07:28	08:00	08:40	09:03	09:47	10:57	12:15	13:24	13:51	14:32	15:22	16:50	16:53	17:40	18:15	18:54
Morlaix	Auberge de Jeunesse	07:30	08:02	08:42	09:05	09:49	10:59	12:17	13:26	13:53	14:34	15:24	16:52	16:55	17:42	18:17	18:56
Morlaix	IUT	07:30	08:02	08:42	09:05	09:49	10:59	12:17	13:26	13:53	14:34	15:24	16:52	16:55	17:42	18:17	18:56
Morlaix	Place Cornic Trégor	07:33	08:05	08:45	09:08	09:52	11:02	12:20	13:29	13:56	14:37	15:27	16:55	16:58	17:45	18:20	18:59
Morlaix	St-Nicolas	07:34	08:06	08:46	09:09	09:53	11:03	12:21	13:30	13:57	14:38	15:28	16:56	17:02	17:46	18:21	19:00
Morlaix	Rue de Ploujean	07:35	08:07	08:47	09:10	09:54	11:04	12:22	13:31	13:58	14:39	15:29	16:57	17:03	17:47	18:22	19:01
Morlaix	Kerscoff	07:36	08:08	08:48	09:11	09:55	11:05	12:23	13:32	13:59	14:40	15:30	16:58	17:04	17:48	18:23	19:02
Morlaix	Dupoux	07:37	08:09	08:49	09:12	09:56	11:06	12:24	13:33	14:00	14:41	15:31	16:59	17:05	17:49	18:24	19:03
Morlaix	Langevin	07:38	08:10	08:50	09:13	09:57	11:07	12:25	13:34	14:01	14:42	15:32	16:60	17:06	17:50	18:25	19:04
Morlaix	Vierge Noire	07:39	08:11	08:51	09:14	09:58	11:08	12:26	13:35	14:02	14:43	15:33	16:61	17:07	17:51	18:26	19:05
Morlaix	Clinique De La Baie	07:39	08:11	08:51	09:14	09:58	11:08	12:26	13:35	14:02	14:43	15:33	16:61	17:07	17:51	18:26	19:05
Morlaix	Pont Coz	07:41	08:13	08:53	09:16	10:00	11:10	12:28	13:37	14:04	14:45	15:35	16:66	17:09	17:53	18:28	19:07
Morlaix	Ploujean Place	07:43	08:15	08:55	09:18	10:02	11:12	12:30	13:39	14:06	14:47	15:37	16:68	17:11	17:55	18:30	19:09

		Du lundi au samedi sauf dimanche et jours fériés															
Morlaix	Ploujean Place	08:25	07:06	07:46	08:18	08:56	09:30	10:06	11:15	12:33	13:04	13:41	14:09	14:53	15:41	16:35	17:13
Morlaix	Ploujean Pervenche	-	07:07	07:47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17:14	-
Morlaix	Ploujean Rue de la baie	-	07:09	07:49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17:16	-
Morlaix	Ploujean Kermaria	-	07:09	07:49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17:16	-
Morlaix	Kermahotou	08:36	07:10	07:50	08:19	08:57	-	10:06	-	12:34	13:05	-	14:10	14:54	15:42	16:36	17:17
Morlaix	Keredern	08:37	07:11	07:51	08:20	08:58	-	10:07	-	12:35	13:06	-	14:11	14:55	15:43	16:37	17:18
Morlaix	Les Perdrix	08:38	07:12	07:52	08:21	08:59	-	10:08	-	12:36	13:07	-	14:12	14:56	15:44	16:38	17:19
Morlaix	Ploujean Église	08:39	07:13	07:53	08:22	09:00	09:30	10:09	11:15	12:37	13:08	13:41	14:13	14:57	15:45	16:39	17:20
Morlaix	Pont Coz	08:41	07:15	07:55	08:24	09:02	09:32	10:11	11:17	12:39	13:10	13:43	14:15	14:59	15:47	16:41	17:22
Morlaix	Clinique De La Baie	08:42	07:16	07:56	08:25	09:03	09:33	10:12	11:18	12:40	13:11	13:44	14:16	15:00	15:48	16:42	17:23
Morlaix	Vierge Noire	08:43	07:17	07:57	08:26	09:04	09:34	10:13	11:19	12:41	13:12	13:45	14:17	15:01	15:49	16:43	17:24
Morlaix	Langevin	08:44	07:18	07:58	08:27	09:05	09:35	10:14	11:20	12:42	13:13	13:46	14:18	15:02	15:50	16:44	17:25
Morlaix	Dupoux	08:45	07:19	07:59	08:28	09:06	09:36	10:15	11:21	12:43	13:14	13:47	14:19	15:03	15:51	16:45	17:26
Morlaix	Kerscoff	08:46	07:20	07:59	08:28	09:06	09:36	10:15	11:21	12:43	13:14	13:47	14:19	15:03	15:51	16:45	17:26
Morlaix	Rue de Ploujean	08:47	07:21	08:01	08:30	09:08	09:38	10:17	11:22	12:45	13:16	13:49	14:21	15:05	15:53	16:47	17:28
Morlaix	St-Nicolas	08:48	07:22	08:02	08:31	09:09	09:39	10:18	11:24	12:46	13:17	13:50	14:22	15:06	15:54	16:48	17:29
Morlaix	Place Cornic Léon	08:49	07:23	08:03	08:32	09:10	09:40	10:19	11:25	12:47	13:18	13:51	14:23	15:07	15:55	16:49	17:30
Morlaix	IUT	08:51	07:25	08:05	08:34	09:12	09:42	10:21	11:27	12:49	13:20	13:53	14:25	15:09	15:57	16:51	17:32
Morlaix	Auberge de Jeunesse	08:52	07:26	08:06	08:35	09:13	09:43	10:22	11:28	12:50	13:21	13:54	14:26	15:10	15:58	16:52	17:33
Morlaix	Villeneuve	08:54	07:28	08:08	08:37	09:15	09:45	10:24	11:30	12:52	13:23	13:56	14:28	15:12	16:00	16:54	17:35
Morlaix	Gare SNCF Nord	08:56	07:30	08:10	08:39	09:17	09:47	10:26	11:32	12:54	13:25	13:58	14:30	15:14	16:02	16:56	17:37
Morlaix	Albert Le Grand	08:57	07:31	08:11	08:40	09:18	09:48	10:27	11:33	12:55	13:26	13:59	14:31	15:15	16:03	16:57	17:38
St-Martin-des-Champs	Brossolette	08:57	07:31	08:11	08:40	09:18	09:48	10:27	11:33	12:55	13:26	13:59	14:31	15:15	16:03	16:57	17:38
St-Martin-des-Champs	Mairie St-Martin	08:58	07:32	08:12	08:41	09:19	09:49	10:28	11:34	12:56	13:27	14:00	14:32	15:16	16:04	16:58	17:39
St-Martin-des-Champs	Rp Du Gouelou	07:01	07:25	08:15	08:47	09:22	09:52	10:31	11:37	12:59	13:30	14:03	14:35	15:19	16:10	17:01	17:42
St-Martin-des-Champs	Ty Nevez	07:02	07:26	08:16	-	09:23	-	10:32	11:38	13:00	-	14:04	-	15:20	16:11	17:02	17:43
St-Martin-des-Champs	Matilin An Dail	07:02	07:26	08:16	-	09:23	-	10:32	11:38	13:00	-	14:04	-	15:20	16:11	17:02	17:43
St-Martin-des-Champs	Tanguy Prigent	07:03	07:27	08:17	-	09:24	-	10:33	11:39	13:01	-	14:05	-	15:21	16:12	17:03	17:44
St-Martin-des-Champs	Émile Zola	07:03	07:27	08:17	-	09:24	-	10:33	11:39	13:01	-	14:05	-	15:21	16:12	17:03	17:44
St-Martin-des-Champs	Le Carpont	07:04	07:28	08:18	-	09:25	-	10:34	11:40	13:02	-	14:06	-	15:22	16:13	17:04	17:45
St-Martin-des-Champs	Vern Creiz	07:06	07:40	08:20	-	09:27	-	10:36	11:42	13:04	-	14:08	-	15:24	16:15	17:06	17:47
St-Martin-des-Champs	Goarem Vlan	07:06	07:40	08:20	-	09:27	-	10:36	11:42	13:04	-	14:08	-	15:24	16:15	17:06	17:47
St-Martin-des-Champs	Le Launay	07:08	07:42	08:22	-	09:29	-	10:38	11:44	13:06	-	14:10	-	15:26	16:17	17:08	17:49



C. Accès pédestres et cyclistes

❖ A l'extérieur du site

Hormis la route de Lannion (D 786), la voirie locale est dotée de trottoirs et de passages piétons. La clientèle piétonne pourra ainsi accéder facilement au site par la rue Léonard de Vinci.

Les cyclistes bénéficient de bandes cyclables qui bordent l'avenue de Truro et l'avenue de Wurselen, entre le site et la route de Paris (au Sud-Est de Morlaix).

➤ Trottoir bordant le site (rue Léonard de Vinci)



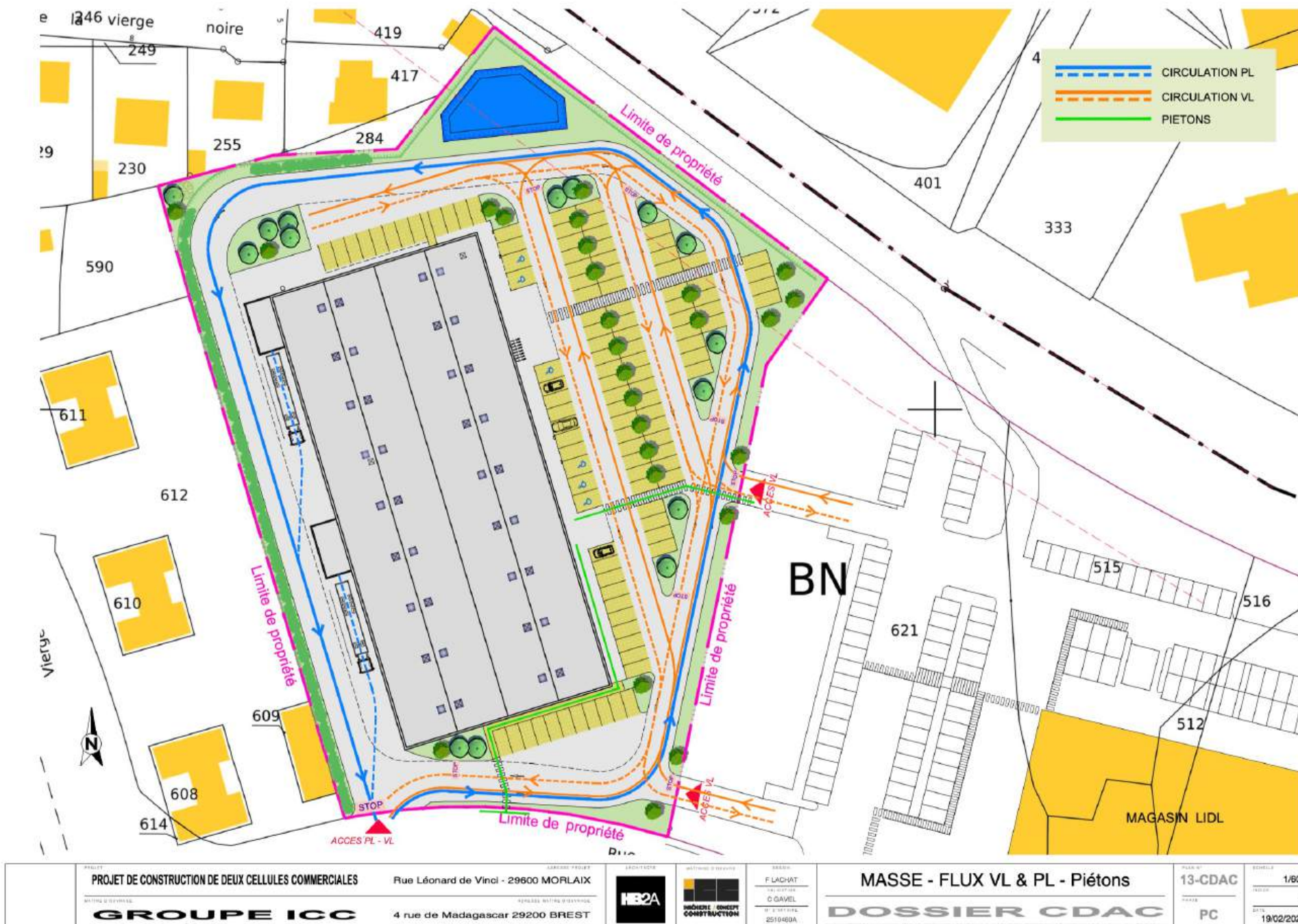
➤ Bande cyclable avenue de Truro



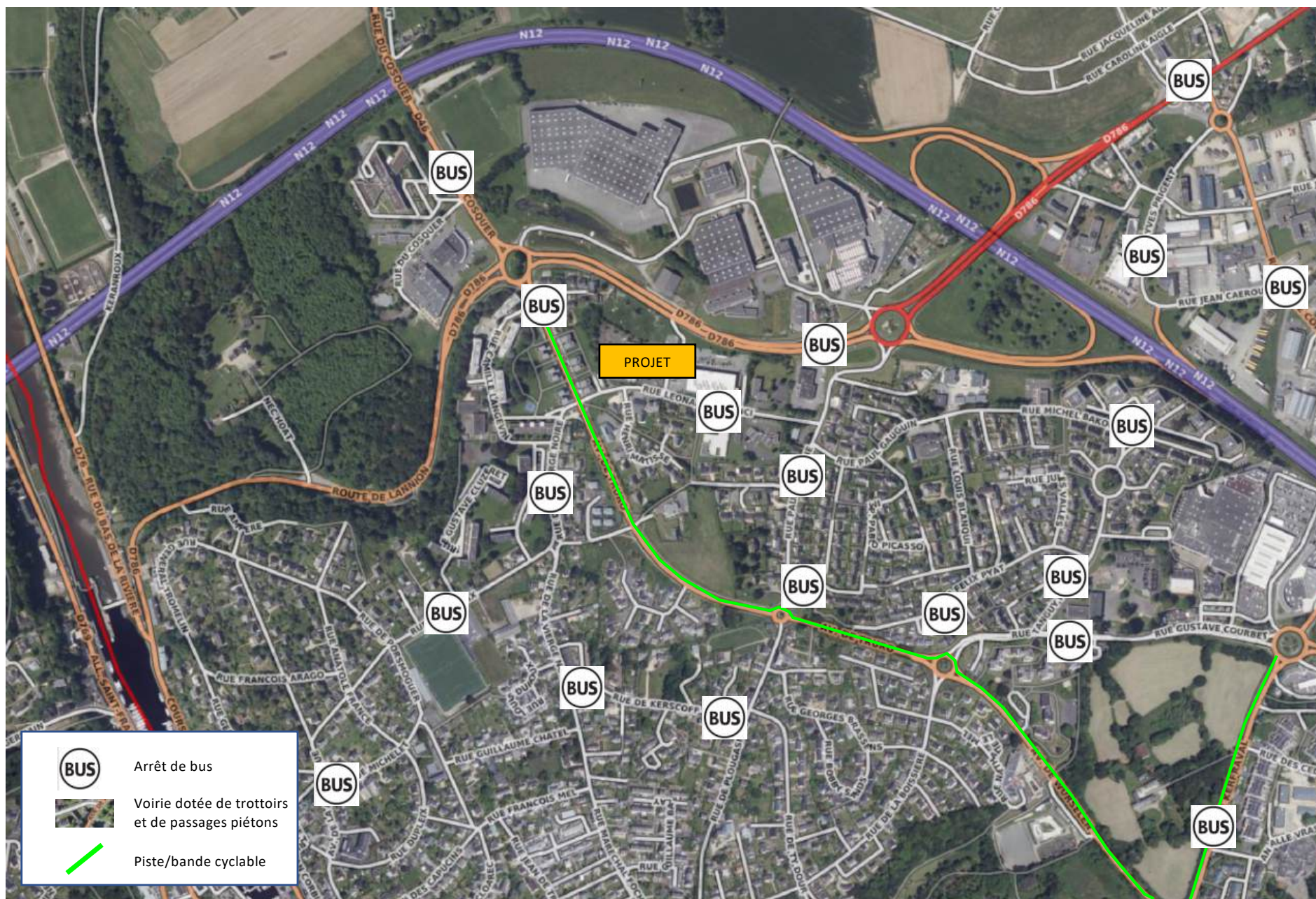
❖ A l'intérieur du site

Dans le cadre du projet, un chemin piétonnier sera aménagé entre le trottoir de la rue Léonard de Vinci et l'entrée du bâtiment. Un second cheminement reliera celui-ci au supermarché Lidl.

