

Département du Finistère
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LANDIVISIAU
Commune de GUICLAN



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUICLAN

ENQUÊTE PUBLIQUE

PREMIERE PARTIE Rapport d'enquête

Arrêté du Président : 14 septembre 2022 (n°2022-194)

Période d'enquête : 3 octobre au 2 novembre 2022

Référence TA : E 22000099/35

Commissaire enquêtrice : Françoise ISAAC

SOMMAIRE

| | Pages |
|--|-----------|
| <u>DISPOSITION DES ZONES</u> | <u>3</u> |
| <u>INDEX DES ABREVIATIONS</u> | <u>3</u> |
| <u>A- INTRODUCTION</u> | <u>4</u> |
| <u>A 1 -</u> Maître d'ouvrage | <u>4</u> |
| <u>A 2 -</u> Objet de l'enquête publique | <u>4</u> |
| <u>A 3 -</u> Cadre juridique | <u>5</u> |
| <u>A 4 -</u> Contenu du dossier d'enquête | <u>5</u> |
| <u>A 5 -</u> Présentation de la commune de Guiclan | <u>6</u> |
| <u>A 6 -</u> Caractéristiques principales du PLU en vigueur | <u>6</u> |
| <u>A 7 -</u> Articulation avec les documents à portée supra-communale | <u>8</u> |
| <u>A 8 -</u> Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel | <u>9</u> |
| <u>A 9 -</u> Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti | <u>9</u> |
| <u>B- PROJET</u> | <u>10</u> |
| <u>B 1 -</u> Objet et localisation du projet | <u>10</u> |
| <u>B 2 -</u> Justifications du projet | <u>11</u> |
| <u>B 3 -</u> Description des évolutions apportées au PLU | <u>16</u> |
| <u>B 4 -</u> Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation | <u>18</u> |
| <u>B 5 -</u> Evolution du tableau des superficies des zones | <u>19</u> |
| <u>B 6 -</u> Incidences du projet sur l'environnement | <u>19</u> |
| <u>C- AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</u> | <u>26</u> |
| <u>D- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE</u> | <u>28</u> |
| <u>D 1 -</u> Désignation de la commissaire enquêtrice | <u>28</u> |
| <u>D 2 -</u> Arrêt des modalités de l'enquête publique et communication du dossier | <u>28</u> |
| <u>D 3 -</u> Information du public - Mesures de publicité | <u>28</u> |
| <u>D 4 -</u> Modalités de consultation du dossier | <u>29</u> |
| <u>D 5 -</u> Permanences de la commissaire enquêtrice | <u>29</u> |
| <u>D 6 -</u> Participation et observations du public | <u>29</u> |
| <u>D 7 -</u> Clôture de l'enquête publique | <u>30</u> |
| <u>E- PHASE POSTERIEURE A LA PERIODE DE L'ENQUETE PUBLIQUE</u> | <u>30</u> |
| <u>E 1 -</u> Transmission du Procès-Verbal de Synthèse | <u>30</u> |
| <u>E 2 -</u> Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage | <u>30</u> |
| <u>F- CONCLUSION DU RAPPORT – PREMIERE PARTIE</u> | <u>30</u> |
| <u>ANNEXES (numérotation indépendante)</u> | <u>31</u> |

DISPOSITIONS DES ZONES

| | |
|--------------|--|
| <u>Uia</u> | zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service (elle correspond au lotissement d'activités initial de Kermat - 2006) |
| <u>AU</u> | zone à urbaniser |
| <u>1AUia</u> | zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service, urbanisable à court terme - qui correspond à la première phase d'extension de la ZA initiale de Kermat |
| <u>2AUia</u> | zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service, urbanisable à court terme - qui a été définie pour permettre une seconde phase d'extension de la ZA de Kermat. |
| <u>N</u> | zone naturelle et forestière |
| <u>A</u> | zone agricole |

INDEX DES ABREVIATIONS

| | |
|----------------|---|
| <u>ALUR</u> | Accès au Logement et Urbanisme Rénové |
| <u>CCPL</u> | Communauté de Communes du Pays de Landivisiau |
| <u>CDPENAF</u> | Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers |
| <u>CU</u> | Code de l'Urbanisme |
| <u>DDTM</u> | Direction Départementale des Territoires et de la Mer |
| <u>HLC</u> | Haut Léon Communauté |
| <u>INAO</u> | Institut National de l'Origine et de la qualité |
| <u>INSEE</u> | Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques |
| <u>MRAe</u> | Mission Régionale d'Autorité Environnementale |
| <u>OAP</u> | Orientation d'Aménagement et de Programmation |
| <u>PADD</u> | Projet d'Aménagement et de Développement Durable |
| <u>PLU</u> | Plan Local d'Urbanisme |
| <u>PLUi</u> | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal |
| <u>PPA</u> | Personnes Publiques Associées |
| <u>SAGE</u> | Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux |
| <u>SCOT</u> | Schéma de COhérence Territoriale |
| <u>SAGE</u> | Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux |
| <u>SDAGE</u> | Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux |
| <u>SRADDET</u> | Schéma Régional de Développement Durable et d'Egalité des Territoires |
| <u>ZA</u> | Zone d'Activités |
| <u>ZNIEFF</u> | Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique |

A- INTRODUCTION

La commune de Guiclan (Finistère) est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) qui a été approuvé le 30 septembre 2021. Depuis le 1^{er} janvier 2022, la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (**CCPL**) exerce la compétence " Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte Communale".

La CCPL est sollicitée par plusieurs entrepreneurs qui ont pour projet de s'établir dans la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire de KERMAT, à Guiclan. Cette zone d'activités (**ZA**) située aux abords de la voie express RN 12 a été spécifiquement définie dans le PLU en zonages Uia, 1AUia et 2AUia. La zone 1AUia correspond à une première phase d'extension de la ZA initiale de KERMAT. Le secteur classé 2AUia situé en limite de la zone 1AUia est prévu pour la seconde extension.

Au regard des projets des entreprises, qui sont nombreux, les capacités d'accueil de la zone 1AUia vont s'épuiser rapidement et elles ne vont pas être en quantité suffisante pour pouvoir toutes les abriter. Aussi, par arrêté en date du 18 février 2022 (annexe 1), le Président de la CCPL engage une procédure de modification du PLU de Guiclan, considérant que le document d'urbanisme communal nécessite d'être ajusté (article L.153-37). Cette procédure de modification de droit commun a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUia.

Par une délibération en date du 5 avril 2022 (annexe 2), conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, le Conseil communautaire du Pays de Landivisiau justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia.

Cette première modification est soumise aux dispositions des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, en rapport avec l'évaluation environnementale.

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas prévue aux articles mentionnés ci-dessus, le Président a notifié à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (**MRAe**) de Bretagne, par un courrier en date du 29 avril 2022, un dossier concluant à l'absence d'incidences notables de cette modification du PLU sur l'environnement et donc à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par un avis conforme, en date du 1^{er} juillet 2022, la MRAe décide ne pas soumettre la modification à une évaluation environnementale (annexe 3).

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré le 20 septembre 2022, décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°1 du PLU de la commune de Guiclan.

A1 - MAÎTRE D'OUVRAGE

Le Président du Pays de Landivisiau a la responsabilité de l'organisation de l'enquête publique. Dans l'arrêté du 14 septembre 2022, il précise son ouverture et son déroulement (annexe 4). L'enquête couvrira une période de 31 jours, du 3 octobre au 2 novembre 2022.

A2 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'objet de cette procédure est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUia située au niveau de la ZA de KERMAT. Elle vise à

- adapter le règlement graphique du PLU,
- adapter le règlement écrit du PLU concernant la hauteur autorisée pour les constructions en zone 1AUia,
- modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relative à la ZA.

Le Code de l'urbanisme impose qu'une enquête publique soit conduite pour tout projet de modification de PLU. L'enquête a pour objet d'éclairer le public, de l'aider à mieux comprendre les choix et les impacts du projet proposé, mais aussi, de recueillir ses observations, suggestions et contre-propositions afin de permettre au maître d'ouvrage de disposer de toutes les informations nécessaires à sa prise de décision.

A3 - CADRE JURIDIQUE

La procédure de modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement - articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27.0

Aucune concertation préalable n'a eu lieu, du fait que la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale – Cf. article L.103-2 b du Code de l'Urbanisme, et décision n° 2022DKB47/ 2022-009828 du 1er juillet 2022 de la MRAe Bretagne.

A4 - CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement,

- Une note de présentation dans laquelle sont notamment décrits :
 - l'objet de l'enquête publique et les textes qui la régissent,
 - l'insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU,
 - le contenu du dossier d'enquête et les principales caractéristiques du projet de modification du PLU,
 - les principales raisons pour lesquelles le PLU a été retenu,
 - les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique,
 - les pièces de procédure intégrées à la note, en annexes :
 - l'arrêté du Président de la CCPL (18 février 2022) engageant la procédure de modification du PLU ;
 - la délibération motivée du Conseil communautaire de la CCPL (05 avril 2022) justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;
 - l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe) (décision n°2022DKB47 - 1^{er} juillet 2022)
 - la délibération motivée du Conseil communautaire de la CCPL en date du 20 septembre 2022 (annexe 5) formalisant la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale au vu de l'avis conforme de la MRAe.
- Les différents avis émis sur le projet de modification par les services de l'Etat et les personnes publiques associées (PPA) :
 - la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Bretagne - 20 juillet 2022,
 - la Chambre d'Agriculture Bretagne - 2 août 2022,
 - l'Institut National de l'Origine et de la qualité - 31 août 2022,
 - la Chambre de Commerce et de l'Industrie M B O - 6 septembre 2022,
 - le Département - 7 septembre 2022 (annexe 6),
 - la Région Bretagne - 7 septembre 2022,
 - les services de l'Etat - Préfecture (DDTM)) - 3 octobre 2022 (annexe 7).
- Un dossier de notification, complément au rapport de présentation exposant les motifs des changements apportés, développant cinq points :
 - l'objet de la procédure,
 - les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure,
 - la présentation détaillée du projet,
 - une description des évolutions apportées au PLU,
 - les raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

A5 - PRESENTATION DE LA COMMUNE DE GUICLAN

La commune de Guiclan compte 2493 habitants (Insee 2018) sur un territoire de près de 43 km². Elle se situe à 20 km à l'Ouest de Morlaix, à 9 km à l'Est de Landivisiau.

Administrativement, elle est reliée :

- à l'arrondissement de Morlaix composé de 4 cantons : Landivisiau, Morlaix, Plouigneau, Saint-Pol-de-Léon (128 816 habitants - Insee 2015) ;
- à la CCPL (26 923 habitants sur un territoire d'environ 404 km² - Insee 2015),
- au Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) du Léon approuvé le 13 avril 2010 (il est, composé de la CCPL : 19 communes et de Haut Léon Communauté (HLC) : 14 communes).

Le périmètre du SCoT regroupe 66 592 habitants (Insee 2016). Le nouveau SCoT à l'échelle du Pays de Morlaix est programmé ;

- au Pays de Morlaix.

La commune est traversée dans la partie Sud de son territoire par la voie express RN 12 qui représente un axe majeur de communication à l'échelle de la région Bretagne (reliant Brest à Rennes). Par cette voie, les habitants de Guiclan bénéficient d'accès rapides aux pôles d'emplois de proximité de Morlaix et de Landivisiau, et au-delà, au pôle d'emploi de la métropole brestoise.

Guiclan présente les caractéristiques d'une commune à la fois résidentielle et agricole.

L'habitat s'organise en 3 pôles :

- le pôle principal qui correspond au bourg ; il s'est développé le long de la départementale RD 31 reliant le bourg à la voie express RN 12 ;
- 2 pôles secondaires :
 - le pôle d'habitat de Kermat, au Sud de la RN 12,
 - le village de Penzé, au Nord de la commune, qui s'étend principalement sur les villes de Plouvorn et de Taulé.

A6 - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU EN VIGUEUR

1. Les Objectifs du PLU en vigueur

3 axes sont retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) du PLU

- Axe 1 : Orientations en matière d'urbanisme, d'habitat, d'équipements, de développement des communications numériques, les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ainsi que de transports et de déplacements - **Conforter et maîtriser son attractivité** ;
- Axe 2 : Orientation en matière de développement économique et des loisirs et d'équipement commercial - **Maintenir et développer des activités économiques diversifiées et ancrées sur le territoire** ;
- Axe 3 : Orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques - **Assurer la préservation et la valorisation des richesses environnementales et patrimoniales du territoire.**

La zone d'activités de KERMAT est identifiée comme l'un des enjeux forts du PLU, et le PADD l'indique clairement : " en complément du secteur d'activité agricole, cette zone, **définie comme structurante à l'échelle du Pays du Léon**, est à développer pour répondre à la demande d'entreprises désireuses de s'installer sur le territoire ".

Du fait de sa localisation et de sa desserte (échangeur de KERMAT sur la voie express RN 12), elle constitue un potentiel important pour l'accueil d'entreprises et la création d'emplois à l'échelle locale. **La consommation**

d'espace que représente son extension n'est donc pas à considérer uniquement à l'échelle de la commune de Guiclan mais à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau et du SCoT du Léon.

La présente modification du PLU s'inscrit en particulier dans les objectifs de l'orientation 2 du PADD, et plus particulièrement dans l'objectif "C" :

- garantir une capacité d'accueil en matière d'activités artisanales et industrielles afin de continuer à offrir de l'emploi à l'échelle locale :
 - favoriser le maintien et l'implantation de nouvelles activités économiques sur la zone d'activités de KERMAT, en prévoyant une extension de la zone d'activités, à vocation industrielle et artisanale vers l'Ouest - en complément des disponibilités foncières encore existantes dans la ZA initialement définie sur la base de la Carte Communale. L'objectif chiffré retenu pour cette extension est sur une surface globale d'environ 10 hectares.

2. Le Règlement graphique applicable

La zone d'activités économiques communautaire de KERMAT est identifiée spécifiquement dans le PLU de Guiclan sous forme :

- d'une zone Uia (15,5 ha) - zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service - qui couvre le lotissement d'activités initial (autorisé en 2006) ;
- d'une zone 1AUia (7,2 ha) - zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service, urbanisable à court terme - qui correspond à la première phase d'extension de la ZA initiale ;
- d'une zone 2AUia (3,03 ha) - zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service, urbanisable à court terme - **qui a été définie pour permettre une seconde phase d'extension de la ZA.**

(Voir plan de la zone de KERMAT concernée par la modification page 8)

Lors de la mise en place du PLU, les zones 1AUia et 2AUia ont fait l'objet d'une dérogation à la loi Barnier.

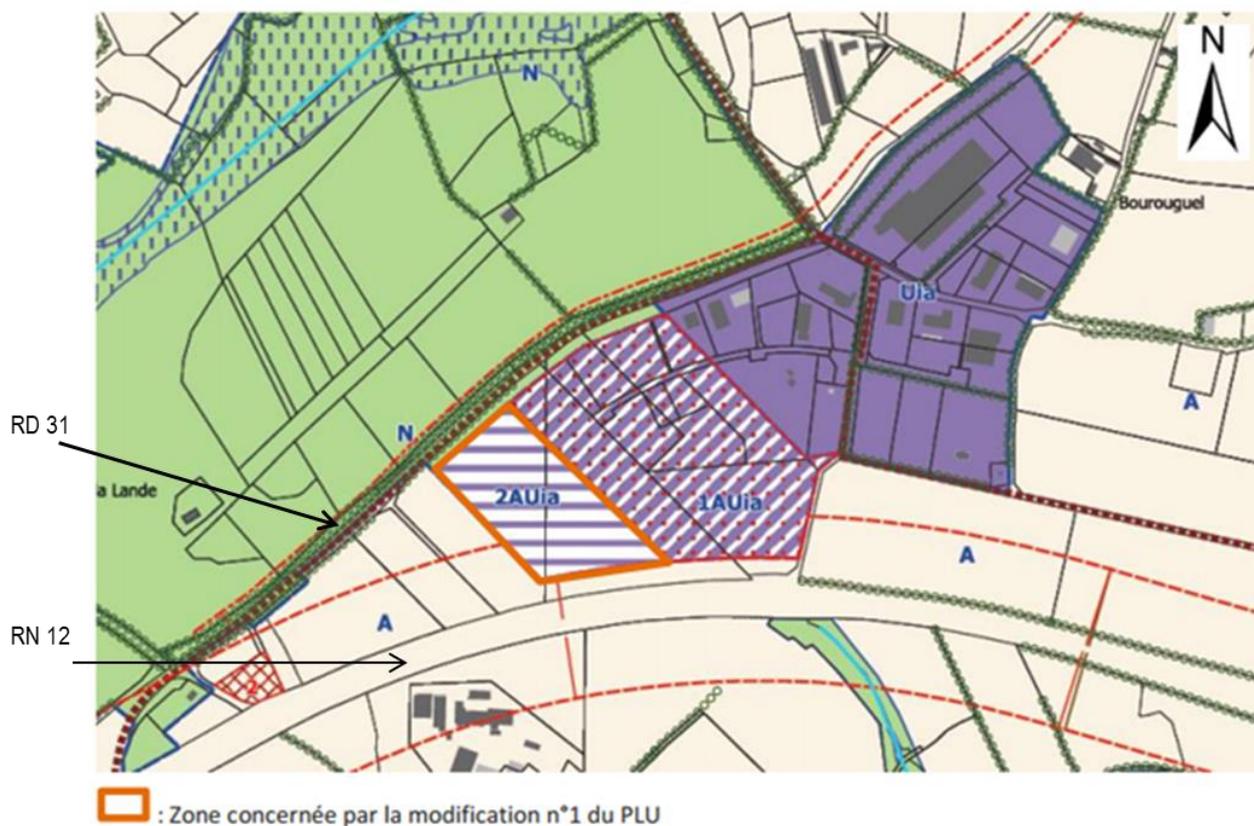
Le rapport de présentation du PLU renseigne l'étude prévue à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.

Par cette étude, il a été possible de fixer à 50 m le recul minimal avec lequel les constructions doivent prendre place depuis l'axe de la RN 12.

3. Les Servitudes d'utilité publiques applicables

Le secteur du projet de modification est concerné par 2 servitudes :

- la servitude T7 (servitude aéronautique) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, et
- la servitude EL11 : interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes et des déviations d'agglomération (relative à la voie express RN 12).



A7 - ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS A PORTEE SUPRA-COMMUNALE

La commune n'est concernée par aucun plan de prévention de risques.

1. Le SCoT du Léon

Le projet de modification du PLU s'inscrit dans les objectifs affichés par le SCoT du Léon : la ZA de KERMAT est identifiée comme " zone d'activités structurante à développer " à l'échelle du SCoT ; or la zone 1AUia est déjà aujourd'hui largement mobilisée ce qui nécessite d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUia spécifiquement prévue dans le PLU de Guiclan.

En permettant l'extension de la ZA de KERMAT, il s'agit pour la Collectivité de soutenir le développement économique du territoire en ayant les moyens de répondre aux nombreuses demandes d'implantation d'entrepreneurs.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia de la ZA de KERMAT s'inscrit dans la volonté de la CCPL d'étendre ses capacités d'accueil à vocation économique à l'échelle du territoire, en disposant d'une offre foncière renouvelée et géographiquement équilibrée.

2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Bretagne (SRADDET)

Le projet de modification est compatible avec les objectifs du SRADDET Bretagne, dont en particulier,

- l'objectif 19 : " favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence " et le sous-objectif 19.1 : " accroître l'ancrage de proximité des entreprises dans leur

territoire : lien avec l'écosystème, espace de recrutement de compétences, circuits courts intégrant dans les prix les enjeux d'empreinte carbone..."

3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Léon-Trégor et Elorn

L'objet qui motive le recours à la présente procédure de modification est compatible avec les objectifs,

- du SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022 à 2027 - adopté le 3 mars 2022 par le comité de bassin Loire-Bretagne, et dont le programme de mesures arrêté le 18 mars 2022 par Mme la Préfète coordonnatrice de bassin est entré en vigueur le 4 avril 2022 ;
- du SAGE Léon-Trégor - approuvé par arrêté préfectoral le 26 août 2019,
- du SAGE Elorn - approuvé par arrêté préfectoral le 15 juin 2010.

Il n'engendre pas d'incidence particulière sur l'eau.

A8 - ARTICULATION AVEC LES ENSEMBLES DU PATRIMOINE NATUREL

La commune de Guiclan compte sur son territoire :

- un arrêté de protection de biotope situé à 2,5 kilomètres du projet,
- une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) à 6,5 kilomètres du projet, à l'extrémité Nord de la Commune.

A9 - ARTICULATION AVEC LES ENSEMBLES DU PATRIMOINE BATI

Guiclan possède sur son territoire deux édifices protégés au titre des Monuments Historiques :

- la grotte et le rocher de Roc'h Toul (MH classé par arrêté du 22 octobre 1913) et
- le chevet et le porche principal de l'église Saint-Pierre de Guiclan (MH inscrit par arrêté du 03 juin 1932).

Le territoire communal est également concerné par

- la Servitude d'Utilité Publique relative au Château de Penhoat situé sur la commune de Saint-Thégonnec (MH inscrit par arrêté en date du 21 juin 2006).

B- PROJET

B1 - OBJET ET LOCALISATION DU PROJET

L'objet porte sur le secteur de la Zone d'Activités Economiques d'intérêt communautaire de KERMAT pour laquelle des zonages Uia, 1AUia et 2AUia sont définis dans le PLU (*voir plan de la zone de KERMAT page 8*).

Le projet consiste à :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUia (3,03 ha) afin de permettre l'extension de la ZA communautaire de KERMAT dans la continuité de la zone 1AUia. Aussi, **le projet nécessite de revoir le zonage actuel 2AUia vers un zonage 1AUia** ;
- préciser l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation sectorielle (**OAP**) correspondant à la ZA de KERMAT, car l'aménagement pose le principe d'une voie à sens unique avec bouclage alors que les projets à venir n'imposent pas nécessairement la réalisation de ce bouclage ;
- adapter légèrement la règle de hauteur autorisée pour les constructions en zone 1AUia (pour la clarifier et la porter à 13 mètres), afin de la rendre plus efficiente et pour être en mesure de répondre aux contraintes techniques d'un plus grand nombre d'entreprises.

La ZA de KERMAT est située en bordure Nord de la voie express RN 12 à environ 3 km au Sud-Ouest du bourg de Guiclan.

Le secteur 2AUia jouxte :

- la ZA de KERMAT existante / en cours d'aménagement (zones Uia et 1AUia) à l'Est,
- la voie express RN 12 au Sud,
- la RD 31 au Nord et le bois (privé) de Maner al Lann, zoné N, qui s'étend de l'autre côté de la RD 31,
- des terrains agricoles à l'Ouest, zonés en A.

La ZA est desservie depuis la RN 12 par un échangeur complet qui débouche sur la RD 31.

Le site présente une inclinaison principale Ouest-Est ainsi qu'une inclinaison Nord-Sud. La RN 12 est en léger surplomb dans la partie Ouest de la zone étudiée.

La zone 2AUia s'étend sur des terres inscrites au Registre Parcellaire Graphique agricole de 2020. Les parcelles impactées par la présente modification n°1 sont déclarées en tant que culture (maïs ensilage).

Une délibération du Conseil communautaire a été adoptée afin d'acquérir les terrains classés en zone 2AUia.

Le propriétaire de ces terrains est un agriculteur qui est prêt à les céder à la CCPL. Il les exploite actuellement, dans l'attente de leur urbanisation effective. Il n'y a aucun bail agricole, et cette cession n'impacte pas le bon fonctionnement de l'exploitation concernée.

B2 - JUSTIFICATIONS DU PROJET

Un projet répondant à des enjeux économiques à l'échelle communale et intercommunale.

1. Un projet qui répond à un besoin de foncier à vocation économique

La CCPL exerce la compétence PLU depuis le 1^{er} janvier 2022.

La Commune de Guiclan dispose d'un PLU, adopté le 30 septembre 2021 dans lequel l'espace d'activités économiques d'intérêt communautaire de la ZA de KERMAT est classé en zones Uia et 1AUia.

