

## Délibération n°2023-03-007

Date de convocation : 1<sup>er</sup> mars 2023

Conseillers en exercice : 45	Présents : 42	Votants : 43
------------------------------	---------------	--------------

### Approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan

L'an deux mil vingt-trois, le 7 du mois de mars à 18 heures, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à Saint-Servais, salle polyvalente, sous la présidence de M. Henri BILLON, président.

Etaient présents

M. JEZEQUEL Jean, M. MORRY Yvan, M. DUFFORT Jean-Philippe, Mme CRENN Nicole, Mme CLOAREC Marie-Françoise, M. MIOSSEC Gilbert, M. MICHEL Bernard, Mme PORTAILLER Christine, Mme CLAISSE Laurence, M. BODIGUEL Robert, Mme PICHON Marie-Christine, M. LE BORGNE Laurent, Mme HENAFF Marie Claire, M. PALUD Jean, M. THEPAUT Jean-Jacques, M. POSTEC Jean-Yves, Mme CARRER Bernadette, M. SALIOU Louis, M. POT Dominique, M. BRAS Philippe, Mme POULIQUEN Marie-France, M. GUEGUEN Guy, M. CADIOU Bruno, M. GUEGUEN Philippe, M. ABALAIN Jean-Luc, Mme JAFFRES Anne, Mme GUILLERM Babeth, Mme MARTINEAU Gaëlle, Mme LE FOLL Sylvie, Mme QUERE Patricia, M. RAMONET Thierry, Mme TORRES Sonia, M. PHELIPPOT Samuel, M. LOAËC Eric, M. PERVES Daniel, M. JEZEQUEL Sébastien, Mme ABAZIOU Nadine, M. ABGRALL Dominique, M. GILET Yves-Marie, Mme KERVELLA Julie, Mme QUILLEVERE Gwénaëlle

Avait donné  
procuration

Mme LE GUERN Marlène à M. LE BORGNE Laurent

Absents excusés

M. BRETON Jean-Pierre  
M. RIOU André

Absent

/

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

Secrétaire de séance : M. MICHEL Bernard

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

Par un arrêté du président de la communauté de communes en date du 18 février 2022, la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan a été prescrite. Cette

modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia nécessaire à l'extension de l'espace d'activités économiques de Kermat.

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 cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle des projets à venir dans ces zones.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, ce projet de modification du plan local d'urbanisme a été notifié aux personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

La chambre d'agriculture, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers et de l'artisanat, l'institut national de l'origine et de la qualité et la région Bretagne ont chacun rendu un avis qui n'est pas de nature à remettre en cause le projet de modification du plan local d'urbanisme.

Le département du Finistère a rendu un avis dans lequel il précise les règles de recul qui s'imposent depuis la RD n°31, étant précisé que ces règles sont d'ores et déjà prises en considération dans le cadre du plan local d'urbanisme adopté le 30 septembre 2021.

Le préfet du Finistère a rendu un avis dans lequel il exprime ses réserves sur le projet de porter à 13 mètres (contre 10 mètres avant modification du plan local d'urbanisme) la hauteur maximale des constructions admises dans la zone 1AUia (ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la modification du plan local d'urbanisme), en considérant que ce rehaussement aurait pour effet de rendre plus difficile l'intégration des projets dans le paysage et qu'il ne serait pas en accord avec les dispositions prises en ce sens par le plan local d'urbanisme adopté le 30 septembre 2021.

Une enquête publique s'est tenue du 3 octobre au 2 novembre 2022, sachant qu'aucune observation du public n'a été recueillie à cette occasion.

La commissaire enquêtrice a remis son rapport et ses conclusions motivées le 1<sup>er</sup> décembre 2022 et a formulé un avis favorable assorti d'une recommandation, en invitant la communauté de communes à « mesurer avec davantage de précision les effets possibles du rehaussement de la hauteur maximale des constructions sur l'intégration des projets dans le grand paysage et à présenter dans le détail les mesures qu'elle 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 ».

Conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, le projet de modification du plan local d'urbanisme a fait l'objet de modifications afin de prendre en considération les observations dressées par le Préfet du Finistère et par la commissaire enquêtrice.

Ces modifications portent sur le rapport de présentation du dossier et ne sont donc pas de nature à remettre en cause les orientations générales du projet tel qu'il a été soumis à enquête publique.

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan adopté le 30 septembre 2021 ;  
Vu l'arrêté préfectoral du 30 juin 2021 portant modification des statuts de la communauté de communes ;

Vu l'arrêté du président de la communauté de communes en date du 18 février 2022 ;  
Vu la délibération du conseil communautaire adoptée le 5 avril 2022 en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme ;  
Vu les avis rendus par les personnes publiques associées en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme ;  
Vu le rapport et les conclusions motivées remis par la commissaire enquêtrice le 1er décembre 2022 ;  
Vu les modifications apportées au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan suite à l'enquête publique ;  
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 ;  
Vu la conférence des maires du 28 février 2023 ;  
Ayant entendu son rapporteur, Mme Marie Claire Hénaff, vice-présidente ;

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

- **Approuve la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations,  
le 8 mars 2023.

Le Secrétaire de séance,  
Bernard MICHEL.



Le Président,  
Henri BILLON.



Communauté de Communes du Pays de Landivisiau  
Commune de Guiclan



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification de droit commun n°1**

Dossier d'approbation

Complément au rapport de présentation  
Exposé des motifs des changements apportés

	Prescrite le :	Approuvée le :
<b>Elaboration du PLU</b>	27/06/2013	30/09/2021
<b>Modification de droit commun n°1</b>	18/02/2022	07/03/2023



## Sommaire

<b>L'OBJET DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>5</b>
<b>LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE.....</b>	<b>9</b>
I. Cadre Territorial .....	9
A. Le contexte administratif .....	9
B. Contexte géographique.....	10
II. Les caractéristiques principales du PLU en vigueur.....	12
1. Rappel des objectifs du PLU en vigueur .....	12
2. Règlement graphique applicable .....	12
3. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) applicables .....	13
III. Articulation avec les documents à portée supra-communale .....	15
1. Articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Léon.....	15
2. Articulation avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne.....	19
3. Articulation avec 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.....	19
IV. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel .....	19
V. Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti.....	20
<b>PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET.....</b>	<b>21</b>
I. Objet et localisation du projet de modification n°1 du PLU.....	21
A. Objet du projet.....	21
B. Le site d'implantation et ses abords .....	23
1. Localisation.....	23
2. Situation vis-à-vis de l'agriculture.....	23
II. Éléments de justifications.....	24
A. Un projet répondant à des enjeux économiques à l'échelle communale et intercommunale .....	24
Un projet qui répond à un besoin de foncier à vocation économique.....	24
Un projet qui répond au besoin de développement de plusieurs entreprises implantées sur le territoire intercommunal, et qui souhaitent y rester .....	28
B. Un projet ayant un impact limité sur l'agriculture .....	29
<b>DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU .....</b>	<b>30</b>
I. Adaptation du règlement graphique.....	30
II. Adaptation du règlement écrit.....	31
III. Adaptation de l'OAP.....	33
IV. Evolution du tableau des surfaces des zones.....	34

<b>LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>35</b>
I. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement.....	35
A. Rappels introductifs.....	35
B. Grille d'analyse des incidences potentielles du projet sur l'environnement .....	41
II. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.....	46
III. Compatibilité du projet au regard des objectifs des politiques visant le 'zéro artificialisation nette' .....	48
IV. Conclusion.....	48

# L'OBJET DE LA PROCEDURE

La Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (CCPL) est devenue, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

La commune de Guiclan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 30/09/2021.

Par arrêté du Président de la CCPL en date du 18 février 2022, une procédure de modification n°1 du PLU est engagée, considérant que le document d'urbanisme communal nécessite d'être ajusté.

**Cette procédure de modification de droit commun a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUia située au niveau de la ZA de Kermat (Zone d'Activités Economiques d'intérêt communautaire) afin de permettre son urbanisation.**

## La procédure de modification

La modification du PLU permet de reconsidérer des règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur, à condition que l'évolution prévue ne permette pas de :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente procédure de modification du PLU engendre des ajustements du règlement graphique, du règlement écrit, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elle est établie conformément au Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement en application des articles suivants :

### **Article L153-36 du Code de l'Urbanisme**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

### **Article L153-37 du Code de l'Urbanisme**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*



**Article L153-38 du Code de l'Urbanisme**

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

**N.B. : Cette délibération a été adoptée par le conseil communautaire de la CCPL le 5 avril 2022.**

**Article L153-39 du Code de l'Urbanisme**

*Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.*

**Article L153-40 du Code de l'Urbanisme**

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

**Article L153-41 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

**Article L153-41 du CU**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.*

**Article L153-43 du CU**

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

**Article L153-44 du CU**

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.*

La présente procédure de modification n°1 du PLU de Guiclan est donc bien fondée, puisqu'elle vise :

- à adapter le règlement graphique du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUia de Kermat ;
- à adapter le règlement écrit du PLU concernant la hauteur autorisée pour les constructions en zone 1AUia ;
- à modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la ZA de Kermat.

*Nota 1 : La zone 2AUia a été créée depuis moins de 6 ans (le PLU a été approuvé le 30 septembre 2021) ; la procédure de modification peut donc s'appliquer (cf. article L153-31 du Code de l'Urbanisme).*

*Nota 2 : Le présent dossier de modification du P.L.U. de Guiclan comporte une analyse des capacités de densification, c'est-à-dire l'identification et la qualification au sein des zones U et AU à vocation d'activités, des disponibilités foncières.*

Le présent dossier de modification du P.L.U. de Guiclan comprend une évaluation des incidences du projet sur l'environnement, qui reste limitée à l'analyse des évolutions apportées au PLU ; elle est ainsi adaptée et proportionnée au projet qui sous-tend la procédure de modification.