Un abri vélos, d'une capacité de 8 places, sera positionné à proximité de l'entrée des magasins.



➤ Plan de desserte par les modes doux

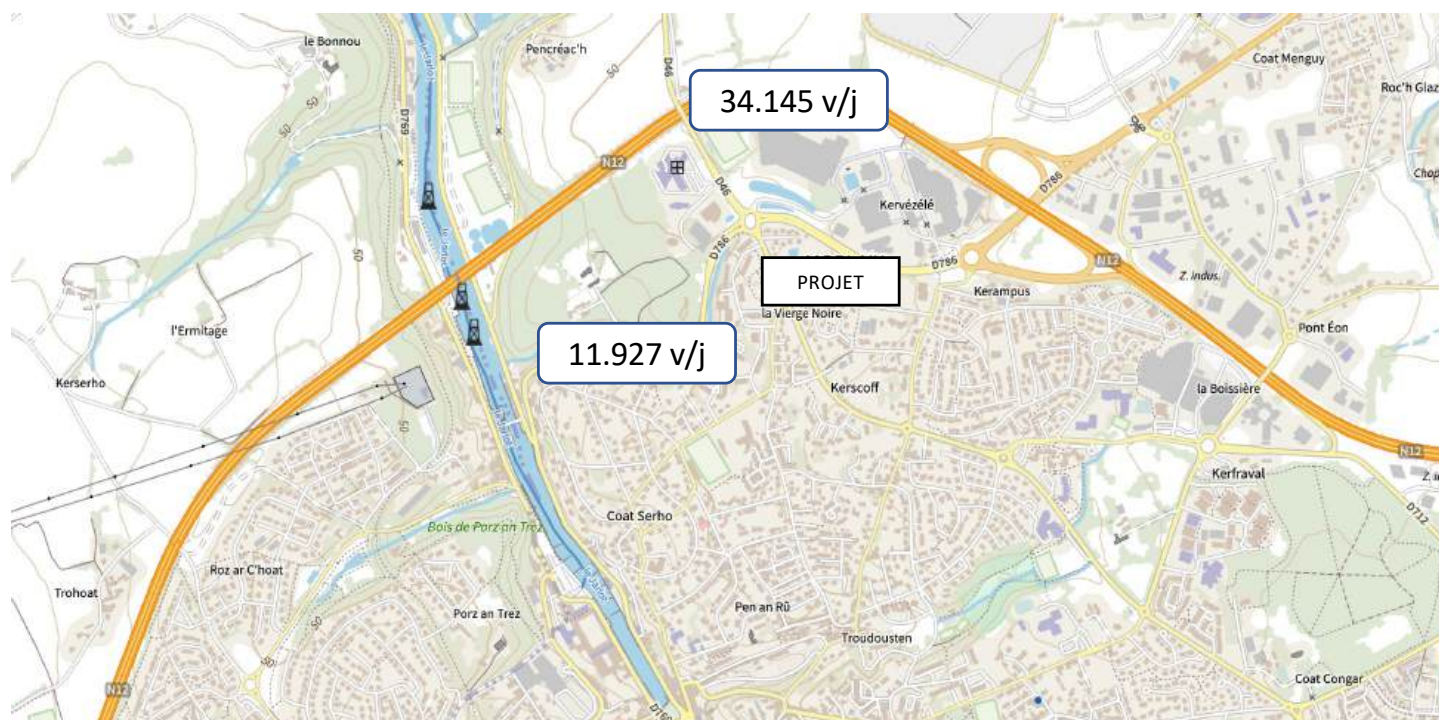


II.2. Flux des véhicules légers

Préambule

Les trafics moyens journaliers relevés sur les axes routiers desservant le site étaient les suivants (source Conseil Départemental du Finistère et DIR-Ouest - 2024) :

Axe	Trafic routier	
	Section	Véhicules/jour
D 786	Morlaix Aéroport – Morlaix viaduc	11.927
N 12	A Morlaix	34.145



❖ Evaluation des flux générés par le projet et des capacités résiduelles

Le demandeur a fait réaliser une étude d'impact sur la circulation par la société AED, spécialisée dans les études circulation et la sécurité routière. Cette étude figure en annexe (synthèse à la page suivante). Il ressort de cette étude un impact très limité du projet et des capacités résiduelles satisfaisantes.

A.E.D.

Atelier d' Etudes des Déplacements

Ingénierie routière et urbaine

Commune de Morlaix
Département du Finistère

Création de 2 cellules commerciales

Etude prospective de trafic

Mars 2026

Cabinet A.E.D.
18 rue Levassor
78130 Les Mureaux
06 07 70 18 58
aed-mo@cabinet-aed.fr

1

0 – SYNTHESE DU DOSSIER

Le projet concerne la création de **2 cellules commerciales** sur le territoire de la commune de **Morlaix**.

L'apport de trafic de ce projet sera de **183 véhicules à l'heure de pointe du trafic du Vendredi soir**, réparti sur le tissu routier.

- **Rue Léonard de Vinci** : situation **actuelle 234 véhicules** (à droite du carrefour n° 1), situation à **terme 347 véhicules**, soit **48,30 % d'augmentation de trafic**.

Réserve de capacités des carrefours enquêtés :

Numéro de carrefour (Plan de situation page suivante)	Réserve de capacité des carrefours Situation actuelle	Réserve de capacité des carrefours Situation à termes
Carrefour n°1	69 %	63 %
Carrefour n°2	60 %	43 %
Carrefour n°3	59 %	49 %
Carrefour n°4	77 %	74 %

NOTE SUR LES CALCULS DE CAPACITÉS :

Les calculs de capacités des carrefours sont réalisés en fonction des différentes notes CEREMA et logiciels appliqués à ce type d'étude, mais aussi de l'expérience du Cabinet d'Etudes AED qui visite et contrôle les trafics réels de nombreux projets similaires à celui-ci.

La réserve de capacité est la différence entre l'offre de trafic et la demande. On cherche dans les deux cas les débits prédominants.

Ces débits sont la somme des trafics par voie de circulation qui passent dans un carrefour. On retient uniquement les trafics les plus forts par sens de circulation (exemple : dans un carrefour, les mouvements traversiers, s'ils se composent de 100 véhicules dans un sens et 120 dans l'autre sens, on ne retiendra que les 120 véhicules. En effet les 100 véhicules ont le temps de passer en même temps que les 120 véhicules et ainsi de suite).

A ces débits, on ajoute un coefficient lorsqu'il s'agit de mouvement en Tourne à Droite et en Tourne à Gauche afin de prendre en compte la réduction de fluidité due aux mouvements tournants.

Pour un carrefour à régime de priorité, il y a une réserve de capacité lorsque la somme des débits prédominants est inférieure à 1 200 véhicules.

Pour un carrefour à feux, il y a une réserve de capacité lorsque la somme des débits prédominants est inférieure à 1 800 véhicules, déduction faite des temps perdus du programme des feux tricolores (feux jaunes, feux rouges).

Pour un giratoire, les calculs sont plus complexes. Ils sont réalisés à l'aide du logiciel GIRABASE.

2

II.3. Flux des véhicules de livraison

❖ Structure d'accueil des véhicules de livraison

Le site disposera d'une aire de livraison située à l'arrière du bâtiment, qui sera commune aux deux futurs magasins et accessible depuis la rue Léonard de Vinci. Les véhicules de livraison contourneront le parc de stationnement pour y accéder, et circuleront suivant un cheminement à sens unique. Précisons que les livraisons s'effectueront le matin, avant l'ouverture au public des magasins.

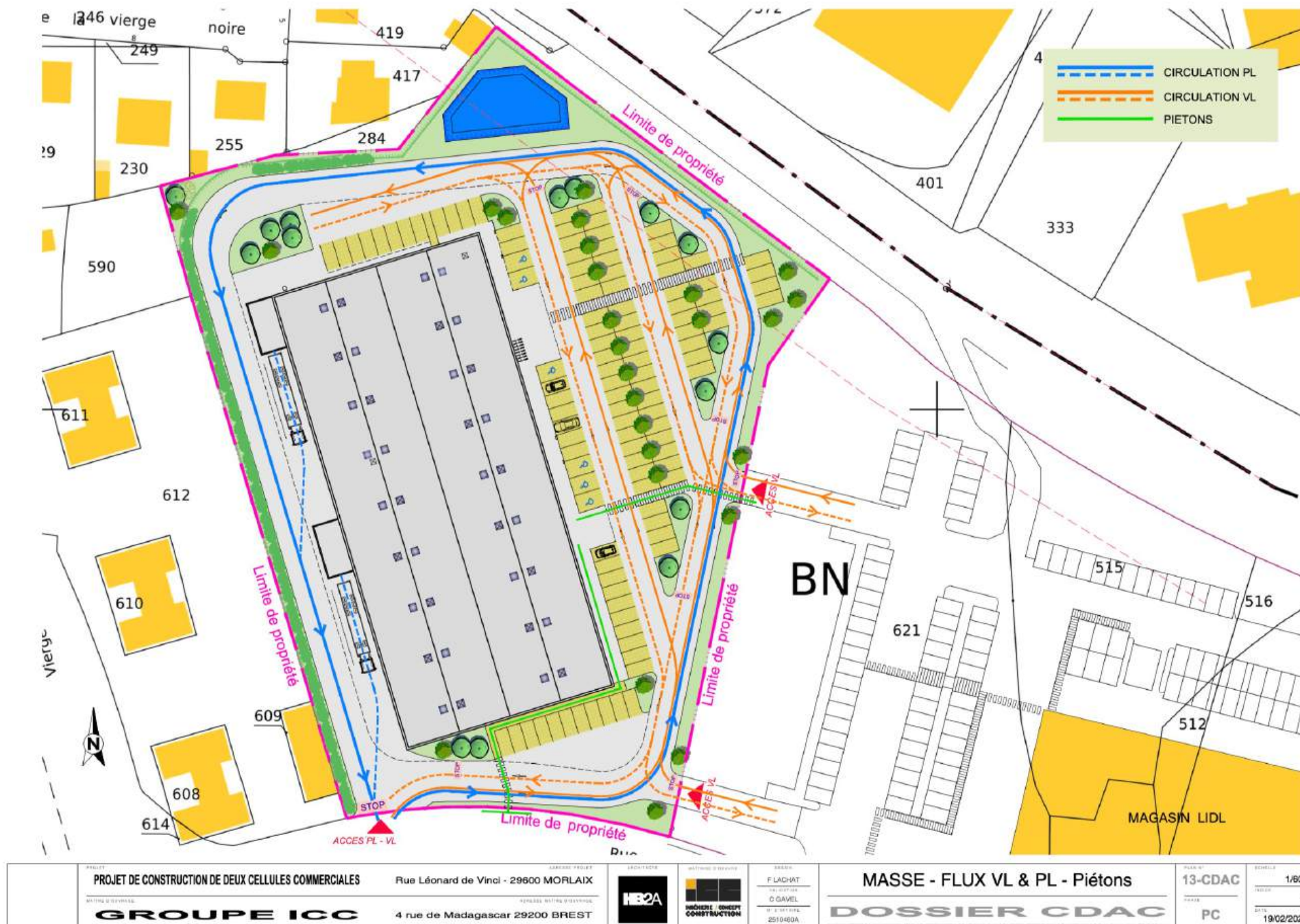
❖ Impact du projet sur les véhicules de livraison

Le site totalisera les livraisons suivantes, chaque semaine :

Magasins concernés par la présente demande	Nombre de livraisons camions > 13 T	Nombre de livraisons Camions entre 3,5 et 13 T	Nombre de livraisons Camions < 3,5 T	Nombre de livraisons Etat futur
MAGASIN N° 1	3	2	2	7
MAGASIN N° 2	1	3	3	7
TOTAL SITE PAR SEMAINE (MOYENNE)	4	5	5	14
TOTAL SITE PAR JOUR OUVRABLE (MOYENNE)	0,7	0,8	0,8	2,3

L'accès facile au site depuis la RN 12 permettra aux camions de livraison d'accéder au site en évitant de traverser des zones d'habitat.

L'ancienne jardinerie Magasin Vert était précédemment livrée par des camions sans difficulté, que viendront remplacer les véhicules de livraison des futurs magasins de façon comparable.