Le PLU de Guiclan a prévu les terrains nécessaires à l'extension de cet espace d'activités économiques, sous forme d'une zone 2AUia.

➤ Etat des lieux de l'offre foncière à l'échelle de la CCPL

(Source : délibération du Conseil communautaire de la CCPL du 5 avril 2022).

La Communauté de communes dispose de 13 autres espaces d'activités économiques répartis de façon équilibrée sur le territoire communautaire.

- **S'agissant des terrains " équipés "** (mobilisation possible à court terme), les capacités d'accueil des 13 espaces sont réduites puisque :
 - seuls 4,05 ha de terrains libres de construction sous maîtrise foncière de la CCPL sont disponibles, étant précisé que :
 - la plus grande partie d'entre eux (ceux situés au cœur de l'espace d'activités économiques du Fromeur à Landivisiau pour une surface d'environ 3 ha) est d'ores et déjà réservée à l'accueil d'une entreprise ;
 - ils sont géographiquement dispersés (sur 3 sites),
 - leurs dimensions respectives n'excèdent jamais plus de 0,35 ha (hors terrains réservés à l'accueil d'une entreprise sur l'espace d'activités du Fromeur).
 - seuls 1,75 ha de terrains libres de construction sous maîtrise foncière " privée " sont disponibles, mais ils sont géographiquement dispersés (sur 3 sites) et leurs dimensions respectives n'excèdent jamais plus de 1 ha.
- **S'agissant des terrains " non équipés "** sous maîtrise foncière de la Communauté de communes et classés en zone 1AU aux PLU des communes concernées (mobilisation possible à moyen terme), les capacités d'accueil des 13 espaces sont évaluées à environ 22,8 ha répartis comme suit :
 - 10 ha au Vern à Landivisiau que la CCPL réserve depuis longtemps à une possible extension des activités de la Société industrielle laitière du Léon (SILL).
 - 10 ha à Lestrévignon (prolongement de l'espace d'activités économiques du Vern à Landivisiau) que la CCPL a pour projet d'aménager courant 2022/2023 pour une commercialisation possible à compter de fin 2023.
 - 2,8 ha à Triévin à Plouvorn que la CCPL n'a pas encore pour projet d'aménager.

Tableau de synthèse des capacités d'accueil des espaces d'activités économiques d'intérêt communautaire
(Source CCPL – Annexe à la délibération du Conseil communautaire du 5 avril 2022)

| Zones d'activités | Communes | Capacités d'accueil terrains équipés | | Capacités d'accueil terrains non équipés | |
|-----------------------------|------------------|--|------------------------------------|---|--|
| | | Maîtrise foncière CCPL | Maîtrise foncière privée | Maîtrise foncière CCPL | Maîtrise foncière privée |
| Croix des Maltotiers | Bodilis | 0 | 0,6 ha | 0 | 0 |
| Ty Douar | Commana | 0 | 0 | 0 | 6,6 ha en zone constructible carte communale |
| Tannerie et Ancien site Gad | Lampaul-Guilliau | Programme de renouvellement urbain en cours (partenariat avec l'EPF Bretagne) | | 0 | 3,5 ha en zone 2AUi au PLU |
| Fromeur | Landivisiau | 3,55 ha avec Programme de renouvellement urbain en cours (partenariat avec l'EPF Bretagne) | | 0 | 0 |
| Vern | Landivisiau | 0 | Capacités réduites non quantifiées | 10 ha réservés à la SILL en zone 1AUi au PLU 10 ha à Lestrévigon en zone 1AUi au PLU | 0,6 ha en zone 1AUi au PLU 3 ha en zone 2AUi au PLU |
| Créach Iller | Landivisiau | 0,35 ha | 0 | 0 | 0 |
| Triévin | Plouvorn | 0,15 ha | 1 ha Département du Finistère | 2,8 ha en zone 1AUi au PLU | 0 |
| Kerabellec | Plouvorn | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Berven | Plouzévéde | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mescanton | Plouzévéde | 0 | 0,15 ha | 0 | 0 |
| Bel air | Sizun | 0 | 0 | 0 | 5,6 ha en zone AUi au PLU |
| Vergraon | Sizun | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pont Bleu | Sizun | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 4,05 ha | 1,75 ha | 22,8 ha | 19,3 ha |

➔ **Bilan des Capacités d'accueil / Capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées (Zones U ou AU " équipées ") de l'espace d'activités économiques de KERMAT**

(Source : délibération du Conseil communautaire de la CCPL du 5 avril 2022).

La partie urbanisée (équipée) de l'espace d'activités économiques de KERMAT couvre une superficie d'environ 16,8 ha (14 ha classés en zone Uia et 2,8 ha classés en zone 1AUia), étant précisé que :

- cette partie urbanisée abrite 18 entreprises,
- l'ensemble des locaux situés dans cette partie urbanisée sont aujourd'hui occupés,
- cette partie urbanisée abrite 3 terrains " libres de construction " d'une surface totale d'environ 0,95 ha ; mais sous maîtrise foncière " privée " et donc réservés au développement et à l'extension des entreprises disposant de cette maîtrise foncière ;
- cette partie urbanisée abrite 1 terrain " libre de construction " d'une surface d'environ 0,35 ha sous maîtrise foncière de la communauté de communes.

➤ Bilan des Capacités d'accueil / Capacités d'urbanisation des zones à urbanisées (Zones AU " Non équipées ") de l'espace d'activités économiques de KERMAT

(Source : délibération du Conseil communautaire de la CCPL du 5 avril 2022).

La partie non urbanisée (non équipée) de l'espace d'activités économiques de KERMAT couvre une superficie d'environ 7,3 ha (4,3 ha classés en zone 1AUia et 3 ha classés en zone 2AUia).

Capacités d'accueil de l'espace d'activités de KERMAT



2. Un projet qui répond au besoin de développement de plusieurs entreprises implantées sur le territoire intercommunal, et qui souhaitent y rester

(Source : délibération du Conseil communautaire de la CCPL du 5 avril 2022).

Plusieurs entreprises sont intéressées pour installer leur activité sur l'espace d'activités économiques de KERMAT.

La première entreprise se déploie aujourd'hui sur 3 sites ; elle souhaiterait disposer d'une surface d'environ 3,5 ha pour abriter ses locaux et réunir sur un unique site ses activités aujourd'hui géographiquement dispersées sur le territoire communautaire, sachant que :

- le développement de la société et donc celui du nombre d'emplois associés se heurtent à cette dispersion géographique et à l'insuffisance des capacités d'accueil des sites et des locaux aujourd'hui exploités ;
- certains des sites et locaux actuellement exploités par la société se trouvent dans un environnement à dominante résidentielle, ce qui est nature à rendre difficile la cohabitation entre l'activité et les riverains ;
- un unique site permet d'augmenter et de rationaliser les capacités de stockage et d'exploitation.

2 des 3 sites qui seraient ainsi regroupés sont actuellement occupés sous forme de location. Les locaux correspondants se trouvent dans des espaces d'activités économiques (ZA de Bel Air à Sizun et ZA du Vern à

Landivisiau). Les propriétaires de ces locaux pourront, à nouveau, chercher à les louer et accueillir ainsi de nouvelles activités économiques.

Le 3^{ème} local (le principal, qui est la propriété de l'exploitant) est situé dans une zone à dominante résidentielle à Landivisiau, et son devenir reste à définir (réappropriation pour abriter de nouvelles activités économiques ?, nouvelles fonctions urbaines ?, programme de renouvellement urbain ?,...).

La deuxième entreprise souhaite disposer d'une surface d'environ 1,2 ha pour abriter ses locaux aujourd'hui situés sur un site d'une commune du territoire communautaire sachant que :

- le développement de la société et donc celui du nombre d'emplois associés se heurtent à l'insuffisance des capacités d'accueil du site et des locaux aujourd'hui exploités (bâtiment ancien de faible dimension qui l'oblige notamment à placer ses activités administratives dans d'autres locaux du territoire communautaire) ;
- les locaux actuellement exploités par la société sont loués, ce qui est de nature à rendre difficile la transformation des locaux existants ;
- le site et les locaux actuellement exploités par la société se trouvent dans un environnement à dominante résidentielle, ce qui est de nature à rendre difficile la cohabitation entre l'activité et les riverains.

Le local principal de cette entreprise est actuellement loué, et se trouve dans une zone à dominante résidentielle à Plouvorn. Les propriétaires de ce local pourront donc chercher à le louer de nouveau pour abriter de nouvelles activités.

La troisième entreprise souhaite disposer d'une surface d'environ 0,5 ha pour développer son activité sachant que :

- cette société exploite d'ores et déjà un site sur une commune du territoire communautaire,
- le site et les locaux actuellement exploités par la société se trouvent dans un environnement à dominante résidentielle, ce qui est nature à rendre difficile la cohabitation entre l'activité et les riverains.

C'est donc une surface minimale totale de 5,20 ha qu'il est nécessaire de consacrer pour l'accueil des entreprises mentionnées ci-dessus.

La nature des activités développées par ces entreprises (génératrices de déplacements) suppose qu'elles disposent d'une accessibilité renforcée et c'est en ce sens qu'elles jugent utiles de se placer à proximité de la voie express RN 12.

Compte tenu des indications ci-dessus, les projets exposés :

- **ne peuvent pas prendre place dans les zones déjà urbanisées de l'espace d'activités économiques de KERMAT**, en considérant en particulier que le seul terrain " libre de construction " sous maîtrise foncière de la communauté de communes dispose d'une surface insuffisante pour abriter les projets dont il s'agit et que les locaux d'activités existants sur le site sont en leur totalité exploités ;
- **peuvent pour une partie prendre place sur les terrains classés en zone 1AUia mais nécessitent également de se déployer sur les terrains classés en zone 2AUia**. En effet, les projets ne peuvent pas prendre place en totalité dans la zone 1AUia de l'espace d'activités de KERMAT, en considérant que :
 - les besoins de surface exprimés par les sociétés (5,2 ha) excèdent les capacités d'accueil de la zone 1AUia (4,3 ha) ;
 - les besoins exprimés par les sociétés ne se limitent pas à cette seule dimension surfacique. Pour le bon fonctionnement de leurs activités (circulations, stationnement, logistique,...), il leur faut aussi disposer de terrains aux formes géométriques compatibles avec ces besoins.
- **ne peuvent pas prendre place dans les zones déjà urbanisés, équipées, des 13 autres espaces d'activités économiques du territoire communautaire**, en considérant en particulier que les terrains libres de construction sous maîtrise foncière de la communauté de communes disposent d'une surface insuffisante pour abriter les projets dont il s'agit ;
- **pourraient éventuellement prendre place dans l'espace d'activités économiques de Lestrévignon (terrain " non équipé " situé dans le prolongement de l'espace d'activités du Vern à Landivisiau)**, sachant néanmoins que, conformément aux ambitions exprimées dans son projet de territoire adopté le 22 février 2022, la communauté de communes souhaite parvenir à un développement économique du territoire géographiquement équilibré et qu'elle ne souhaite donc pas concentrer son activité économique sur le seul pôle de la ville de Landivisiau.

C'est la raison pour laquelle, l'urbanisation la zone 2AUia de la ZA de KERMAT se justifie au regard des capacités d'urbanisation décrites précédemment.

Pour la CCPL, il est donc indispensable d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUia de la ZA de KERMAT pour être en mesure de répondre aux besoins d'accueil de plusieurs projets à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, avec pour enjeu de conforter le bassin d'emplois local et de conserver son dynamisme économique.

Le projet a un impact limité sur l'agriculture

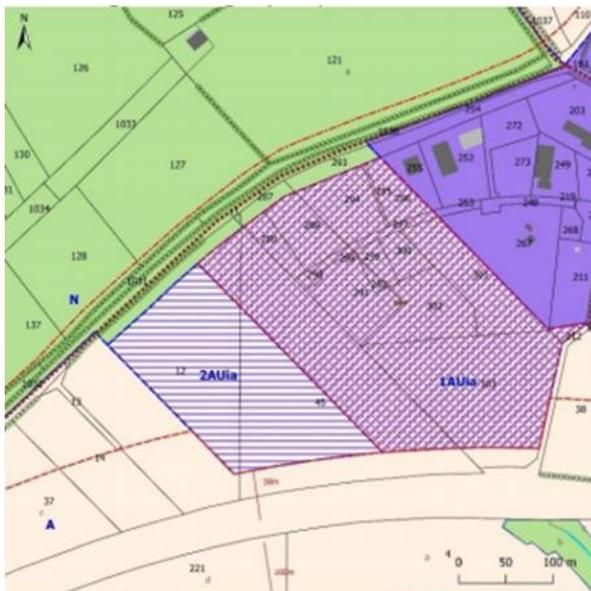
Les terrains de la zone 2AUia sont en cours d'acquisition par la CCPL. Il n'y a pas de bail agricole.

Le propriétaire qui cède ces terrains à la CCPL est un agriculteur qui les exploite actuellement, dans l'attente de leur urbanisation. L'impact pour l'exploitation concernée est faible et ne remet pas en cause sa pérennité.

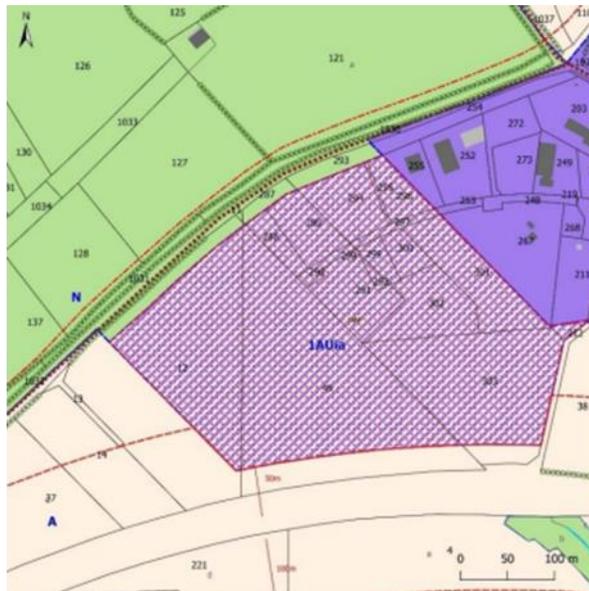
Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Guiclan, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture ont émis des avis favorables aux zonages prévus pour l'extension de la ZA de KERMAT, au regard de la consommation d'espaces et des dispositions prévues dans le cadre de la demande de dérogation Barnier.

B3 - DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU

1. Adaptation du règlement graphique



Extrait du règlement graphique **avant** la modification n°1 du PLU



Extrait du règlement graphique **après** la modification n°1 du PLU

2. Adaptation du règlement écrit

En lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia de la ZA de KERMAT, la Collectivité souhaite **adapter la règle de hauteur autorisée pour les constructions en zone 1AUia.**

Il s'agit :

- d'une part, de la porter à 13 mètres (contre 10 mètres actuellement), pour être en mesure de répondre aux contraintes techniques d'un plus grand nombre d'entreprises, et
- d'autre part de revoir la formulation de la règle de calcul, afin de la clarifier.

Ces adaptations sont nécessaires car :

- une partie des entreprises amenées à se déployer sur la ZA de KERMAT développe des activités qui nécessitent de disposer de bâtiments de grandes dimensions (en emprise et en volume) incompatibles avec la hauteur de 10 m telle que fixée par le règlement actuellement en vigueur, et
- par ailleurs, compte tenu de la nature des constructions projetées, la manière avec laquelle cette hauteur maximale est à compter doit être précisée. Il s'agit en particulier de signaler la façon de référencer cette hauteur maximale par rapport au terrain naturel. Il est à noter que cette hauteur de 13 mètres n'est pas singulière lorsqu'il s'agit de constructions à destination artisanales, industrielles ou d'entrepôts. La plupart des PLU des communes du territoire communautaire (Landivisiau, Lampaul-Guimilliau, Sizun), qui abritent des espaces d'activités économiques offrent des capacités à développer des hauteurs supérieures pour les constructions de cette nature.

Le règlement écrit est donc adapté en ce sens.

Le corps du texte apparaît en fond gris. Les évolutions proposées sont présentées **en rouge**.

Seul l'article de la zone 1AUia impacté par des modifications apparaît, le reste des articles restant inchangé.

3. Règlement de la zone 1AUia

La zone 1AUia correspond à l'extension de la zone d'activités économiques communautaire de KERMAT, à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service.

L'esprit de la règle : renforcer la capacité d'accueil à vocation d'activités économiques.

L'objectif poursuivi est de développer ce secteur en cohérence avec le tissu économique existant et d'assurer sa bonne intégration paysagère depuis la RN 12.

RAPPELS

Les règles particulières présentées, ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des " Dispositions générales applicables à toutes les zones " et des " Dispositions applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique ".

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport à l'axe de la RN 12

Les constructions s'implanteront avec un **recul minimum de 50 mètres** par rapport à l'axe de la RN 12. Le stationnement et l'exposition de matériel sont interdits dans cette marge de recul.

Implantation par rapport aux voies privées ou publiques

Les constructions s'implanteront soit en limite de voie, soit en retrait des voies. Ces implantations s'adapteront au regard du contexte urbain.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit en limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Ces implantations s'adapteront au regard du contexte urbain.

Hauteur

Règles générales

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction.~~

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne devra pas dépasser la hauteur maximale de 10 m.~~

~~La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 13 mètres.~~

~~Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.~~

~~Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, les ouvrages techniques (ascenseur, souche de cheminée, silos...).~~

B5 - EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES DES ZONES

| Zonage du PLU de Guiclan Approuvé le 30/09/2021 | | | Zonage du PLU de Guiclan Après la modification n°1 | | | Différence |
|--|-----------------|------------------------------|---|-----------------|------------------------------|------------|
| Zones | Ha | % de la superficie communale | Zones | Ha | % de la superficie communale | |
| Ue | 11,80 | 0,27 | Ue | 11,80 | 0,27 | |
| Uha | 4,44 | 0,10 | Uha | 4,44 | 0,10 | |
| Uhb | 68,37 | 1,58 | Uhb | 68,37 | 1,58 | |
| Uia | 15,49 | 0,36 | Uia | 15,49 | 0,36 | |
| TOTAL U | 147,44 | 2,32% | TOTAL U | 147,44 | 2,32% | |
| 1AUe | 2,50 | 0,06 | 1AUe | 2,50 | 0,06 | |
| 1AUh | 6,13 | 0,14 | 1AUh | 6,13 | 0,14 | |
| 1AUia | 7,18 | 0,17 | 1AUia | 10,21 | 0,27 | +3,03 |
| 1AUip | 1,13 | 0,03 | 1AUip | 1,13 | 0,03 | |
| Total 1AU | 16,94 | 0,39 | Total 1AU | 19,97 | 0,46 | +3,03 |
| 2AUe | 1,96 | 0,05 | 2AUe | 1,96 | 0,05 | |
| 2AUh | 2,09 | 0,05 | 2AUh | 2,09 | 0,05 | |
| 2AUia | 3,03 | 0,07 | 2AUia | | | -3,03 |
| 2AUic | 1,17 | 0,03 | 2AUic | 1,17 | 0,03 | |
| Total 2AU | 8,25 | 0,19 | Total 2AU | 5,22 | 0,12 | -3,03 |
| TOTAL AU | 25,19 | 0,58% | TOTAL AU | 25,19 | 0,58% | |
| A | 3 360,20 | 77,90 | A | 3 360,20 | 77,90 | |
| Ah | 3,07 | 0,07 | Ah | 3,07 | 0,07 | |
| Ai | 1,85 | 0,04 | Ai | 1,85 | 0,04 | |
| Ap | 2,15 | 0,05 | Ap | 2,15 | 0,05 | |
| TOTAL A | 3 367,27 | 78,06% | TOTAL A | 3 367,27 | 78,06% | |
| N | 820,58 | 19,02 | N | 820,58 | 19,02 | |
| Ni | 0,39 | 0,01 | Ni | 0,39 | 0,01 | |
| TOTAL N | 820,97 | 19,03% | TOTAL N | 820,97 | 19,03% | |
| TOTAL (calculé sous SIG) | 4 313,53 | 100% | TOTAL (calculé sous SIG) | 4 313,53 | 100% | |

B6 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement

Le PLU de Guiclan a fait l'objet d'une évaluation environnementale, laquelle porte sur l'ensemble du projet de PLU et donc sur la zone 2AUia ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent dossier de modification.

Par ailleurs, la zone a donné lieu à une analyse particulière dans le cadre du chapitre du rapport de présentation du PLU consacré à l'étude prévue à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme (dérogation à la Loi Barnier).

Plusieurs éléments environnementaux sont visés :

- Les nuisances :

- Le projet prévoit la création d'un aménagement paysager qualitatif de la marge de recul "non constructible" de 50 mètres depuis l'axe de la RN 12. Cette marge de recul devra être valorisée sous forme par un traitement paysager reprenant un vocabulaire :
 - soit de linéaire bocager : la palette végétale sera constituée d'essences traditionnelles du bocage breton. Les espèces ornementales seront prohibées compte tenu de l'environnement rural de la zone
 - soit de vergers de pommiers.

Ces éléments de végétation vont permettre de limiter les nuisances sonores de la RN 12 au niveau des futures entreprises, et d'embellir la perception visuelle du site depuis la RN 12.

La présente modification du PLU n'entraîne pas d'incidence sur les intentions retenues.

- **La sécurité :**

- Le projet de modification des marges de recul n'autorise pas la création de nouveaux accès depuis la RN12. La desserte de la zone d'extension de la ZA s'organisera à partir de la ZA existante. Aucun accès direct sur la RD 31 ne sera autorisé.

La présente modification du PLU n'entraîne pas d'incidence sur les intentions retenues.

- **La qualité architecturale :**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m dans le règlement. Par ailleurs, des volumes simples et des teintes en harmonie avec les bâtiments d'activité existants aux abords de la zone seront privilégiés. En particulier, les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes sombres (dégradés de noir et de gris), pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

La présente modification du PLU prévoit une augmentation de la hauteur maximale des constructions, ce qui pourra les rendre plus perceptibles dans les paysages rapprochés et lointains.

- **La qualité de l'urbanisme :**

- La Communauté de Communes est à la recherche de nouvelles emprises économiques ; en raison du peu de potentiels disponibles à l'échelle communautaire. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle zone, mais de s'appuyer sur la ZA existante de Kermat pour la conforter. L'impact paysager sera limité par un aménagement urbain qualitatif.

La présente modification du PLU n'entraîne pas d'incidence sur les intentions retenues.

- **La qualité des paysages :**

La lisière du bois de Maner al Lann constitue l'élément principal qui cadre les vues depuis la RN 12. Les bâtiments actuels de la ZA s'appuient sur cette frange, et la prolongent en arrière-plan. Ainsi, afin de s'intégrer dans le paysage, le projet prévoit :

- de limiter la hauteur des constructions afin de ne dépasser ni la lisière boisée existante à l'arrière-plan, ni les bâtiments implantés ;
- d'imposer des couleurs sombres (dégradés de noir et de gris) pour les façades et les toitures,
- de réaliser un traitement paysager – inexistant aujourd'hui - à l'interface entre la ZA et la RN 12.

Ces différentes interventions amélioreront la perception paysagère du site depuis la RN. Le projet s'inscrit dans une démarche de prise en compte des éléments paysagers existants.

La présente modification du PLU prévoit une augmentation de la hauteur maximale des constructions, ce qui pourra les rendre plus perceptibles dans les paysages rapprochés et lointains.

Grille d'analyse des incidences potentielles du projet sur l'environnement : l'estimation du niveau d'impact propose 5 niveaux.