*En application des articles R.104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme, c'est à la Communauté de Communes qu'il revient d'estimer si la modification du PLU est susceptible ou non d'avoir des incidences notables sur l'environnement.*

Le dossier établi dans le cadre de la présente modification du PLU a été transmis à l'autorité environnementale (MRAe) pour 'examen au cas par cas' dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

**Par décision n° 2022DKB47/ 2022-009828 du 1er juillet 2022, la MRAe a conclu que la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Guiclan (29) n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification est notifié :

- au Préfet,
- au Maire de la commune de Guiclan,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental,
- au Parc Naturel Régional d'Armorique,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture,
- au Président de l'E.P.C.I. chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale.

L'enquête publique, qui dure 30 jours, est la phase principale d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions. Il est rappelé que dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PLU est ensuite approuvée par le conseil communautaire. Cette délibération, suivie des mesures de publicité, met un terme à la procédure.

**SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU P.L.U. DE GUICLAN**

**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**  
*au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme*

**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)**



Elaboration technique du projet de modification du P.L.U.



**Saisie de l'autorité environnementale (MRAe) pour avis conforme\* sur l'absence d'incidences notables sur l'environnement = Demande d'examen « au cas par cas »**  
*(\*avis émis le 1<sup>er</sup> juillet 2022)*

**Délibération du Conseil Communautaire de la CCPL formalisant la décision de réaliser ou non une évaluation environnementale par délibération au vu de l'avis conforme de la MRAe**



**Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme**



**Enquête publique**

- ▶ Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal administratif
- ▶ Arrêté du Président fixant la date d'ouverture, la durée (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête
- ▶ Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux :
  - 1<sup>ère</sup> parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête
  - 2<sup>ème</sup> parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête
- ▶ Affichage au lieu habituel en mairie et sur les sites concernés par le projet
- ▶ Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente
- ▶ 15 jours pour vérification du rapport et des conclusions par le Tribunal Administratif



**Adaptations éventuelles** du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA et de l'enquête publique (le cas échéant)



**Approbation de la modification du P.L.U. par le Conseil Communautaire**

- ▶ Délibération publiée dans un journal local et affichée en mairie pendant un mois
- ▶ *Modification* rendue exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

Contrôle de légalité : 2 mois

# LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

## I. Cadre Territorial

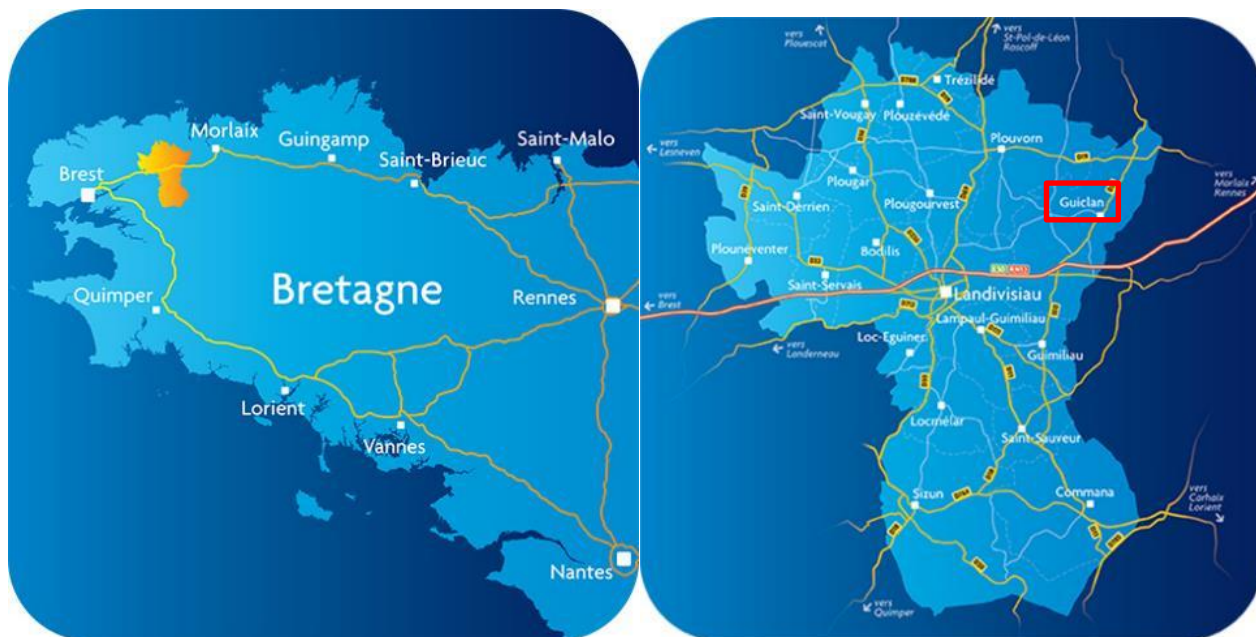
### A. Le contexte administratif

La commune de Guiclan fait partie :

- **Du département du Finistère,**
- **De l'arrondissement de Morlaix,**
- **De la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (CCPL)**, qui est constituée de 19 communes : Bodilis, Commana, Guiclan, Guimiliau, Lampaul-Guimiliau, Landivisiau, Loc-Eguiner, Locmélar, Plougar, Plougourvest, Plouneventer, Plouvorn, Plouzévédé, Saint-Derrien, Saint-Sauveur, Saint-Servais, Saint-Vougay, Sizun, Trézilidé. Elle a une superficie de 404,2 km<sup>2</sup> et compte 33 053 habitants (données INSEE 2018, disponibles en mars 2022).
- **Du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Léon**, approuvé le 13 avril 2010. Il comprend la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (19 communes) et Haut Léon Communauté (14 communes). *Il est à noter que l'établissement d'un nouveau SCOT à l'échelle du Pays de Morlaix est programmé.*
- **Du Pays de Morlaix**

La commune de Guiclan compte 2493 habitants (Données INSEE 2018). 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). Via 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.

Localisation de la commune de Guiclan à l'échelle de la Bretagne et de la CCPL



Source : rapport de présentation du PLU approuvé de Guiclan

## B. Contexte géographique

Guiclan est une vaste commune rurale de 4264 hectares, située à 20 km à l'Ouest de Morlaix, à 9 km à l'Est de Landivisiau. Elle est limitrophe de Plouénan au Nord, Plouvorn et Landivisiau à l'Ouest, Guimiliau et Lampaul-Guimiliau au Sud, et de Saint-Thégonnec et Taulé à l'Est.

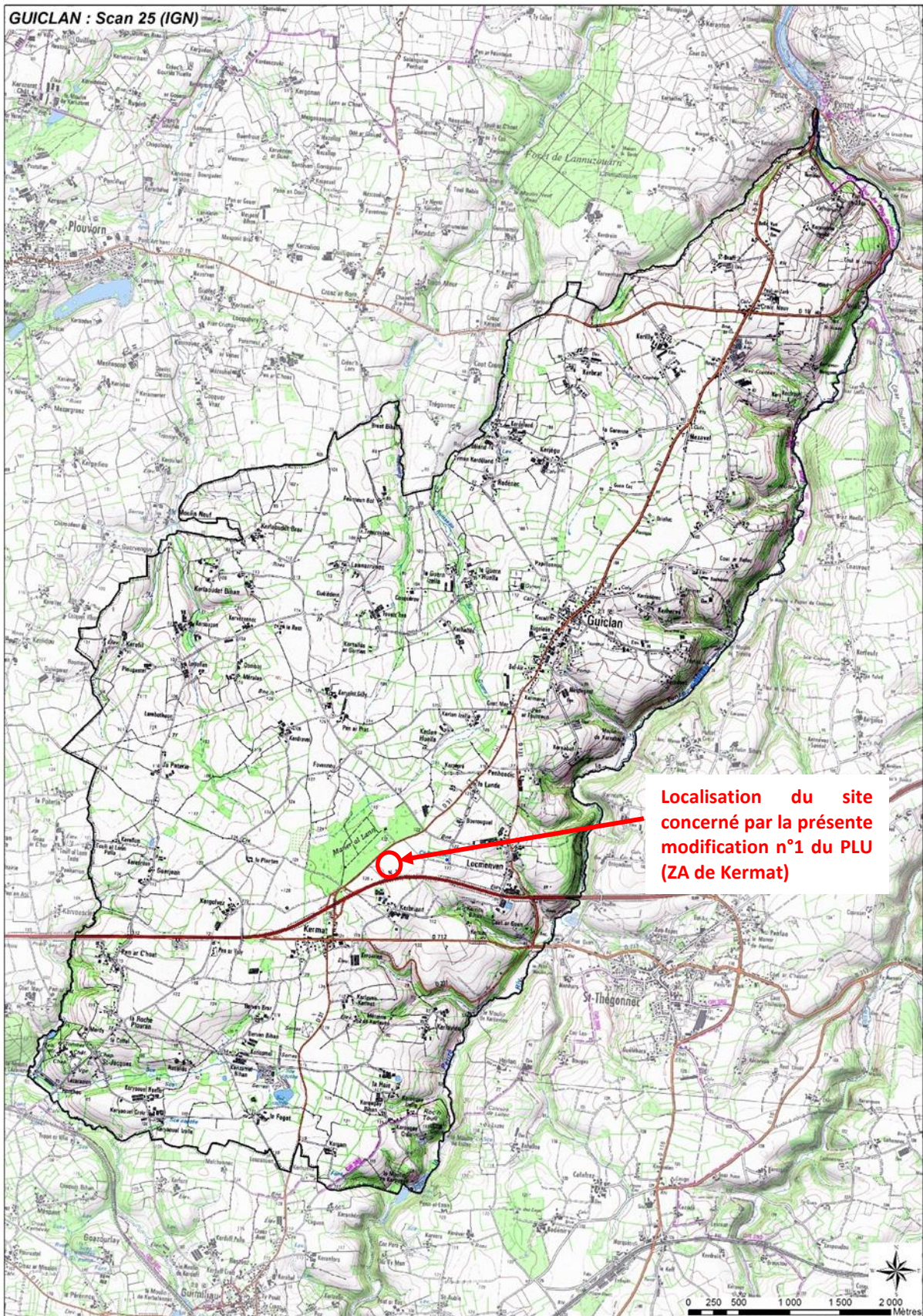
Selon l'atlas des enjeux paysagers du Finistère, la commune de Guiclan est située à l'intersection de deux unités paysagères distinctes : celle du « plateau Léonard » (de type paysage cultivé avec talus, secteur Nord de la commune) et celle « de l'Aulne à l'Elorn » dit aussi « Les Marches de l'Arrée » (de type paysage de bocage à maille élargie, secteur Sud du territoire communal).