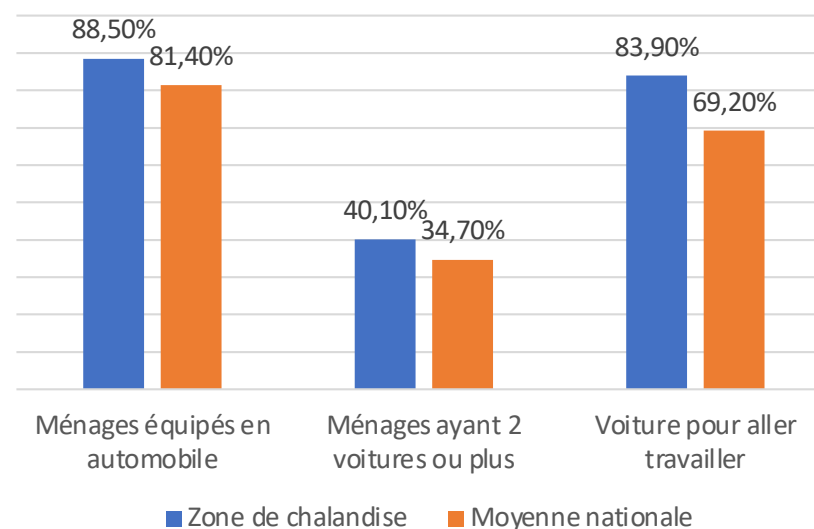
III - ANALYSE PRÉVISIONNELLE DES FLUX DE DÉPLACEMENT DANS LA ZONE DE CHALANDISE

III.1. Équipements contribuant à limiter les déplacements en voiture

La voiture individuelle joue un rôle important sur la commune de Morlaix et dans le territoire de la zone de chalandise. La majorité des déplacements domicile-travail y sont en effet effectués en voiture : 83,9 % des actifs se rendent à leur travail en voiture, contre 69,2 % en moyenne nationale, et 88,5 % des ménages ont au moins un véhicule (contre 81,4 % en moyenne nationale) (cf. *Analyse d'Impact annexée – source Insee*).

» Toutefois, afin de permettre aux clients d'accéder facilement au site par les modes doux, l'ensemble commercial bénéficie des infrastructures suivantes :

- Voies piétonnes dans l'enceinte du site, reliées aux aménagements extérieurs,
- Espace de stationnement deux-roues,
- Présence de pistes cyclables, trottoirs et de passages piétons sur la voie publique,
- Desserte par les transports en commun.



Les caractéristiques de la zone de chalandise mettent en évidence une **utilisation de la voiture plus importante qu'en moyenne nationale.**

III.2. Analyse de la répartition prévisionnelle des clients par mode de transport selon les catégories de clients

Il convient de dénombrer au préalable les clients susceptibles d'accéder au site à pied, à vélo et en bus.

A. Dénombrement de la clientèle piétonne

La clientèle piétonne réside dans un périmètre situé à moins de 20 minutes à pied du site, et facilement accessible en toute sécurité.

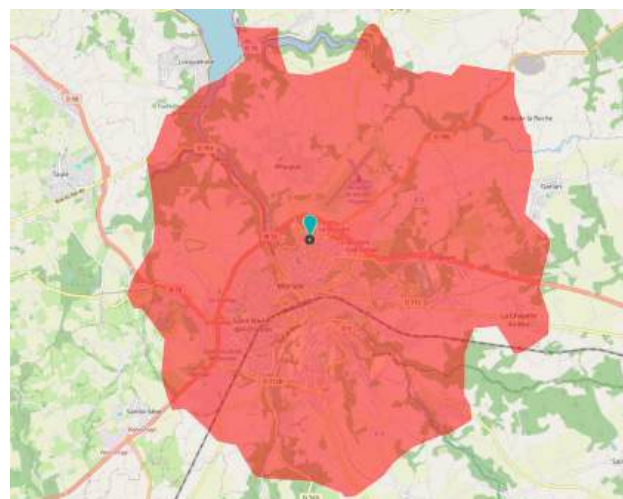
Cela comprend une partie de la commune de Morlaix, soit environ 7.500 habitants, correspondant à 13,4 % de la population de la Zone de Chalandise.



B. Dénombrement de la clientèle cycliste

La clientèle cycliste réside dans un périmètre situé à moins de 20 minutes à vélo du centre commercial, soit environ 4 kilomètres.

Au sein de la zone de chalandise, il recouvre les communes de Morlaix, Saint-Martin-des-Champs, Ploujean et La Chapelle-du-Mur, soit 24.264 habitants (43,2 % de la population de la zone de chalandise).



C. Dénombrement de la clientèle utilisant les transports en commun

Comme vu précédemment, le site est desservi par le réseau de bus LINEO.

Ainsi, compte tenu du maillage du réseau et des habitudes de la population, nous estimons que 25.000 habitants seront susceptibles de venir sur le site en transport en commun. Cela représente, soit 44,5 % de la population de la Zone de Chalandise.

D. Synthèse

Une partie des habitants de la zone de chalandise a la possibilité d'utiliser un mode de transport alternatif à la voiture (44,5 % de la population).

Aussi, il conviendrait d'ajouter les personnes pratiquant le covoiturage (aller faire ses courses entre amis ou en famille, faire profiter de son déplacement à une personne âgée pour lui permettre d'effectuer ses propres achats, etc.).

» Cela étant, les habitants de la zone privilégieront l'usage de la voiture par habitude ou par commodité car ils profiteront de leur déplacement au sein de la zone commerciale. De plus, les achats de certains articles en équipement de la maison sont volumineux.

Les achats ainsi regroupés représentent souvent un volume important, d'où la nécessité d'avoir recours à la voiture

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques du site, nous estimons que 10 % de la clientèle utiliseront un mode de transport alternatif à la voiture. La répartition prévisionnelle des clients en fonction des différents modes de transport est la suivante :

Modes de transport	Répartition
clients se déplaçant en voiture	90 %
clients se déplaçant à pied	2 %
clients se déplaçant à vélo	4 %
clients se déplaçant en bus	4 %
Total	100 %

III.3. Garantie de financement et de réalisation d'aménagements de desserte

Le projet ne prévoit pas de nouvel aménagement de desserte.

III.4. Coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports

Les infrastructures existantes, conçues pour des activités commerciales, sont adaptées au projet. Les flux générés seront en effet limités.

Il ne sera donc pas nécessaire de les modifier.

Aucun coût indirect supporté par la collectivité n'est donc envisagé.

>> Au contraire, le projet sera source de recettes fiscales :

- ❖ Taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM),
- ❖ création d'emplois (baisse du chômage, perception de cotisations sociales),
- ❖ Contribution Économique Territoriale (CET),
- ❖ TVA sur les produits vendus,
- ❖ Impôt sur les Sociétés (IS).



EFFETS DU PROJET DÉVELOPPEMENT DURABLE

I – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

I.1. Conception de la construction

Le bâtiment existant, de conception ancienne et très mal isolé, sera démoli.

Le futur bâtiment respectera la norme RT 2012 et ses propriétés permettront de dépasser les exigences de celle-ci.

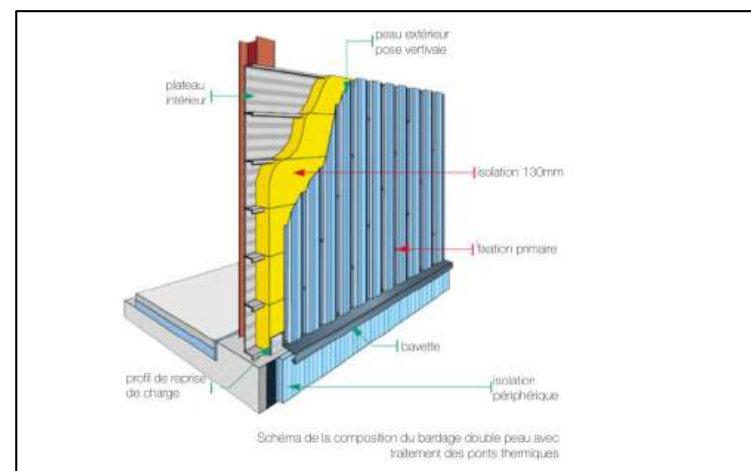
Pour répondre à ces exigences, le projet prévoit une :

- Optimisation de l'isolation des murs extérieurs et de l'isolation de la toiture,
- Optimisation des rendements auxiliaires de ventilation : filtres avec faible perte de charge et ventilateur à vitesse et basse consommation,
- Performance des équipements : les équipements sélectionnés auront un coefficient de performance élevé et seront à haut rendement.

Un soin particulier sera porté au choix des matériaux afin qu'ils soient les plus performants en termes d'isolation, de façon à réduire les besoins en énergie, l'entretien et d'augmenter la durabilité de l'ouvrage.

La toiture recevra un isolant en laine de roche de 160 mm (90 mm requis pour la RT 2012) et les murs un isolant en laine de roche de 150 mm (70 mm requis pour la RT 2012). Le plancher bas bénéficiera sur une hauteur de 60 cm, d'une isolation périphérique verticale au niveau des longrines.

Façades, portes vitrées et menuiseries seront en aluminium à double vitrage faible émissivité, remplissage argon, à rupture de pont thermique.



Fort de ces éléments, le bâtiment disposera d'une excellente inertie thermique.

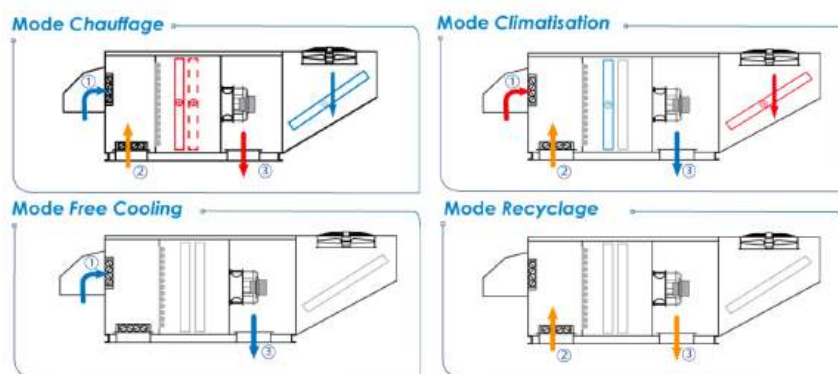
I.2. Chauffage et climatisation

Le chauffage, la climatisation et la déshumidification des futurs magasins seront assurés par des pompes à chaleur air/air haute-performance, et à très bas niveau sonore, qui présentent les caractéristiques suivantes :

- utilisation d'un fluide inerte et non toxique : le CO₂ (R744), qui a un pouvoir de gaz à effet de serre 2.500 fois moins puissant que la traditionnel R410A,
- ajustement aux besoins avec la fonction EcoDrive, qui règle les débits en fonctions du taux de CO₂,
- intégration d'un ventilateur de soufflage à double vitesse variable : les centrales de traitement d'air seront équipées d'auxiliaire de ventilation économes (certifiés « Eurovent » de classe EFFI,
- réduction des pertes de charges lors de la conception des gaines et filtres,
- compresseurs montés en tandem pour moduler la capacité frigorifique et permettre un dégivrage alterné,
- récupération de plus de 80 % des calories sur l'air extrait (ventilation de type double flux),
- fonction free-cooling pour utiliser pleinement l'air extérieur, lorsque la température est compatible en mi-saison.

Une partie du bâtiment est également chauffée par deux chaudières à gaz qui seront maintenues.

➤ Schéma de fonctionnement d'une pompe à chaleur « rooftop »



Afin d'en optimiser les performances, cette installation est complétée par des déstratificateurs d'air assurant un brassage d'air et le rabattage de l'air chaud en hiver, qui s'accumule naturellement en hauteur.

I.3. Eclairage

❖ Eclairage naturel

Des lanternes seront aménagés en toiture du bâtiment, constituant un apport de lumière naturelle selon une diffusion homogène. Cet apport sera complété par les entrées en façade principale, qui seront mises en évidence par un traitement en transparence des deux entrées des magasins.

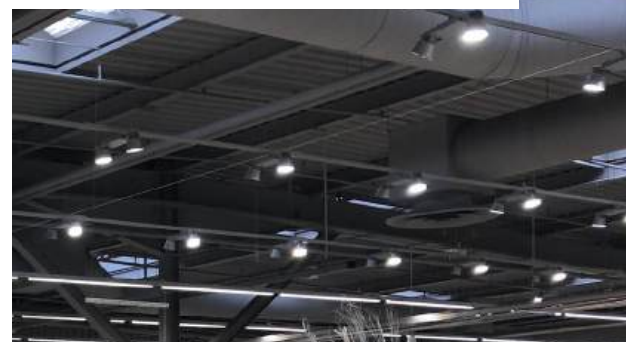


❖ Eclairage artificiel

Les équipements suivants seront utilisés :

- éclairage de la surface de vente par des luminaires à LED,
- détecteurs de luminosité à l'extérieur et à l'intérieur (réserves, locaux sociaux, mail),
- détecteurs de mouvements sur le parc de stationnement,
- éclairage de sécurité et enseignes équipés en LED (basse consommation et longévité des lampes),
- éclairage extérieur par LED intégrant une programmation à plusieurs plages horaires pour réduire l'éclairage aux heures de fermeture du site.

➤ Exemple d'éclairage intérieur LED



Le bâtiment sera équipé d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) qui supervisera les installations techniques telles que l'électricité, l'éclairage, le chauffage et la climatisation, ainsi que les installations de sécurité.

La GTB permet de gérer le bâtiment de manière intelligente, d'optimiser le fonctionnement des systèmes techniques en maîtrisant les coûts d'exploitation et en améliorant le confort de usagers.

Elle permet également les actions suivantes :

- Optimiser le fonctionnement des systèmes techniques en maîtrisant les coûts d'exploitation et en améliorant le confort des usagers,
- Lutter efficacement contre le gaspillage énergétique,
- Etre alerté en cas de dérive des consommations énergétiques.

Les outils ainsi mis en place assurent un usage optimal des différents équipements en matière d'économies d'énergie, tout en favorisant le confort des usagers.