Description des mesures éventuelles : les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact **Faible à Fort**. Les mesures présentées ci-après visent, au choix : à "**Éviter**" les incidences négatives, "**Réduire**" les incidences négatives ou "**Compenser**" les incidences négatives.

| Fort | Moyen | Faible | Impact négligeable / inexistant | Impact positif |
|---|---|--|---|-----------------------------|
| génère des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. le projet est remis en question. | Peut entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ... | Entraîne peu de perturbations significatives en matière d'environnement. | N'entraîne pas de perturbations en matière d'environnement. | Favorable à l'environnement |

| Thématiques | Incidences | Niveau d'impact | Mesures éventuelles pour éviter, réduire, compenser l'impact |
|--|---|-----------------|---|
| <p>Sols et sous-sols</p> <p><i>Pas d'effet nouveau par rapport à l'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Guiclan</i></p> | <p>Le projet n'entraîne pas de consommation d'espace plus importante que celle prévue par le PLU en vigueur, car il prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la zone constructible à long terme (2AUia) en zone constructible à court terme (1AUia), définie pour l'extension de la ZA de Kermat.</p> <p>Cette zone 2AUia a été justifiée dans le PLU de Guiclan adopté le 30 septembre 2021 au regard des besoins en foncier économique, et la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture ont émis des avis favorables aux zonages prévus pour l'extension de la ZA de Kermat, au regard de la consommation d'espaces et des dispositions prévues dans le cadre de la demande de dérogation Barnier.</p> <p>La modification n°1 du PLU, présentée ci-avant, engendrera une incidence sur le sol et le sous-sol dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia va entraîner une augmentation effective de l'artificialisation des sols lors de la réalisation des futurs bâtiments et aménagements liés.</p> <p>Les terrains de la zone 2AUia sont en cours d'acquisition par la CCPL. Il n'y a pas de bail agricole. Le propriétaire qui cède ces terrains est un agriculteur qui les exploite actuellement, dans l'attente de leur urbanisation. L'impact pour l'exploitation concernée est donc faible et ne remet pas en cause sa pérennité. Les terres sont aujourd'hui cultivées en attente de leur urbanisation, mais le projet n'aura pas d'incidences sur la pérennité de l'exploitation agricole qui les utilise (le propriétaire-vendeur auprès de la CCPL en est l'actuel exploitant).</p> | Moyen | <p>L'extension de la ZA, en continuité d'une ZA créée en 2006, se situe dans un compartiment aujourd'hui enclavé entre la RN 12 et la RD 31, ce qui contribue à contenir l'étalement urbain.</p> <p>L'étude dérogatoire à la Loi Barnier, traduite dans le règlement et les OAP du PLU a introduit des dispositions permettant de limiter les impacts du projet. Ainsi, le PLU prévoit notamment le maintien en zone agricole A d'une marge de recul inconstructible de 50 mètres par rapport à la RN 12, soit une bande "utile" de 25 m de largeur (soit environ 0,82 ha) qui sera valorisée par un aménagement paysager qualitatif (sous forme de linéaire bocager ou de vergers).</p> <p>En portant la hauteur maximale des constructions à 13 m, la modification a également pour effet de permettre une densification (verticale) des projets à venir, qui pourront ainsi optimiser la manière avec laquelle ils se déploieront.</p> |

| Thématiques | Incidences | Niveau d'impact | Mesures éventuelles pour éviter, réduire, compenser l'impact |
|--|---|----------------------|--|
| <p>Biodiversité</p> <p><i>Pas d'effet nouveau par rapport à l'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Guiclan</i></p> | <p>La modification n°1 du PLU, présentée ci-avant, aura une incidence (limitée) sur la biodiversité et la trame verte et bleue dans la mesure où le projet est réalisé sur un terrain actuellement non artificialisé (cultivé en attente de son urbanisation).</p> <p>Les continuités écologiques y sont fragmentées dans la mesure où il s'agit d'un site de nature ordinaire compartimenté par 2 infrastructures importantes (RN 12 et RD 31).</p> <p>Le secteur concerné par le projet de modification se situe en dehors de tout espace naturel d'intérêt et n'est pas concerné par la présence d'un espace boisé classé ou de zones humides.</p> | <p>Faible</p> | <p>L'étude dérogatoire à la Loi Barnier, traduite dans le règlement et les OAP du PLU de Guiclan, a introduit des dispositions permettant de limiter les impacts du projet.</p> <p>L'aménagement prévoit un traitement paysager "construit autour de l'arbre", avec un traitement de la bande de recul Barnier qui sera valorisée par un aménagement paysager qualitatif (sous forme de linéaire bocager ou de vergers).</p> |
| <p>Paysage et cadre de vie</p> <p><i>Effet nouveau par rapport à l'évaluation environnementale d'origine avec une augmentation de la hauteur maximale des constructions.</i></p> <p><i>Des plus grands volumes donc une plus grande perception dans les paysages rapprochés et lointains.</i></p> | <p>La modification n°1 du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence notable sur le paysage et le cadre de vie dans la mesure où le site s'inscrit dans le prolongement de la partie déjà urbanisée de la ZA de Kerat.</p> | <p>Moyen</p> | <p>L'étude dérogatoire à la Loi Barnier, traduite dans le règlement et les OAP du PLU, a introduit des dispositions permettant de limiter les impacts visuels du projet depuis les voies périphériques (RN 12 au Sud et RD 31 au Nord). L'OAP impose notamment d'aménager la marge de recul fixée depuis l'axe de la RN 12 et de créer une nouvelle lisière bocagère aux abords de la RD 31.</p> <p>En particulier, l'aménagement paysager de la marge de recul permettra de favoriser l'insertion paysagère des futures constructions et installations.</p> <p>L'augmentation de la hauteur maximale autorisée permettra des bâtiments de 13 mètres (contre 10 m actuellement), mais cette hauteur reste encadrée, et ne dépassera pas la lisière boisée existante à l'arrière-plan. Les précisions apportées à l'application de cette règle permettent de mieux tenir compte de la topographie du terrain naturel.</p> <p>De plus, l'OAP comprend aussi des règles et dispositions en rapport avec l'aspect des constructions (les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants).</p> |

| Thématiques | Incidences | Niveau d'impact | Mesures éventuelles pour éviter, réduire, compenser l'impact |
|---|--|---------------------------|--|
| <p>Ressource en eau</p> <p><i>¶ Pas d'effet nouveau par rapport à l'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Guiclan</i></p> | <p>Le site du projet n'impacte aucun périmètre de protection de captage d'eau potable, ni aucune zone humide ou cours d'eau.</p> <p>Par rapport au PLU en vigueur, le projet n'augmentera pas de manière significative la demande en eau potable.</p> <p>Le projet n'augmentera pas de manière significative les rejets dans le réseau collectif. La communauté de communes s'engage à ne pas accueillir de projets susceptibles de générer des quantités d'effluents qui seraient incompatibles avec les capacités d'accueil de la station d'épuration de Saint-Thégonnec vers laquelle ces effluents sont dirigés.</p> <p>Toutefois, le projet va entraîner une imperméabilisation partielle des sols.</p> | <p>Faible</p> | <p>Les eaux usées de la ZA de Kermat sont raccordées au réseau d'assainissement collectif, et le règlement écrit du PLU dispose que l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.</p> <p>L'implantation d'un bassin de rétention des eaux pluviales est prévue au Nord de la zone, en bordure de la RD 31. Le principe est inscrit dans l'OAP de la ZA de Kermat. ¶</p> |
| <p>Air, énergie, climat</p> <p><i>¶ Pas d'effet nouveau par rapport à l'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Guiclan</i></p> | <p>La modification n°1 du PLU, présentée ci-avant, n'engendra pas d'incidence notable sur l'air, l'énergie ou le climat, dans la mesure où le projet s'inscrit dans la continuité d'une zone d'activités préexistante, et concerne une surface limitée (3 ha).</p> <p>Les flux de circulation supplémentaires liés au projet auront une incidence modérée sur la pollution de l'air. Ainsi, à l'échelle de la Commune, le projet augmentera légèrement les émissions de gaz à effet de serre et les besoins en énergie. ¶</p> | <p>Faible</p> | <p>La localisation du site, facile d'accès, permettra à des entreprises déjà implantées sur le territoire de la CCPL de s'y développer tout en limitant les déplacements domicile-travail de leurs employés qui resteront ainsi proches de leur lieu d'habitation.</p> <p>Les plantations prévues dans la marge de recul Barnier et au sein de la ZA permettront de contribuer à la 'trame verte' urbaine (puits de carbone)</p> |
| <p>Risques</p> <p><i>Pas d'effet nouveau par rapport à l'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Guiclan</i></p> | <p>Le projet sera sans effet notable sur l'augmentation des risques sur la commune de Guiclan.</p> <p>Un risque, limité "inondation" par imperméabilisation et donc par ruissellement des eaux pluviales, pourrait être généré.</p> | <p>Négligeable</p> | <p>L'OAP fixe une obligation de créer de nouveaux ouvrages de régulation aux abords de la RD 31.</p> |

| <u>Thématiques</u> | <u>Incidences</u> | Niveau d'impact | Mesures éventuelles pour éviter, réduire, compenser l'impact |
|--|---|----------------------------------|--|
| <p>Nuisances</p> <p><i>¶Pas d'effet nouveau par rapport à l'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Guiclan¶</i></p> | <p>Le site du projet est directement concerné par les nuisances sonores, qui sont principalement dues à la circulation des véhicules motorisés sur la RN 12, classée voie bruyante de catégorie 2, située au Sud.</p> <p>Le projet est susceptible d'engendrer de nouvelles nuisances sonores, principalement du fait de l'augmentation des circulations routières.</p> <p>Il n'y a pas de zone d'habitat à proximité immédiate ; les zones les plus proches sont situées au Sud de la voie express RN12 (hameau agricole de Kerbriant et zone d'habitat de Kermat).</p> <p>La zone 2AUia se trouve dans la direction opposée aux zones d'habitat qui entretiennent la plus grande proximité avec la ZA de Kermat actuelle (hameau de Locmenven à l'Est).</p> <p>Le projet va engendrer des flux de circulation supplémentaires. La RD 31, l'échangeur de Kermat et la RN 12 sont des axes routiers suffisamment dimensionnés pour répondre aux flux de circulation automobile supplémentaires.</p> | <p><u>Faible</u></p> | <p>L'organisation de la desserte est précisée dans l'OAP correspondante et permet de rationaliser les déplacements au sein du site.</p> <p>La création d'un seul accès principal permet de sécuriser le trafic et de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Les plantations prévues dans la marge de recul Barnier de 50 m depuis l'axe de la RN 12 contribueront à réduire la nuisance sonore liée au bruit généré par la circulation des véhicules motorisés sur la RN 12.¶</p> |
| <p>Déchets</p> <p><i>Pas d'effet nouveau par rapport à l'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Guiclan</i></p> | <p>L'aménagement du site contribuera à l'augmentation de la production de déchets mais cela n'aura pas d'incidences significatives sur la capacité ou l'organisation de la filière.</p> | <p><u>Négligeable</u></p> | <p>.</p> |

2. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Du fait de sa position géographique et son objet limité, l'objet de la modification n°1 du PLU de Guiclan n'aura ni d'incidence sur le secteur concerné par l'arrêté de protection de biotope, dit de " la Grotte de Roc'h Toull ", ni sur la ZNIEFFdit " La Penzé aval.

L'évaluation des incidences de l'élaboration du PLU de Guiclan montre que le document d'urbanisme n'affectera pas l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 " Baie de Morlaix " et " Rivière de l'Elorn ".

3. Compatibilité du projet visant le " zéro artificialisation nette "

Au regard des disponibilités foncières à l'échelle intercommunale et communale, et au regard des besoins en foncier économique justifiés, l'ouverture à l'urbanisation de 3 ha de zone d'urbanisation future prévue dans le PLU de Guiclan s'inscrit dans des objectifs mesurés et rationalisés de consommation d'espace, à l'échelle communale et intercommunale.

C- AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PPA CONSULTEES

Les personnes publiques associées ont été consultées sur le projet. Les avis reçus sont repris, ci-après, dans une présentation résumée. L'intégralité des observations est consultable dans le dossier soumis à enquête publique.

Le projet de modification de la commune de Guiclan n'a pas à l'unanimité reçu un avis favorable ; certaines observations et remarques recueillies appellent des réponses.

Remarques des services de l'Etat :

- **Concernant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia** pour accueillir 2 entreprises sur environ 5,3 ha, les services de l'Etat mettent en mémoire que la zone de Kermat dispose encore actuellement de 4,3 ha de fonciers non bâtis immédiatement urbanisables mais sur lesquels la CCPL ne dispose pas de la maîtrise foncière.
- Ils invitent la CCPL à s'interroger sur l'avenir des bâtiments occupés par les entreprises qui souhaitent construire sur la ZA de Kermat (nouvelle occupation ou renaturation selon le cas).
- **Concernant la modification de la hauteur autorisée des bâtiments qui passe de 10 m à 13 m** : l'étude paysagère menée lors de l'élaboration du PLU 2021 justifiait la limitation de la hauteur à 10 m maximum pour ne pas dépasser la hauteur de la lisière boisée et de maintenir une cohérence avec les hauteurs des entreprises déjà implantées. Cette disposition modifiant les hauteurs autorisées qui passeraient à 13 m est contraire aux prescriptions contenues dans le document du PLU sur les OAP et de ce fait elle doit être retirée.
- **Concernant les éléments d'intégration paysagers**, l'attention est attirée sur le fait qu'ils n'ont pas encore été réalisés.

Remarques du Département du Finistère :

- **Concernant le règlement**, le Département fait valoir qu'en raison de la localisation de la zone d'activité de KERMAT, et en particulier de la zone 2AUia qui jouxte la RD 31 au Nord, il convient de modifier l'article 3 du projet de règlement de la zone 1AUia relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques.

Il convient

- d'une part, d'ajouter à l'article 3, qu'en application du règlement de la voirie départementale du 14 juillet 2019, le recul par rapport à l'axe de la RD 31 est de 15 m, et
- d'autre part, que les constructions en bordure de la RD 31 située hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Par ailleurs, le projet de la modification du PLU présente, selon la MRAe et d'autres PPA, des points positifs notamment ceux-ci exprimés, par

La MRAe :

- le projet d'ouverture à l'urbanisation conduit à la consommation et l'artificialisation de 3 ha environ de terrains agricoles ne présentant pas de sensibilité particulière du point de vue de l'environnement ;
- la collectivité présente dans le dossier une analyse des surfaces disponibles au niveau du territoire de la CCPL pour l'accueil d'activités économiques, que cette analyse identifie le secteur de Lestrévinon (à Landivisiau) comme le seul secteur maîtrisé foncièrement par la CCPL disposant des réserves foncières suffisantes pour répondre aux besoins de nouvelles surfaces d'activités identifiés à court terme ;

- le dossier justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Guiclan par la volonté de la CCPL de ne pas concentrer son activité économique sur le seul pôle de Landivisiau ;
- l'évolution de la hauteur maximale autorisée des constructions de 10 à 13 m au sein de la zone 1AUia n'est pas susceptible de modifier de manière significative la perception de celles-ci depuis le hameau de Kerlan dont elles sont assez éloignées.

La Chambre des métiers et de l'artisanat :

- L'urbanisation de la zone 2AUia située au niveau de la zone artisanale de Kermat est nécessaire pour poursuivre le développement économique du territoire avec de nouveaux potentiels fonciers destinés à l'installation et au développement des entreprises.

La Chambre d'agriculture :

- La Chambre d'agriculture avait émis un premier avis de principe le 7 décembre 2020, notant que la proposition d'aménagement était plutôt sobre en terme de consommation d'espace que la version arrêtée dans le PLU initial et qu'elle participait à optimiser l'espace dédié au volet paysager pour répondre aux dispositions de la loi Barnier. Aussi dans la continuité de ce premier avis, la Chambre d'Agriculture n'est pas opposée au projet de modification du PLU n°1 de Guiclan.

Il convient de rappeler que dans le cadre de l'élaboration du PLU de Guiclan, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture avaient émis des avis favorables aux zonages prévus pour l'extension de la ZA de Kermat, au regard de la consommation d'espaces et des dispositions prévues dans le cadre de la demande de dérogation Barnier.

La Conseil Régional :

La Région Bretagne n'émet pas de remarque particulière et d'avis formel sur le dossier de modification. Le Conseil Régional incite la CCPL à prendre en compte les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision des documents de planification, et ce avant même l'adoption du schéma régional, en avance de phase sur son opposabilité et son application réglementaire.

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité :

L'INAO indique que le territoire de Guiclan est inclus dans les périmètres des appellations IG " Whisky de Bretagne ", IGP " Cidre de Bretagne ", "Farine de blé noir de Bretagne", " Pâté de campagne Breton " et " Volailles de Bretagne ". Un seul opérateur est identifié en production IGP " Volailles de Bretagne " et conclut qu'il n'a pas d'objection à formuler.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest :

La Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne ouest ne formule pas de remarque.

D- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

D1 - DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Par décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 5 août 2022, Françoise Isaac est désignée en qualité de Commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête publique concernant la demande de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Guiclan en Finistère ([annexe 8](#)).

D2 - ARRÊT DES MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET COMMUNICATION DU DOSSIER

Le 23 août 2022, j'ai un entretien téléphonique avec M. Yann Lucas chargé de planification PLUI-h à la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau. Absente jusqu'au 12 septembre 2022, nous échangeons dès lors sur le projet, et nous définissons un calendrier provisoire pour l'enquête publique. Un mail vient me confirmer une invitation à une réunion préparatoire qui aura lieu le mercredi 14 septembre à 14h00 en mairie de Guiclan, en présence du maire M. Robert Bodiguel.

Le 9 septembre 2022, par messagerie électronique je reçois le rapport de présentation et un projet d'arrêté auquel je fais un retour le 13 septembre.

Le 14 septembre 2022, M. Bodiguel et M. Lucas m'exposent l'objet de l'enquête. Le projet a été notifié aux services de l'état et aux PPA, cependant tous n'ont pas encore exprimés en retour leur point de vue. Aussi, il est convenu que M. Lucas me remette le dossier finalisé ultérieurement, au plus tard le jour de l'ouverture de l'enquête publique.

En concertation, nous arrêtons définitivement les dates de début et de fin d'enquête, celles des permanences dans les locaux de la mairie de Guiclan, les modalités de communication du dossier : insertion sur le site de la CCPL, publicité et affichage de l'avis d'enquête...

L'arrêté du Président de la CCPL qui me parvient le 16 septembre 2022, concrétise toutes les dispositions retenues pour l'enquête publique qui se déroulera du 3 octobre à 9h00 au 2 novembre 2022 à 17h00, soit pendant 31 jours. Il est, par ailleurs, convenu que trois permanences seront assurées par la commissaire enquêtrice pour recueillir les observations du public.

Le même jour, nous nous sommes rendus sur la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire de KERMAT et dans divers lieux de la commune pour définir les emplacements de l'avis annonçant l'enquête publique.

Le 29 septembre 2022, je reçois par mail en pièces jointes : la note de présentation, le dossier de notification avec la décision de la MRAe et les avis des PPA.

D3 - INFORMATION DU PUBLIC - MESURES DE PUBLICITE

L'information de l'enquête a été réalisée selon les modalités fixées par l'arrêté du président. L'avis faisant connaître l'ouverture a fait l'objet de deux parutions dans les journaux locaux : Le Télégramme et Ouest-France à la rubrique des avis administratifs et ce dans les délais réglementaires : le samedi 17 septembre 2022 pour la première publication et le vendredi 7 octobre 2022 pour rappeler l'enquête ([annexe 9](#)).

L'arrêté et l'avis ont été affichés à la CCPL et en mairie de Guiclan. Les panneaux format A2, sur fond jaune ont été implantés sur la commune en ces lieux ([annexe 10](#)) :

- Entrée de l'espace d'activités économiques de KERMAT côté RD n° 31,
- Entrée de l'espace d'activités économiques de KERMAT côté hameau de Locmenven,
- Abords de la RD 31 au droit des terrains concernés par la modification du PLU,
- Abords de la RD 31 au droit de l'aire de covoiturage du conseil départemental du Finistère (panneau d'affichage de la commune de Guiclan) ;
- Abord de la RD 31 (entrée sud du bourg de Guiclan),
- Abord de la RD 31 (entrée nord du bourg de Guiclan),

- Sur la porte de la mairie, visible de l'extérieur.

J'ai effectué une première vérification de l'affichage dans la commune le 27 septembre 2022, puis à l'occasion de mes permanences j'ai pu constater la présence effective de ces affiches.

Outre les informations légales, l'enquête a été annoncée dans la revue de la commune " Infos Guiclanaises " du mois d'octobre.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'environnement, l'enquête a également été communiquée pendant toute sa durée, sur le site internet de la CCPL : <https://www.pays-de-landivisiau.com/adm-cadre-de-vie/urbanisme>.

D4 - MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER

Le siège de l'enquête publique a été fixé en mairie de Guiclan.

Le dossier version papier m'a été remis en deux exemplaires le 3 octobre avant l'ouverture de l'enquête.

J'ai visé, coté et paraphé le dossier prévu pour la consultation et le registre d'enquête à feuillets non mobiles. Ces documents ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie comme mentionnées dans l'arrêté du Président. La mairie proposait également un accès au projet de modification du PLU à partir d'un poste informatique.

Les pièces du dossier d'enquête étaient disponibles en ligne sur les sites ([annexe 10](#)).

- Internet de la CCPL : <https://www.pays-de-landivisiau.com/adm-cadre-de-vie/urbanisme>
- Notre territoire : <https://www.notre-territoire.com/enquetes-publiques/Guiclan-29410>

Aucune personne n'a consulté le dossier en mairie pendant la période d'enquête. Il n'est pas possible de savoir s'il l'a été sur le site de la CCPL.

D5 - PERMANENCES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Trois permanences ont été fixées en mairie de Guiclan. Elles ont été assurées en début, milieu et fin de semaine, dont un samedi pour favoriser la fréquentation du public :

- lundi 3 octobre 2022 de 9h00 à 12h00,
- samedi 15 octobre 2022 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 2 novembre 2022 de 13h30 à 17h00.

Elles se sont tenues dans un bureau à l'étage avec une possibilité de recevoir au rez-de-chaussée si nécessaire. Je n'y ai vu personne.

A chacune d'elle, j'ai été accueillie par Mme Frédérique Quéau, directrice générale des services de la mairie. Lors de la seconde permanence, j'ai rencontré le maire avec lequel j'ai échangé.

L'enquête terminée à 17h00 après que la dernière se soit achevée, nous nous sommes retrouvés, M. Bodiguel, M. Lucas et moi-même pour faire un point sur le déroulement de la période d'enquête.

D6 - PARTICIPATION ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Un registre d'enquête publique a été mis à la disposition des personnes en mairie pour qu'elles puissent s'exprimer sur le projet. Les observations pouvaient également être transmises par voie postale à l'adresse de la CCPL à l'intention de la commissaire enquêtrice. Une adresse électronique a été mise en place. Par ailleurs la commissaire enquêtrice a été présente en mairie trois demi-journées pour recueillir oralement des témoignages.

Malgré ces moyens mis en œuvre **le public n'a pas participé à l'enquête publique.**

Aussi, aucune observation écrite n'a été déposée sur le registre, par courrier ou par mail, tant pendant les 3 permanences que pendant la durée de l'enquête publique.

Il n'a pas été émis d'observation orale auprès de la commissaire enquêtrice.

D7 - CLÔTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'arrêté du Président, le 2 novembre 2022 à 17h00 correspond à la fin de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de Guiclan. J'ai procédé à la clôture. M. le maire m'a remis le dossier complet et le registre d'enquête. Celui-ci ne comportait aucune observation écrite et aucun courrier annexé. J'ai pris possession des certificats d'affichage (annexe 11).

L'Enquête s'est déroulée sans incident dans le respect de la réglementation.

E- PHASE POSTERIEURE A LA PERIODE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

E1 - TRANSMISSION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 2 novembre 2022, après la clôture de l'enquête publique, nous avons tenu une réunion avec le maître d'ouvrage et le maire de la commune de Guiclan.

J'ai fait part de mes observations sur le déroulement de l'enquête publique, sur le projet et posé des questions. Nous avons convenu, que je transmettrai le Procès-Verbal de synthèse par voie électronique.

Le procès-verbal de synthèse a été notifié au maître d'ouvrage le 4 novembre 2022. Le 5 novembre, il a été posté en recommandé. Le Président a été invité produire ses observations sous un délai de 15 jours sur l'ensemble des observations des services de l'état, des personnes publiques associées et de celles de la commissaire enquêtrice (annexe 12). J'ai reçu l'avis de réception e-mail le 8 novembre 2022.