Son territoire s'étend sur un plateau situé à 120 m d'altitude en moyenne, orienté en pente douce, selon un axe Sud-Ouest/Nord-Est. Il est cisailé de part et d'autre par le réseau hydrographique qui forme des vallées encaissées en limite de territoire. Ainsi au Nord, l'Horn et le Guern ont entaillé le plateau, de même que le Quillivaron, au Sud. La vallée de Penzé, particulièrement encaissée, constitue le point bas du relief communal.

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 D31 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 Plouvorn et Taulé.





Source : rapport de présentation du PLU approuvé de Guiclan



## II. Les caractéristiques principales du PLU en vigueur

### 1. Rappel des objectifs du PLU en vigueur

Les 3 axes retenus dans le PADD du PLU de Guiclan approuvé le 30/09/2021 sont :

- 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 MAITRISER SON ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE
- **AXE 2 - Orientation en matière de développement économique et des loisirs et d'équipement commercial : MAINTENIR ET DEVELOPPER DES ACTIVITES ECONOMIQUES DIVERSIFIEES ET ANCREES 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 PRESERVATION ET LA VALORISATION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE

La ZA 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 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'axe 2 du le 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**

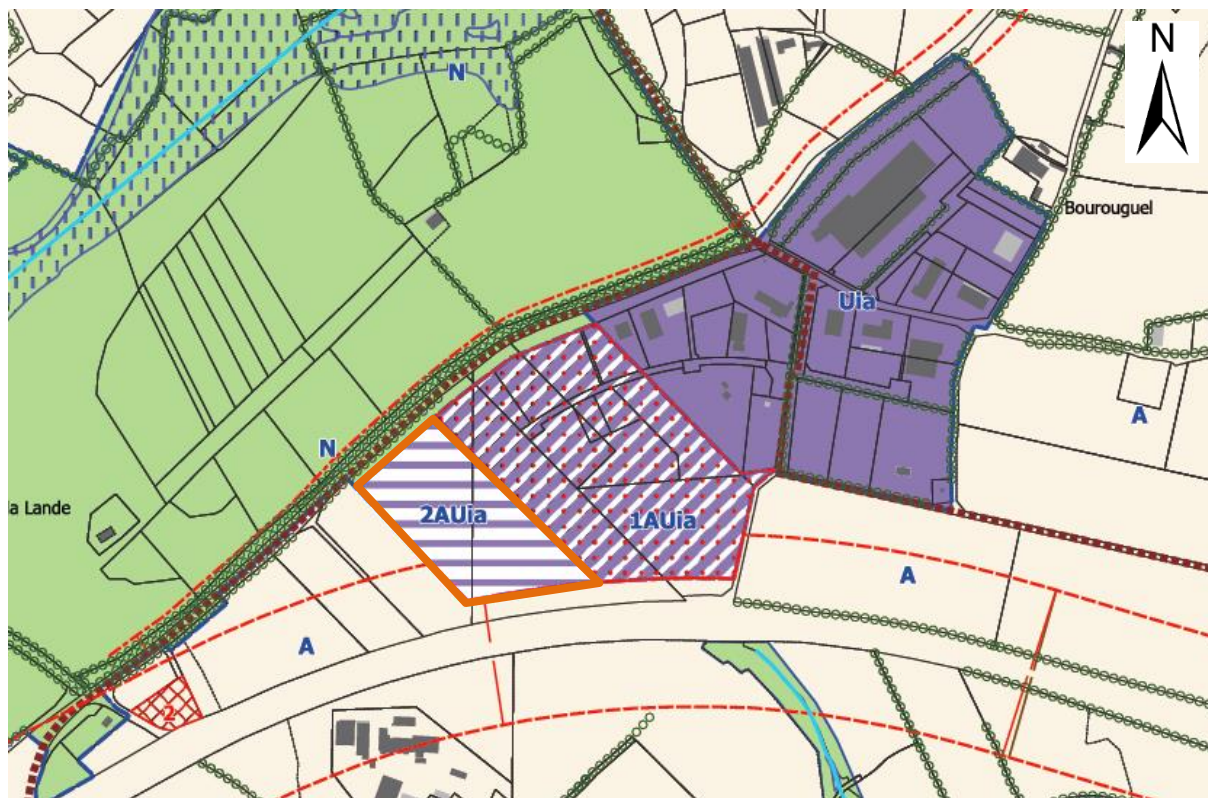
### 2. Règlement graphique applicable

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 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.

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 abrite aux pages 224 à 259 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 n°12.

Extrait du règlement du PLU en vigueur avant la modification n°1



 : Zone concernée par la modification n°1 du PLU


### 3. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) applicables

Les annexes du PLU comportent les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables à la Commune.

Ces SUP sont des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

Elles s'imposent aux demandes d'urbanisme et sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.


**Le secteur du projet de modification est concerné par :**

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



Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique



 : Zone concernée par la modification n°1 du PLU

## III. Articulation avec les documents à portée supra-communale

La commune de Guiclan n'est concernée par aucun plan de prévention de risques, mais elle est en revanche concernée par :

### 1. Articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Léon

L'objet qui motive le recours à la présente procédure de modification n°1 du PLU de Guiclan est compatible avec les dispositions du SCoT du Léon.

#### PADD du SCoT (II.2.B) :

Le SCoT prévoit des **zones d'activités structurantes** dans les différentes parties du territoire, en fonction de leur position stratégique sur le réseau des transports, leurs équipements et le développement d'activités particulières.

Ces zones sont destinées à renforcer l'attractivité du territoire par un environnement de qualité et à offrir les conditions nécessaires pour le développement de l'industrie agroalimentaire et des activités connexes. Il s'agit de : (...) **La zone d'activités de Guiclan.**

L'objectif est d'offrir des zones attractives sur le territoire du SCoT et d'organiser leur développement de sorte à éviter la dispersion des sites. Il s'agit de :

- Permettre aux zones d'activités structurantes de jouer un véritable rôle moteur pour l'économie agroalimentaire et ses activités annexes, en anticipant leurs extensions futures et en y concentrant les principaux équipements et services ;
- Permettre le développement des zones d'activités de proximité pour répondre aux besoins des entreprises locales, en évitant toutefois la délocalisation des services et commerces de proximité des centres bourgs vers la périphérie ;
- Chercher à diversifier l'activité économique en tirant profit des voies de communication majeures qui traversent le territoire, en particulier dans les zones d'activités structurantes avec une position stratégique le long de la RN 12 et la RD 58.

#### Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT :

Plus précisément, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia de Kermat va permettre de réaliser un projet urbain respectant les orientations suivantes définies dans :

- **Orientation VI.2.A** relative aux « **zones d'activités structurantes** » : La ZA de Kermat à Guiclan est ainsi identifiée comme ZA structurante à l'échelle du SCoT, qui prévoit que l'extension de ces zones d'activités structurantes et l'implantation de nouvelles entreprises devront permettre l'adaptation aux évolutions économiques, en assurant la cohérence sur l'ensemble du territoire du SCoT et la compatibilité entre les activités dans une même zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia prévue dans le PLU pour permettre l'extension de la ZA communautaire de Kermat se justifie aujourd'hui au regard de la forte demande d'installation que connaît la CCPL et des possibilités d'accueil limitées à l'échelle globale de l'ensemble des zones d'activités. (Voir en ce sens la délibération adoptée le 05 avril 2022 par le conseil communautaire de la CCPL).

- **Orientation VI.3** : « La qualification des zones d'activités » avec un souci d'organisation économe de l'espace et de qualité paysagère, puisqu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUia en continuité directe de la partie déjà urbanisée (Uia et 1AUia) afin de prolonger la trame urbaine existante. Par ailleurs, afin de garantir la qualité paysagère, cette zone 2AUia a déjà été intégrée à l'OAP définie par le PLU approuvé en septembre 2021 au niveau de la ZA de Kermat, en traduction d'une étude dérogoire à la Loi Barnier intégrée au PLU.
- **Orientation VI.4** : « La gestion des zones d'activités » : Comme demandé par le SCoT, la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUia de Kermat a été mise en évidence suite à une « une réflexion prospective sur l'évolution de la gestion des zones d'activités du territoire, notamment en ce qui

concerne la coordination des besoins et projets d'extension des zones d'activités selon une vision globale » menée par la CCPL et la Commune.