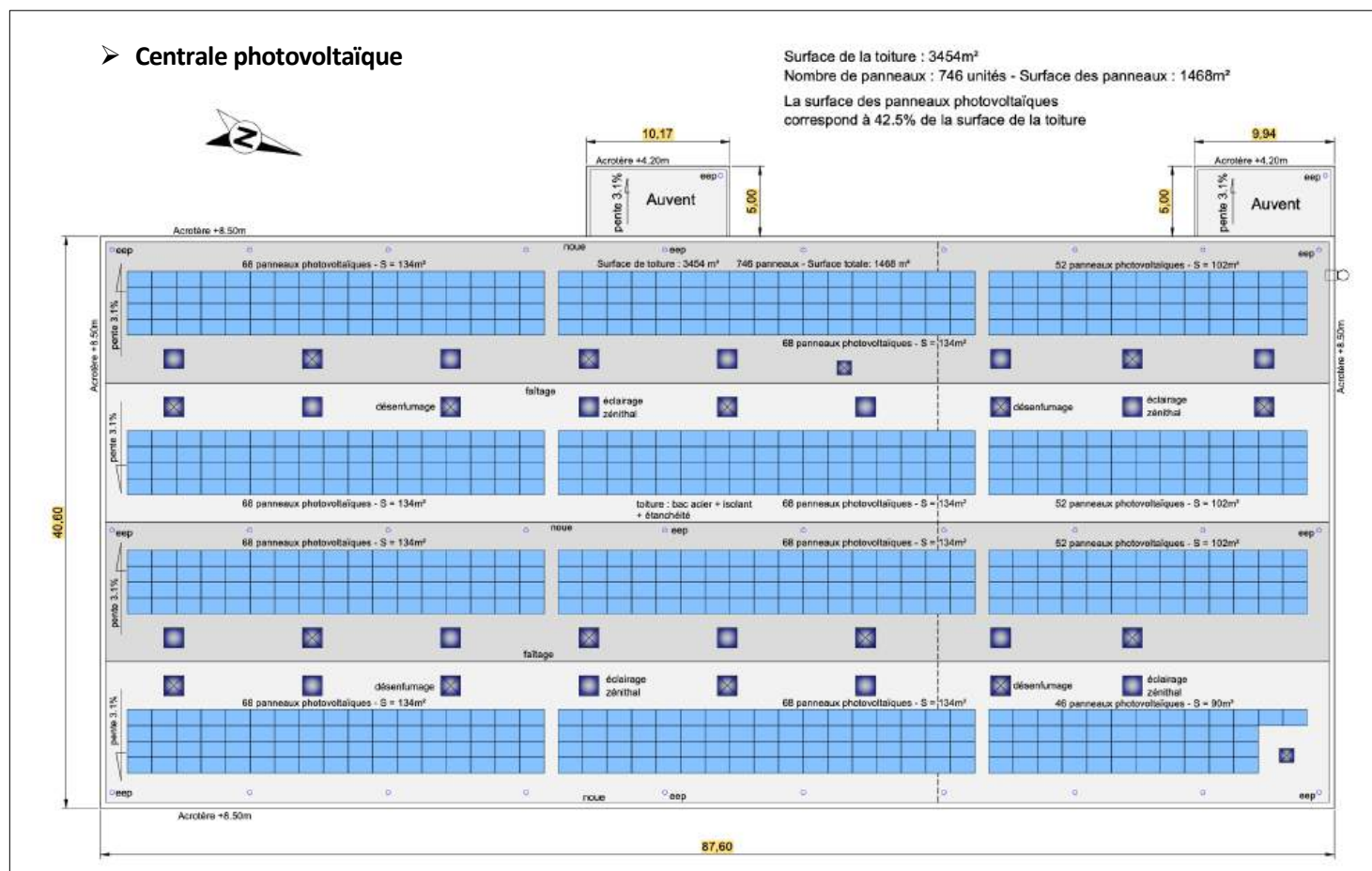


II – ENERGIES RENOUVELABLES

Outre les efforts entrepris pour limiter la consommation d'énergie, le demandeur a fait le choix de procéder à l'installation d'unités de production d'énergie photovoltaïque.

Le projet prévoit l'installation d'une centrale photovoltaïque de 1.468 m² sur la toiture du bâtiment. **Cela représente 42,5 % de la surface de celle-ci (3.454 m²), allant bien au-delà du minimum requis de 30 % en application de l'article L 171-4 du code de la construction et de l'habitation.**

La production d'énergie photovoltaïque sera destinée à l'autoconsommation des futurs magasins.



III – INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

III.1. Paysage et écosystème

➤ **Vue axonométrique existante**

AXO EXISTANTE EN ATTENTE

➤ **Vue axonométrique du projet**

AXO FUTURE EN ATTENTE

❖ Etat initial du terrain et de ses abords :

Le projet est situé sur le territoire communal de Morlaix, au Nord de la commune. Il occupe un emplacement délimité par :

- La route de Lannion au Nord,
- Des habitations à l'Ouest,
- La rue Léonard de Vinci au Sud,
- Un supermarché Lidl à l'Est.

➤ Description du paysage proche du terrain



❖ Photographies de l'environnement proche du terrain



❖ **Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions et paysages avoisinants :**

Les futurs magasins seront aménagés au sein d'un nouveau bâtiment commercial érigé en lieu et place de la friche Magasin Vert qui sera démolie. Le volume reprendra une architecture de bâtiment commercial dans le même esprit que le magasin Lidl mitoyen. Le bâtiment sera orienté vers le D 786 et fera face au supermarché Lidl de telle sorte à assurer une cohérence d'ensemble.

Le bâtiment sera implanté au centre de la parcelle en respectant un recul de 5 mètres des limites de propriété. Il s'agira d'un bâtiment de volume simple, sur un niveau d'une hauteur maximale de 8.50 mètres à l'acrotère.

❖ **Traitement des constructions et matériaux**

La future construction sera en structure métallique. Elle sera habillée d'un bardage métallique de teinte « gris poussière RAL 7037 », d'une allure classique et discrète, évitant toute teinte vide ou superposition de différentes teintes ou matériaux.

Les matériaux et couleurs entrant dans la composition des façades sont les suivants :

- Bardage métallique horizontal Gris poussière RAL 7037
- Structure métallique galvanisé.
- Auvent tôle aluminium laquée Gris Terre d'ombre RAL 7022.
- Poteau métallique laqué Gris Terre d'ombre RAL 7022 pour les auvents
- Portes sectionnelles Gris poussière RAL 7037.
- Menuiseries aluminium Gris Terre d'ombre RAL 7022.
- Portes piétons métallique Gris poussière RAL 7037.

❖ **Traitement des espaces libres et des clôtures**

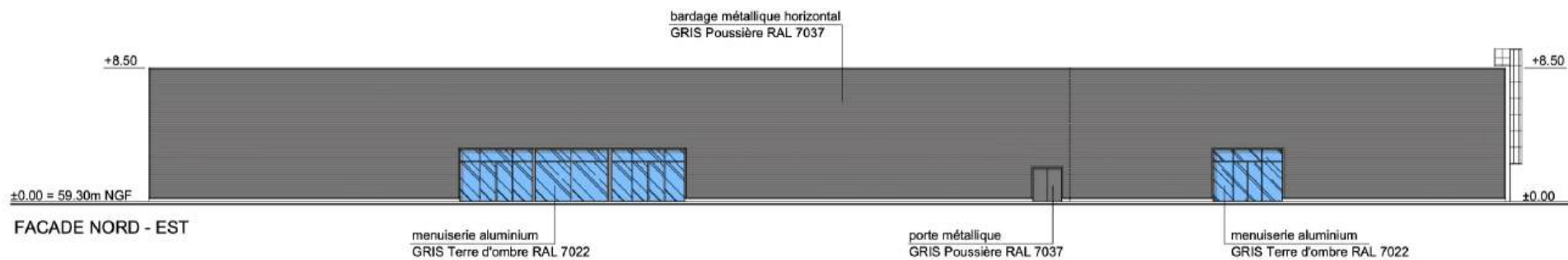
Le terrain n'est pas clôturé et restera ouvert sur la voie publique, à l'exception de la limite séparative Ouest, qui recevra une clôture rigide de couleur verte venant doubler une haie végétale. Les espaces libres seront maintenus et arborés.

➤ Intégration du projet



➤ Intégration du projet





PROJET PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX CELLULES COMMERCIALES MAÎTRE D'OUVRAGE GROUPE ICC	ADRESSE PROJET Rue Léonard de Vinci - 29600 MORLAIX ADRESSE CHANTIER & FOURNITURE 4 rue de Madagascar 29200 BREST	GRAND TITRE H2A	MAÎTRE D'OUVRAGE DIAGNOSTIC / CONCEPT CONSTRUCTION	REDACTEUR F. LACHAT VERIFICATEUR C. GAVEL DATE 25/10/2024	FACADES DOSSIER CDAC	FORME 15-CDAC PC SCHEMA 1/250 PROJET 0 DATE 19/02/2026
---	---	--------------------------------------	---	---	--	--

III.2. Aménagements paysagers

A ce jour, les espaces de pleine terre représentent une surface de 5.900 m². Ils sont composés d'une surface engazonnée, de 25 arbres (dont certains sont morts) et d'une zone de taillis.

Dans le cadre du projet, la densification opérée à la parcelle impliquera nécessairement la suppression d'une partie des espaces verts **et leur recomposition intégrale**.

A cet effet, les arbres existants, qui ne représentent pas un intérêt majeur, seront supprimés et replantés (27 arbres plantés). Ils contribueront notamment à l'ombrage du parc de stationnement, **dont la structure perméable facilitera le développement de leur tissu racinaire. Les essences seront variées** et adaptées au climat local : aulne, saule, érable, charme etc.

Ils seront complétés par des haies arbustives en limite de propriété, venant instaurer un **filtre végétal avec les habitations voisines** (bourdaine, ceanothe, cornouiller, fusain, houx etc).

La surface dédiée aux espaces verts sera certes diminuée, mais cela conformément aux objectifs de densification urbaine/maîtrise de la consommation d'espace tels que déclinés par le SCoT. Le récapitulatif des surfaces déployées en espaces verts sur le terrain d'assiette du projet est le suivant :

Espaces verts	Actuel	Futur	Evolution
Total espaces verts	5.900 m ²	1.739 m ²	-
% assiette foncière	50,9 %	15,0 %	-

Arbres	Actuel	Futur	Evolution
Nombre d'arbres	25	27	+ 2

➤ Vues des espaces verts existants





Surface concernée par le projet de construction
de deux cellules commerciales : 11590m²

Réglementation PLUI - Zone Uic :

Surface d'espaces verts supérieur à 10% de la superficie du terrain
Espace vert : 1781 m² - Terrain : 11590m²
soit 15,36% de la superficie du terrain

Nombre d'arbres est de 1 pour 5 places de stationnement sur la
zone de stationnement

113 places de stationnement - 23 arbres de plantés

8 places de stationnement vélos proche des entrées

Parking drainant : 1422m²

Haie d'arbustes variés
à planter
Bourdaine, ceanothe, cornouiller, fusain, houx

Arbres à planter de différentes
essences - 23 unités



PROJET : PROJET DE CONSTRUCTION DE DEUX CELLULES COMMERCIALES MAÎTRE D'OUVRAGE : GROUPE ICC	Rue Léonard de Vinci - 29600 MORLAIX 4 rue de Madagascar 29200 BREST	ARCHITECTE : H2OA	MAÎTRE D'OUVRAGE : GROUPE ICC	REDACTEUR : F. LACHAT VALIDATEUR : C. BAVEL 10/02/2024	MASSE - PAYSAGER DOSSIER CDAC	PLAN N° : 9-CDAC PROJET : PC	ÉCHELLE : 1/500 DATE : 19/02/2026
---	--	--------------------------	--------------------------------------	---	---	--	---

III.3. Matériaux de construction utilisés et impact environnemental et sanitaire évalué sur leur cycle de vie

Les principaux matériaux utilisés sont :

- ❖ le béton pour les fondations et la structure,
- ❖ le bardage pour les façades,
- ❖ l'aluminium pour les menuiseries,
- ❖ le verre pour les espaces vitrés.

❖ Le béton

Le béton est un gros émetteur de CO₂ en raison de son liant, le ciment, dont le procédé de fabrication implique la libération de grande quantité de CO₂ dans l'atmosphère et d'importantes consommations d'énergie.

La ressource de base (calcaire) est néanmoins abondante. L'avantage du béton réside dans sa fabrication (mélange final avant usage) qui se fait localement et réduit de fait les impacts de transport.

C'est à l'usage que le béton trouve tout son intérêt, lorsqu'il est soumis aux intempéries. Là où l'acier et le bois nécessitent des traitements réguliers, le béton n'a pas besoin d'entretien, hormis un nettoyage pour des raisons purement esthétiques.

C'est un matériau durable. Les ouvrages en béton sont conçus pour durer un siècle.

En fin de vie, le béton n'est pas recyclable, mais facilement valorisable en tant que granulat pour du béton frais ou en tant que sous-couche constructive pour le réseau routier ou les dalles de bâtiments.

❖ L'acier et le bardage

L'acier est l'élément de base servant à l'habillage du bâtiment.

La production d'acier est énergivore, ce qui le place généralement comme le premier producteur de CO₂ devant le bois et le béton, à unité de masse équivalente. Plus énergivore que l'aluminium, il nécessite de hautes températures et des étapes de tri supplémentaires pour séparer les différents éléments, du fait de la diversité des alliages à retraiter.

Néanmoins, compte tenu des volumes du bâtiment et du parking, l'acier est le matériau qui permet la plus grande économie de matière de par ses qualités de résistance naturelles. Les solutions lamellées-collées en bois présentent aussi un intérêt structurel, mais ne sont pas adaptées à la dimension limitée du projet.

Les produits d'acier fabriqués par la filière intégrée ont un contenu en déchets d'acier qui va de 10 à 20 % et les produits en fin de vie sont recyclés dans une proportion allant de 85 à 95 %.

Les entreprises métallurgiques indiquent que les volumes disponibles en déchets d'acier sont insuffisants pour satisfaire la demande, ce qui explique l'écart constaté entre les deux proportions. Mécaniquement, la proportion de déchets va augmenter et la production d'acier deviendra plus économe en intégrant plus de matière recyclée.

❖ L'aluminium

Plus de la moitié de la production mondiale d'aluminium est issue du recyclage. Cette part est amenée à augmenter dans les années à venir.

L'aluminium est intrinsèquement résistant aux éléments extérieurs. La couche d'alumine qui se forme le protège durablement des agressions extérieures.

L'aluminium peut être anodisé ou peint en n'importe quelle couleur, pour obtenir n'importe quel effet optique ou état de surface, afin de répondre aux besoins décoratifs du concepteur. Ces procédés servent également à renforcer la durabilité du matériau et sa résistance à la corrosion, ainsi qu'à fournir une surface facile à nettoyer. Ils sont facilement éliminés lors des phases de recyclage du produit.

❖ Le verre

Les parties vitrées seront réalisées en verre isolant à faible émissivité. Ce type de matériaux présente une bonne qualité d'isolation thermique et acoustique.

Le recyclage du verre plat permet de diminuer la consommation d'énergie lors de sa fabrication et participe à la réduction d'émissions de CO₂ (selon la chambre Syndicale des Fabricants de Verre Plat : 1 tonne de verre plat recyclé permet d'éviter 300 kg de CO₂).

❖ Les peintures

Les peintures utilisées dans le cadre du projet seront sans solvants, afin d'éviter l'utilisation des composés organiques volatils (COV), qui ont notamment des effets néfastes sur la santé.

IV – ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DANS LES LIMITES FIXÉES AUX ARTICLES L 229-25 ET R 229-47 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Aux termes de l'article L 229-25 du code de l'environnement, sont tenus d'établir un bilan de leur gaz à effet de serre, notamment « les personnes morales de droit privé employant plus de 500 personnes ».

Le demandeur n'employant pas plus de 500 personnes, il n'est pas soumis à cette disposition.