E2 - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

M. le Président de la CCPL a produit le 17 novembre 2022 ses éléments de réponse dans un mémoire (annexe 13). Je l'ai réceptionné par courrier électronique ce jour, et le 22 novembre 2022 par courrier postal. Ces éléments sont analysés dans le deuxième document renvoyant aux conclusions et à l'avis de la commissaire enquêtrice.

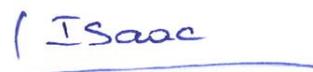
F- CONCLUSION DU RAPPORT - PREMIERE PARTIE

A l'issue de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU de Guiclan, j'ai établi le **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**, première partie.

Mes **CONCLUSIONS ET AVIS** relatives à la modification n°1 du PLU de Guiclan sont présentés dans un document séparé, deuxième partie.

A Brest, le 1^{er} décembre 2022

Françoise ISAAC,



Commissaire enquêtrice

ANNEXES

| | Page |
|--|-----------|
| <u>Annexe 1 -</u> Arrêté du Président de la CCPL engageant la modification n°1 du PLU – 18/02/2022 | <u>32</u> |
| <u>Annexe 2 -</u> Délibération du Conseil communautaire de la CCPL justifiant l'ouverture de la zone 2AUia de Kermat – 05/04/ 2022 | <u>35</u> |
| <u>Annexe 3 -</u> Décision de la MRAe – 01/07/2022 | <u>39</u> |
| <u>Annexe 4 -</u> Arrêté du Président de la CCPL précisant l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU – 14/09/2022 | <u>41</u> |
| <u>Annexe 5 -</u> Délibération motivée du Conseil communautaire de la CCPL – 20/09/2022 | <u>44</u> |
| <u>Annexe 6 -</u> Avis du Conseil Départemental du Finistère – 7/09/2022 | <u>45</u> |
| <u>Annexe 7 -</u> Avis de l'Etat (DDTM) | <u>46</u> |
| <u>Annexe 8 -</u> Désignation de la commissaire enquêtrice par le Tribunal administratif | <u>47</u> |
| <u>Annexe 9 -</u> Publicité légale dans la presse | <u>48</u> |
| <u>Annexe 10 -</u> Affichage de l'avis à la CCPL, en mairie de Guiclan et dans la commune | <u>49</u> |
| <u>Annexe 11 -</u> Certificats d'affichage du Président de la CCPL et du Maire de Guiclan | <u>50</u> |
| <u>Annexe 12 -</u> Procès-verbal de synthèse | <u>52</u> |
| <u>Annexe 13 -</u> Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage | <u>62</u> |



ARRETE n° 2022-100
portant
Prescription de la modification n°1 du Plan
Local d'Urbanisme de la commune de Guiclan

Le Président de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau,

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44.

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Guiclan en date du 30 septembre 2021 approuvant le plan local d'urbanisme.

Considérant que la modification envisagée n'a pas pour conséquence de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant en conséquence que la modification envisagée n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Considérant que la modification envisagée a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan.

Considérant en conséquence que la modification envisagée entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

ARRETE

- Article 1** Il est prescrit la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan en application des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.
- Article 2** Le projet de modification du plan local d'urbanisme porte sur :
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia de l'espace d'activités de Kermat
 - La modification du règlement (pièces graphiques et pièces écrites) liées à cette ouverture à l'urbanisation
 - La modification du règlement (pièces écrites) en rapport avec l'article 3 (volumétrie et implantation des constructions) en tant qu'il concerne les zones de l'espace d'activités de Kermat
 - La modification des orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'espace d'activités de Kermat
- Article 3** Dans la mesure où le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (zone 2AUia), il sera proposé au conseil communautaire de la communauté de communes d'adopter la délibération prévue à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.
- Article 4** Le projet de modification du plan local d'urbanisme sera soumis aux dispositions de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation environnementale.
- Article 5** Dans l'éventualité où le projet de modification du plan local d'urbanisme devait faire l'objet d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, ce projet fera l'objet d'une concertation publique conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du même code.
- Article 6** Le projet de modification du plan local d'urbanisme sera notifié aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et à la commune de Guiclan avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du même code. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.
- Article 7** Le projet de modification du plan local d'urbanisme fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.
- Article 8** A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du plan local d'urbanisme, éventuellement amendé pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Article 9 Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes du pays de Landivisiau ainsi qu'en mairie de Guiclan pendant une durée au moins égale à un mois et d'une publication au recueil des actes administratifs.

Article 10 Le présent arrêté sera :

- transmis au service de la Préfecture pour contrôle de légalité
- publié au recueil des actes administratifs de la Collectivité

Fait à Landivisiau,
le 18 février 2022

Le Président
Henri BILLON



ANNEXE 2 : Délibération du Conseil communautaire de la CCPL justifiant l'ouverture de la zone 2AUia de Kermat – 05/04/2022

| | | | | | |
|---|--|--|---|---|---|
| <p>Envoyé en préfecture le 08/04/2022 Reçu en préfecture le 08/04/2022 Affiché le 11/04/2022 ID : 609-202000751-20220408-2022_04_050-DE</p> | <p>REPUBLIQUE FRANCAISE DEPARTEMENT DU FINISTERE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LANDIVISIAU</p> <p>Pays de Landivisiau COMMUNAUTE DE COMMUNES</p> <p>CONSEIL COMMUNAUTAIRE séance du 5 avril 2022</p> <p>Délibération n°2022-04-050</p> <p>Date de convocation : 30 mars 2022</p> | <p>Coneillers en exercice : 45 Présents : 40 Volants : 43</p> | <p>Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan - Ouverture à l'urbanisme de la zone 2AUia</p> <p>L'an deux mil vingt-deux, le 5 du mois d'avril à 18 heures, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à Plouzévédé, salle du Mil-Ham, sous la présidence de M. Henri BILLON, président.</p> | <p>Etaient présents</p> <p>M. BRETON Jean-Pierre, M. JEZEQUEL Jean, M. HERAUD Philippe, M. MORRY Yann, M. DUJFORT Jean-Philippe, Mme CLOAREC Marie-Françoise, M. MIOSEEC Gilbert, M. MICHEL Bernard, Mme PORTALLER Christine, Mme CLAISSE Laurence, M. BODIGUEL Robert, Mme PICHON Marie-Christine, M. LE BORGNE Laurent, M. PALUD Jean, M. THEPAUT Jean-Jacques, M. POSTEC Jean-Yves, Mme CARRER Bernadette, M. SALJOU Louis, M. POT Dominique, M. BRAS Philippe, M. GUEGUEN Guy, M. CADIOU Bruno, M. GUEGUEN Philippe, Mme JAFFRES Anne, Mme GUILLELM Babeth, M. RIOU André, Mme MARTINEAU Gaëlle, Mme QUERE Patricia, M. RAMONET Thierry, Mme TORRES Sonia, M. PHELIPPOT Samuel, M. LOAEC Eric, M. PERVES Daniel, M. JEZEQUEL Sébastien, Mme ABAZIOU Nadine, M. ABGRALL Dominique, Mme LE GUERN Marlène, M. GILET Yves-Marie, Mme QUILLEVERE Océane</p> | <p>Avaient donné procuration</p> <p>Mme HENAFF Marie Claire à M. PALUD Jean Mme POLLIQUEN Marie-France à M. HERAUD Philippe Mme KERVELLA Julie à Mme ABAZIOU Nadine</p> <p>Absent(s) excusé(s) Mme CRENN Nicole, Mme LE FOLL Sylvie Absent(s)</p> <p>Participaient aussi à cette séance : FLOCH Erwan, directeur général des services, Mme LECLERC Odile, conseiller aux délégués locaux-Pays de Landivisiau, DUFIP du Finistère</p> <p>Secrétaire de séance : Mme CARRER Bernadette</p> <p>Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.</p> <p>La Communauté de communes du pays de Landivisiau exerce la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2022.</p> |
| <p>Envoyé en préfecture le 08/04/2022 Reçu en préfecture le 08/04/2022 Affiché le 11/04/2022 ID : 609-202000751-20220408-2022_04_050-C</p> | <p>La commune de Guiclan dispose d'un plan local d'urbanisme adopté le 30 septembre 2021 et abrite un espace d'activités économiques d'intérêt communautaire (Kermat) situé aux abords de la RN n°12 et classé en zones Uia et 1AUia au plan local d'urbanisme dont il s'agit. Les terrains nécessaires à l'extension de cet espace d'activités économiques sont classés en zone 2AUia.</p> <p>La communauté de communes est sollicitée par de nombreux entrepreneurs ayant un projet d'installation sur Kermat et les capacités d'accueil de la zone 1AUia vont rapidement être épuisées et seront de toute évidence insuffisantes pour abriter les projets correspondants. Il semble donc important d'imaginer la manière avec laquelle la communauté de communes pourrait étendre ces capacités d'accueil en disposant d'une offre foncière renouvelée.</p> <p>Compte tenu des indications ci-dessus, il est nécessaire de procéder à l'ouverture à l'urbanisme de la zone 2AUia dans le cadre d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme dite de droit commun (avec enquête publique).</p> <p>En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, cette ouverture à l'urbanisme doit au préalable être précédée de l'adoption d'une délibération motivée du conseil communautaire par laquelle il « justifie l'utilité de cette ouverture à l'urbanisme au regard des capacités d'urbanisme encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones ».</p> | <p>Les projets</p> <p>Plusieurs entreprises se montrent intéressées pour installer leur activité sur l'espace d'activités économiques de Kermat. Peuvent notamment être signalés les projets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La première entreprise souhaiterait disposer d'une surface d'environ 3,5 ha pour abriter ses locaux et réunir sur un unique site ses activités aujourd'hui géographiquement dispersées sur le territoire communautaire sachant que : <ul style="list-style-type: none"> o le développement de la société et donc celui du nombre d'emplois associés se heurtent à cette dispersion géographique et l'insuffisance des capacités d'accueil des sites et locaux actuellement exploités, o certains des sites et locaux actuellement exploités par la société se trouvent dans un environnement à dominante résidentielle, ce qui est nature à rendre difficile la cohabitation entre l'activité et les riverains, o un unique site permet d'augmenter et de rationaliser les capacités de stockage et d'exploitation. - La deuxième entreprise souhaiterait disposer d'une surface d'environ 1,2 ha pour abriter ses locaux aujourd'hui situés sur un site d'une commune du territoire communautaire sachant que : <ul style="list-style-type: none"> o le développement de la société et donc celui du nombre d'emplois associés se heurtent à l'insuffisance des capacités d'accueil du site et des locaux aujourd'hui exploités (bâtiment ancien de faible dimension qui oblige notamment la société à placer ses activités administratives dans d'autres locaux du territoire communautaire), o les locaux actuellement exploités par la société sont loués, ce qui est de nature à rendre difficile la transformation des locaux existants, o le site et les locaux actuellement exploités par la société se trouvent dans un environnement à dominante résidentielle, ce qui est nature à rendre difficile la cohabitation entre l'activité et les riverains. - La troisième entreprise souhaiterait disposer d'une surface d'environ 0,5 ha pour développer son activité sachant que : <ul style="list-style-type: none"> o cette société exploite d'ores et déjà un site sur une commune du territoire communautaire. | | | |

- o le site et les locaux actuellement exploités par la société se trouvent dans un environnement à dominante résidentielle, ce qui est nature à rendre difficile la cohabitation entre l'activité et les riverains.

C'est donc une surface minimale totale de 5,20 ha qu'il est nécessaire de consacrer pour l'accueil des entreprises mentionnées ci-dessus. La nature des activités développées par ces entreprises (générations de déplacements) suppose qu'elles disposent d'une accessibilité renforcée et c'est en ce sens qu'elles jugent utiles de se placer à proximité de la RN n°12.

Capacités d'accueil/Capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées (Zones U ou AU « équipées ») de l'espace d'activités économiques de Kermat

La partie urbanisée (équipée) de l'espace d'activités économiques de Kermat couvre une superficie d'environ 16,8 ha (14 ha classés en zone Uia et 2,8 ha classés en zone 1AUja), étant précisé que :

- cette partie urbanisée abrite 18 entreprises,
- l'ensemble des locaux situés dans cette partie urbanisée sont aujourd'hui occupés,
- cette partie urbanisée abrite 3 terrains « libres de construction » d'une surface totale d'environ 0,95 ha, mais sous maîtrise foncière « privée » et donc réservés au développement et à l'extension des entreprises qui disposent de cette maîtrise foncière,
- cette partie urbanisée abrite 1 terrain « libre de construction » d'une surface d'environ 0,35 ha sous maîtrise foncière de la communauté de communes.

Compte tenu des indications ci-dessus, les projets exposés ci-avant ne peuvent pas prendre place dans les zones déjà urbanisées de l'espace d'activités économiques de Kermat, en considérant en particulier que le seul terrain « libre de construction » sous maîtrise foncière de la communauté de communes dispose d'une surface insuffisante pour abriter les projets dont il s'agit et que les locaux d'activités existants sur le site sont en leur totalité exploités.

Capacités d'accueil/Capacités d'urbanisation des zones à urbaniser (Zones AU « non équipées ») de l'espace d'activités économiques de Kermat

La partie non urbanisée (non équipée) de l'espace d'activités économiques de Kermat couvre une superficie d'environ 7,3 ha (4,3 ha classés en zone 1AUia et 3 ha classés en zone 2AUja). Compte tenu des indications ci-dessus, les projets exposés ci-dessus ne peuvent pas prendre place en totalité dans la zone 1AUia de l'espace d'activités de Kermat, en considérant que :

- les besoins de surface exprimés par les sociétés (5,2 ha) excèdent les capacités d'accueil de la zone 1AUia (4,3 ha),
- les besoins exprimés par les sociétés ne se limitent pas à cette seule dimension surfacique et que pour le bon fonctionnement de leurs activités (circulations, stationnement, logistique,...), il leur faut aussi disposer de terrains aux formes géométriques compatibles avec ces besoins.

Compte tenu des indications ci-dessus, les projets exposés ci-dessus peuvent pour partie prendre place sur les terrains classés en zone 1AUia mais nécessitent également de se déployer sur les terrains classés en zone 2AUja.

Capacités d'accueil/Capacités d'urbanisation dans les autres espaces d'activités économiques d'intérêt communautaire

La communauté de communes dispose de 13 autres espaces d'activités économiques répartis de façon équilibrée sur le territoire communautaire.

S'agissant des terrains « équipés » (mobilisation possible de court terme), les capacités d'accueil des 13 espaces dont il s'agit sont réduites (comme précisées en annexe de la présente délibération) puisque :

- seuls 4,05 ha de terrains libres de construction sous maîtrise foncière de la communauté de communes sont disponibles, étant précisé que :

- o la plus grande partie d'entre eux (ceux situés au cœur de l'espace d'activités économiques du Fromeur pour une surface d'environ 3 ha) est d'ores et déjà réservée à l'accueil d'une entreprise,
- o ils sont géographiquement dispersés (sur 3 sites),
- o que leurs dimensions respectives n'excèdent jamais plus de 0,35 ha (hors terrains réservés à l'accueil d'une entreprise sur l'espace d'activités du Fromeur).
- seuls 1,75 ha de terrains libres de construction sous maîtrise foncière « privée » sont disponibles, étant précisé qu'ils sont géographiquement dispersés (sur 3 sites) et que leurs dimensions respectives n'excèdent jamais plus de 1 ha.

Compte tenu des indications ci-dessus, les projets exposés ci-dessus ne peuvent pas prendre place dans les zones déjà urbanisées (« équipées ») des 13 autres espaces d'activités économiques du territoire communautaire, en considérant en particulier que les terrains libres de construction sous maîtrise foncière de la communauté de communes disposent d'une surface insuffisante pour abriter les projets dont il s'agit.

S'agissant des terrains « non équipés » sous maîtrise foncière de la communauté de communes et classés en zone 1AU aux plans locaux d'urbanisme des communes concernées (mobilisation possible à moyen terme), les capacités d'accueil des 13 espaces dont il s'agit sont évaluées à environ 22,8 ha répartis comme suit :

- 10 ha au Vern à Landivisiau que la communauté de communes réserve depuis longtemps à une possible extension des activités de la SILL,
- 10 ha à Lestrévigon (dans le prolongement de l'espace d'activités économiques du Vern à Landivisiau) que la communauté de communes a pour projet d'aménager courant 2022/2023, pour une commercialisation possible à compter de fin 2023,
- 2,8 ha à Trévin à Plouvoorn que la communauté de communes n'a pas encore pour projet d'aménager.

Compte tenu des indications ci-dessus, les projets exposés ci-dessus pourraient éventuellement prendre place dans l'espace d'activités économiques de Lestrévigon (situé dans le prolongement de l'espace d'activités du Vern à Landivisiau), sachant néanmoins que, conformément aux ambitions exprimées dans son projet de territoire, la communauté de communes souhaite parvenir à un développement économique du territoire géographiquement équilibré et qu'elle ne souhaite donc pas concentrer son activité économique sur le seul pôle de la ville de Landivisiau.

Vu l'arrêté préfectoral du 30 juin 2021 portant modification des statuts de la communauté de communes ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan en vigueur adopté le 30 septembre 2021 ;

Vu l'arrêté n°2022-100 du Président en date du 18 février 2022 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-38 ;

Considérant l'exposé des motifs ci-dessus ;

Vu le bureau communautaire saisi le 22 mars 2022 ;

Vu la conférence des maires saisie le 29 mars 2022 ;

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, M. le Président ;

Envoyé en préfecture le 08/04/2022
Reçu en préfecture le 08/04/2022
Affiché le 11/04/2022
ID : 029-44166019-L0020498-2022_04_000-CE

Le conseil communautaire, ayant délibéré à l'unanimité :

- Décide, au regard de l'exposé des motifs exposé ci-dessus, de justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAUIA du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan réservée à l'extension de l'espace d'activités économiques de Kermat.

Pour extrait conforme au registre des délibérations,
le 8 avril 2022.

Le Président,
Henri BILLON.




Envoyé en préfecture le 08/04/2022
Reçu en préfecture le 08/04/2022
Affiché le 13/04/2022
ID : 029-44166019-L0020498-2022_04_000-CE

Note de synthèse – Annexes 1 et 2 à la délibération n°2022-04-049 Date : 05/04/2022
Objet : Délibération - Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guiclan.
Ouverture à l'urbanisation de la zone ZAUIA / Annexes

Annexe n°1 : Capacités d'accueil de l'espace d'activités de Kermat



Annexe n°2 : Capacités d'accueil des espaces d'activités économiques d'intérêt communautaire

| Zones d'activités | Communes | | Capacités d'accueil terrains équipés | | Capacités d'accueil terrains non équipés | |
|-----------------------------|--|----------------|--------------------------------------|--|--|--|
| | Mairie | Mairie | Mairies fondère privée | Mairies fondère CoPL | Mairies fondère CoPL | Mairies fondère « privée » |
| Croix des Malzoiers | 0 | 0 | 0,6 ha | 0 | 0 | 0 |
| Ty Douar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,6 ha en zone constructible carte communale |
| Tannerie et Ancien site Gad | Programme de renouvellement urbain en cours (partenariat avec l'EPF Bretagne) | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,5 ha en zone 2AUI au PLU |
| Fromeur | 3,55 ha avec Programme de renouvellement urbain en cours (partenariat avec l'EPF Bretagne) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vern | 0 | 0 | Capacités réduites non quantifiées | 10 ha réservés à la SILL en zone 1AUI au PLU 10 ha à Lestrevignon en zone 1AUI au PLU | 0,6 ha en zone 1AUI au PLU 3 ha en zone 2AUI au PLU | 0 |
| Craach Iler | 0,35 ha | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tré-er | 0,15 ha | 0 | 1 ha (Département du Finistère) | 2,8 ha en zone 1AUI au PLU | 0 | 0 |
| Kerabellec | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Berven | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mescartion | 0 | 0 | 0,15 ha | 0 | 0 | 0 |
| Bell Air | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5,6 ha en zone AUI au PLU |
| Ventraon | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pont Bleu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 4,05 ha | 1,75 ha | | 22,8 ha | | 19,3 ha |

| | |
|---|---|
|  <p style="text-align: center;">Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, après examen au cas par cas, sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Guiclan (29)</p> <p style="text-align: center; background-color: red; color: white; padding: 5px;">N° : 2022-009828</p> | <p style="text-align: center;">Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme</p> <p>La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne :</p> <p>Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;</p> <p>Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;</p> <p>Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;</p> <p>Vu l'arrêté du 11 août 2020 portant approbation du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, notamment son article 8 ;</p> <p>Vu les arrêtés des 11 août 2020, 13 janvier 2021, 6 avril 2021, 20 décembre 2021 et 16 juin 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;</p> <p>Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne adopté le 24 septembre 2020 ;</p> <p>Vu la décision du 7 avril 2022 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;</p> <p>Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2022-009828 relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Guiclan (29), reçue de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau le 3 mai 2022 ;</p> <p>Vu la contribution de l'Agence régionale de santé (ARS) en date du 3 juin 2022 ;</p> <p>Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 29 juin 2022 ;</p> <p>Considérant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;</p> <p>Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Guiclan, qui vise à ouvrir à l'urbanisation la zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service (ZAUJA) pour l'extension de la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire de Kermat, sur 3 ha environ, et y modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la règle de hauteur autorisée ;</p> <p>Considérant les caractéristiques du territoire de Guiclan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une superficie de 4 264 ha, abritant une population de 2 493 habitants (INSEE 2018) et dont le PLU a été approuvé le 30 septembre 2021 ; |
|  <p style="text-align: center;">Décision n° 2022DKB47 du 1^{er} juillet 2022</p> | <p style="text-align: center;">Décision n° 2022DKB47/ 2022-009828 du 1^{er} juillet 2022 Modification n°1 du PLU de Guiclan (29)</p> <p style="text-align: right;">2/5</p> |

- faisant partie de la communauté de communes du Pays de Landivisiau (CCPL), dont l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ayant qualité de programme local de l'habitat (PLUH) a été prescrite le 18 janvier 2022 ;
- compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du syndicat mixte du Léon approuvé le 13 avril 2010, qui identifie la zone d'activités de Guiclan comme zone structurante à développer, et pour lequel l'intégration paysagère des parcs d'activités constitue un enjeu majeur pour l'aménagement, notamment pour les zones d'activités localisées en bordure de voies ;

Considérant que le projet d'ouverture à l'urbanisation conduit à la consommation et l'artificialisation de 3 ha environ de terrains agricoles ne présentant pas de sensibilité particulière du point de vue de l'environnement ;

Considérant que la collectivité présente dans le dossier une analyse des surfaces disponibles au niveau du territoire de la CCPL pour l'accueil d'activités économiques, que cette analyse identifie le secteur de Lestrévevion (à Landivisiau) comme le seul secteur maîtrisé foncièrement par la CCPL disposant des réserves foncières suffisantes pour répondre aux besoins de nouvelles surfaces d'activités identifiés à court terme ;

Considérant que le dossier justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 de Guiclan par la volonté de la CCPL de ne pas concentrer son activité économique sur le seul pôle de Landivisiau ;

Considérant que l'évolution de la hauteur maximale autorisée des constructions de 10 à 13 m au sein de la zone 1AU1a n'est pas susceptible de modifier de manière significative la perception de celles-ci depuis le hameau de Kerlan dont elles sont assez éloignées.;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Guiclan (29) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :

Article 1°

En application des dispositions du livre 1°, titre préliminaire, chapitre IV du Code de l'urbanisme, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Guiclan (29) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de Modification n°1 du plan local d'urbanisme de Guiclan (29), postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 1^{er} juillet 2022