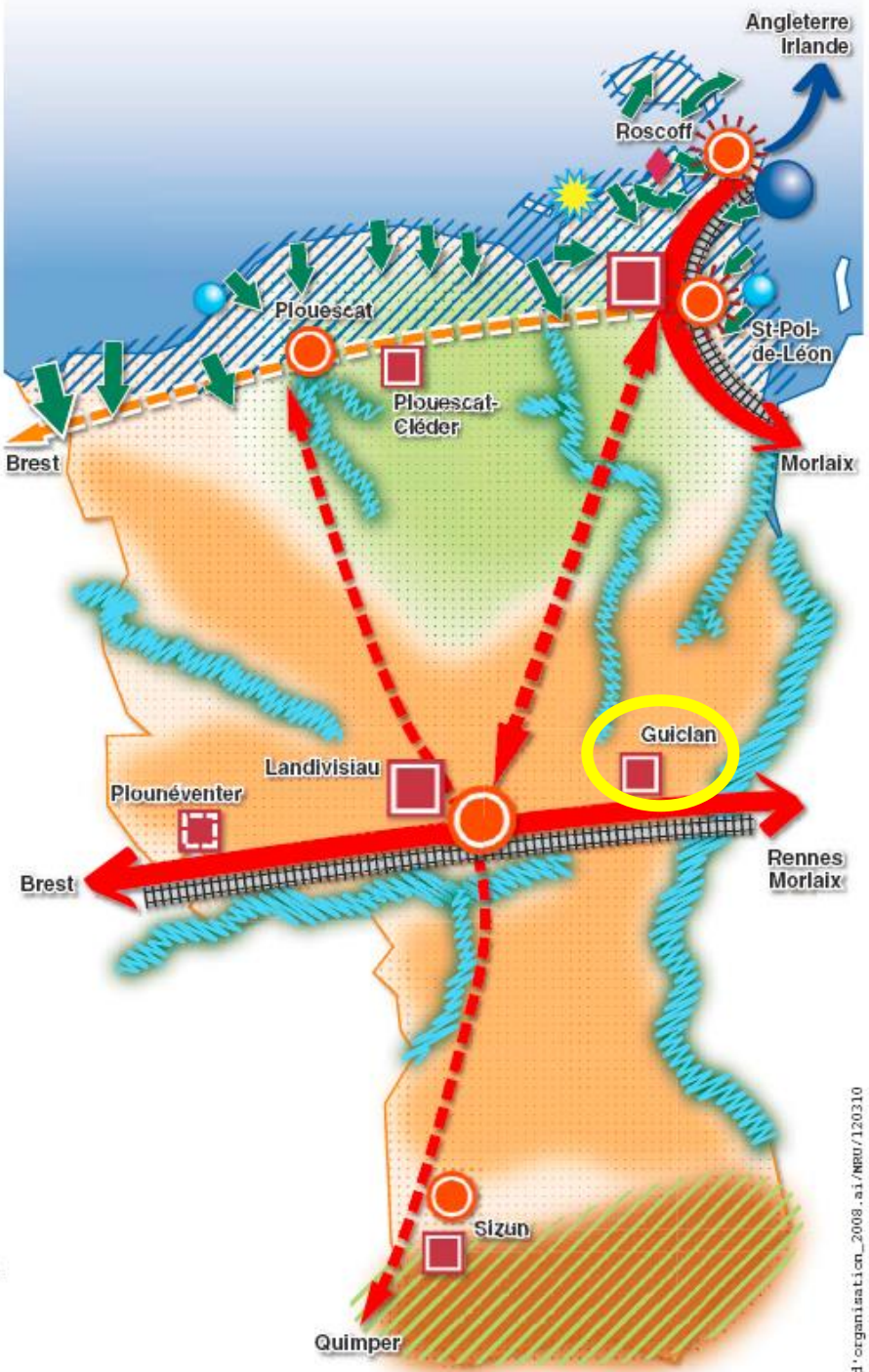
**Le projet de modification n°1 du PLU de Guiclan s'inscrit dans les objectifs affichés par le SCoT du Léon : La ZA de Kermat est identifiée comme 'zone d'activités structurante à développer' à l'échelle du SCoT ; or, la zone 1AUia est aujourd'hui déjà largement mobilisée ce qui nécessite d'ouvrir à 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.**

# Schéma d'organisation

-  Voies structurantes existantes
-  Axe de développement économique
-  Axe de desserte du littoral
-  Pôle de centralité
-  Pôle de compétitivité (SBR, BBV,ISTTEL...)
-  Port à vocation régionale
-  Port de plaisance à conforter
-  Pôle balnéaire
-  Z.A. structurante à développer
-  Z.A. structurante projetée
-  Pôle de recherche biotechnologies
-  Liaisons ferroviaires à valoriser
-  Gérer les pressions foncières du littoral
-  Protéger les zones sensibles
-  Valoriser le "Tourisme Nature" des Monts d'Arrée
-  Zone légumière
-  Polyculture, élevage
-  Monts d'Arrée
-  Coupure d'urbanisation






04329c\_schéma d'organisation\_2008.ai/NSU/120310

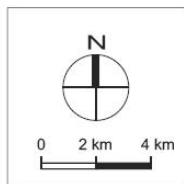
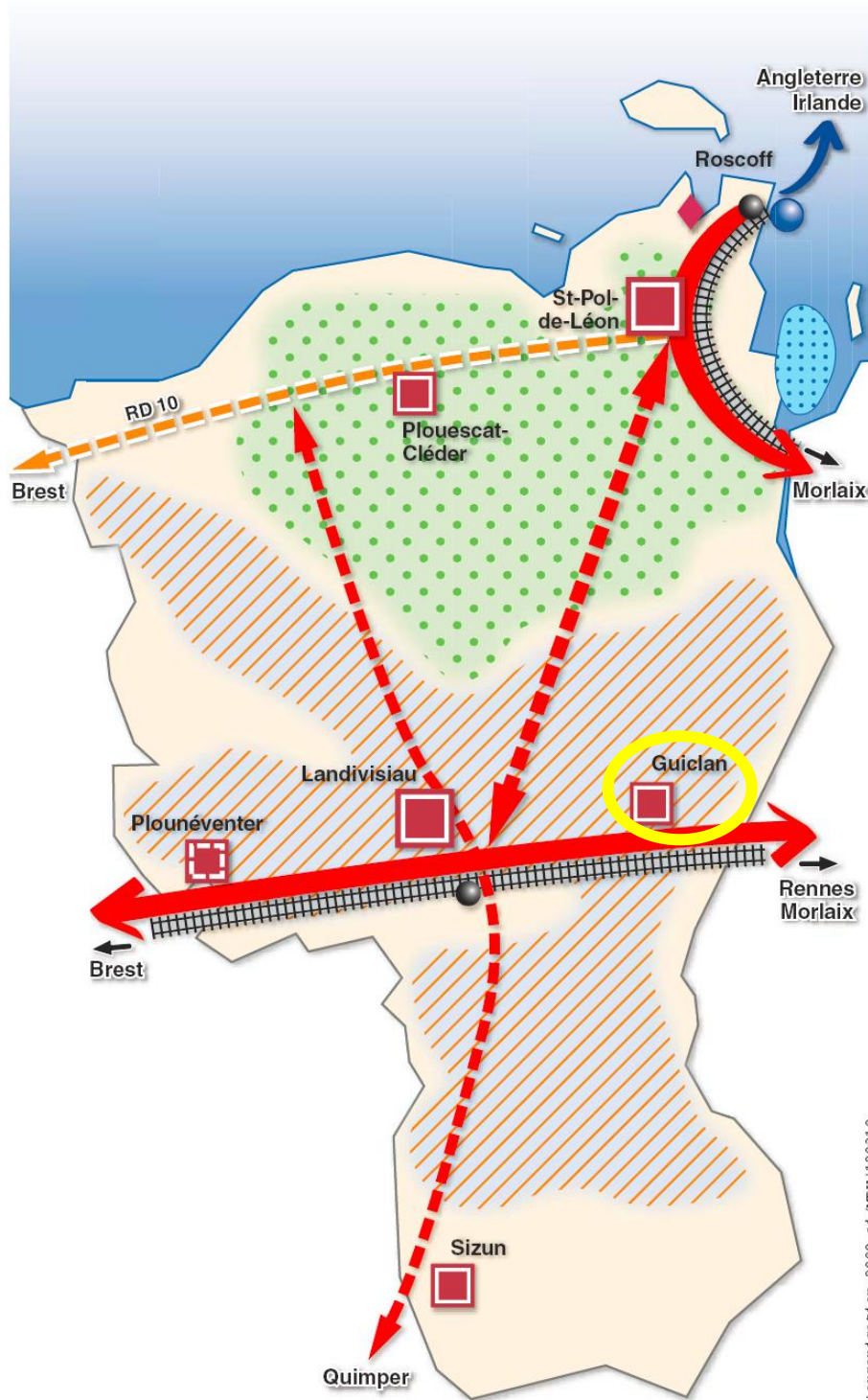
Source : PADD du SCoT du Léon

 Localisation de la ZA de Kermat



### Soutenir l'activité économique

-  Voies structurantes
-  Axes de communications locales
-  Axe de desserte du littoral
-  Z.A. structurante
-  Z.A. structurante projetée
-  Pôle de recherche biotechnologies
-  Port du Blosson
-  Zone légumière
-  Polyculture, élevage
-  Conchyliculture



04329c\_schema d'organisation\_2008\_a1/MRU/120310

sce/2010

Source : PADD du SCOT du Léon

 Localisation de la ZA de Kerat

## 2. Articulation avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne

Le SRADDET Bretagne a été adopté le 18 décembre 2020 par la Région Bretagne.