V – MESURES PROPRES À LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Afin de limiter les effets de l'imperméabilisation de sols engendrée par le projet, l'intégralité des places de stationnement sera perméable, et un bassin d'infiltration sera aménagé afin d'infiltrer sur site les eaux de voirie. Le décompte des surfaces imperméabilisées et non imperméabilisées est le suivant :

Imperméabilisation des sols	Actuel	Futur	Evolution
Surfaces imperméabilisées	5.690 m ²	8.143 m ²	+ 2.453 m ²
<i>dont bâtiment & auvents</i>	2.106 m ²	3.657 m ²	+ 1.551 m ²
<i>dont voirie et stationnement</i>	3.584 m ²	4.486 m ²	+ 902 m ²
% assiette foncière	49,1 %	70,3 %	-
Surface perméables	5.900 m ²	3.447 m ²	- 2.453 m ²
<i>dont espaces verts</i>	5.900 m ²	1.739 m ²	- 4.161 m ²
<i>dont stationnement perméable</i>	0 m ²	1.468 m ²	+ 1.468 m ²
<i>dont bassin d'infiltration</i>	0 m ²	240 m ²	+ 240 m ²
% assiette foncière	50,9 %	29,7 %	-
Total assiette foncière	11.590 m ²	11.590 m ²	-

Grâce aux procédés d'infiltration mis en place, les eaux pluviales récoltées sur une superficie de 7.933 m² seront infiltrées sur place, contre 5.900 m² actuellement. Ainsi, quand bien même le projet engendre l'imperméabilisation des sols, les procédés mis en place permettront de mieux infiltrer les eaux pluviales qu'actuellement.

VI – MESURES PROPRES À LIMITER LES POLLUTIONS ASSOCIÉES À L'ACTIVITÉ

VI.1. Gestion de l'eau

❖ Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures seront collectées et stockées en structure réservoir sous la chaussée en façade Nord. Le trop plein sera évacué dans les réseaux suivant le débit de fuite limité à 3L/s/ha. Le climat local du Finistère ne rendant pas nécessaire l'arrosage des espaces verts en été, il n'est pas prévu de citerne de récupération des eaux pluviales pour cet usage.

Les eaux de voirie seront naturellement dirigées vers les zones de stationnement perméables grâce à des pentes, et/ou vers le bassin d'infiltration.

Les eaux pluviales récoltées sur une superficie de 7.933 m² seront ainsi infiltrées sur place, contre 5.900 m² actuellement.

❖ Eau potable

Les futurs magasins seront équipés de matériels participant à la réduction des consommations d'eau potable. Ainsi, des limiteurs de pression seront installés en tête de réseau, des vannes pour éviter toute fuite d'eau, et divers accessoires hydro-économes au niveau des points d'eau.

Les espaces verts seront conçus avec des essences adaptées au climat local et des couvre-sols à faible besoin en eau seront mis en place. Le climat local ne rend pas nécessaire d'arrosage en saison estivale.

❖ Eaux usées

Les eaux usées sont évacuées dans les réseaux prévus à cet effet.

VI.2. Gestion des déchets et pollution d'exploitation

❖ Phase chantier

Un chantier à faible nuisance sera mis en place à l'occasion des travaux de reconstruction du bâtiment. Différents conteneurs seront installés à proximité du chantier, permettant un tri des déchets (cartons, gravats, plastiques, PVC, ferrailles, bois, ...).

Un phasage des travaux étudié en amont permettra de réduire les nuisances auprès des usagers.

Les entreprises qui interviendront sur le chantier seront sensibilisées aux valeurs de développement durable de l'enseigne, à travers :

- L'usage de produits ou procédés peu consommateurs de matières premières non renouvelables, facilement consommateurs d'énergie et de fluides dans leur fabrication et surtout leur mise en œuvre,
- La coordination entre les différents intervenants afin de permettre le respect des règles ci-contre et notamment ne pas polluer ou dégrader les matériaux et les déchets produits par d'autres corps d'état.

Les matériaux issus de la démolition du bâtiment existant seront recyclés dans la mesure du possible, tel le bardage en acier.

❖ Phase exploitation

Les déchets susceptibles d'être recyclés feront l'objet d'un tri et d'un traitement au travers de filières spécialisées. Ils seront stockés dans le bâtiment et évacués par les aires de livraison.

La récupération des déchets sera effectuée par des sociétés expérimentées qui donnent toutes les garanties de suivi et de traitement sécurisé et labellisé. L'ensemble des déchets sera mutualisé entre les magasins et acheminé vers des sites de retraitement adaptés.

Ainsi, seront valorisés le carton, le papier du personnel administratif, les plastiques et emballages, les métaux et les palettes en bois.

Moyens mis en œuvre en phase chantier

- Réduction du bruit
 - *Horaires adaptés* : respecter les plages horaires autorisées (généralement 7h-19h en semaine, avec restrictions le week-end et jours fériés).
 - *Matériel silencieux* : utiliser des engins et outils électriques ou à faible émission sonore.
 - *Encoffrement* : isoler les sources de bruit (compresseurs, groupes électrogènes) avec des capots ou des écrans acoustiques.
 - *Signalisation* : informer les riverains des périodes de travaux bruyants à l'avance.
- Limitation des poussières
 - *Arrosage régulier* : humidifier les sols et les zones de circulation des engins pour éviter l'envol de particules.
 - *Bâches et filets* : couvrir les tas de matériaux et les bennes pour limiter la dispersion de poussière.
 - *Aspiration* : utiliser des outils équipés de systèmes d'aspiration intégrée (ponceuses, scies, etc.).
- Gestion des vibrations
 - *Matériel adapté* : privilégier des engins équipés de systèmes anti-vibratiles (pneus, patins).
 - *Éloignement* : positionner les sources de vibrations (marteaux-piqueurs, compacteurs) le plus loin possible des habitations.
- Organisation logistique
 - *Circuits optimisés* : planifier les livraisons et les rotations de camions pour éviter les embouteillages et les temps d'attente inutiles.
 - *Zones de stockage* : délimiter des espaces dédiés pour les matériaux et les déchets, loin des zones sensibles.
 - *Nettoyage quotidien* : éviter l'accumulation de déchets et de boue sur la voie publique.

VII – NUISANCES

VII.1. Nuisances sonores

Le projet ne sera pas à l'origine de nuisances sonores particulières. Les installations bruyantes éventuelles seront insonorisées ou placées dans des locaux adaptés.

Les groupes de chauffage/rafraîchissement en toiture ou à l'arrière du bâtiment seront isolés.

En ce qui concerne les livraisons, les transporteurs devront respecter le cheminement jusqu'au quai de déchargement suivant le plan d'accès fourni à chaque société de transport, ainsi que les règles de sécurité et de nuisances sonores. A l'arrière du bâtiment, les deux quais de livraison seront fermés de telle sorte à éviter tout risque de nuisances sonores auprès des riverains.

VII.2. Nuisances olfactives

Le projet ne sera pas à l'origine de nuisances olfactives.

VII.3. Nuisances visuelles et lumineuses

Les enseignes lumineuses ou rétro-éclairées seront placées en façade du bâtiment, et non sur la toiture, pour plus de discrétion et moins de gêne pour les oiseaux. Elles seront éteintes au plus tard 30 minutes après la fermeture des magasins.

VII.4. Nuisances liées au chantier

En phase chantier, des procédés, des outils et des pratiques seront mis en œuvre afin de limiter les nuisances telles que le bruit et l'émission de poussières (arrosage en cas d'émission de poussières, lavage des roues des camions etc).

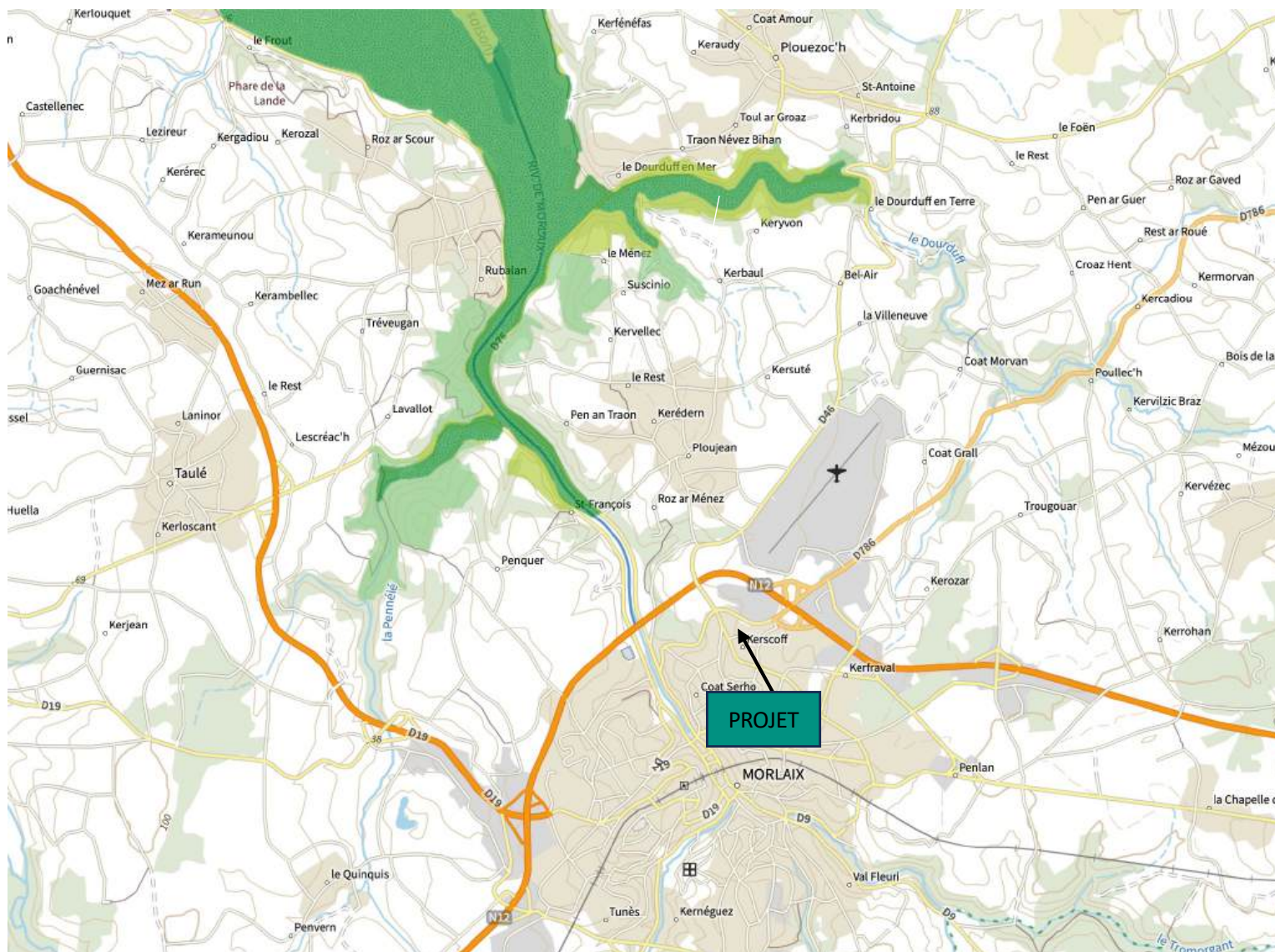
VIII – ZONES DE PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

Le site n'est pas localisé au sein ou en mitoyenneté d'un secteur protégé, ni dans un Parc Naturel Régional (cf. la carte ci-après).

Etant localisé sur un **site déjà bâti et au sein d'une petite zone d'activités**, il ne vient pas impacter les milieux naturels. Au contraire, en requalifiant une friche, il permet de valoriser le tissu urbain existant, et d'éviter tout phénomène d'étalement urbain ou de mitage du paysage.

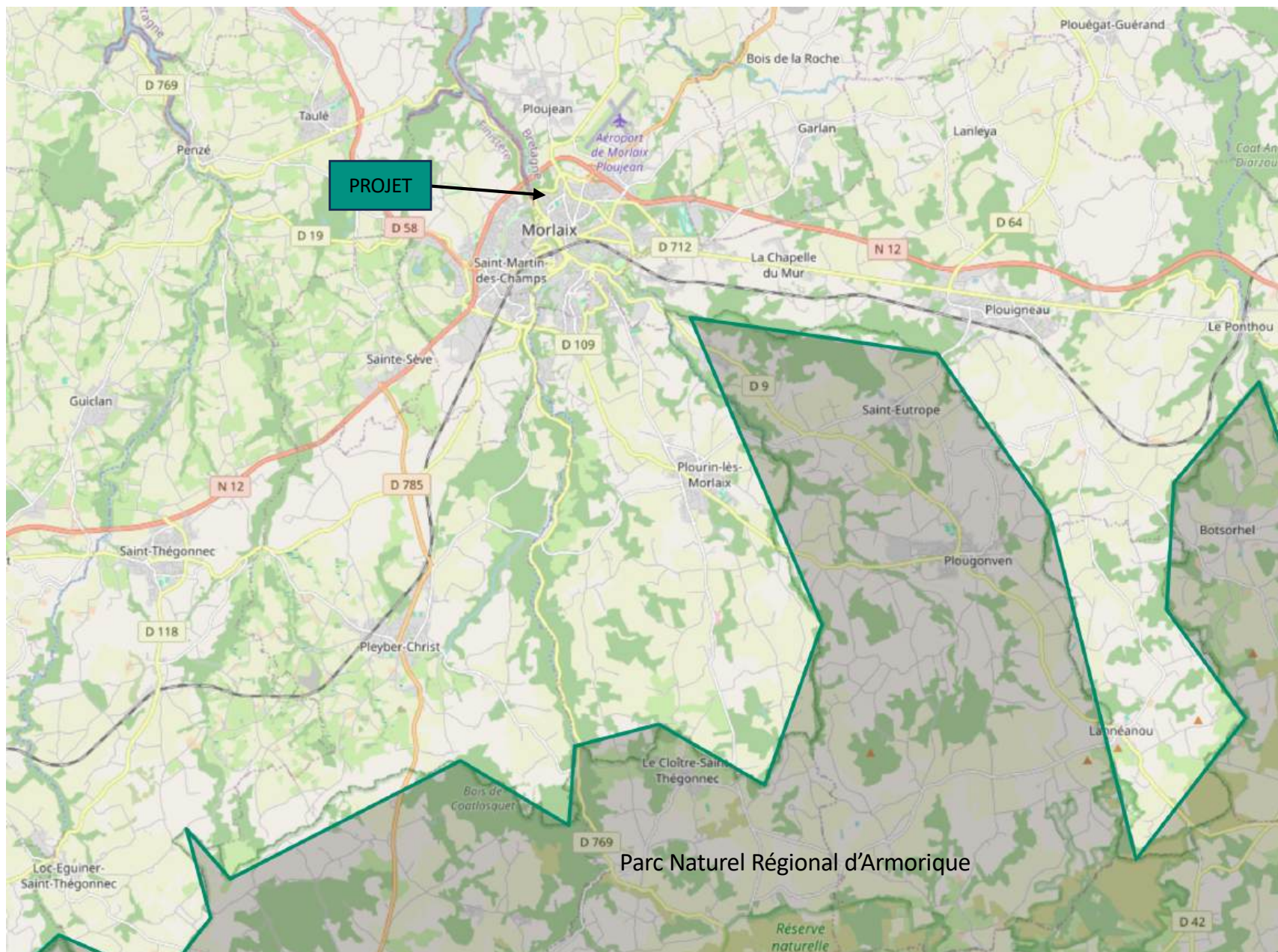
En se sens, **il respecte les objectifs déclinés par la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral** (loi n° 86-2 du 3 janvier 1986), en termes de préservation des espaces naturels, des sites, des paysages et de l'équilibre écologique du littoral, ainsi que de limite à l'extension de l'urbanisation.