Pour la MRAe de Bretagne,
le président

Signé

Philippe Viroulaud

| | |
|---|--|
| <p>Envoyé en préfecture le 16/09/2022 Reçu en préfecture le 16/09/2022 Affiché le 16/09/2022 ID : 029-2420075-1-20220914-2022_194-AR</p> | <p style="text-align: center;">ARRETE n° 2022-194</p> <p style="text-align: center;">portant prescription de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan</p>  <p>Le Président de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau,</p> <p>Vu le code général des collectivités territoriales. Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants. Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ; Vu l'arrêté du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ; Vu l'arrêté 2022-100 en date du 18 février 2022 du président de la communauté de communes prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan ; Vu les différents avis rendus sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan ; Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne en date du 1^{er} juillet 2022 par laquelle elle décide de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification du plan local d'urbanisme ; Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ; Vu la décision en date du 5 août 2022 de monsieur le conseiller délégué au tribunal administratif de Rennes désignant Madame Françoise Isaac en qualité de commissaire enquêteur.</p> <p style="text-align: center;">ARRETE</p> |
| <p>Envoyé en préfecture le 16/09/2022 Reçu en préfecture le 16/09/2022 Affiché le 16/09/2022 ID : 029-2420075-1-20220914-2022_194-AR</p> | <p style="text-align: center;">Article 1</p> <p style="text-align: center;">Objet de l'enquête publique</p> <p>Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan.</p> <p>Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du code de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan - La décision de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne en date du 1^{er} juillet 2022 par laquelle elle décide de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification du plan local d'urbanisme - Une note dans laquelle sont notamment mentionnés les textes qui régissent l'enquête publique, la manière avec laquelle cette dernière s'insère dans la procédure relative à la modification du plan local d'urbanisme et la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête par le conseil communautaire de la communauté de communes du pays de Landivisiau - Les différents avis émis sur le projet de modification du plan local d'urbanisme <p style="text-align: center;">Article 2</p> <p style="text-align: center;">Personne responsable de l'enquête</p> <p>La personne responsable de projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées, est le président de la communauté de communes du pays de Landivisiau</p> <p style="text-align: center;">Article 3</p> <p style="text-align: center;">Durée de l'enquête</p> <p>L'enquête publique se déroulera du 3 octobre 2022 à 9h00 au 2 novembre 2022 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.</p> <p style="text-align: center;">Article 4</p> <p style="text-align: center;">Commissaire enquêteur</p> <p>Madame Françoise Isaac a été désignée en qualité de commissaire enquêteur, par une décision du 5 août 2022 du tribunal administratif de Rennes.</p> |

| | |
|--|---|
| <p style="text-align: right;">Envoyé en préfecture le 16/09/2022 Reçu en préfecture le 16/09/2022 Affiché le 16/09/2022 ID : 033-34200075-1-20220914-2022_194-JAR</p> <p>Article 5 Lieux de l'enquête publique, Consultation du dossier d'enquête publique, Observations</p> <p>Le siège de l'enquête publique est fixé en mairie de Guiclan située Le Bourg, 29410 Guiclan.</p> <p>Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête seront tenus à la disposition du public en mairie de Guiclan située Le Bourg, 29410 Guiclan où le dossier pourra également être consulté sur un poste informatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lundis, mercredi et jeudi : de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 - Le vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 - Les mardis et samedis : de 9h00 à 12h00 <p>Le dossier d'enquête publique sera également disponible sur le site internet de la Communauté de communes du pays de Landivisiau à l'adresse suivante : https://www.pays-de-landivisiau.com/</p> <p>Les observations et propositions du public pourront être consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteur.</p> <p>Les observations et propositions pourront également être adressées à l'attention de madame Françoise Isaac, commissaire enquêteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par voie postale à l'adresse suivante : Communauté de communes du pays de Landivisiau, zone de Kerven, rue Schuman, BP 30122, 29401 Landivisiau cedex - Par courrier électronique à l'adresse suivante : contact@pays-de-landivisiau.com - Par voie écrite ou orale lors des permanences tenues par la commissaire enquêteur et fixées à l'article 6 ci-dessous <p>Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes du pays de Landivisiau avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci, conformément aux dispositions de l'article L. 123-11 du code de l'environnement.</p> <p>Article 6 Evaluation environnementale</p> <p>Par une décision en date du 1^{er} juillet 2022, la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification du plan local d'urbanisme.</p> | <p style="text-align: right;">Envoyé en préfecture le 16/09/2022 Reçu en préfecture le 16/09/2022 Affiché le 16/09/2022 ID : 033-34200075-1-20220914-2022_194-JAR</p> <p>Article 7 Permanences de la commissaire enquêteur</p> <p>La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Guiclan située au Le Bourg, 29410 Guiclan pour recevoir ses observations écrites ou orales aux dates et heures suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le 3 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 - Le 15 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 - Le 2 novembre 2022 de 13h30 à 17h00 <p>Article 8 Clôture de l'enquête publique</p> <p>A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition de la commissaire enquêteur et clos par elle.</p> <p>Après clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours le président de la Communauté de communes du pays de Landivisiau et lui remettra un procès-verbal de synthèse où seront consignées les observations écrites et orales. Le président de la Communauté de communes du pays de Landivisiau disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.</p> <p>Article 9 Rapport et conclusions</p> <p>Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmettra au président de la Communauté de communes du pays de Landivisiau le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.</p> <p>Simultanément, elle transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Rennes.</p> <p>Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera déposée au siège de la Communauté de communes à Landivisiau, en mairie de Guiclan et en préfecture du Finistère pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.</p> <p>Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera également publiée sur le site internet la Communauté de communes du pays de Landivisiau à l'adresse suivante : https://www.pays-de-landivisiau.com/</p> |
|--|---|

Article 10 Mesures de publicités

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux ci-après désignés :

- Journal « le Télégramme »
- Journal « Ouest-France »

Cet avis sera publié par voie d'affiches au siège de la Communauté de communes du pays de Landivisiau et en mairie de Guiclan. Il sera également publié dans les lieux suivants :

- Entrée de l'espace d'activités économiques de Kermat côté RD n°31
- Entrée de l'espace d'activités économiques de Kermat côté hameau de Locmenven
- Abords de la RD n°31 au droit des terrains concernés par la modification du plan local d'urbanisme
- Abords de la RD n°31 au droit de l'aire de covoiturage du conseil départemental du Finistère (Panneau d'affichage de la commune de Guiclan)
- Abords de la RD n°31 (entrée sud du bourg de Guiclan)
- Abords de la RD n°31 (entrée nord du bourg de Guiclan)

L'avis sera également publié sur le site internet de la Communauté de communes du pays de Landivisiau à l'adresse suivante : <https://www.pays-de-landivisiau.com/>

Article 11 Autorité compétente

A l'issue de l'enquête publique et en application de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la communauté de communes sera chargé d'approuver la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. Lucas Yann, chargé de mission à la communauté de communes du pays de Landivisiau, au 02 98 68 42 41 et par courriel à : y.lucas@pays-de-landivisiau.com

Article 12 Notifications

Le présent arrêté sera :

- transmis au service de la Préfecture pour contrôle de légalité,
- transmis à la commissaire enquêtrice
- transmis au maire de Guiclan
- publié au recueil des actes administratifs de la Collectivité,

Fait à Landivisiau,
le 14 septembre 2022

Le Président,
Henri BILLON.



| | | | | |
|---|---|------------------------------|---------------|--------------|
| <p style="font-size: small;">Envoyé en préfecture le 23/09/2022 Reçu en préfecture le 23/09/2022 Affiché le 26/09/2022 ID : 039-242900751-20220923-2022_09_103-DE</p> | <p style="text-align: center;"> REPUBLIQUE FRANÇAISE DEPARTEMENT DU FINISTERE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDIVISIAU </p> <p style="text-align: center;"> Pays de Landivisiau <small>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES</small> CONSEIL COMMUNAUTAIRE séance du 20 septembre 2022 </p> <p style="text-align: center;"> Délibération n° 2022-09-103 </p> <p>Date de convocation : 14 septembre 2022</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 2px;">Conseillers en exercice : 45</td> <td style="width: 30%; padding: 2px;">Présents : 37</td> <td style="width: 40%; padding: 2px;">Volants : 45</td> </tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclian - Evaluation environnementale</p> </div> <p>L'an deux mil vingt-deux, le 20 du mois de septembre à 18 heures, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à Saint-Sauveur, au PRJ, sous la présidence de M. Henri BILLON, président.</p> <p><u>Étaient présents</u></p> <p>M. BRETON Jean-Pierre, M. JEZEQUEL Jean, M. DUFFORT Jean-Philippe, Mme CLOAREC Marie-Françoise, M. MIOSSEC Gilbert, M. MICHEL Bernard, Mme PORTAILLER Christine, M. BODIGUEL Robert, Mme PICHON Marie-Christine, M. LE BORGNE Laurent, Mme HENAFF Marie Claire, M. THEPAUT Jean-Jacques, M. POSTEC Jean-Yves, Mme CARRER Bernadette, M. SALIOU Louis, M. BRAS Philippe, Mme POULIQUEN Marie-France, M. GUEGUEN Guy, M. CADIOU Bruno, M. GUEGUEN Philippe, Mme JAFFRES Anne, Mme GUILLERM Babeth, M. RIOU André, Mme MARTINEAU Gaëlle, Mme LE FOLL Sylvie, Mme QUERE Patricia, M. RAMONET Thierry, Mme TORRES Sonia, M. PHELIPOFF Samuel, M. LOAEC Eric, M. PERVES Daniel, M. JEZEQUEL Sébastien, M. ABGRALL Dominique, Mme LE GUERN Marlène, M. GILET Yves-Marie, Mme QUILLEVERE Océane</p> <p><u>Avaient donné procuration</u></p> <p>M. MORRY Yvan à Mme PORTAILLER Christine Mme CRENN Nicole à M. BRETON Jean-Pierre Mme CLAISSE Laurence à M. SALIOU Louis M. PALUD Jean à Mme HENAFF Marie Claire M. POT Dominique à M. LOAEC Eric M. ABALAIN Jean-Luc à Mme POULIQUEN Marie-France Mme ABAZIOU Nadine à Mme TORRES Sonia Mme KERVELLA Julie à M. JEZEQUEL Sébastien</p> | Conseillers en exercice : 45 | Présents : 37 | Volants : 45 |
| Conseillers en exercice : 45 | Présents : 37 | Volants : 45 | | |

Participait aussi à cette séance, M. FLOCH Erwan, directeur général des services

Secrétaire de séance : M. ABGRALL Dominique

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.

La Communauté de communes du pays de Landivisiau exerce la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 1^{er} janvier 2022.

Envoyé en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022
Affiché le 26/09/2022
ID : 039-242900751-20220923-2022_09_103-DE

La commune de Guiclian dispose d'un plan local d'urbanisme adopté le 30 septembre 2021 et abrite un espace d'activités économiques communautaire (Kermat) situé aux abords de la RN n°12 et classé en zones Ula et 1AUJa au plan local d'urbanisme dont il s'agit. Les terrains nécessaires à l'extension de cet espace d'activités économiques sont classés en zone 2AUJa.

Par un arrêté en date du 18 février 2022, le président de la CCPL a prescrit la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclian, en vue de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUJa.

Par une délibération en date du 5 avril 2022 et conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire a justifié l'ouverture à l'urbanisation de cette même zone 2AUJa.

Cette modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclian est soumise aux dispositions des articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme en rapport avec l'évaluation environnementale.

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas prévue aux articles mentionnés ci-dessus, le président a, par un courrier en date du 29 avril 2022, notifié à la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne, un dossier conduisant à l'absence d'incidences notables sur l'environnement de cette modification du plan local d'urbanisme et donc à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par un avis conforme en date du 1^{er} juillet 2022, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Bretagne décide ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclian.

Vu l'arrêté préfectoral du 30 juin 2021 portant modification des statuts de la communauté de communes ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Guiclian en vigueur adopté le 30 septembre 2021 ;

Vu l'arrêté n° 2022-100 du président en date du 18 février 2022 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclian ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date 5 avril 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUJ ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.104-33 et suivants ;

Vu l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne en date du 1^{er} juillet 2022 ;

Vu la conférence des maires en date du 13 septembre 2022 ;

Ayant entendu son rapporteur, Mme Marie Claire Hénaff, Vice-présidente ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- Décide, au regard de l'exposé des motifs exposé ci-dessus, de ne pas réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclian.

Pour extrait conforme au registre des délibérations,
le 23 septembre 2022.

Le Président,
Henri BILLON.

Le Secrétaire de séance,
Dominique ABGRALL.



(Signature)

2022_0017

**DIRECTION DES ROUTES ET
DES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT**

RENEREZH AN HENTOÙ
HAG DANFRAMMOÙ DALECHIAN

Monsieur Henri BILLON
Président
Communauté de Communes du Pays
de Landivisiau
Rue Robert Schuman, BP 30122
29401 LANDIVISIAU Cedex

Quimper, le **07 SEP. 2022**

Monsieur le Président, *cha. collige*

Par lettre en date du 11 juillet 2022, vous sollicitez le Département au sujet de la modification de droit commun n°1 du PLU de Guiclan. Ce projet de modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone ZAÜA dans la zone d'activités de Kermat en Guiclan, afin de permettre son extension et l'accueil de nouvelles entreprises. En effet, les capacités d'accueil des zones d'activités communautaires sont actuellement insuffisantes au regard du dynamisme économique de la communauté de communes. Le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation seront modifiés en conséquence.

A l'analyse des éléments du dossier, on peut lire que la zone ZAÜA objet du projet jointe la route départementale 31 au Nord, et que depuis cette voie aucun n'accès supplémentaire direct ne sera aménagé.

Néanmoins, en raison de la localisation de la zone d'activités de Kermat hors agglomération, il convient de modifier l'article 3 du projet de règlement de la zone ZAÜA relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques. Il convient d'ajouter à l'article 3 qu'en application du règlement de la voirie départementale du 14 janvier 2019, le recul par rapport à l'axe la route départementale 31 est de 15 mètres. D'autre part les constructions en bordure de la route départementale 31 située hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les autres aspects du dossier relatif à ce projet de modification de PLU de Guiclan n'appellent pas d'observations de la part des services du Département.

Pour votre bonne information, ce dossier est suivi, au sein des services du Conseil départemental, par Erwan LE BARILLEC de l'Agence Technique du Pays de Morlaix Centre-Finistère, que vous pouvez joindre, pour tout renseignement complémentaire, par téléphone au 02 98 19 10 90 ou par courriel : erwan.lebarillec@finistere.fr

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

St. - L.

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président délégué aux
Infrastructures et au désenclavement,

Stéphane LE DOARE



Finistère
Pays de la Mer

LE DÉPARTEMENT

Communauté de Communes du Pays de Landivisiau

12 SEP. 2022

| | | |
|-----------|-----------|-------------|
| Président | VP | St. - L. |
| DGS | DST | Président |
| Maires | Exécutifs | Aménagement |
| BH | Déchets | EJVS |
| Francs | Economie | Culture |

Conseil départemental du Finistère,
Kuzul - Département Penn-ar-Bed,
32, bd Dupélex, CS 29029,
29196 Quimper - Mairie Cédex

161 • Prg : 02 98 19 20 20 - contact@finistere.fr

www.finistere.fr   



**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet

**Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial
Bureau de la coordination**

Quimper, le - 3 OCT. 2022

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN
Tél : 02.98.76.2781

Mél : romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr

LE PREFET

à

M. le Président de la Communauté de communes
du Pays de Landivisiau

**OBJET : Avis sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guiclan
(art. L.153-40 du code de l'urbanisme)**

REF : Votre courrier de saisine en date du 11 juillet 2022

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courrier en date du 11 juillet 2022, reçu dans mes services le 19 juillet 2022, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guiclan.

Ce projet de modification ayant pour principal objet l'ouverture à l'urbanisation de trois hectares de zone 2AUa située sur la zone d'activité de Kermat a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, des délibérations motivées du conseil municipal et du conseil communautaire argumentent de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB pour accueillir deux entreprises sur environ 5,3 ha. La zone de Kermat dispose encore actuellement de 4,3 ha de fonciers non bâtis immédiatement urbanisables mais sur lesquels vous ne disposez pas de la maîtrise foncière.

Pour atteindre des objectifs de réduction de la consommation d'espace dans le cadre du SRADDET et de la loi Climat et Résilience, il est nécessaire de mener une politique foncière ambitieuse. Il s'agit donc de lutter contre la rétention foncière et de favoriser la rationalisation du foncier y compris dans les zones d'activité. Je vous invite donc à vous interroger dès à présent sur l'avenir des bâtiments occupés par les entreprises qui souhaitent construire sur la ZA de Kermat (nouvelle occupation ou renaturation selon les cas).

Il est prévu de modifier les hauteurs autorisées dans la ZA de Kermat passant de 10 à 13 mètres or il convient de se reporter à l'étude paysagère qui a été menée lors de l'élaboration du PLU en 2021 pour déroger au recul inconstructible de 100 m par rapport à la RN 12. Cette étude justifiait la limitation de la hauteur des constructions à 10 mètres maximum afin de ne pas dépasser la hauteur de la lisière boisée et de maintenir une cohérence avec les hauteurs des entreprises déjà implantées sur cette zone d'activités. Cette disposition modifiant les hauteurs autorisées qui passeraient à 13 mètres est contraire aux prescriptions contenues dans le document du PLU sur les OAP (pages 32 et 39) et doit donc être retirée. Enfin, j'attire votre attention sur le fait que les éléments d'intégration paysagers n'ont pas encore été réalisés.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général


Christophe MARX

Copie : DDTM-SA (UPU), DCL et Mme la sous-préfète de Morlaix

42, boulevard Duplex
29 320 QUIMPER Cedex
Tél : 02 98 76 29 29
www.finistere.gouv.fr

ANNEXE 7 : Avis du Préfet (DDTM) – 03/10/2022

ANNEXE 8 : Désignation de la commissaire enquêtrice - 05/07/2022

| | |
|--------------------------------|---|
| | RÉPUBLIQUE FRANÇAISE |
| Décision du 5 août 2022 | _____ |
| N° E22000099 /35 | TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES |
| | _____ |
| CODE : 1 | LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ |

Vu, enregistrée le 12 juillet 2022, la lettre par laquelle la communauté de communes du « Pays de Landivisiau » demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan,
ainsi que le dossier de présentation du projet ;

Vu :

- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2021 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

Vu le formulaire par lequel la commissaire enquêtrice déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Mme Françoise Isaac est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au président de la communauté de communes du « Pays de Landivisiau » et à Mme Françoise Isaac.

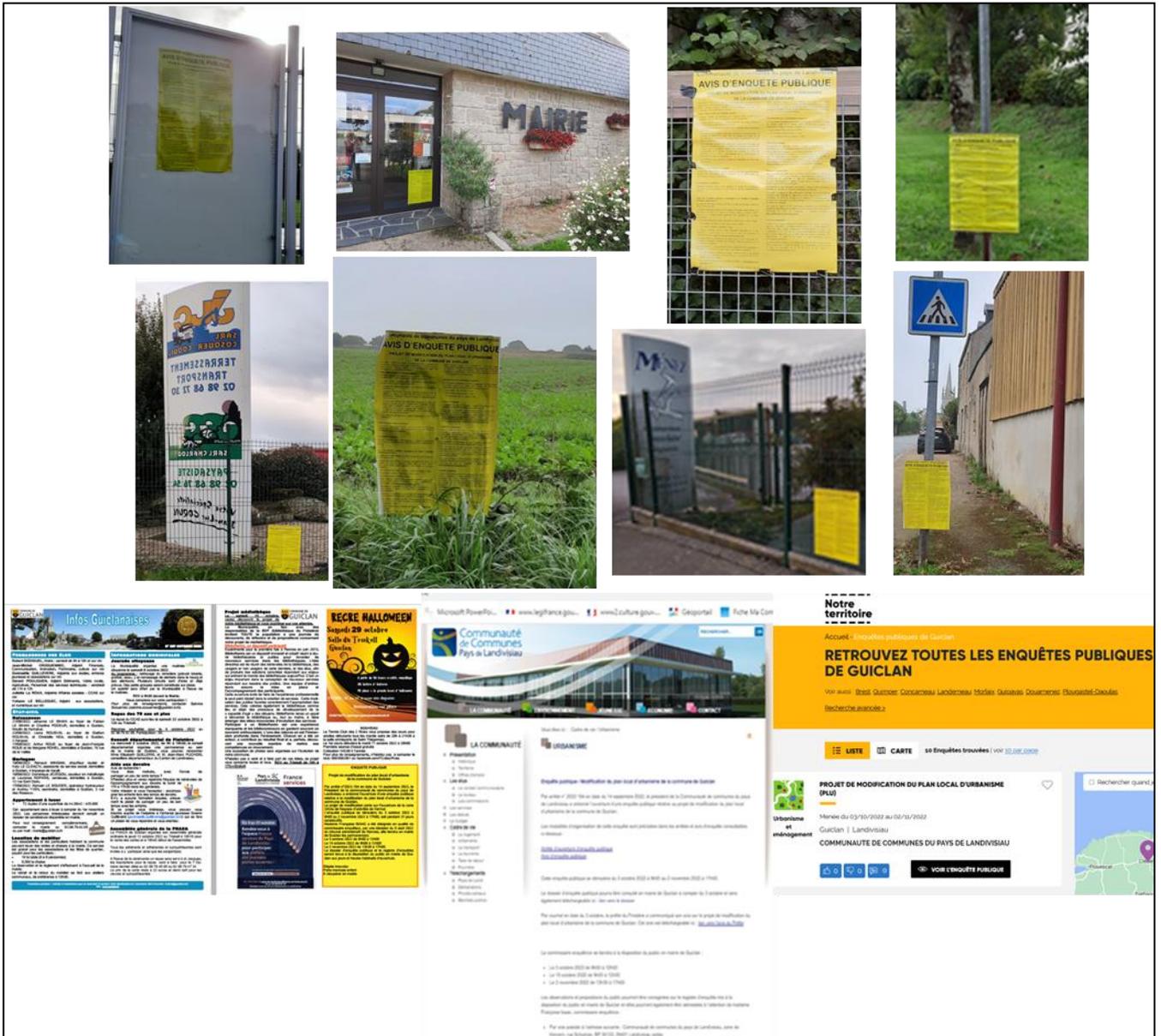
Copie en sera adressée, pour information, au maire de la commune de Guiclan.