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Il se substitue aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

**Le projet de modification n°1 du PLU de Guiclan 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. Articulation avec 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 par le comité de bassin Loire-Bretagne, et dont le programme de mesures arrêté le 18 mars 2022 par 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), et du SAGE Elorn (approuvé par arrêté préfectoral le 15 juin 2010) et n'engendre pas d'incidence particulière sur l'eau.

# IV. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

La commune de Guiclan compte sur son territoire :

- **un arrêté de protection de biotope**, dit de « **la Grotte de Roc'h Toull en Guiclan** ». Cet arrêté du 18 mai 1998 régleme l'accès et les activités autorisées sur ce site afin de garantir la conservation du biotope nécessaire à la reproduction, au repos et à la survie de plusieurs espèces protégées de chauves-souris (dont le grand Rhinolophe) ainsi que la prospérité de la station d'hyménoptyle de Tunbridge.
- **Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1** : La Penzé aval (12,7 ha concernés sur Guiclan, à l'extrémité Nord de la Commune).

## V. Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti

---

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

- La grotte et le rocher de Roc'h Toul (MH classé par arrêté du 22/10/1913)
- 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).

# PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET

## I. Objet et localisation du projet de modification n°1 du PLU

### A. Objet du projet

L'objet de la modification n°1 du PLU de Guiclan porte sur le secteur de la ZA communautaire de Kermat, pour laquelle des zonages Uia, 1AUia et 2AUia ont été spécifiquement définis dans le PLU.

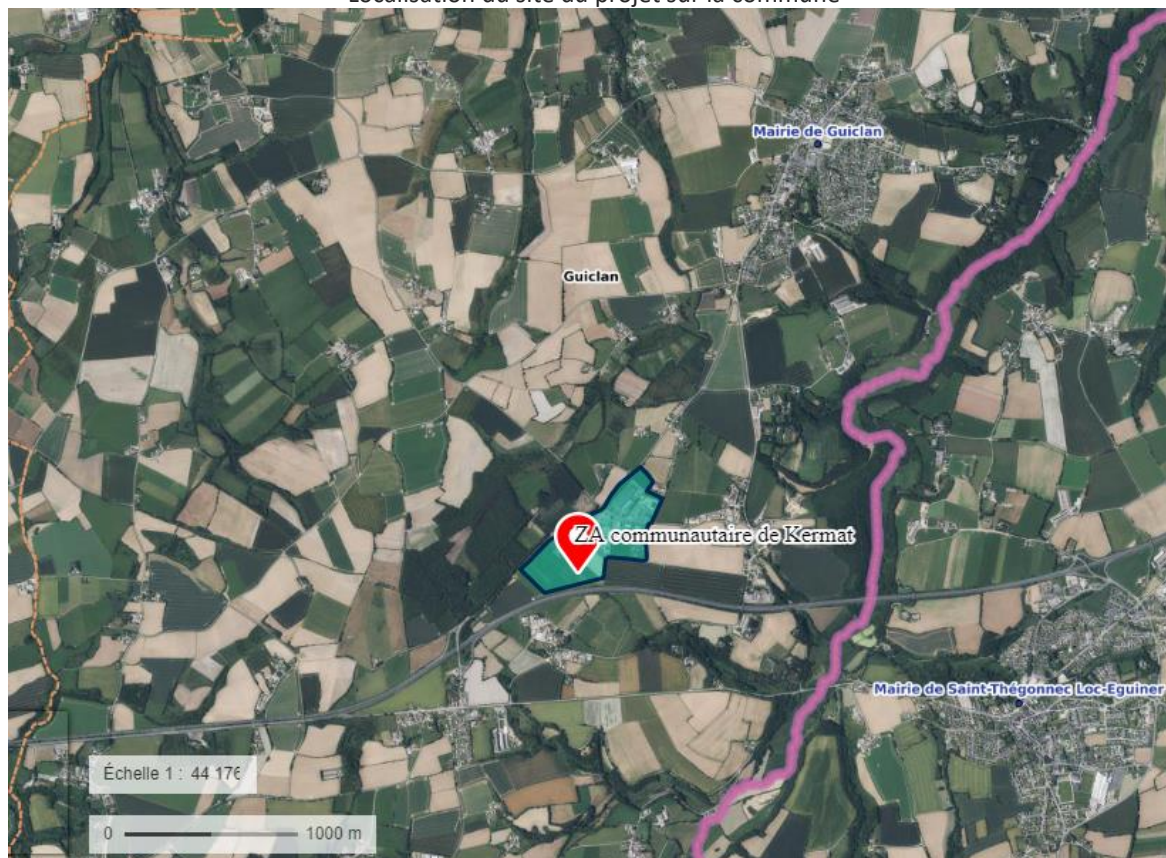
Il s'agit :

1/ **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 donc de revoir le zonage actuel 2AUia vers un zonage 1AUia** (Zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et de service, urbanisable à court terme).

2/ **de préciser l'Orientement d'Aménagement et de Programmation 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.

3/ **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.

Localisation du site du projet sur la commune



Source : Géoportail

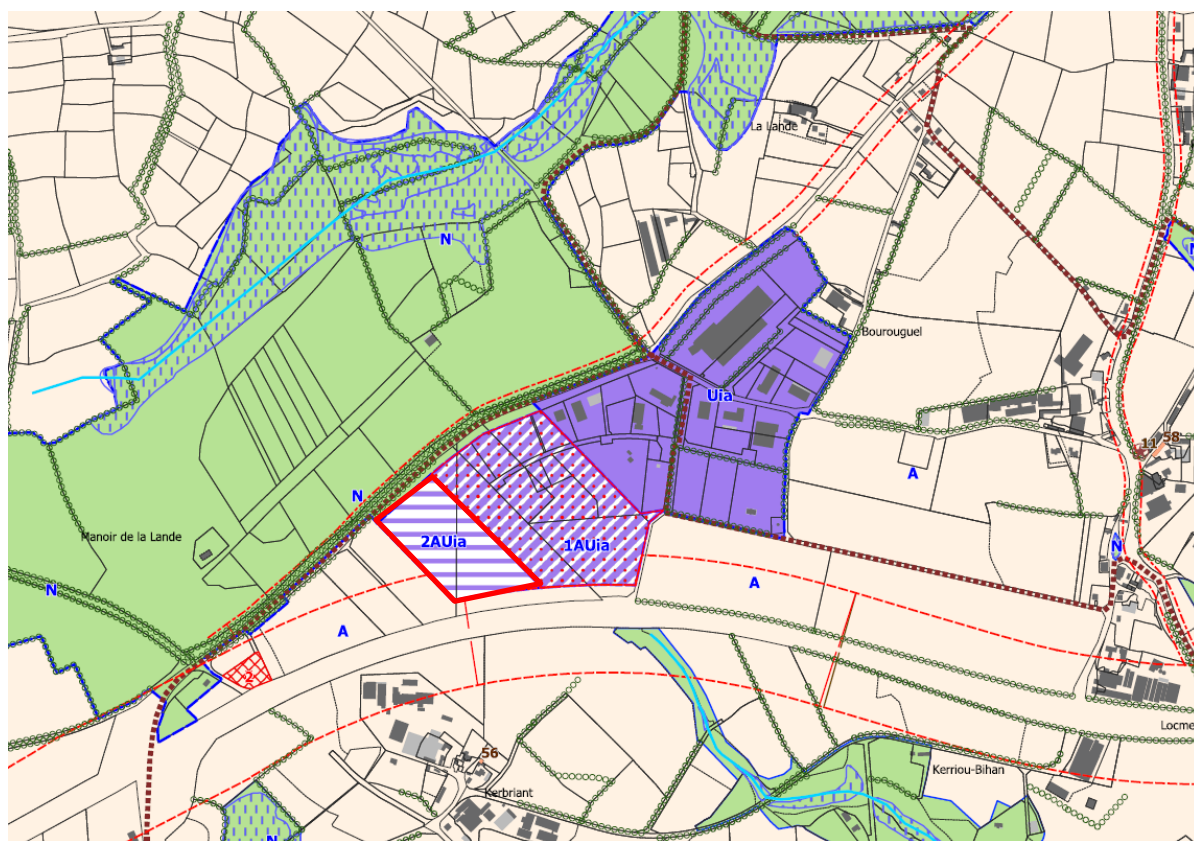



Localisation du projet sur la vue aérienne



Source : Géoportail – Vue aérienne du 13/06/2021

Extrait du règlement du PLU de Guiclan en vigueur avant la modification n°1



 : Périmètre concerné par la modification n°1 du PLU

## B. Le site d'implantation et ses abords

### 1. Localisation

La ZA de Kermat est située en bordure Nord de RN12, à environ 3 km au Sud-Ouest du bourg de Guiclan.

La zone 2AUia, objet de la présente modification du PLU, 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 qui s'étend de l'autre côté de la RD 31 et qui est zoné en N ;
- des terrains agricoles à l'Ouest, zonés en A.

La ZA est desservie depuis la RN12 via un échangeur complet qui débouche sur la RD 31.