➤ Zones naturelles protégées (source Géoportail)



- ZNIEFF type I, première génération
- ZNIEFF type I, deuxième génération
- ZNIEFF type II, première génération
- ZNIEFF type II, deuxième génération
- Site d'importance communautaire (SIC)
- Zone de protection spéciale (ZPS)

➤ Parc Naturel Régional d'Armorique (source PNR)



➤ Trame verte & bleue (source SRCE Bretagne)





EFFETS DU PROJET

PROTECTION DES CONSOMMATEURS

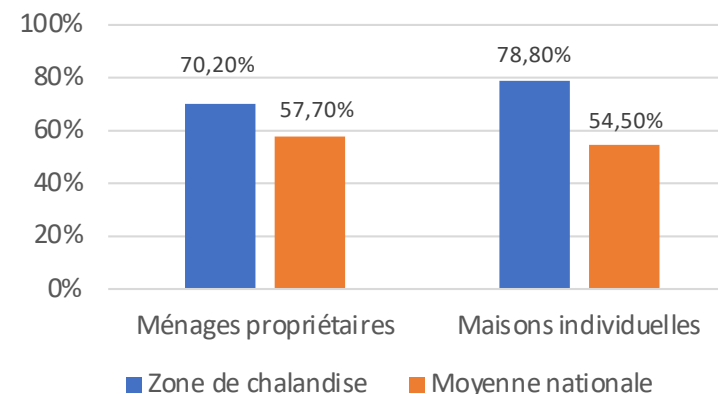
I - DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES ZONES D'HABITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE

I.1. Description

Sur le territoire de la Zone de Chalandise, l'habitat se caractérise par un **tissu urbain dense à Morlaix** (46,5 % de maisons individuelles), **contrairement au reste de la zone de chalandise** (78,8 % de maisons individuelles). Les ménages sont majoritairement propriétaires de leur logement (70,2 % de propriétaires contre 57,7 % en France).

Au cours des 5 dernières années, **la construction de 1.168 logements neufs a été autorisée** dans les communes de la zone de chalandise (source Sitadel), témoignant du développement de l'habitat.

Aucun Quartier Prioritaire n'est à signaler dans la zone de chalandise.



I.2. Distance

Les principales zones d'habitat de la Zone de Chalandise sont constituées des communes de plus de 2.500 habitants, figurant dans le tableau ci-contre.

L'attraction du projet diffère en fonction des temps d'accès : plus la population est proche du site, plus elle le fréquente.

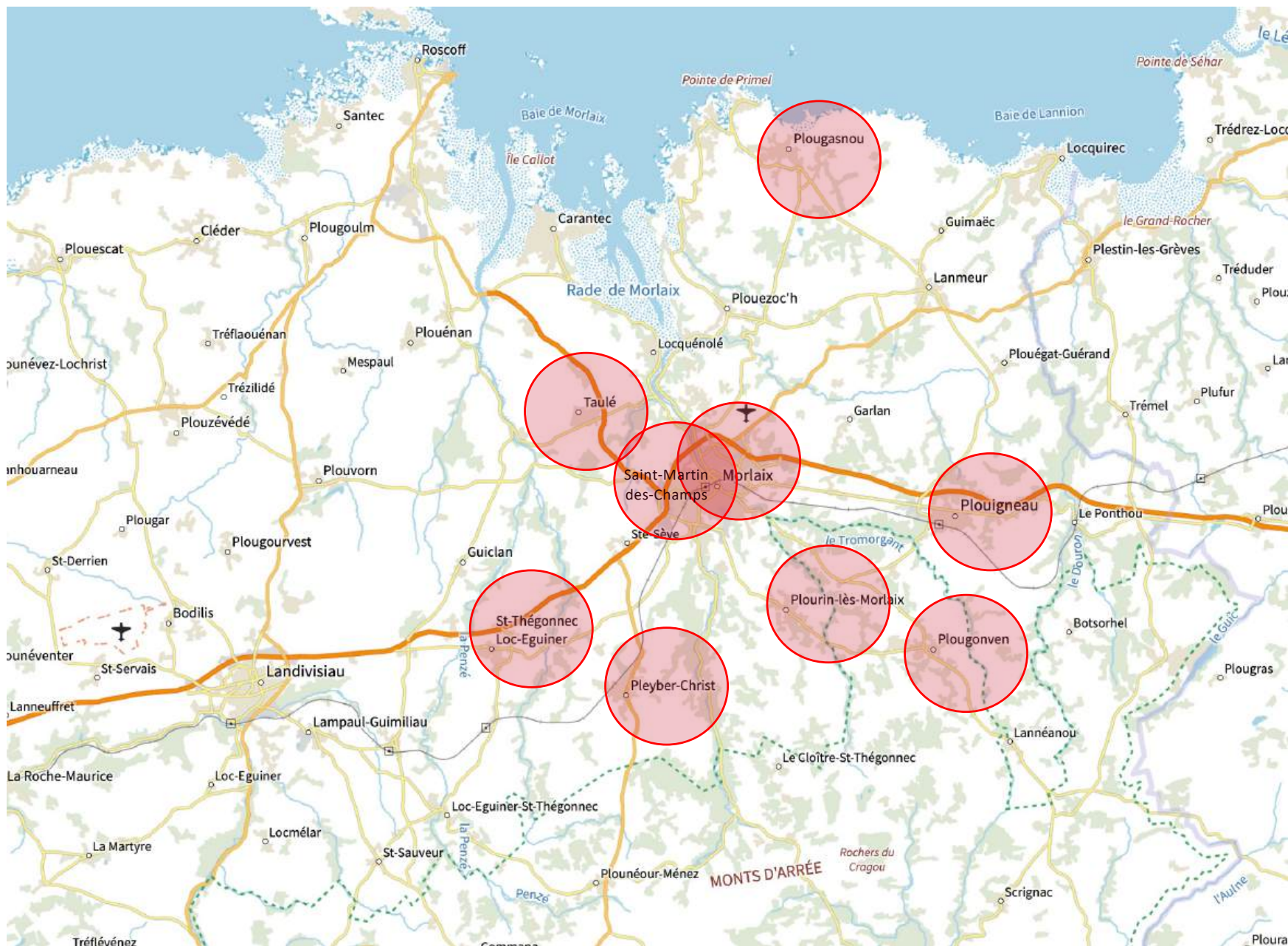
Les habitations les plus proches sont situées à moins de 100 mètres.

Communes	Population 2022	Distance du projet
Morlaix	15.194	0 km
Pleyber-Christ	3.166	14 km
Plougasnou	3.192	15 km
Plougonven	3.382	15 km
Plouigneau	5.014	11 km
Plourin-lès-Morlaix	4.548	13 km
Saint-Martin-des-Champs	4.773	6 km
Saint-Thégonnec Loc-Eguiner	3.148	15 km
Taulé	2.914	11 km

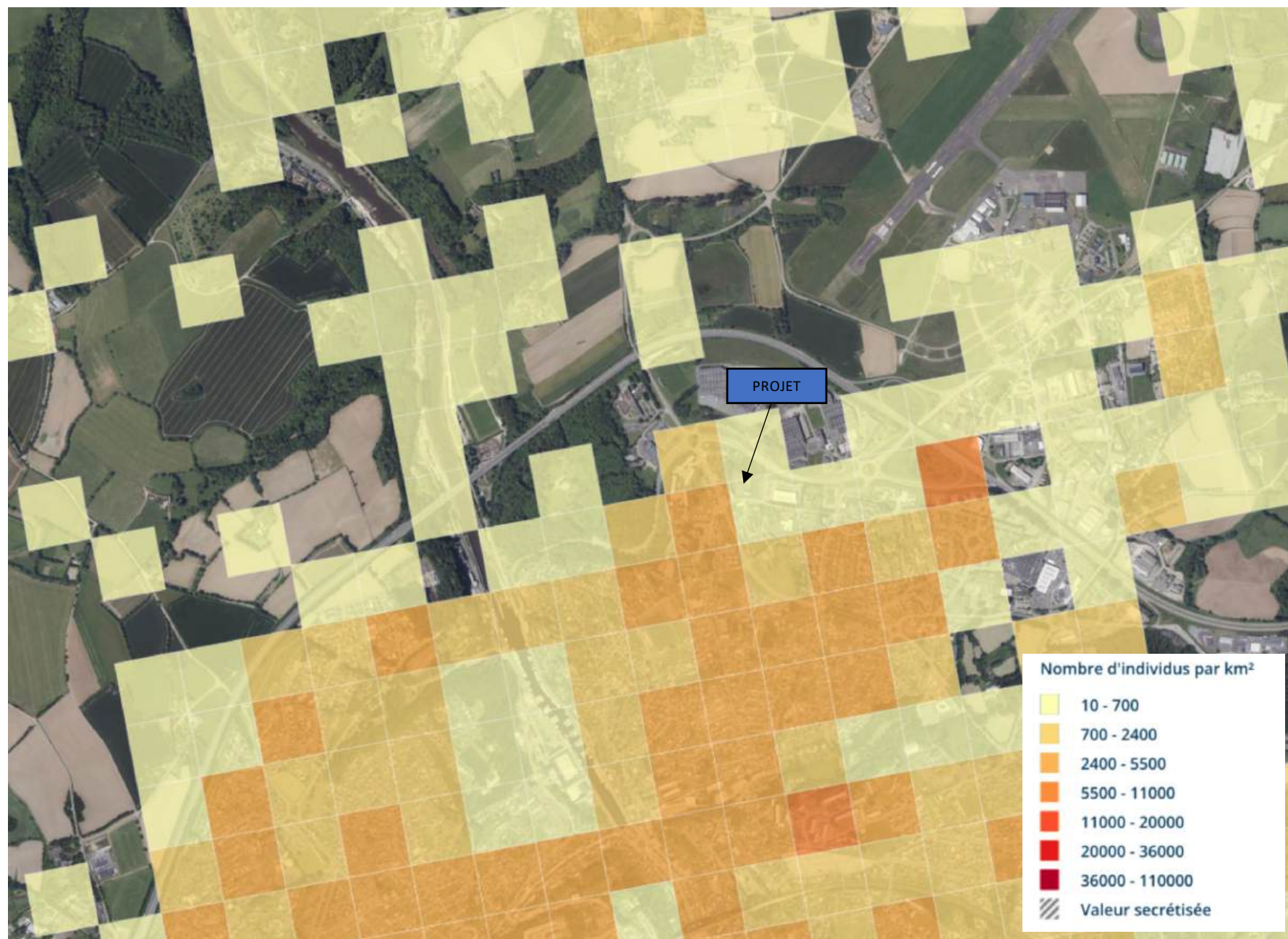
➤ Habitations proches du site



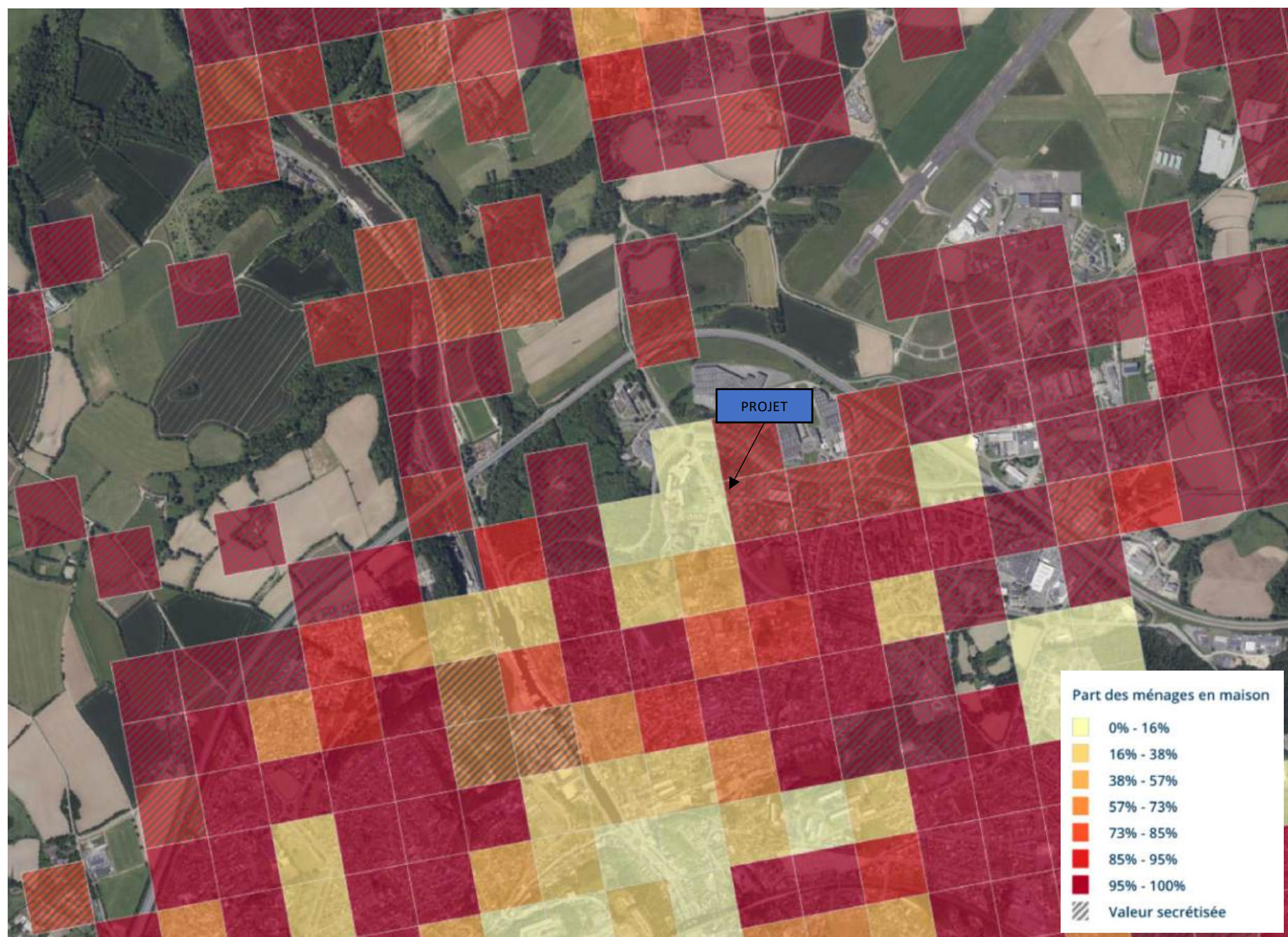
➤ Zones d'habitation dans la Zone de Chalandise



➤ Densité de population



➤ Part des ménages en maison



II - CONTRIBUTION DU PROJET À L'AMÉLIORATION DU CONFORT D'ACHAT

II.1. Contribution à la modernisation des équipements commerciaux

La requalification de l'ancienne jardinerie MAGASIN VERT et la suppression de la friche contribueront à la modernisation des équipements commerciaux du quartier, et éviteront que la situation ne s'aggrave par le délabrement du bâtiment ou des actes de dégradation.