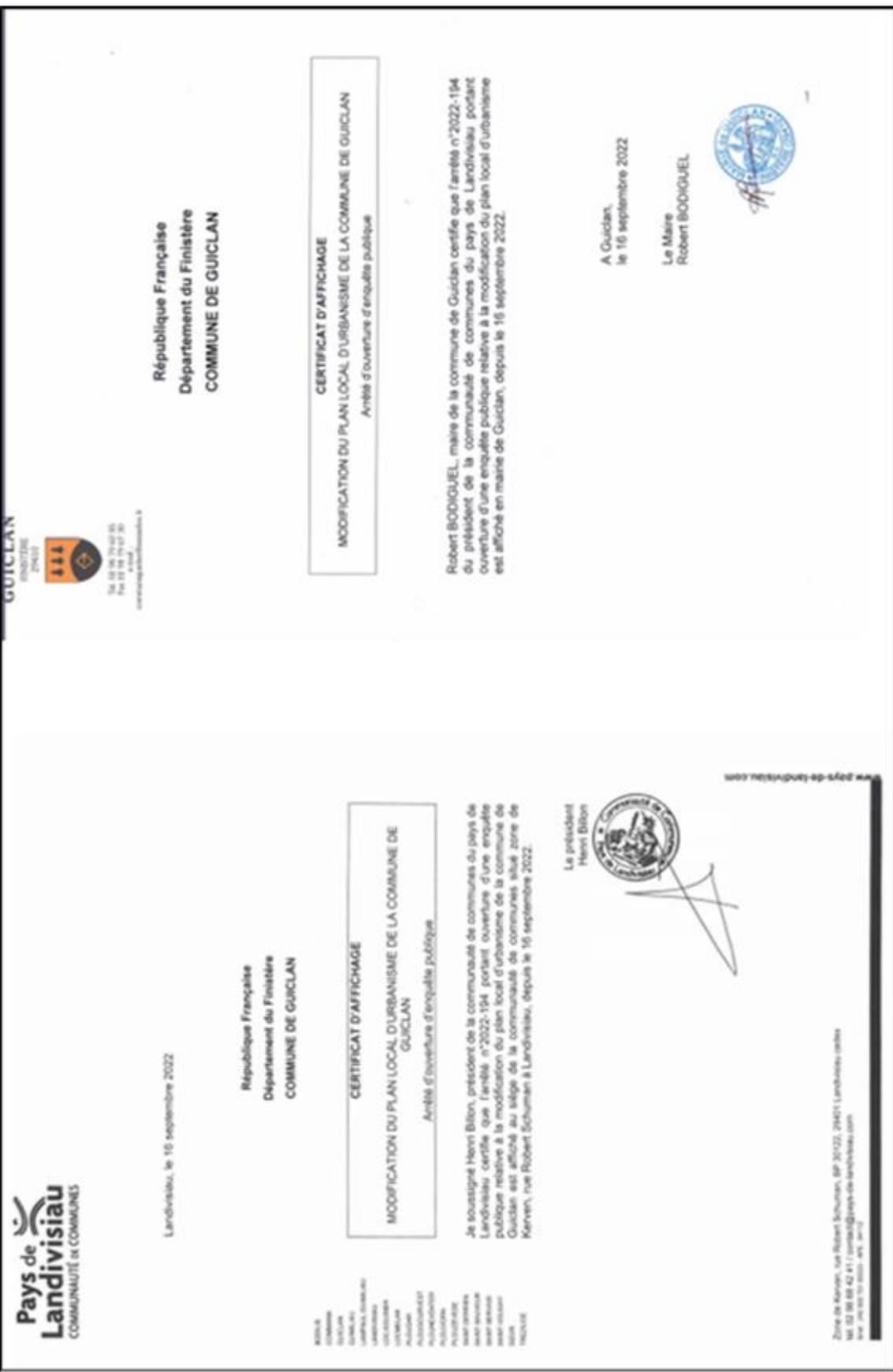
Fait à Rennes, le 5 août 2022

| | |
|---|---------------------------------------|
| Pour le président,  | Le conseiller délégué, D. Rémy |
|---|---------------------------------------|

ANNEXE 10 : Publicité et affichage sur sites

- en Mairie et à la Communauté de Communes du Pays de Landerneau,
- internet de la CCPL et Notre territoire et sur
- le bulletin d'octobre de la commune de Guiclan





ANNEXE 12 : Procès-verbal de synthèse

Brest le 4 novembre 2022

Monsieur Le Président, Communauté de
Communes du Pays de Landivisiau.

Zone de Kervern,
Rue Robert Schuman
BP 30122
29401 Landivisiau

Objet : Remise du PV de synthèse
Réf. TA de Rennes : E22000099/35
Arrêté n° 2022 – 194 : du 14 septembre 2022
Dossier suivi par M. Lucas Yann
PJ : copie du registre

Monsieur le Président,

Par décision N° E22000099/35 du 5 août 2022, le Président du tribunal administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Guiclan.

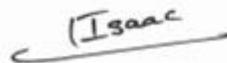
Conformément à votre arrêté du 14 septembre 2022, l'enquête s'est déroulée du 3 octobre (09h00) au 2 novembre 2022 (17h00), soit pendant 31 jours consécutifs.

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal des observations consignées lors de l'enquête publique.

Vous disposez de 15 jours pour produire vos observations éventuelles en réponse à la lecture de ce procès-verbal et de la liste des questions jointes.

Veillez agréer, Monsieur Le Président, l'assurance de ma haute considération.

Françoise ISAAC



Commissaire enquêteur

Département du Finistère
PAYS DE LANDIVISIAU
Commune de GUICLAN

Françoise ISAAC
Commissaire enquêtrice

Communauté de Communes
du Pays de Landivisiau
Arrêté du Président : 14 septembre 2022

ENQUÊTE PUBLIQUE

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

3 octobre 2022 - 2 novembre 2022

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Fait à Brest le 4 novembre 2022

Pays de Landivisiau Communauté de Communes 1 sur 9
Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guiclan

Dossier E22000099//35
Procès-Verbal de synthèse

SOMMAIRE

| | | |
|--------------------|---|------------------------|
| 1- | Contexte de l'enquête publique | page 3 |
| 2- | Caractéristiques du projet | page 3 |
| 3- | Déroulement de l'enquête | page 4 |
| 4- | Synthèse des observations recueillies | page 5 |
| 5- | Observations des autorités consultées | page 6 |
| 6- | Rappels des observations des personnes publiques associées | page 7 |
| 7- | Observations, questions et remarques de la commissaire enquêtrice | page 8 |

A la demande de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, il a été procédé à une enquête publique qui s'est déroulée du 3 octobre 2022 au 2 novembre 2022 portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guiclan.

En application du Code de l'environnement (art.L.123-1 et suivant, R.123-1 et suivant, notamment R.123-18), la commissaire enquêtrice, Madame Françoise Isaac a l'honneur de porter à votre connaissance le déroulement de l'enquête, les observations, questions et suggestions qui ont été émises au cours de l'enquête publique rappelée ci-dessus.

1 - CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le PLU de la commune de Guiclan est approuvé par délibération du Conseil municipal le **30 septembre 2021**.

La commune est rattachée à la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (CCPL).

Le **1^{er} janvier 2022**, la CCPL devient compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le **18 janvier 2022**, le Conseil communautaire décide de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-H), sachant que ce document, un fois qu'il sera adopté, se substituera aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales actuellement en vigueur.

Le **18 février 2022**, le Président de la CCPL, engage une procédure de modification du PLU de Guiclan considérant que le document d'urbanisme communal nécessite d'être ajusté. Le PLU modifié, approuvé, demeurera en vigueur jusqu'à l'adoption du PLUi-H.

Le Président de la CCPL demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du PLU de la commune de Guiclan.

Par décision du **5 août 2022**, le Président du tribunal administratif répondant à la demande du Président de la CCPL désigne, Françoise Isaac, commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête.

Par arrêté du **14 septembre 2022**, le Président de la CCPL prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, la commissaire enquêtrice porte à la connaissance du Président, le présent procès-verbal de l'enquête publique portant sur la première modification du PLU de Guiclan.

2 - CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet de modification porte sur le secteur de la zone d'activité communautaire de KERMAT, pour laquelle des zonages Uia, 1AUia et 2AUia ont été spécifiquement définis dans le PLU.

La procédure a pour objets :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUia (zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service, urbanisable à court moyen ou long terme) afin de permettre l'extension de la ZA communautaire de KERMAT dans la continuité de la zone 1AUia. Le projet nécessite de revoir le zonage actuel 2AUia vers un zonage 1AUia (zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service, urbanisable à court terme) ;

- de préciser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle correspondant à la ZA de KERMAT, car l'aménagement pose le principe d'une voie à sens unique avec bouclage alors que les projets à venir n'imposent pas nécessairement la réalisation de ce bouclage ;
- d'adapter légèrement la règle de hauteur autorisée pour les constructions en zone 1AUia (pour la clarifier et la porter à 13 mètres), afin de la rendre plus efficace et pour être en mesure de répondre aux contraintes techniques d'un grand nombre d'entreprises.

3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le 23 août 2022, préalablement au début de l'enquête, M. Lucas, chargé de planification PLUi-H à la CCPL, a pris contact par téléphone avec la commissaire enquêtrice. Des échanges de mails ont suivi. Une première rencontre s'est tenue le 14 septembre 2022 en mairie de Guiclan en présence de M. Bodiguel maire de la commune et vice-président de la CCPL, et de M Lucas. Au cours de cette rencontre, il m'a été présenté le projet mis à enquête publique. En concertation, nous avons élaboré le planning du déroulement de celle-ci, défini trois permanences en mairie et finalisé le projet d'arrêté. Juste après la réunion, j'ai visité les lieux avec ces Messieurs.

La version complétée des dernières pièces versées au dossier m'a été remise le jour de l'ouverture de l'enquête. Je l'ai cotée et paraphée.

Le dossier comprend :

- Une note au titre de l'article R123-8 du code de l'environnement,
- Un document nommé : complément au rapport de présentation – " exposé des motifs des changements apportés " ;
- Les pièces de procédure suivantes :
 - l'arrêté du Président de la CCPL en date du 18 février 2022 engageant la procédure de modification du PLU (article L.153-37 du Code de l'urbanisme) ;
 - la délibération motivée du Conseil communautaire de la CCPL en date du 05 avril 2022 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'urbanisme) ;
 - la délibération motivée du Conseil communautaire de la CCPL en date du 20 septembre 2022 formalisant la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale au vu de l'avis conforme de la MRAe ;
 - l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique du Président d la CCPL (n°2022-194) du 14 septembre 2022.
- Les avis de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées,
- L'avis de l'Etat (DDTM) document parvenu le 3 octobre 2022, le jour de l'ouverture de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée suivant l'Arrêté du Président.

Elle a duré 31 jours : du lundi 3 octobre 2022 à 09h00 au mercredi 2 novembre 2022 à 17h00. Les trois permanences, pour accueillir et informer le public, ont été tenues le :

- lundi 3 octobre 2022 de 9h00 à 12h00,
- samedi 15 octobre 2022 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 2 novembre 2022 de 13h30 à 17h00.

Pendant toute la période d'enquête, le dossier de modification n°1 du PLU était consultable sur dossier papier en mairie, et pour recevoir les observations ou les dépositions des personnes, un registre d'enquête était à disposition du public.

L'information a été diffusée dans les délais prescrits. La publicité sur la tenue de l'enquête s'est faite dans deux journaux du Finistère : la première parution le 17 septembre 2022 et le rappel le 7 octobre 2022. Outre l'information légale, l'enquête a fait l'objet d'un encart dans le journal communal " Infos Guiclanaises " du mois d'octobre.

Conformément à la réglementation, l'avis d'enquête publique a été affiché dans les délais prescrits avant l'ouverture de l'enquête : le 16 septembre au siège de la CCPL à Landivisiau, et le 17 septembre 2022 en mairie de Guiclan et dans 6 endroits stratégiques et visibles dans la commune.

J'ai constaté l'affichage sur le tableau de publicité extérieur de la CCPL le 3 octobre et dans la commune le 27 septembre 2022, les jours de permanences et le 23 octobre 2022. En raison des conditions météorologiques fortement agitées, pluies orageuses, vents forts et rafales dans le Finistère, l'affichage dans certains endroits s'est envolé. La commune a procédé rapidement à son remplacement.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public avait accès au dossier sur support papier et sur un poste informatique en mairie. Par ailleurs, l'intégralité du dossier soumis à enquête publique était consultable et téléchargeable sur les sites de la CCPL et sur celui de la commune : <https://www.pays-de-landivisiau.com/adm-cadre-de-vie/urbanisme> et <https://www.guiclan.fr>

Les observations et propositions du public pouvaient être consignées sur le registre d'enquête en mairie ou être adressées à l'attention de la commissaire enquêtrice par voie postale à l'adresse de la CCPL, par courrier électronique à l'adresse suivante : contact@pays-de-landivisiau.com, ou par voie écrite ou orale lors des permanences tenues par la commissaire enquêtrice.

Le mercredi 2 novembre à 17h00, à l'expiration du délai d'enquête, le dossier papier et le registre m'ont été remis par le maire. J'ai clos celui-ci et pris possession de l'ensemble.

Un bilan verbal sur le déroulement de l'enquête publique a été réalisé, après la fermeture de celle-ci, en présence de Messieurs Bodiguel et Lucas.

Nous avons convenu que le Procès-Verbal de synthèse serait envoyé sous huit jours par messagerie électronique à M. Lucas et aussi par courrier recommandé au Président de la CCPL. Le Président disposerait alors, d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

4 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique est une phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, ses critiques et ses suggestions. Il s'avère qu'aucun n'est venu à la rencontre de la commissaire enquêtrice malgré tous les moyens mis en œuvre pour l'y intéresser.

L'absence de contribution surprend toujours mais elle n'est pas exceptionnelle. Il n'y a pas eu de questions de la part du public à aucune des trois permanences et pendant toute la durée de l'enquête.

Au cours de la deuxième permanence la commissaire enquêtrice a rencontré et a échangé avec le maire de Guiclan.

5 - OBSERVATIONS DES AUTORITES CONSULTEES

MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Par décision n° 2022DKB47/ 2022-009828 du 1^{er} juillet 2022, la MRaE a conclu que la première modification du PLU de la commune de Guiclan n'est pas soumise à évaluation environnementale, considérant que :

- le projet d'ouverture à l'urbanisation conduit à la consommation et l'artificialisation de 3 ha environ de terrains agricoles ne présentant pas de sensibilité particulière du point de vue de l'environnement ;
- la collectivité présente dans le dossier une analyse des surfaces disponibles au niveau du territoire de la CCPL pour l'accueil d'activités économiques, que cette analyse identifie le secteur de Lestrévinon (à Landivisiau) comme le seul secteur maîtrisé foncièrement par la CCPL disposant des réserves foncières suffisantes pour répondre aux besoins de nouvelles surfaces d'activités identifiés à court terme ;
- le dossier justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Guiclan par la volonté de la CCPL de ne pas concentrer son activité économique sur le seul pôle de Landivisiau ;
- l'évolution de la hauteur maximale autorisée des constructions de 10 à 13 m au sein de la zone 1AUia n'est pas susceptible de modifier de manière significative la perception de celles-ci depuis le hameau de Kerlan dont elles sont assez éloignées.

SERVICES DE L'ETAT - DDTM (Avis reçu- le 3 octobre 2022)

Dès sa réception, le courrier a été inséré immédiatement dans le dossier d'enquête en mairie et sur le site de la communauté de communes : " Par courriel en date du 3 octobre, le préfet du Finistère a communiqué son avis sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan. Cet avis est téléchargeable ici : [lien vers l'avis du Préfet](#) ".

Concernant :

- l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia pour accueillir 2 entreprises sur environ 5,3 ha, les services de l'état mettent en mémoire que la zone de KERMAT dispose encore actuellement de 4,3 ha de fonciers non bâtis immédiatement urbanisables mais sur lesquels la CCPL ne dispose pas de la maîtrise foncière ;
- l'avenir des bâtiments occupés par les entreprises qui souhaitent construire sur la ZA de KERMAT, les services de l'état invitent la CCPL à s'interroger sur la nouvelle occupation ou renaturation qu'ils auront ;
- la modification de la hauteur autorisée des bâtiments à 10 m dans la ZA de KERMAT pour laquelle il est proposé de les monter à 13 m,
 - les services de l'état rappelle que l'étude paysagère qui avait été menée lors de l'élaboration du PLU 2021 pour déroger au recul inconstructible de 100m par rapport à la RN 12, justifiait la limitation de la hauteur des constructions à 10 m maximum afin de ne pas dépasser la hauteur de la lisière boisée et de maintenir une cohérence avec les hauteurs des entreprises déjà implantées. Cette disposition modifiant les hauteurs autorisées qui passeraient à 13 m est contraire aux prescriptions contenues dans le document du PLU sur les OAP et de ce fait elle doit être retirée.
- les éléments d'intégration paysagers : l'attention est attirée sur le fait qu'ils n'ont pas encore été réalisés.

6 - RAPPEL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT – 20 juillet 2022

- Avis favorable

L'urbanisation de la zone 2AUia située au niveau de la zone artisanale de KERMAT est nécessaire pour poursuivre le développement économique du territoire avec de nouveaux potentiels fonciers destinés à l'installation et au développement des entreprises.

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE BRETAGNE – 2 août 2022

Lors de l'élaboration du PLU, la Chambre d'agriculture avait émis un premier avis de principe le 7 décembre 2020, notant que la proposition d'aménagement était plutôt sobre en terme de consommation d'espace que la version arrêtée dans le PLU initial et qu'elle participait à optimiser l'espace dédié au volet paysager pour répondre aux dispositions de la loi Barnier.

Dans la continuité de ce premier avis, la Chambre d'Agriculture **n'est pas opposée** au projet de modification du PLU n°1 de Guiclan.

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE – 31 août 2022

Le projet n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés par la commune de Guiclan. L'INEAO n'a **pas de remarque** à formuler sur le projet.

CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE – 6 septembre 2022

La Chambre de commerce et de l'industrie ne formule **pas de remarque** sur le projet.

DEPARTEMENT DU FINISTERE – 7 septembre 2022

Le Département fait valoir qu'en raison de la localisation de la zone d'activité de KERMAT, il convient de modifier l'article 3 du projet de règlement de la zone 1AUia relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques. Il convient

- d'une part, d'ajouter à l'article 3 qu'en application du règlement de la voirie départementale du 14 juillet 2019, le recul par rapport à l'axe de la RD 31 est de 15 mètres ;
- d'autre part, les constructions en bordure de la RD 31 située hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

CONSEIL REGIONAL DE BRETAGNE – 7 septembre 2022

La région Bretagne n'émet **pas de remarque** sur le projet de modification. Elle rappelle le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (**SRADDET**) du 18 décembre 2020, approuvé par le Préfet de Région le 16 mars 2021 et rendu exécutoire. Le **SCOT** doit prendre en compte les objectifs du STADDET.

7 - OBSERVATIONS, QUESTIONS ET REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

D'une part, je constate que le public ne s'est pas prononcé sur le projet de modification, aussi j'en conclus qu'il n'est ni pour, ni contre...

D'autre part le projet d'ouverture de la zone 2AUia à l'urbanisation tel qu'il est présenté par la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau a reçu une appréciation globalement favorable de la part de l'Autorité environnementale et les Personnes Publiques Associées.

Le projet répond à une demande importante d'entreprises voulant s'installer sur le territoire du Pays de Landivisiau et notamment, sur la zone de KERMAT en Guiclan. Seulement 4^{1/2} mois après que le PLU ait été adopté, la CCPL engage une procédure de modification pour être en position d'apporter des réponses à ces entreprises.

Ce projet de modification de la zone d'activité est engagé par les acteurs économiques pour d'une part accueillir de nouvelles entreprises et d'autre part pour relocaliser les entreprises du territoire actuellement situées à des endroits qui ne sont plus adaptées (proximité immédiate de quartiers résidentiels qui pouvaient générer des conflits d'usage, par exemple). Certaines d'entre elles mentionnent une priorité stratégique de regrouper plusieurs de leurs sites d'activité éclatés en un seul lieu.

Le projet mis à enquête publique s'appuie sur un diagnostic foncier et une analyse des surfaces disponibles sur le territoire communautaire et sur la volonté de la CCPL de ne pas concentrer toute l'activité économique sur le seul pôle de Landivisiau.

Le PLU a prévu une ouverture progressive de la Zone de KERMAT (10,21 ha) : 7,18 ha pour un zonage 1AUia et 3,03 ha pour un autre en 2AUia. Le rapport de présentation fait état de la situation : il faut une surface minimale de 5,20 ha pour accueillir les projets. Or, les capacités de la zone 1AUia aujourd'hui sont de 4,3 ha.

Les deux zones étant limitrophes, les projets peuvent, pour partie, prendre place sur les terrains classés en zone 1AUia mais ils nécessitent également de se déployer sur les terrains classés en zone 2AUia.

Les besoins exprimés par les sociétés ne se limitent pas à cette seule dimension de surfaces. Elles évoquent que pour avoir un bon fonctionnement de leurs activités (circulations, stationnement, logistique,...), il leur faut aussi disposer de terrains aux formes géométriques compatibles avec les besoins. Il m'a été précisé, lors de mes échanges avec le maire de la commune qu'elles avaient naturellement besoin de hauteur s'agissant de sociétés dont l'activité demande du stockage et l'utilisation de techniques spécifiques employant des robots et des automates.

La question cruciale du rehaussement des bâtiments de 3 m est à prendre en considération, puisque ce rehaussement correspond à des contraintes techniques d'entreprises. C'est donc à partir de leurs réels besoins que la Collectivité veut porter à 13 m la règle des hauteurs autorisées pour les constructions en zone 1AUia. Il est à rappeler que l'OAP comprend aussi des règles et dispositions en rapport avec l'aspect des constructions (les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants).

Je considère que la différence de 3 m est bien modeste ; ce changement va permettre une densification en hauteur des projets et réduire la consommation au sol.

Cette ouverture de zone représente un enjeu majeur en matière d'accueil des entreprises sur la zone de KERMAT. Ce site, de par sa localisation (à proximité des principaux axes structurants) représente également un potentiel de développement économique.

Questions de la Commissaire enquêtrice

- Dans son avis la DDTM déclare que la Communauté n'a pas la maîtrise foncière des 4,3 ha de la zone 1AUia. Ce n'est pas la lecture que j'en ai, aussi pourriez-vous me le confirmer.
- Quel regard portez-vous sur les bâtiments d'activités actuellement occupés par les entreprises qui ne seront plus demain ? Certaines qui se trouvent dans des quartiers résidentiels ne pourront peut-être que difficilement à l'avenir accueillir dans de bonnes conditions, des activités économiques.
- La zone 2AUia devenant 1AUia va permettre l'extension de la ZA communautaire de KERMAT dans la continuité de la zone 1AUia. Comment pensez-vous parvenir à un projet d'aménagement qui s'intègre dans le paysage, en prenant en compte les constructions à 13 m, les espaces agricoles côté ouest, la bande de 50 m... ?

Je vous serais obligée, Monsieur le Président de bien vouloir me faire part de vos réponses aux observations qui ont été établies par Monsieur le Préfet du Finistère, par le Département ainsi qu'à celles de la commissaire enquêtrice en me précisant la suite que vous entendez y donner.

Fait à Brest, le 4 novembre 2022

Françoise ISAAC,



Commissaire enquêtrice

ANNEXE 13 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage



Madame Françoise Isaac

Résidence Les Amaryllis
21 rue Jeanne d'Arc
29200 BREST

N/réf. : Landivisiau,
2022/11-401/HB-YL le 17 novembre 2022
Objet :
Modification du plan local d'urbanisme commune de Guiclan
Réponses au Procès-verbal de synthèse/Enquête publique

BODILIS
COMMANA
GUICLAN
GUIMILIAU
LAMPAIL-GUIMILIAU
LANDIVISIAU
LOC-EGUINER
LOCMELAR
PLOUGAR
PLOUGOURVEST
PLOUNEVENTER
PLOUVORN
PLOUZEVEDE
SAINT-DERRIEN
SAINT-SAUVEUR
SAINT-SERVAIS
SAINT-VOUGAY
SIZUN
TREZILIDE

Madame

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, les réponses de la communauté de communes aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse que vous avez dressé à l'issue de l'enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan.

Je vous prie de croire, madame, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Le président
Henri Billon



Zone de Kerven, rue Robert Schuman, BP 30122, 29401 Landivisiau cedex
tél. 02 98 68 42 41 / contact@pays-de-landivisiau.com
Siret : 242 900 751 00023 - APE : 8411Z

www.pays-de-landivisiau.com

Date : 17/11/2022

Objet : Modification du PLU de la commune de Guiclan/ Procès-verbal de synthèse/ Réponses de la CCPL en application de l'article R.123-18 du code de l'environnement.

La communauté de communes du pays de Landivisiau souhaite attirer l'attention de madame la commissaire enquêtrice sur le fait que les observations dressées dans le présent document ne présagent en rien des choix qui seront définitivement retenus par le conseil communautaire, seule autorité compétente de la communauté de communes pour se prononcer sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan.

La communauté de communes souhaite rappeler que, par une délibération du 18 janvier 2022, le conseil communautaire a prescrit l'établissement d'un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) et que ce document pourra mobiliser des outils (règlement et orientations d'aménagement et de programmation notamment).

CE-01 : Maitrise foncière des terrains

La communauté de communes a conclu un compromis de vente pour l'acquisition des terrains classés en zone 1AUi au plan local d'urbanisme, sachant que l'acte d'acquisition définitive interviendra avant la fin de cette année 2022.

S'agissant des terrains classés en zone 2AUi au plan local d'urbanisme qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de la modification dudit plan, la communauté de communes a également conclu un compromis de vente, étant précisé que l'acquisition définitive n'interviendra qu'après adoption de cette modification en conseil communautaire.