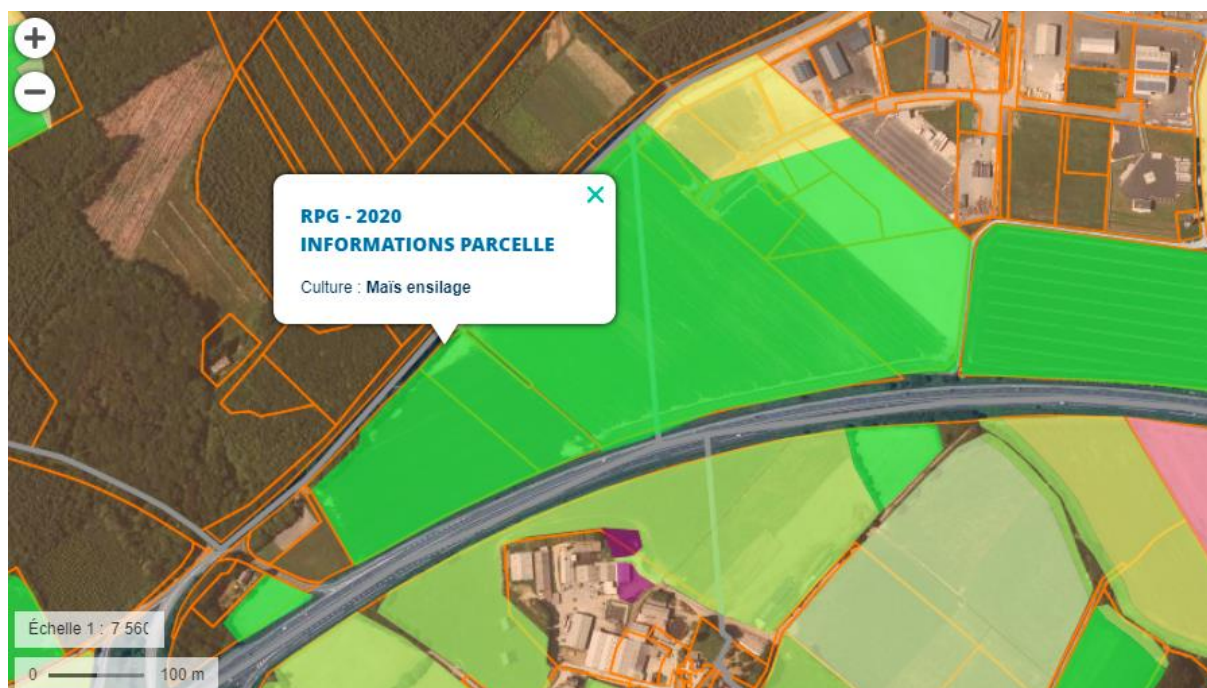
Le site présente une inclinaison principale Ouest-Est ainsi qu'une inclinaison Nord-Sud. La RN 12 est en léger surplomb dans la partie Ouest de la zone étudiée.

### 2. Situation vis-à-vis de l'agriculture

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.

Contexte du site d'implantation et de ses abords



Source : Géoportail

## II. Éléments de justifications

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

#### Un projet qui répond à un besoin de foncier à vocation économique

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<sup>er</sup> janvier 2022.

La commune de Guiclan dispose d'un plan local d'urbanisme 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 au plan local d'urbanisme.

Le PLU de Guiclan a également 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 en date 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 de court terme), les capacités d'accueil des 13 espaces dont il s'agit sont réduites 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.

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 (Société industrielle laitière du Léon).
- 10 ha à Lestrévignon (dans le prolongement de l'espace d'activités économiques du Vern à Landivisiau) que la communautés de communes 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 communauté de communes n'a pas encore pour projet d'aménager.

Tableau de synthèse des capacités d'accueil des espaces d'activités économiques d'intérêt communautaire  
CCPL – Mars 2022

Zones d'activités	Communes	Capacités d'accueil terrains équipés		Capacités d'accueil terrains non équipés	
		Maitrise foncière CCPL	Maitrise foncière privée	Maitrise foncière CCPL	Maitrise 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-Guimiliau	Programme de renouvellement urbain en cours (partenariat avec l'EPF Bretagne)	0	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	0
Vern	Landivisiau	0	Capacités réduites non quantifiées	10 ha réservés à la SILL en zone 1AUi au PLU 10 ha à Lestrévignon 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
		<b>4,05 ha</b>	<b>1,75 ha</b>	<b>22,8 ha</b>	<b>19,3 ha</b>

Source : CCPL - Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 05/04/2022

La communauté de communes est sollicitée par de nombreux entrepreneurs et les capacités d'accueil de la zone 1AUi 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.



- 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 en date 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 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.

- Bilan des capacités d'accueil/Capacités d'urbanisation des zones à urbaniser (Zones AU « non équipées ») de l'espace d'activités économiques de Kermat  
(Source : Délibération du conseil communautaire de la CCPL en date 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'espaces d'activités de Kermat



Source : CCPL - Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 05/04/2022

## 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 en date du 5 avril 2022)

Plusieurs entreprises se montrent intéressées pour installer leur activité sur l'espace d'activités économiques de Kermat. Peuvent notamment être signalés les projets suivants :

- La première entreprise se déploie aujourd'hui sur 3 sites, et 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 :

- 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 aujourd'hui 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.

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 donc chercher à de nouveau les louer pour abriter de nouvelles activités économiques.

Le 3<sup>ème</sup> 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 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 :

- 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.

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 de nouveau le louer pour abriter de nouvelles activités.

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

- 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 (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 RN 12.

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.
- **peuvent pour 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 :
  - 1/ les besoins de surface exprimés par les sociétés (5,2 ha) excèdent les capacités d'accueil de la zone 1AUia (4,3 ha).
  - 2/ 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.
- **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.
- **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 pourquoi l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia de la ZA de Kermat se justifie au regard des capacités d'urbanisation décrites précédemment.

Pour la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, 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.

## B. Un projet ayant 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.

**Il est à noter que 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.**

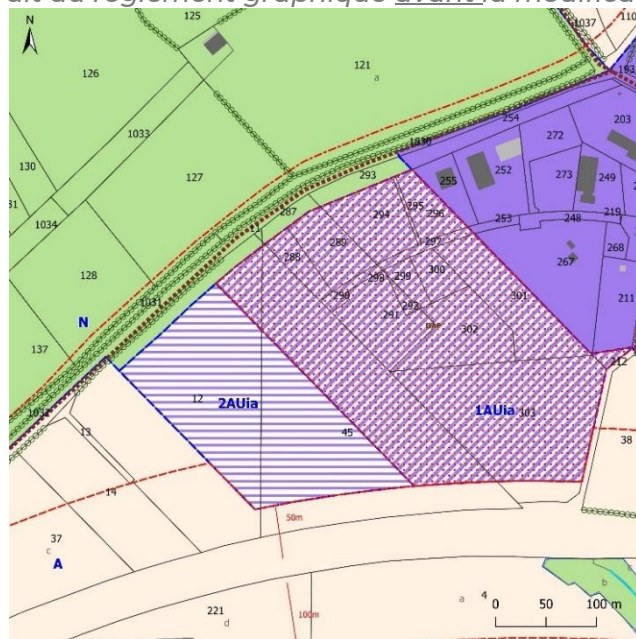


# DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

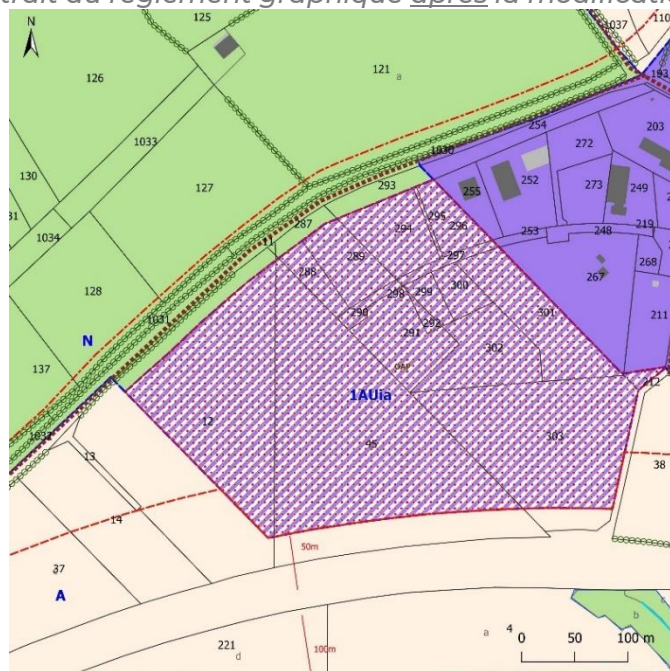
Seuls le règlement graphique du PLU, le règlement écrit et les OAP sont adaptés dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU de Guiclan. Les autres pièces (PADD, annexes) sont inchangées.

## I. 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*



## II. Adaptation du règlement écrit

En lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia de la ZA de Kermat, la Collectivité (CCPL et Commune de Guiclan) 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.
- 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 PLU des communes du territoire communautaire (Landivisiau, Lampaul-Guimiliau, 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** ci-dessous.

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

## III. REGLEMENT 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 RN12.*

### **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 publique**

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.