Le bâtiment entièrement occupé permettra d'améliorer qualitativement le secteur et offrira un cadre sécurisé, agréable et moderne à la clientèle et aux salariés.

II.2. Adaptation à l'évolution des modes de consommation

Les futurs magasins mèneront une politique commerciale en rapport avec les modes actuels de consommation. Citons à titre d'exemple, les moyens suivants qui seront mis en œuvre en ce sens selon les enseignes :

- Grande amplitude des horaires d'ouverture,
- Reprise/échange ou remboursement des produits,
- Site internet permettant de se renseigner avant de se déplacer, voire de commander des achats (« click and collect »),
- Qualité du conseil technique par du personnel spécialement formé sur l'évolution des marchés et des produits,
- Carte de fidélité.

III – VALORISATION DES FILIÈRES DE PRODUCTION LOCALES

Dans le cadre du projet, le demandeur aura recours en priorité aux entreprises locales et régionales pour la réalisation des travaux de construction et d'entretien du bâtiment, ainsi que des aménagements extérieurs.

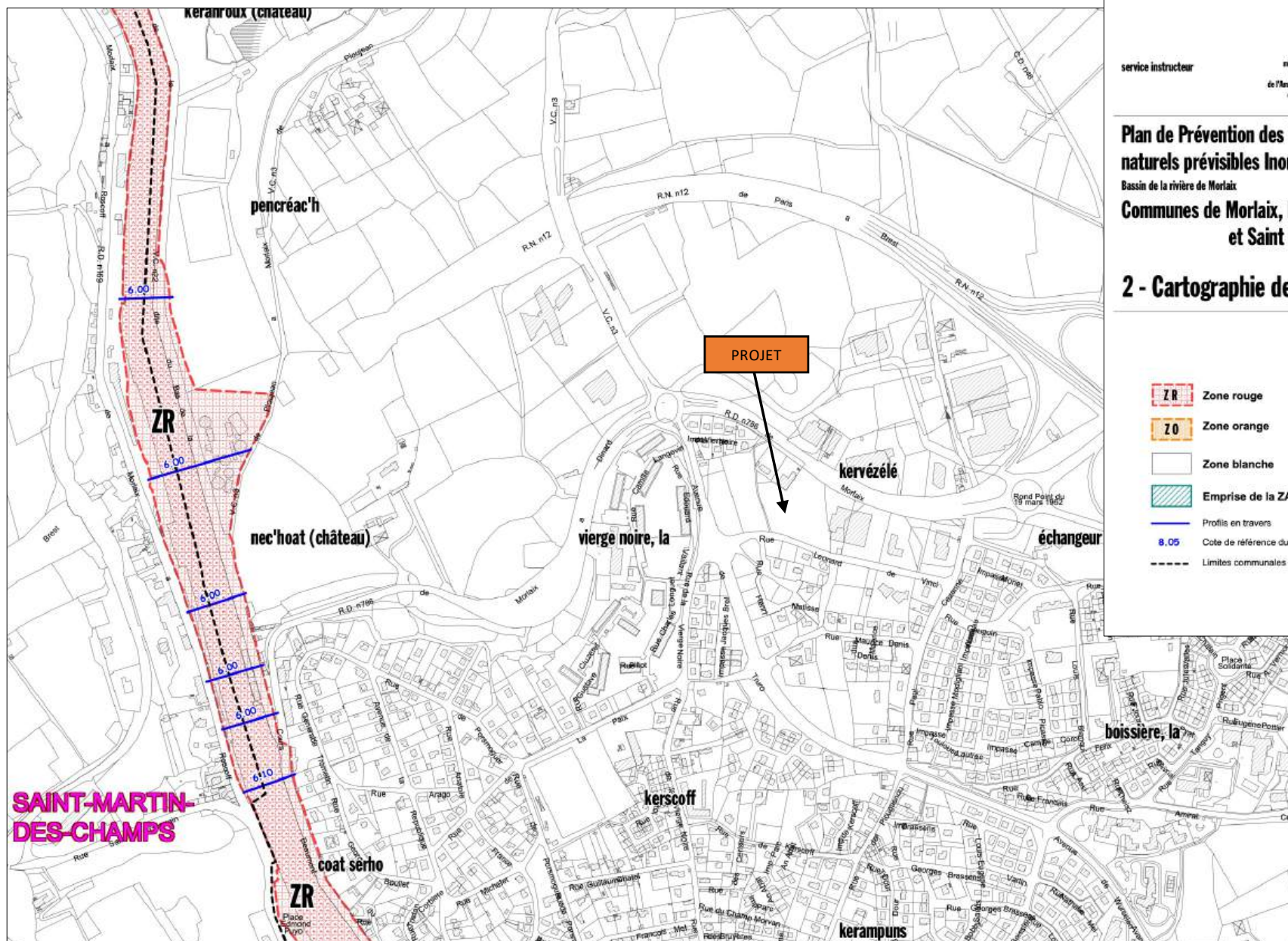
IV – EVALUATION DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU MINIER

Les risques potentiels auxquels la commune de Morlaix est susceptible d'être soumise sont les suivants (source Géorisques – Préfecture du Finistère) :

Nature des risques	Risques recensés sur la commune	Observations
Inondation	OUI	La commune est soumise au risque inondation et fait l'objet d'un PPRI approuvé le 29/09/2004. Le projet est localisé en dehors des zones réglementées (cf. la carte ci-après). La commune fait l'objet d'un programme de prévention (PAPI) « Rivière de Morlaix ». La commune est soumise au risque de remontées de nappe – risque non localisé sur site (cf. la carte ci-après).
Risques côtiers	OUI	Risque inondation par submersion marine (se reporter au PPRI approuvé le 29/09/2004) Risque non localisé sur site
Retrait-gonflement des sols argileux	OUI	Aléa nul au niveau du site (cf. la carte ci-après)
Mouvement de terrain	OUI	Risque non localisé sur site
Séisme	OUI	Risque de niveau 2 (faible).
Radon	OUI	Potentiel important sur l'ensemble de la commune
Cavités souterraines	NON	-
Feu de forêt	NON	-
Installations industrielles	OUI	Présence d'une installation classée non Seveso à l'Est de la commune (Morlaix Enrobés)
Pollution des sols	OUI	Présence d'un site pollué ou potentiellement pollué sur la commune et de 113 anciens sites industriels ou activités de service. Risque non localisé au niveau du site (cf. la carte ci-après)
Canalisation de matières dangereuses	NON	-
Installation nucléaire	NON	Absence d'installation nucléaire dans un rayon de 10 km et de centrale nucléaire dans un rayon de 20 km
Rupture de barrage	NON	-
Engins de guerre	NON	-
Phénomène lié à l'atmosphère	NON	-
Phénomène météorologique (vent)	NON	-
Transport de marchandises dangereuses	NON	-

Le projet n'étant pas directement concerné par ces risques, il n'est pas nécessaire de mettre en place des mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs. Le risque radon, naturellement présent en Bretagne, sera traité par une isolation du sol et une ventilation régulière du bâtiment.

➤ Risque inondation (PPRI)



maître d'ouvrage

Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture du Finistère

service instructeur

ministère de l'Équipement,
des Transports,
de l'Aménagement du Territoire,
du Tourisme et de la Mer

direction
départementale
de l'Équipement
Finistère

**Plan de Prévention des Risques
naturels prévisibles Inondation (PPRI)**
Bassin de la rivière de Morlaix
**Communes de Morlaix, Plourin lès Morlaix
et Saint Martin des Champs**

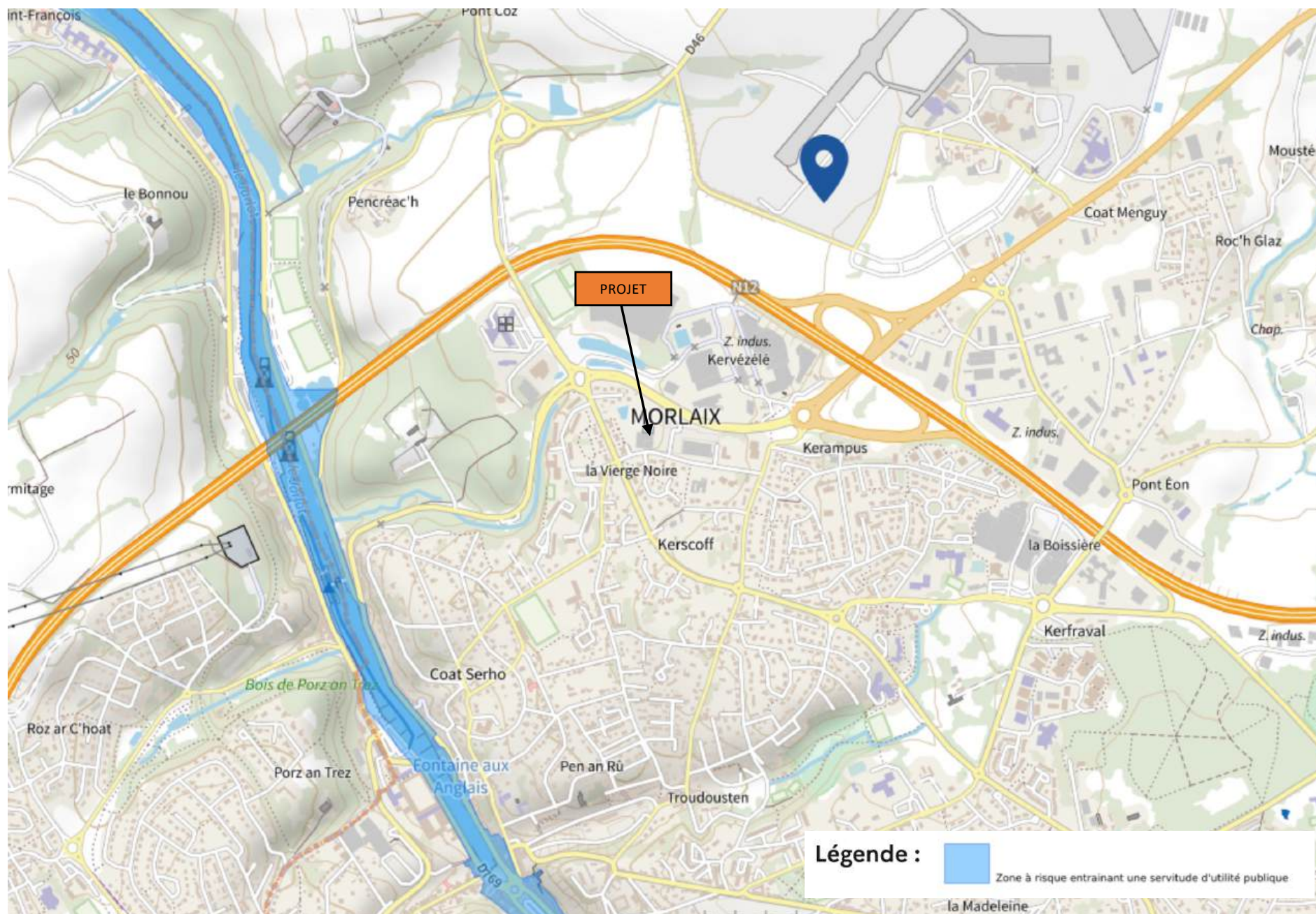
2 - Cartographie des zones du règlement

Legende:

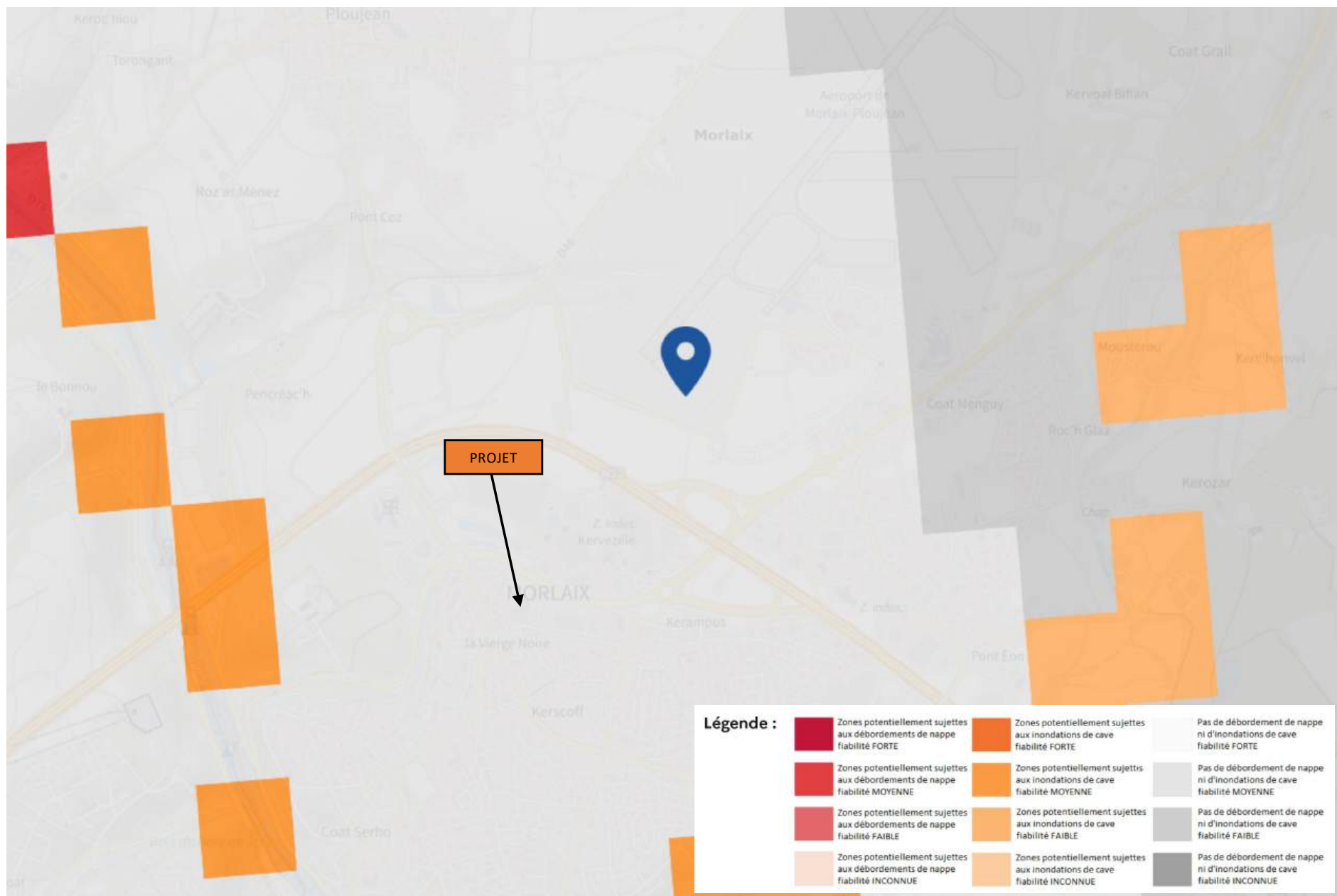
- ZR** Zone rouge
- ZO** Zone orange
- ZB** Zone blanche
- Emprise de la ZAC de la Rue de Brest**
- Profils en travers**
- 8.05** Cote de référence du profil
- Limites communales