CE-02 : Devenir des sites et bâtiments d'activités actuellement occupés par les entreprises désireuses de s'implanter dans l'espace d'activités économique de Kermat

Une partie des entreprises désireuses de déployer leurs activités sur l'espace d'activités de Kermat occupent actuellement des sites et locaux sur le territoire de la communauté de communes du pays de Landivisiau. Le devenir de ces sites et locaux n'est pas encore connu, étant précisé néanmoins que certains d'entre eux sont actuellement occupés sous la forme locative et que leur capacité à accueillir de nouvelles activités sous cette forme sera probablement préservée.

Quoi qu'il en soit, dans l'éventualité où ils seraient prochainement amenés à être vacants, la question du devenir de ces sites et locaux sera pour le moins interrogée dans le cadre de l'établissement du plan local d'urbanisme intercommunal que la communauté de communes a prescrit par une délibération du conseil communautaire en date du 18 janvier 2022.

En effet, en application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, il doit être procédé à un inventaire des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Les sites et bâtiments d'activités vacants à l'occasion de cet inventaire devront donc être identifiés de manière à mesurer leur capacité à accueillir de nouvelles activités économiques ou à abriter de nouvelles fonctions (habitat, équipements, ...) éventuellement dans le cadre de programmes de renouvellement urbain.

Par ailleurs, dans le cadre de l'établissement du plan local d'urbanisme intercommunal, la communauté de communes a pour ambition de se doter d'un schéma de développement

1

économique qui pourra éventuellement définir les actions qu'elle imagine déployer pour la reconquête de ces sites et locaux vacants.

Enfin, la communauté de communes a déjà montré sa capacité à mobiliser les moyens de cette nature dans le cadre du programme de renouvellement/transformation de l'espace d'activités du Fromeur à Landivisiau en partenariat notamment avec l'établissement public foncier de Bretagne.

CE-03 : Hauteur maximale des constructions admises et intégration dans le paysage

Le président de la communauté de communes, a répondu par courrier en date du 4 octobre 2022, aux observations dressées par le Préfet du Finistère sur la question du rehaussement de la hauteur maximale des constructions admises en zone 1AUi. Dans cette réponse jointe au présent document, la communauté de communes précise les raisons pour lesquelles il importe de relever cette hauteur (13 m contre 10 m à l'origine).

Cette question a depuis été évoquée avec les représentants des services de l'Etat et il a été convenu de compléter le dossier de modification du plan local d'urbanisme avant approbation en conseil communautaire en renforçant le chapitre du rapport de présentation du plan local d'urbanisme consacré à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Il s'agira notamment de :

- mesurer avec davantage de précision les effets possibles de ce rehaussement sur l'intégration des projets dans le « grand » paysage
- présenter dans le détail les mesures que la communauté de communes envisage de prendre pour :
 - o l'aménagement paysager des lisières (coté RN n°12 au Sud, Coté Zone A à l'Ouest, Coté RD n°31 au Nord)
 - o l'aménagement paysager des espaces publics de la zone d'activités.

Ces réflexions sont d'ores et déjà engagées et les premières propositions pour les aménagements paysagers sont exposées ci-après sachant que la communauté de communes insiste sur le caractère provisoire de ces propositions qui doivent encore être partagées avec les représentants des services de l'Etat et validées de façon définitive.



STRATÉGIE VÉGÉTALE LE LONG DE LA RN 12

Bassin de rétention le long de la RN 12

Code 2 gestion différenciée

Plants de culture, arbres nains et Chêne pubescent
+ 100% de végétation



STRATÉGIE VÉGÉTALE BASSIN DE RÉTENTION RN 12

PLANTATIONS

Conserver l'aspect "jeune" de la zone d'attente tout en garantissant un équilibre paysager avec le grand paysage forestier en toile de fond. La faible densité de plantation valorise les perspectives en les cadrant et marquant une limite franche à la zone d'attente. L'utilisation du Chêne des Marais en combinaison avec des zones de végétation à court terme contribue à renforcer l'identité végétale de l'ensemble.



Gaillarde - *Quercus robur*



Chêne à gros fruit - *Quercus macrocarpa*



Chêne des Marais - *Quercus Palustris*

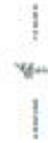


Prairie naturelle



13 m

1.20 m



STRATÉGIE VÉGÉTALE ACCOMPAGNEMENT DE VOIRIE

ATTENTIONS

Accompagner les voiries de manière plus souple en fonction du paysage alentours de pâturages. Découper de manière plus douce les limites afin de créer des zones de plantation pour accompagner les limites de parcelle. Il s'agit de choisir les plantations plutôt que subir les intrus indésirables (mauvaises herbes à qui s'adaptent dans les interstices).



11m

1,20m



Messif de graminées et graminées surcôtées
Messaif monospécifique, d'emploi de plantation importante pour limiter la prolifération d'inventives.

Entretien : fauchepar an

STRATÉGIE VÉGÉTALE BASSIN DE RÉTENTION

ATTENTIONS

Redonner le au bassin de rétention la végétation locale des espèces de pommet et adjoindre une strate arborée supportant la submersion ponctuelle.



Erable rouge *Acer rubrum*



Chêne à gros fruit *Quercus macrocarpa*



Prairie naturelle



Bassin de rétention
Strate herbacée exotique à la base libre, plantation de Chêne à gros fruit et Erable rouge.
Entretien : fauche par an



Monsieur le Préfet

Préfecture du Finistère
42 boulevard Duplex
CS 16033

29320 Quimper Cedex

N°réf. : Landivisiau,
2022/10-294/HB-YL le 4 octobre 2022
Objet :
Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guiclan

BODILIS
COMMANA
GUICLAN
GUILIAU
LAMPAL-GUILIAU
LANDIVISIAU
LOC-EGUINER
LOCMELAR
FLOUGAR
FLOUGOURVEST
PLOUVENTER
PLOUVORN
FLOUZEVEDE
SAINT-DERRIEN
SAINT-SALVEUR
SAINT-SERVAIS
SAINT-VOUGAY
SIZUN
TREZLIDE

Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 3 octobre 2002, vous nous avez communiqué l'avis que vous avez rendu sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan. Nous prenons note de vos observations et souhaiterions pouvoir vous rencontrer prochainement pour évoquer ce dossier soumis à enquête publique depuis le lundi 3 octobre 2022.

S'agissant de votre réserve sur le rehaussement de la hauteur maximale autorisée pour l'édification des constructions admises dans l'espace d'activités économiques de Kermat, nous souhaitons d'ores et déjà vous faire part de nos observations.

L'extension de cet espace d'activités déjà programmée dans le cadre du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan adopté le 30 septembre 2021 est nécessaire pour abriter les nombreuses sociétés désireuses de développer leur activité sur le site et c'est d'ailleurs en ce sens que le conseil communautaire a délibéré le 5 avril 2022 en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

Une partie de ces sociétés développe des activités qui imposent de disposer de locaux réservés au stockage, sachant que les techniques aujourd'hui employées (par robotisation et automatisation des opérations de logistique au service notamment d'une productivité renforcée) permettent le déploiement de ces aires de stockage en hauteur. A l'heure où nous sommes tenus d'aménager notre territoire avec l'objectif de réduire avec force la consommation de nos espaces agro-naturels, nous pensons que des projets qui, par leur fonctionnement, contribuent à l'optimisation du foncier, participent à la satisfaction de cet objectif de sobriété.

Compte tenu des indications ci-dessus, nous avons proposé de porter la hauteur maximale des constructions à 13 m contre 10 m actuellement fixés par le règlement du plan local d'urbanisme, en considérant que cette différence de 3 m avait un caractère limité et que ses effets sur l'intégration des projets dans le paysage seraient donc également limités.

A ce sujet, nous sommes soucieux de parvenir à un projet d'aménagement qui s'intègre au mieux dans le paysage et nous nous conformerons aux dispositions se rapportant aux aménagements paysagers fixées par le plan local d'urbanisme adopté le 30 septembre 2022 (en particulier celles définies par les orientations d'aménagement et de programmation) dans le strict respect des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Zone de Kerven, rue Robert Schuman, BP 30122, 29401 Landivisiau cedex
tél. 02 98 68 42 41 / contact@pays-de-landivisiau.com
Siret : 242 900 751 00023 - APE : 8411Z

www.pays-de-landivisiau.com

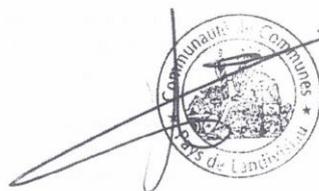
Pour ce faire, nous avons confié une mission à un paysagiste conseil, avec l'objectif de parvenir à des aménagements paysagers de qualité qui porteront en particulier sur les lisières (interface avec l'espace agricole côté Ouest, interface avec la route départementale côté Nord, bande de 50 m depuis l'axe de la RN n°12,...). Nous veillerons notamment à ce que les plantations nouvelles prévues pour l'aménagement de ces lisières soient, par leurs dimensions et leur nature, en accord avec la volumétrie des constructions à prendre place dans l'espace d'activités. Enfin, nous porterons une attention particulière sur la qualité architecturale de ces mêmes constructions.

Nous pensons que cette manière de faire permettra de parvenir à un juste équilibre entre le nécessaire développement économique du territoire et les tout autant nécessaires préservation de nos espaces agro-naturels et valorisation de nos paysages.

Dans l'attente de pouvoir vous rencontrer afin d'évoquer ce dossier, je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de mes sentiments distingués.

BODILIS
COMMANA
GUICLAN
GUIMILIAU
LAMPAUL-GUIMILIAU
LANDIVISIAU
LOC-EGUINER
LOCMELAR
PLOUGAR
PLOUGOURVEST
PLOUVENTER
PLOUVORN
PLOUZEVEDE
SAINT-DERRIEN
SAINT-SAUVEUR
SAINT-SERVAIS
SAINT-VOUGAY
SIZUN
TREZILIDE

Le Président
Henri Billon



Département du Finistère
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LANDIVISIAU
Commune de GUICLAN

Pays de
Landivisiau
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUICLAN

ENQUÊTE PUBLIQUE

DEUXIEME PARTIE Conclusions et Avis

Arrêté du Président :14 septembre 2022 (n°2022-194)

Période d'enquête : 3 octobre au 2 novembre 2022

Référence TA : E 22000099/35

Commissaire enquêtrice : Françoise ISAAC

SOMMAIRE DE LA DEUXIEME PARTIE

| | Pages |
|--|------------------|
| <u>A- RAPPEL DES ELEMENTS DE L'ENQUETE</u> | |
| <u>A 1 -</u> Contexte de la modification n°1 du plan local d'urbanisme | <u>3</u> |
| <u>A 2 -</u> Caractéristiques et environnement administratif de la commune | <u>4</u> |
| <u>A 3 -</u> Procédure relative au projet | <u>4</u> |
| <u>A 4 -</u> Contenu du dossier d'enquête | <u>4</u> |
| <u>A 5 -</u> Articulation avec les documents supra-communaux | <u>5</u> |
| <u>A 6 -</u> Protections environnementales | <u>5</u> |
| <u>A 7 -</u> Protections patrimoniales | <u>5</u> |
| <u>B- SYNTHESE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u> | |
| <u>C- ANALYSE THEMATIQUE ET APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX</u> | |
| <u>C 1 -</u> Observations générales sur le dossier de l'enquête | <u>7</u> |
| <u>C 2 -</u> Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia de la zone d'activités de KERMAT | <u>7</u> |
| <u>C 3 -</u> Modification de la règle des hauteurs et intégration paysagère | <u>9</u> |
| <u>C 4 -</u> Adaptation du règlement écrit de la règle des hauteurs | <u>11</u> |
| <u>C 5 -</u> Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle de la zone 1AUia | <u>11</u> |
| <u>C 6 -</u> Adaptation du règlement graphique | <u>13</u> |
| <u>C 7 -</u> Adaptation du règlement écrit sur proposition du Conseil départemental | <u>14</u> |
| <u>C 8 -</u> Devenir des bâtiments qui seront délaissés | <u>14</u> |
| <u>D- CONCLUSION ET AVIS</u> | |
| | <u>16</u> |

Ce document présente les conclusions et l'avis motivé de la commissaire enquêtrice en charge de l'enquête publique sur le projet de la première modification du PLU de la commune de Guiclan. Pour alléger la lecture, les présentes conclusions s'appuient, sans nécessairement tous les reprendre en détail, sur les éléments du rapport établi dans la première partie de l'enquête auquel le lecteur voudra bien se reporter.

A- RAPPEL DES ELEMENTS DE L'ENQUETE

A1 - CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de Guiclan (Finistère) est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par le Conseil municipal le 30 septembre 2021.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (CCPL) exerce la compétence "Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale".

Le 18 janvier 2022, la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau engage l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ayant qualité de programme local de l'habitat.

La CCPL est sollicitée par plusieurs chefs d'entreprise qui ont pour projet de s'établir dans la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire de KERMAT, à Guiclan. Cette zone d'activités, située aux abords de la voie express RN 12, est identifiée dans le PLU en zonages Uia (15,5 ha), 1AUia (7,2 ha) et 2AUia (3,03 ha).

La zone 1AUia correspond à la première phase d'extension de la zone d'activités initiale de KERMAT, depuis la création du plan local d'urbanisme. Le secteur classé 2AUia, situé en limite du secteur 1AUia, est prévu au PLU en vigueur pour étendre la zone d'activités.

Au regard des besoins des entreprises (exposés dans le rapport), les terrains du secteur 1AUia encore disponibles ne vont pas être suffisants pour recevoir toutes les constructions prévues.

Afin de pouvoir répondre à la demande des entreprises, le Président de la CCPL décide d'engager une procédure de modification du plan local d'urbanisme de Guiclan (arrêté du 18 février 2022), considérant que le document d'urbanisme communal nécessite d'être ajusté (article L.53-37).

Cette procédure de modification de droit commun a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUia.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, le Conseil communautaire du Pays de Landivisiau justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia (délibéré du 5 avril 2022).

Cette première modification du PLU est soumise aux dispositions des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme en rapport avec l'évaluation environnementale.

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas prévue aux articles mentionnés ci-dessus, le Président a notifié à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (**MRAe**) de Bretagne, par un courrier en date du 29 avril 2022, un dossier concluant à l'absence d'incidences notables de cette modification du plan local d'urbanisme sur l'environnement et donc à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par un avis conforme, en date du 1^{er} juillet 2022, la MRAe décide ne pas soumettre la modification à une évaluation environnementale.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré le 20 septembre 2022, décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°1 du PLU de la commune de Guiclan.

L'arrêté du Président de la CCPL organisant l'enquête publique a été pris le 14 septembre 2022.

A2 - CARACTERISTIQUES ET ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF DE LA COMMUNE

La commune de Guiclan, 2 493 habitants, s'étend sur près de 43 km². Elle se situe à 20 km à l'Ouest de Morlaix, à 9 km à l'Est de Landivisiau, et elle est bordée par de nombreuses communes.

Elle est traversée, dans la partie Sud de son territoire, par la voie express RN 12 qui représente un axe majeur de communication à l'échelle de la région Bretagne (reliant Brest à Rennes).

L'habitat s'organise autour d'un pôle principal qui correspond au bourg et, de deux pôles secondaires : Kermat, au Sud de la RN 12 et Penzé, au Nord de la commune.

Administrativement, elle est reliée :

- à l'arrondissement de Morlaix,
- à la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau,
- au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Léon (depuis le mois d'août 2022, un nouveau SCoT à l'échelle du Pays de Morlaix est en préparation) ;
- au Pays de Morlaix.

A3- PROCEDURE RELATIVE AU PROJET

La CCPL **souhaite mettre en œuvre un projet qui réponde aux nombreuses sollicitations de dirigeants d'entreprise**, qui aspirent à installer leur structure sur la zone d'activités de KERMAT. Au plan local d'urbanisme les secteurs sont définis : Uia, 1AUia et 2AUia.

La présente procédure vise à modifier certaines dispositions du plan local d'urbanisme.

Il s'agit :

- **d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUia** afin de permettre l'extension de la zone d'activités communautaire de KERMAT dans la continuité de la zone 1AUia. Le projet nécessite de revoir le zonage actuel 2AUia vers un zonage 1AUia ;
- **de préciser l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation sectorielle** correspondant à la zone d'activités de KERMAT, car l'aménagement pose le principe d'une voie à sens unique avec bouclage alors que les projets à venir n'imposeront pas nécessairement la réalisation de ce bouclage ;
- **d'adapter légèrement la règle de hauteur autorisée pour les constructions en zone 1AUia** (pour la clarifier et la porter à 13 mètres), afin de la rendre plus efficace et pour être en mesure de répondre aux contraintes techniques d'un plus grand nombre d'entreprises.

A4 - CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier de l'enquête publique est réalisé conformément à l'article R.123-8 du code de l'Environnement. Il est constitué :

- d'une note de présentation,
- des pièces de procédure,
- d'un dossier qui complète le rapport de présentation (exposant les motifs des changements apportés),
- des avis qui ont été émis par la MRAe, les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées.

Aucune concertation préalable n'a eu lieu ; la présente procédure de modification du plan local d'urbanisme PLUde Guiclan n'était pas soumise à évaluation environnementale (article L.103-2 b) du Code de l'Urbanisme, et décision n° 2022DKB47/ 2022-009828 du 1er juillet 2022 de la MRA de Bretagne.

A5 - ARTICULATIONS AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune de Guiclan ne relève d'aucun plan de prévention de risques.

Mais elle est concernée par :

- le SCoT du Léon approuvé le 13 avril 2010 ;
- le SRADDET adopté le 18 décembre 2020 par la Région Bretagne (le projet de modification est compatible avec les objectifs du SRADDET Bretagne) ;
- le SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022 à 2027, adopté le 3 mars 2022,
- le SAGE du Léon -Trégor approuvé le 26 août 2019, et
- le SAGE de l'Elorn, approuvé par arrêté préfectoral le 15 juin 2010.

Le projet de la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de Guiclan s'inscrit dans les objectifs affichés su SCoT, il est compatible avec les objectifs du SRADDET Bretagne et il n'engendre pas d'incidence particulière sur l'eau.

A6 - PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

La commune est concernée par

- un arrêté de protection de Biotope : " la Grotte de Roc'h Toull en Guiclan " du 18 mai 1998, et
- une ZNIEFF de type 1 : la Penzé aval à l'extrémité Nord de la Commune

Du fait de sa position géographique et son objet limité, l'objet de la modification plan local d'urbanisme de Guiclan n'aura pas d'incidence sur ces protections environnementales.

A7 - PROTECTIONS PATRIMONIALES

La commune possède sur son territoire 2 édifices protégés au titre des Monuments Historiques :

- la grotte et le rocher de Roc'h Toul (Monument Historique classé par arrêté du 22/10/1913), et
- le chevet et le porche principal de l'église Saint-Pierre de Guiclan (MH inscrit par arrêté du 03/06/1932).

Le territoire communal est également concerné par la Servitude d'Utilité Publique relative au Château de Penhoat situé sur la commune de Saint-Thégonnec (MH inscrit par arrêté en date du 21/06/2006).

L'évaluation des incidences de l'élaboration du plan local d'urbanisme de Guiclan (qui figure dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme approuvé le 30 septembre 2021) montre que le document d'urbanisme n'affectera pas l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 " Baie de Morlaix " et " Rivière de l'Elorn ".

B- SYNTHÈSE DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Tribunal Administratif de Rennes a désigné, le 5 août 2022, Françoise Isaac commissaire enquêtrice, pour conduire l'enquête publique.

Après concertation sur l'organisation de l'enquête, entre le chargé de planification PLUI-h à la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, représentant le maître d'ouvrage et la commissaire enquêtrice, l'enquête a été réalisée conformément aux conditions précisées dans l'arrêté du Président - durant 31 jours, du lundi 3 octobre 2022 (9h00) au mercredi 2 novembre 2022 (17h00). Le siège de l'enquête était à la mairie de Guiclan.

La commissaire enquêtrice a coté et paraphé le dossier d'enquête ainsi que le registre, le 3 octobre 2022 avant l'ouverture de l'enquête. Elle a clôturé celui-ci, le 2 novembre 2022, à l'issue de la dernière permanence. Le dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public pendant toute la période de l'enquête aux heures d'ouverture au public, en mairie. La composition du dossier décrit, en détail dans le rapport, était conforme aux dispositions de l'article R123-8 du Code de l'environnement.

L'avis réglementaire de l'enquête a été publié à deux reprises dans les délais légaux, dans le Télégramme et l'Ouest-France. Les formalités légales d'affichage d'ouverture ont été réalisées au siège de la CCPL, à la mairie de Guiclan et à 6 endroits dans la commune. L'avis a, également, été inséré en ligne sur le site de la CCPL et sur celui de Notre Territoire. Il était consultable sans limite d'horaire.

Pendant la durée de l'enquête la commissaire enquêtrice a tenu trois permanences en mairie, soit 9h30 de présence. Au cours de celles-ci personne ne s'est présenté.

Lors de la seconde, elle a rencontré le maire avec lequel elle a échangé.

L'enquête s'est déroulée dans un endroit favorable à l'accueil, à la communication et aux échanges. Il est à noter qu'il n'y a eu aucune participation physique du public, ni de déposition écrite sur le registre ou de contribution formulée par courrier ou e-mail.

Au terme de l'enquête publique, la procédure du procès-verbal et de mémoire en réponse a été mise en œuvre. Ces deux documents ont été remis sans délai supplémentaire.

Le procès-verbal de synthèse a été adressé au maître d'ouvrage, le 4 novembre 2022 par voie électronique. Il a été envoyé en recommandé par voie postale le lendemain. Aucune observation du public ne figurait dans celui-ci. Les observations et avis de l'autorité environnementale, des services de l'état et des personnes publiques associées étaient restitués de façon synthétique dans le document et appelaient, pour certains des réponses. La commissaire enquêtrice a interrogé le maître d'ouvrage sur trois points (*annexe 12 du rapport*).

Le mémoire en réponse a été remis à la commissaire enquêtrice le 17 novembre 2022 par courriel ; elle l'a reçu par voie postale le 22 novembre 2022.

Ce mémoire a été versé aux documents annexés du rapport d'enquête (*annexe 13 du rapport*).

Appréciation de la commissaire enquêtrice : de l'étude et de l'analyse et après avoir procédé aux investigations jugées nécessaires, il ressort que l'enquête s'est déroulée dans des conditions permettant l'exercice normal du droit à l'information et à l'expression du public. Les modalités et le déroulement de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur. Je n'ai pas remarqué d'anomalie notable dans le déroulement.

En dépit d'une publicité que je juge satisfaisante, l'enquête n'a pas permis de recueillir les interrogations du public dans la mesure où il ne s'est pas manifesté. Peut-être est-ce, parce que l'objet de l'enquête ne présentait pas un enjeu majeur pour lui ?

C- ANALYSE THEMATIQUE ET APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

Dans cette partie du document " conclusions et avis ", je présente une analyse thématique du projet. Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les avis émis lors des consultations administratives, les précisions recueillies auprès des personnes que j'ai rencontrées et le mémoire en réponse du président de la CCPL. Aucune observation ou avis n'a été formulé par le public.

Pour chaque thème, ont été repris les observations et/ou de la MRAe, du Préfet, des personnes publiques associées apportant des observations, mes questions et les réponses apportées par la CCPL. Ces éléments sont suivis de mes appréciations.

C-1 OBSERVATIONS GENERALES SUR LE DOSSIER D'ENQUETE

Observations de la MRAe : le dossier apporte des éléments d'analyse et de justification sur le projet, notamment en ce qui concerne l'examen des surfaces disponibles au niveau du territoire de la CCPL pour l'accueil d'activités économiques.

Appréciation de la commissaire enquêteur : la composition du dossier apparaît globalement conforme au Code de l'urbanisme. Il comprend les pièces obligatoires exigées :

- l'arrêté du Président engageant la procédure de modification du PLU,
- la délibération motivée du Conseil communautaire du pays de Landivisiau, justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia - au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;
- la délibération motivée du Conseil communautaire formalisant la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale au vu de l'avis conforme de la MRAe.

La CCPL a saisi, le 1^{er} juillet, la MRAe pour avis conforme sur l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Le projet a fait, comme prévu à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, l'objet d'une notification aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête.