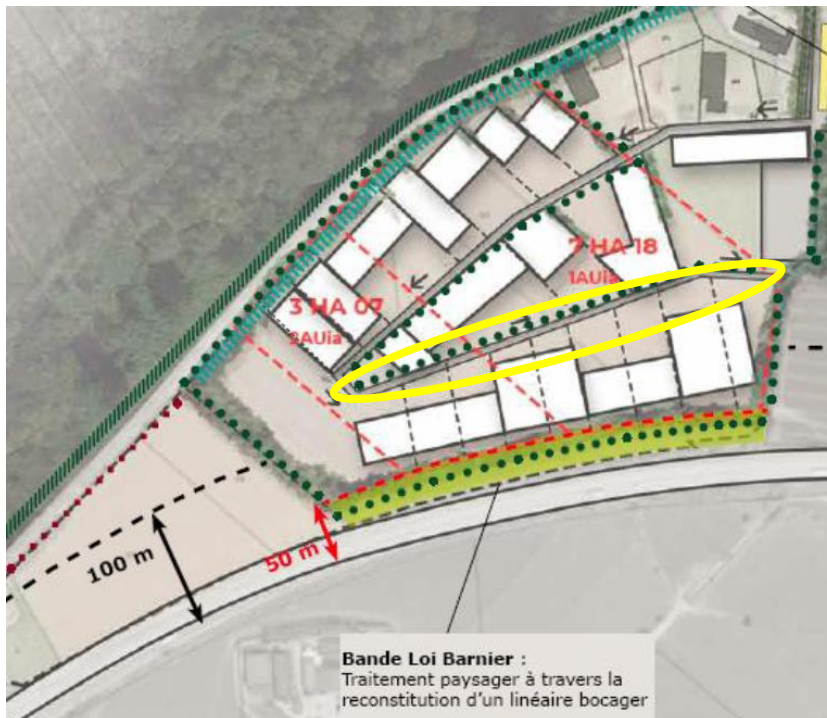
Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

### III. Adaptation de l'OAP

L'OAP correspondant à la ZA de Kermat 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. Il s'agit **donc d'adapter l'Orientat**ion d'Aménagement et de Programmation sectorielle en ce sens.

Ces adaptations sont en effet nécessaires car les projets à venir se déploient sur des emprises importantes comme indiqué ci-avant. Or l'OAP d'origine a été conçue sur la base d'un espace d'activités qui abriterait des projets se développant sur des terrains de taille moyenne desservis par une voie à sens unique qui fonctionne sur le principe d'un bouclage. Ce principe de fonctionnement serait incompatible avec les projets à venir.



Extrait de l'OAP prévue dans le PLU en vigueur

○ Partie de la voie qui ne serait sans doute pas rendue nécessaire

- Extrait de la légende du schéma d'aménagement avant la modification n°1 du PLU

**⇒ Principe d'implantation de la future voirie**

La future zone à urbaniser sera desservie par une voirie à sens unique, sur le principe d'un bouclage, qui viendra se raccorder aux voies internes déjà existantes. Aucune entrée supplémentaire depuis la D31 ne sera créée.

- Extrait de la légende du schéma d'aménagement après la modification n°1 du PLU

**⇒ 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 D31 ne sera créée.

Par ailleurs, la hauteur mentionnée dans l'OAP sera également adaptée pour tenir compte de la modification apportée au règlement écrit.

- Extrait des orientations d'aménagement avant la modification n°1 du PLU

**Les conditions d'urbanisation de ce secteur d'activité**

Afin de ne pas dépasser la lisière boisée existante à l'arrière-plan, en bordure Nord de la RD31 (exploitation forestière de Maner al Lann), et de maintenir une cohérence avec les entreprises déjà implantées, **les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 10 m.**

- Extrait des orientations d'aménagement après la modification n°1 du PLU

**Les conditions d'urbanisation de ce secteur d'activité**

**Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 13 m.**

## IV. 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	
<b>TOTAL U</b>	<b>147,44</b>	<b>2,32%</b>	<b>TOTAL U</b>	<b>147,44</b>	<b>2,32%</b>	
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	<b>10,21</b>	<b>0,27</b>	+3,03
1AUip	1,13	0,03	1AUip	1,13	0,03	
<b>Total 1AU</b>	<b>16,94</b>	<b>0,39</b>	<b>Total 1AU</b>	<b>19,97</b>	<b>0,46</b>	+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	
<b>Total 2AU</b>	<b>8,25</b>	<b>0,19</b>	<b>Total 2AU</b>	<b>5,22</b>	<b>0,12</b>	-3,03
<b>TOTAL AU</b>	<b>25,19</b>	<b>0,58%</b>	<b>TOTAL AU</b>	<b>25,19</b>	<b>0,58%</b>	
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	
<b>TOTAL A</b>	<b>3 367,27</b>	<b>78,06%</b>	<b>TOTAL A</b>	<b>3 367,27</b>	<b>78,06%</b>	
N	820,58	19,02	N	820,58	19,02	
Ni	0,39	0,01	Ni	0,39	0,01	
<b>TOTAL N</b>	<b>820,97</b>	<b>19,03%</b>	<b>TOTAL N</b>	<b>820,97</b>	<b>19,03%</b>	
<b>TOTAL (calculé sous SIG)</b>	<b>4 313,53</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL (calculé sous SIG)</b>	<b>4 313,53</b>	<b>100%</b>	

# LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

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

### A. Rappels introductifs

Le plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan, adopté le 30 septembre 2021, 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.

Cette zone a par ailleurs fait l'objet d'une analyse particulière dans le cadre du chapitre du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (pages 224 à 259) consacré à l'étude prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme (dérogation à la Loi Barnier).

Plusieurs cibles environnementales sont visées dans ce chapitre :

#### Les nuisances

Le projet prévoit la création d'un aménagement paysager qualitatif de la marge de recul 'non aedificandi' 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 permettront de limiter les nuisances sonores de la RN12 au niveau des futures entreprises, et d'embellir la perception visuelle du site depuis la RN12.

⇒ **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, car il y a très peu de potentiels disponibles à l'échelle communautaires. 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**

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme approuvé le 30 septembre 2021 comprend un chapitre placé aux pages 224 à 262 et consacré à l'étude prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de cette étude, il a été considéré que le recul de 100 m visé à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme pouvait être ramené à 50 m pour les terrains classés en zones 1AUia et 2AUia.

Cette étude a répondu aux exigences posées à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme et a conduit à la détermination d'orientations d'aménagement et de programmation et de règles qui permettent de prendre en considération « la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Plusieurs mesures ont été fixées en ce sens avec notamment la règle qui limite à 10 m la hauteur maximale des constructions admises dans la zone 1AUia, avec la double ambition de ne pas dépasser :

- la hauteur des constructions existantes sur le site
- la hauteur de la lisière boisée située aux abords de la RD n°31 (Bois de Maner Al Lann)

Par ce plafonnement, il s'agirait en particulier de préserver les vues qui s'expriment depuis la RN n°12 sur la lisière boisée ci-dessus mentionnée et considérée comme l'élément principal qui cadre ces vues depuis la voie dont il s'agit (page 258 du rapport de présentation). Dans le cadre de la modification du plan local d'urbanisme, il est envisagé de porter à 13 m la hauteur maximale des constructions admises dans la zone et il importe donc de voir si cette règle nouvelle a pour effet de réinterroger la question de l'intégration des projets dans le grand paysage.

En premier lieu il faut d'abord relever que la hauteur de cette lisière boisée est supérieure à la valeur de 10 m mentionnée ci-dessus (jusqu'à probablement 20 m pour les sujets les plus hauts).

En second lieu, il faut préciser que la perception de cette lisière boisée depuis la RN n°12 dépend en définitive moins de la hauteur des constructions à prendre place sur l'espace d'activités économiques que de la manière avec laquelle elles se placent aux abords RN n°12. En effet, les illustrations ci-après montrent qu'en cas de bâtiments placés à 50 m de l'axe de la voie (implantation admise par le règlement du plan local d'urbanisme), les vues depuis RN n°12 viennent buter sur les bâtiments correspondants quelle que soit la hauteur qu'ils développent (10 m et 13 m dans les cas illustrés). Les effets de cette règle de hauteur modifiée sur la perception de la lisière boisée depuis la RN n°12 sont donc neutres.

Enfin, cette question de la perception de la lisière boisée depuis la RN n°12 dépendra encore davantage des modalités d'aménagement de la marge de recul de 50 m et des lisières telles qu'elles sont fixées par les orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières prévoient notamment :

- un traitement paysager de la marge de recul (avec deux scénarios possibles : vocabulaire bocager ou vocabulaire du verger)
- un traitement paysager de la lisière côté Ouest (interface avec la zone agricole)

En effet, ces aménagements parce qu'ils se déploient au plus près de la RN n°12 auront aussi pour effet de créer un écran visuel avec pour conséquence de neutraliser de façon partielle les vues sur la zone qui se déploie au premier plan et encore davantage sur la lisière boisée qui se déploie en second plan.

C'est d'ailleurs par ces aménagements paysagers que l'intégration des projets dans le grand paysage prendra toute sa force. Dans le cadre de la modification du plan local d'urbanisme, la communauté de communes du pays de Landivisiau est en capacité d'apporter des précisions sur la nature de ces aménagements paysagers qui sont exprimés sur les illustrations ci-après.