Echelle : 1 / 5.000

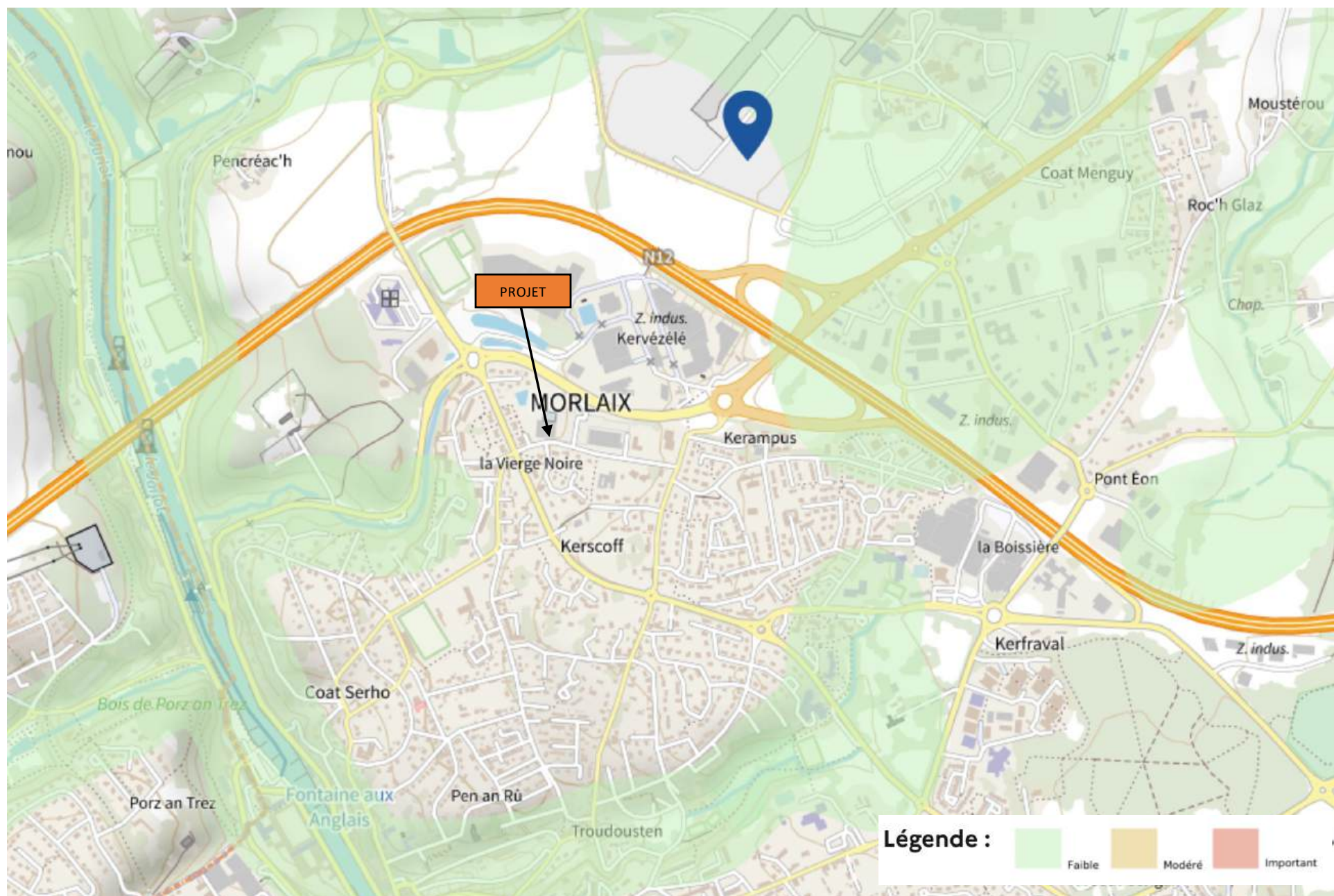
➤ Risques côtiers



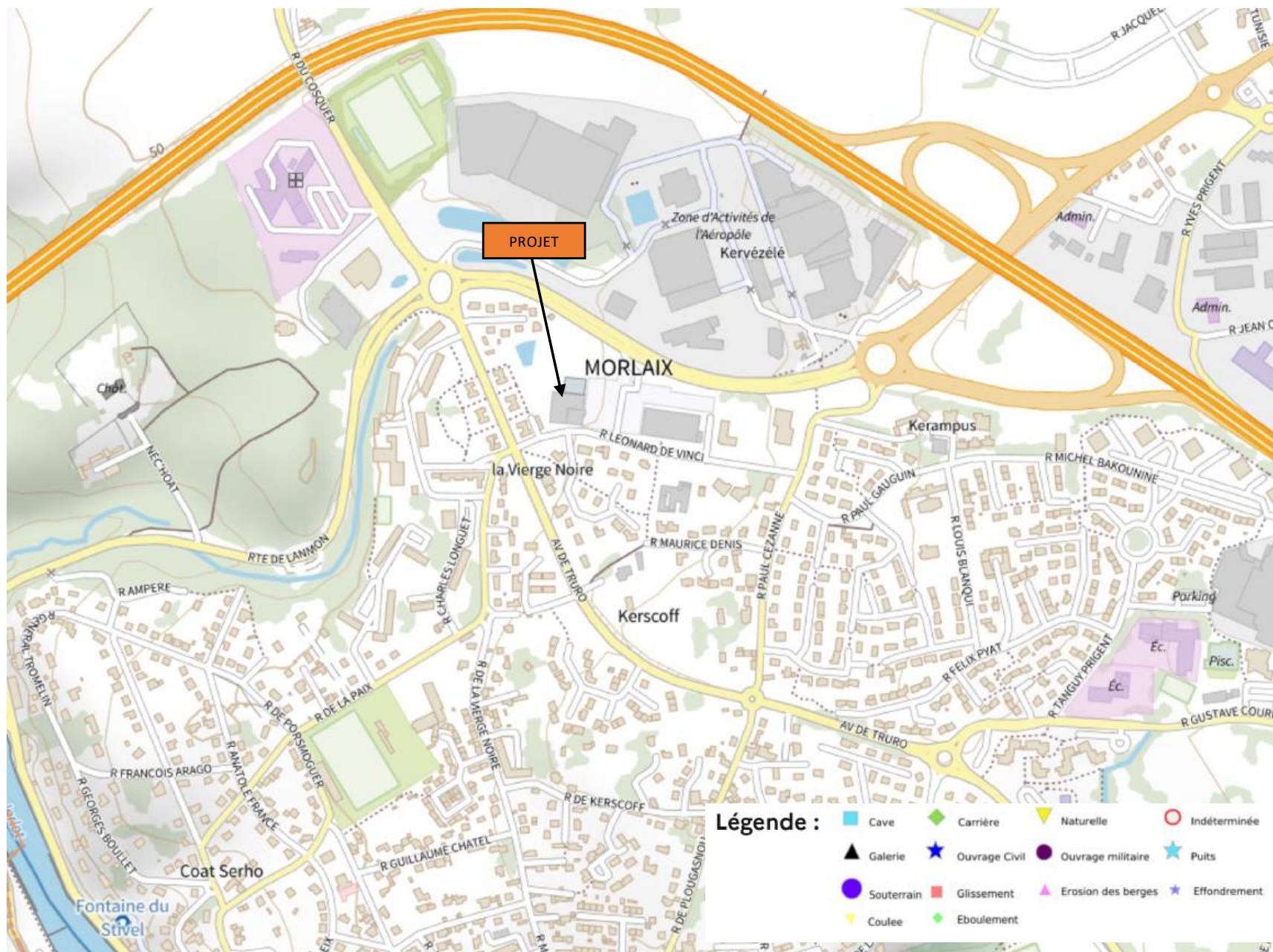
➤ Risque remontée de nappe



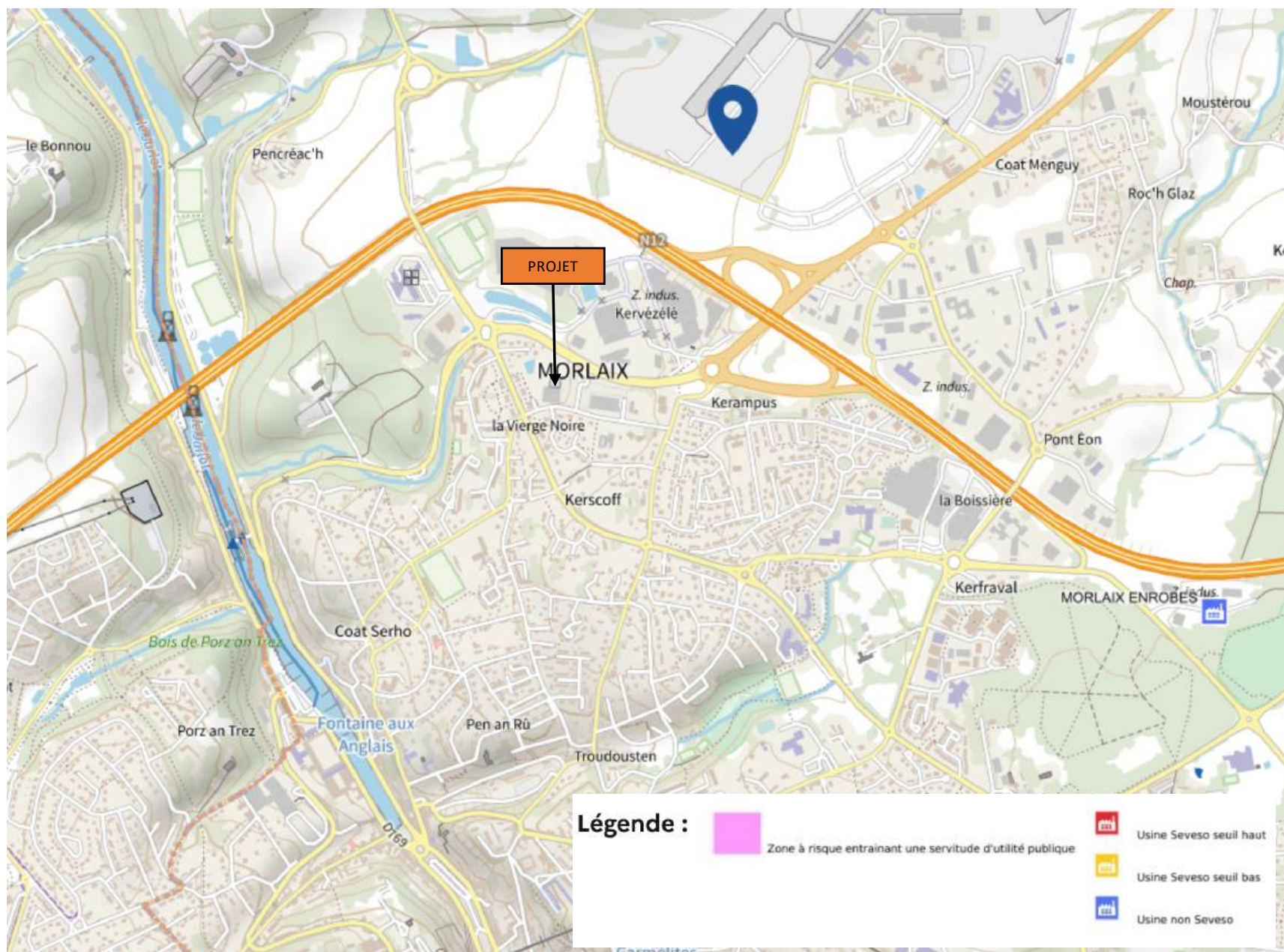
➤ Risque retrait-gonflement des sols argileux



➤ Risque mouvement de terrain



➤ Installations industrielles



➤ Pollution des sols





EFFETS DU PROJET

CONTRIBUTION SOCIALE DU PROJET

I – EMPLOIS CRÉÉS

Préambule

Les emplois créés dans le commerce présentent de nombreux atouts :

- la plupart des postes proposés ne nécessitant pas de qualification ni d'expérience particulière, cela permet à des jeunes en échec scolaire, ou à toute personne devant faire face à une reconversion, d'accéder à un emploi,
- le salarié bénéficie d'actions de séminaire d'intégration lors de l'embauche et de formations tout au long de l'activité de l'entreprise,
- Il s'agit d'emplois stables, qui ne sont pas délocalisables,
- l'expérience acquise assure des opportunités d'évolution, offrant de réelles perspectives d'avenir.

I.1. Emplois directs

Dans le cadre du projet, les emplois suivants seront susceptibles d'être créés en équivalent temps plein :

- Magasin n° 1 : 15 emplois,
- Magasin n° 2 : 7 emplois.

Soit 22 emplois créés au total.

I.2. Emplois indirects

L'entretien et la sécurité du magasin seront sous-traités à des prestataires locaux.

I.3. Conditions de travail des salariés

Les équipements mis à la disposition des salariés des futurs magasins seront les suivants :

- une salle de repos,
- des appareils de manutention adaptés aux postes de travail et préconisés par la CRAM,
- des machines à café et/ou à boissons fraîches,
- une porte automatique dans la réserve,
- des locaux sociaux éclairés par la lumière naturelle.

II – PARTENARIATS LOCAUX AVEC LES COMMERCE DE CENTRE-VILLE ET LES ASSOCIATIONS LOCALES

Les futures enseignes seront susceptibles de participer aux animations commerciales et associations commerçantes locales.

III – ACCORD AVEC LES SERVICES LOCAUX DE L'ÉTAT CHARGÉS DE L'EMPLOI

Dans le cadre du projet, le recrutement du personnel s'effectuera en partenariat avec l'agence locale de France Travail.



ANNEXES

ANALYSE D'IMPACT DU PROJET