Il aurait été utile que le dossier donne plus de lisibilité (avec des plans, des croquis ou des photographies...) sur la portée que peuvent avoir des bâtiments rehaussés de 3 m, sur l'environnement paysager de la zone artisanale, la lisière boisée à l'arrière-plan côté Nord de la RD31, et depuis la RN 12.

C2- OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUIA DE LA ZA DE KERMAT

La zone 2AUia a été créée depuis moins de 6 ans, aussi la procédure de modification peut donc s'appliquer (article L153-31 du Code de l'urbanisme).

Pour permettre l'extension de la zone de KERMAT, le projet nécessite de modifier le zonage actuel 2AUia vers un zonage 1AUia (zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service, urbanisable à court terme).

La CCPL doit justifier la pertinence du projet.

Observations de la MRAe :

- le projet d'ouverture à l'urbanisation conduit à la consommation et l'artificialisation de 3 ha environ de terrains agricoles ne présentant pas de sensibilité particulière du point de vue de l'environnement ;
- la collectivité présente dans le dossier des surfaces disponibles au niveau du territoire de la CCPL pour l'accueil d'activités économiques, que cette analyse identifie le secteur de Lestrévinon (à Landivisiau) comme le seul secteur maîtrisé foncièrement par la CCPL disposant des réserves foncières suffisantes pour répondre aux besoins de nouvelles surfaces d'activités identifiés à court terme ;

- le dossier justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Guiclan par la volonté de la CCPL de ne pas concentrer son activité économique sur le seul pôle de Landivisiau ;

Observations du Préfet du Finistère :

- pour accueillir 2 entreprises sur environ 5,3 ha, la zone 2AUia dispose encore actuellement de 4,3 ha de fonciers non bâtis immédiatement urbanisables mais sur lesquels la CCPL ne dispose pas de la maîtrise foncière.

Question de la commissaire enquêtrice au maître d'ouvrage :

- La DDTM déclare dans son avis que la Communauté n'a pas la maîtrise foncière des 4,3 ha de la zone 1AUia. Ce n'est pas la lecture que j'en ai, aussi pourriez-vous me la confirmer.

Réponse du maître d'ouvrage :

La communauté de communes a conclu un compromis de vente pour l'acquisition des terrains classés en zone 1AUi au plan local d'urbanisme, sachant que l'acte d'acquisition définitive interviendra avant la fin de cette année 2022.

S'agissant des terrains classés en zone 2AUi au plan local d'urbanisme qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de la modification dudit plan, la communauté de communes a également conclu un compromis de vente, étant précisé que l'acquisition définitive n'interviendra qu'après adoption de cette modification en conseil communautaire.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage.

La modification du PLU de Guiclan intervient quatre mois et demi après l'approbation du PLU par le Conseil communal. Elle est prescrite par la CCPL qui en devient le maître d'ouvrage. Compte-tenu du calendrier rapproché entre l'approbation du PLU et la modification, je ne peux que constater que le développement du parc d'activités économiques de KERMAT s'est réalisé avec perspicacité et efficacité.

Pour rappel, le projet d'extension de la zone d'activités de KERMAT dans le cadre de l'élaboration du PLU avait fait l'objet de deux examens en commission CDPENAF. Celle-ci avait émis des avis défavorables aux motifs que " le projet de développement de la zone d'activité générerait une consommation importante de terres agricoles, sans la garantie d'un développement cohérent et positif du secteur, mais également parce que les besoins en foncier économique n'étaient pas suffisamment justifiés au regard des besoins communautaires ". La commune avait revu le développement de la zone d'activités et elle proposait, alors, les zones et les valeurs suivantes : Uia (15,5 ha), 1AUia (7,2 ha) et 2AUia (3,03 ha). Ce qui donna lieu à un avis favorable au projet du PLU.

Dans le dossier de modification, il est fait un rappel des avis émis favorables par la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture relatifs aux zonages prévus pour l'extension de la zone d'activités de KERMAT, au regard de la consommation d'espaces et des dispositions prévues dans le cadre de la demande de dérogation Barnier.

Depuis l'approbation du PLU, et en attendant l'urbanisation des terrains 2AUia, l'activité agricole sur les parcelles a été maintenue, sans bail agricole. Comme précisé par le maître d'ouvrage, ci-dessus, la CCPL a conclu un compromis de vente. Le projet n'entraîne donc pas de consommation d'espace plus importante que celle prévue au PLU en vigueur, puisqu'il prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la zone constructible à long terme 2AUia, en zone constructible à court terme 1AUia. Aussi, je considère qu'il n'y a pas d'impact sur l'agriculture..

La zone d'activités de KERMAT, localisée en bordure de la RN 12, est définie comme structurante à l'échelle du Pays du Léon. De par sa situation, un grand nombre d'entreprises aspire à s'installer à KERMAT. Les besoins en surface exprimés par les sociétés sont de 5,2 ha, ils sont supérieurs aux capacités d'accueil de la zone 1AUia qui est de 4,3 ha.

Il est précisé dans le dossier que la partie non urbanisée (non équipée) de l'espace d'activités économiques de KERMAT couvre une superficie d'environ 7,3 ha (4,3 ha classés en zone 1AUia et 3 ha classés en zone 2AUia).

En recherche de solutions pour pouvoir accueillir les entreprises, la CCPL a réalisé un état des lieux de l'offre foncière à l'échelle du Pays de Landivisiau. Les résultats de cette étude et son analyse montrent, concernant les possibilités d'accueil sur les 13 espaces communautaires et sur celui de KERMAT, que les projets :

- peuvent pour partie s'installer sur les terrains de KERMAT classés en zone 1AUia mais ils nécessitent également de se déployer sur les terrains classés en zone 2AUia ;
- pourraient éventuellement s'établir dans l'espace d'activités économiques de Lestrévigon (terrain non équipé).

J'observe que le dossier de modification a produit à la fois, une description motivée des projets des entreprises et un diagnostic des capacités d'accueil des espaces d'activités économiques du territoire communautaire. Les résultats concluent que le seul secteur maîtrisé foncièrement par la CCPL disposant des réserves foncières suffisantes pour répondre aux besoins de nouvelles surfaces d'activités identifiés à court terme est celui de Lestrévigon à Landivisiau.

Cependant, le projet de territoire " horizon 2040 " de la CCPL, adopté le 22 février 2022, définit des axes prioritaires pour le Pays de Landivisiau et l'un de ses objectifs est de ne pas concentrer l'activité économique sur le seul pôle de la ville de Landivisiau, cela, afin de parvenir à un développement économique du territoire géographiquement équilibré.

Eu égard à ce qui précède, les projets des entreprises ne peuvent alors que s'établir à la fois sur les terrains classés en zone 1AUia et sur les terrains classés en zone 2AUia, ce qui justifie l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

Les informations que donne le dossier et les résultats de l'étude concernant les surfaces disponibles du territoire du Pays de Landivisiau me permettent d'émettre un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia prévue dans le PLU, considérant que l'objet n'a pas d'impact sur l'agriculture, et qu'il en a peu sur l'environnement. Je pense que l'extension de la zone d'activités communautaire de KERMAT est nécessaire pour répondre favorablement à la demande des entreprises, d'autant plus que leurs implantations représentent une retombée positive sur l'économie et qu'elles constituent un atout majeur en termes d'activités et d'emplois par ricochet.

C3- MODIFICATION DE LA REGLE DES HAUTEURS ET INTEGRATION PAYSAGERE

En lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia de la zone d'activités de KERMAT, la Collectivité souhaite adapter la règle de hauteur autorisée pour les constructions en zone 1AUia ; il s'agit de la porter à 13 m contre 10 m actuellement, pour être en mesure de répondre aux contraintes techniques d'un plus grand nombre d'entreprises.

Observation de la MRAe :

- l'évolution de la hauteur maximale autorisée des constructions de 10 m à 13 m au sein de la zone 1AUia n'est pas susceptible de modifier de manière significative la perception de celles-ci depuis le hameau de Kerlan dont elles sont assez éloignées.

Observations du Préfet du Finistère :

- Le Préfet rappelle que l'étude paysagère qui avait été menée lors de l'élaboration du PLU en 2021 pour déroger au recul inconstructible de 100 m par rapport à la RN 12, justifiait la limitation de la hauteur des constructions à 10 m maximum afin de ne pas dépasser la hauteur de la lisière boisée et de maintenir une cohérence avec les hauteurs des entreprises déjà implantées. Cette disposition modifiant les hauteurs autorisées qui passeraient à 13 m est contraire aux prescriptions contenues dans le document du PLU sur les OAP et de ce fait elle doit être retirée.

Question de la commissaire enquêtrice :

La zone 2AUia devenant 1AUia va permettre l'extension de la zone d'activités communautaire de KERMAT dans la continuité de la zone 1AUia. Comment pensez-vous parvenir à un projet d'aménagement qui s'intègre dans le paysage, en prenant en compte les constructions à 13 m, les espaces agricoles côté ouest, la bande de 50 m... ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le président de la communauté de communes, a répondu par courrier en date du 4 octobre 2022, aux observations adressées par le Préfet du Finistère sur la question du rehaussement de la hauteur maximale des constructions admises en zone 1AUi. Dans cette réponse jointe au présent document, la communauté de communes précise les raisons pour lesquelles il importe de relever cette hauteur (13 m contre 10 m à l'origine).

Cette question a depuis été évoquée avec les représentants des services de l'Etat et il a été convenu de compléter le dossier de modification du plan local d'urbanisme avant approbation en conseil communautaire en renforçant le chapitre du rapport de présentation du plan local d'urbanisme consacré à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 111 -8 du code de l'urbanisme.

Il s'agira notamment de :

- mesurer avec davantage de précision les effets possibles de ce rehaussement sur l'intégration des projets dans le " grand " paysage ;
- présenter dans le détail les mesures que la communauté de communes envisage de prendre pour :
 - l'aménagement paysager des lisières (coté RN n°12 au Sud, Coté Zone A à l'Ouest, Coté RD n°31 au Nord) ;
 - l'aménagement paysager des espaces publics de la zone d'activités.

Ces réflexions sont d'ores et déjà engagées et les premières propositions pour les aménagements paysagers sont exposées ci-après sachant que la communauté de communes insiste sur le caractère provisoire de ces propositions qui doivent encore être partagées avec les représentants des services de l'Etat et validées de façon définitive (*annexe 13 au rapport*).

Appréciation de la commissaire enquêtrice : je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Suite à la demande de nombreuses entreprises d'intégrer la zone d'activités économique de KERMAT, l'enjeu pour la CCPL est de mettre en place une offre foncière qualitative et attractive pour, d'une part, consolider l'ancrage des entreprises locales qui sont implantées sur le territoire du Pays de Landivisiau (entreprises qui manifestent des besoins spécifiques et aussi d'avoir plus d'espace) et pour d'autre part, en accueillir de nouvelles. Pour aller plus loin, la zone d'activités économique de KERMAT doit s'adapter pour offrir des conditions d'accueil qui répondent au mieux aux attentes du monde économique et de son outil de travail, mais elle est confrontée à un obstacle majeur qui est celui du règlement qui définit la hauteur maximale des constructions à 10 m pour la zone 1AUia.

Devant la difficulté de la situation (certains projets nécessitant une hauteur de bâtiment de 13 m maximum), le Président de la CCPL a adressé un courrier au Préfet, le 4 octobre 2022 (annexe 13 au rapport) dans lequel il décrit un profil d'entreprises qui aspirent à s'installer sur la zone d'activités de KERMAT.

" Une partie des sociétés développent des activités qui imposent de disposer de locaux réservés au stockage, sachant que les techniques aujourd'hui employées (par robotisation et automatisation des opérations de logistiques au service notamment d'une productivité renforcée) permettent le déploiement de ces aires de stockage en hauteur. A l'heure où nous sommes tenus d'aménager notre territoire avec l'objectif de réduire avec force la consommation de nos espaces agro-naturels, nous pensons que des projets qui, par leur fonctionnement, contribuent à l'optimisation du foncier, participent à la satisfaction de cet objectif de sobriété.

Compte tenu des indications ci-dessus, nous avons proposé de porter la hauteur à 13 m contre 10 m actuellement fixés par le règlement du plan local d'urbanisme, en considérant que cette différence de 3 m avait un caractère limité et que ses effets sur l'intégration des projets dans le paysage seraient donc également limités".

Je rejoins l'avis du maître d'ouvrage concernant l'enjeu de lutte contre le gaspillage du foncier sur la zone d'activités économique de KERMAT. Proposer de prendre en hauteur la valeur de ce qui pourrait être pris au sol participe à de la gestion économe de l'espace et à de la réduction de sa consommation, et ça peut être une solution...

Reste la question du paysage... le maître d'ouvrage, dans son au mémoire en réponse rappelle que des travaux de réflexions avec les services de l'Etat sont engagés et qu'à ce jour, ils ne sont pas finalisés. Néanmoins des premières suggestions sont avancées par la communauté de communes et des ébauches de plans sont proposées.

En raison de la raréfaction de l'offre foncière du territoire, je considère qu'il est nécessaire et impératif de faire évoluer le projet de la zone d'activités de KERMAT, celle-ci étant un espace de développement de l'économie et de l'emploi qui doit favoriser au mieux l'implantation des entreprises du secteur, en demande.

C4- ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA REGLE DES HAUTEURS

La présente procédure de modification du PLU engendre des ajustements du règlement graphique, du règlement écrit, **de la zone 1AUia**

- de la section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- à l'article 3 : volumétrie et implantation des constructions,
- concernant les règles générales de hauteur,

Il est proposé de remplacer le texte :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne devra pas dépasser la hauteur maximale de 10 m.

Par le texte suivant :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 13 mètres.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Je suis d'avis pour suivre la proposition des modifications réglementaires formulées, bien entendu au regard de l'évolution des travaux engagés avec le Préfet et des résultats qui en découleront.

C5- OAP SECTORIELLE DE LA ZONE 1AUIA

Les OAP établies dans le PLU de Guiclan pour les activités économiques ne comportent pas d'échéancier.

" L'aménagement pose le principe d'une voie à sens unique avec bouclage alors que les projets des entreprises n'imposent pas nécessairement la réalisation de ce bouclage ".

Appréciation de la commissaire enquêteur : le projet de modification de l'OAP sectorielle dans la zone 1AUIa n'a suscité ni opposition, ni approbation. Aucune observation n'a été exprimée sur ce sujet ; les entreprises déjà

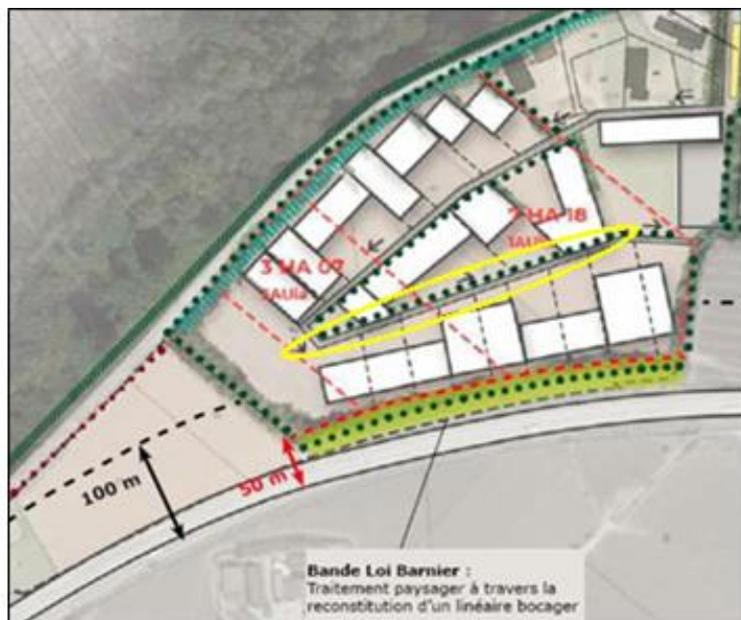
implantées, ni les futures, ne sont venues à ma rencontre dans le cadre de mes permanences ou de mes visites de terrain, pour échanger.

Dans le PLU approuvé, la Commune de Guiclan avait imaginé l'aménagement de sa zone d'activités différemment. Compte tenu, des projets d'implantation des nouvelles entreprises et notamment de l'importance des projets de plusieurs d'entre elles (près de 41ha pour l'une, t plus de 13 ha pour une autre) (*annexe 13 au rapport*), la répartition des parcelles sur la zone 1AUia va être réalisée d'une autre manière qui n'imposera pas une voie à sens unique avec bouclage. De nouvelle situation, la CCPL doit adapter l'OAP du secteur.

Je souscris à la nouvelle rédaction (qui sera à reporter au règlement écrit) :

⇒ Principe d'implantation de la future voirie

La future zone à urbaniser sera desservie par une voirie qui se raccordera à la voie de desserte existante. Elle pourra éventuellement, selon les projets à venir, prendre la forme d'une voirie aménagée sur le principe d'un bouclage. Aucune entrée supplémentaire depuis la RD31 ne sera créée.



En jaune, la partie de la voie programmée au PLU mais qui sera supprimée dans la modification

Projet envisagé au 17 novembre 2022
(annexe 13 du rapport)

Voie existante

Voies nouvelles



C7- ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT SUR PROPOSITION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Observations du Département :

- Le Département fait valoir qu'en raison de la localisation de la zone d'activités de KERMAT, il convient de modifier l'article 3 du projet de règlement de la zone 1AUia relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques. Il convient
 - d'une part, d'ajouter à l'article 3 qu'en application du règlement de la voirie départementale du 14 juillet 2019, le recul par rapport à l'axe de la RD 31 est de 15 mètres ;
 - d'autre part, les constructions en bordure de la RD 31 située hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : j'ai pris note que le maître d'ouvrage n'a pas répondu à l'observation du Conseil départemental ; je l'invite à lui faire une réponse.

Après un examen plus approfondi sur la question, je lis effectivement à la page 23 du dossier intitulé : " Complément au rapport de présentation ", 1. Localisation : la zone 2AUia, objet de la présente modification du PLU, **jouxté**

- **la RD 31 au Nord**, et le bois (privé) de Maner al Lann qui s'étend de l'autre côté de la RD 31 et qui est zoné en N.

Sur l'extrait du règlement graphique (plans insérés page précédente), je constate que les zones 1AUia et 2 AUia ne se trouvent pas en proximité directe avec la RD 31.

Les zones identifiées 1AUia et 2AUia sont bordées par une zone N sur laquelle, j'ai vu au cours de mes visites un bassin de rétention d'eau au niveau de la 1AUia.

Il est, d'ailleurs, prévu sur les plans de réaliser un deuxième bassin de rétention le long de la RD 31, au niveau de la future extension, celui-ci, sur le même modèle que celui déjà existant.

Je propose au maître d'ouvrage de corriger cette partie du texte du dossier, car le verbe " jouxté " induit en erreur et je l'invite à apporter une réponse au Conseil départemental au sujet de la modification qui pouvait être apportée.

C8- DEVENIR DES BATIMENTS QUI SERONT DELAISSES

Observations du Préfet du Finistère :

- Le Préfet invite la CCPL à s'interroger sur la nouvelle occupation ou renaturation des bâtiments qui auront été délaissés.

Question de la commissaire enquêtrice :

- Quel regard portez-vous sur les bâtiments d'activités actuellement occupés par les entreprises qui ne le seront plus demain ? Certains qui se trouvent dans des quartiers résidentiels ne pourront peut-être que difficilement à l'avenir accueillir dans de bonnes conditions, des activités économiques.

Réponses du maître d'ouvrage :

Une partie des entreprises désireuses de déployer leurs activités sur l'espace d'activités de Kermat occupent actuellement des sites et locaux sur le territoire de la communauté de communes du pays de Landivisiau. Le devenir de ces sites et locaux n'est pas encore connu, étant précisé néanmoins que certains d'entre eux sont

actuellement occupés sous la forme locative et que leur capacité à accueillir de nouvelles activités sous cette forme sera probablement préservée.

Quoi qu'il en soit, dans l'éventualité où ils seraient prochainement amenés à être vacants, la question du devenir de ces sites et locaux sera pour le moins interrogée dans le cadre de l'établissement du plan local d'urbanisme intercommunal que la communauté de communes a prescrit par une délibération du conseil communautaire en date du 18 janvier 2022.

En effet, en application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, il doit être procédé à un inventaire des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Les sites et bâtiments d'activités vacants à l'occasion de cet inventaire devront donc être identifiés de manière à mesurer leur capacité à accueillir de nouvelles activités économiques ou à abriter de nouvelles fonctions (habitat, équipements, ...) éventuellement dans le cadre de programmes de renouvellement urbain.

Par ailleurs, dans le cadre de l'établissement du plan local d'urbanisme intercommunal, la communauté de communes a pour ambition de se doter d'un schéma de développement économique qui pourra éventuellement définir les actions qu'elle imagine déployer pour la reconquête de ces sites et locaux vacants.

Enfin, la communauté de communes a déjà montré sa capacité à mobiliser les moyens de cette nature dans le cadre du programme de renouvellement / transformation de l'espace d'activités du Fromeur à Landivisiau en partenariat notamment avec l'établissement public foncier de Bretagne.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage.

D- CONCLUSIONS ET AVIS

Je soussignée, Françoise ISAAC, commissaire enquêtrice, certifie avoir été désignée pour conduire l'enquête publique portant sur le projet modification n°1 du PLU de Guiclan qui s'est déroulée du 3 octobre 2022 au 2 décembre 2022.

Vu

- L'arrêté 21/208 du Président de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, du 14 septembre 2022, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.156-36 et suivants,
- Le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
- L'arrêté du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'environnement ;
- L'arrêté n°2022-100 en date du 18 février 2022 du Président de la Communauté de Communes prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune Guiclan ;
- Les différents avis rendus sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune Guiclan ;
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique,
- La décision de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne en date du 1^{er} juillet 2022 par laquelle elle décide de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification du plan local d'urbanisme ;
- La décision en date du 5 août 2022 de Monsieur le Conseiller délégué au tribunal administratif de Rennes désignant Madame Françoise Isaac en qualité de Commissaire Enquêtrice.

Considérant avoir :

- Etudié le dossier d'enquête de façon approfondie,
- Conduit l'enquête publique et m'être tenue à la disposition du public,
- Visité le site avec le maire de la commune et le représentant du maître d'ouvrage,
- Procédé à des visites des lieux pendant l'enquête,
- Examiné les analyses, les observations et les remarques formulées par les personnes publiques associées et les réponses du maître d'ouvrage et du maire de la commune de Guiclan ;
- Analysé le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice,
- Conclu que les avantages que présente le projet l'emportent clairement sur les inconvénients qu'il génère.

Compte tenu que :

- Le dossier d'enquête contenait tous les documents nécessaires à la compréhension du projet de modification n°1 du PLU de Guiclan,
- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, l'information a été réalisée correctement sur la commune de Guiclan, à la Communauté de communes, par voie de presse, et sur le site internet du Pays de Landivisiau ;
- La modification s'inscrit dans une suite logique du plan local d'urbanisme approuvé le 30 septembre 2021, et elle comporte une analyse des capacités de densification ;
- La modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations définies par le PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- La modification est compatible avec les documents de portée supérieur,
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia de Kermat permet de réaliser un projet urbain respectant les orientations du SCot ;
- L'impact environnemental est faible.

En conclusion du bilan, de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE**, sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Guiclan, assorti de la recommandation suivante :

le dossier de modification du plan local d'urbanisme doit être compléter en renforçant le chapitre du rapport de présentation du plan local d'urbanisme consacré à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 111 -8 du code de l'urbanisme.

S'agissant,

- de mesurer avec davantage de précision les effets possibles de ce rehaussement sur l'intégration des projets dans le " grand " paysage et, de présenter dans le détail les mesures que la Communauté de communes envisage de prendre pour
 - l'aménagement paysager des lisières (coté RN n°12 au Sud, Coté Zone A à l'Ouest, Coté RD 31 au Nord) et l'aménagement paysager des espaces publics de la zone d'activités,

A Brest, le 1^{er} décembre 2022

Françoise ISAAC,



Commissaire enquêtrice