Ces aménagements prendront notamment les formes suivantes :

- Marge de 50 m comptée depuis l'axe de la RN n°12
- Ouvrage de rétention des eaux pluviales aménagé sous la forme d'une prairie avec plantation d'arbres de haut jet (à l'échelle des constructions susceptibles de prendre place dans la zone) en faisant appel à des essences de type chênes ou érables sur le modèle du vocabulaire déjà employé aux abords de l'espace d'activités économiques du Vern à Landivisiau
- création d'un talus bocager au niveau de la limite de la marge de recul
- Interface avec la zone agricole côté ouest
- Création d'un talus bocager en limite de zone

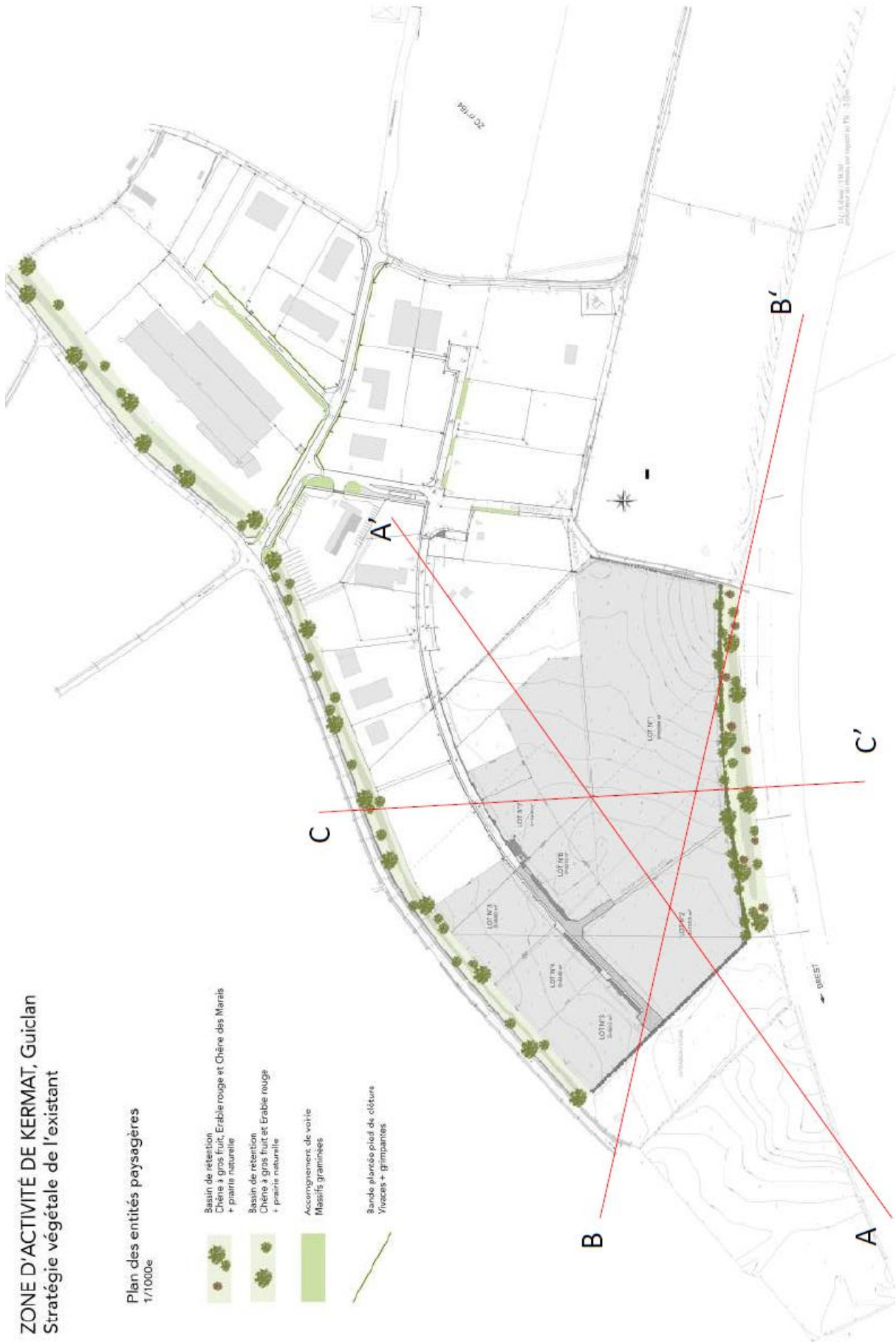
Compte tenu de l'ensemble des indications ci-dessus, il est possible de conclure à la neutralisation (par rapport à la valeur de 10 m fixée par le plan local d'urbanisme adopté le 30 septembre 2021) des effets du rehaussement à 13 m de la hauteur maximale admise en zone 1AUia sur la qualité de l'urbanisme et des paysages et donc sur les dispositions de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, il importe également d'insister sur les bénéfices offerts par ce rehaussement en considérant que les projets qui, par leur fonctionnement (possibilité de déployer leurs activités par densification verticale), contribuent à l'optimisation du foncier, participent à la satisfaction de l'objectif de sobriété foncière fixé par la réglementation en vigueur.

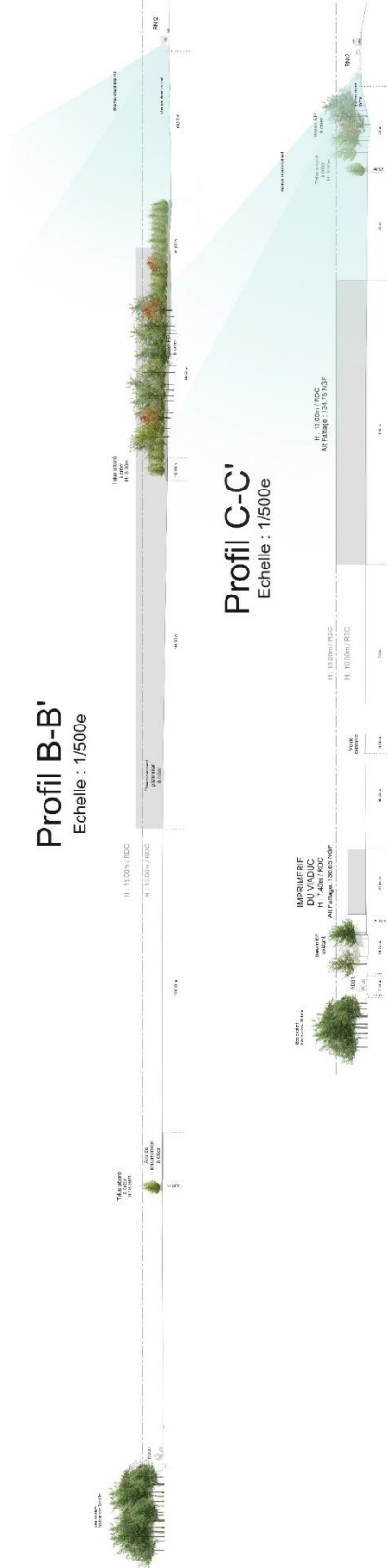
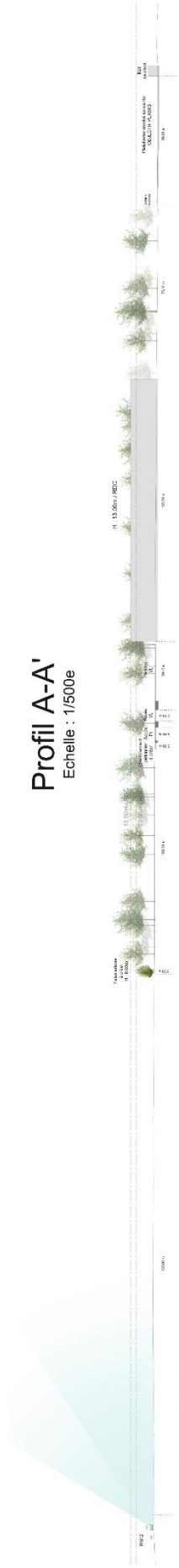


**ZONE D'ACTIVITÉ DE KERMAT, Guiclan**  
**Stratégie végétale de l'existant**

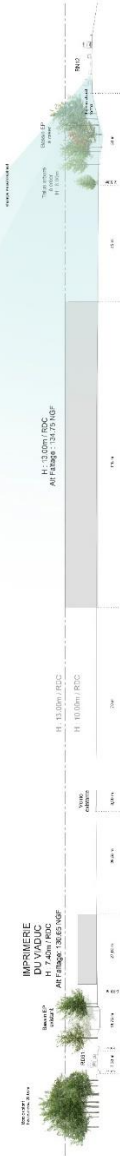
Plan des entités paysagères  
 1/1000e

-  Bassin de rétention  
 Chêne à gros fruit, Erable rouge et Chêne des Marais  
 + prairie naturelle
-  Bassin de rétention  
 Chêne à gros fruit et Erable rouge  
 + prairie naturelle
-  Accompagnement de voie  
 Masisés graminées
-  Bande élargie pied de clôture  
 Yuccas + grimpantes





**Profil C-C'**  
Echelle : 1/500e





## B. Grille d'analyse des incidences potentielles du projet sur l'environnement

**Estimation du niveau d'impact du projet :** L'évaluation proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

**IMPACT FORT :** Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.

**IMPACT MOYEN :** Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...

**IMPACT FAIBLE :** Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.

**IMPACT NEGLIGEABLE / INEXISTANT :** Les impacts négligeables ou inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.

**IMPACT POSITIF :** Les impacts positifs sont favorables à l'environnement.

**Description des mesures éventuelles :** les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix : à EVITER les incidences négatives, REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives.

Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Éviter », « Réduire », « Compenser ».

Thématiques	Incidences	Niveau d'impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
<p><b>Sols et sous-sols</b></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.</p> <p>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>	<p><b>Moyen</b></p>	<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 ou compenser l'impact
<p><b>Biodiversité</b></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 n°12 et RD n°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><b>Faible</b></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><b>Paysage et cadre de vie</b></p> <p><i>Effet nouveau par rapport à l'évaluation environnementale d'origine avec une augmentation de la hauteur maximale des constructions. 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 Kermat.</p>	<p><b>Moyen</b></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 n°12 au Sud et RD n°31 au Nord). L'OAP impose notamment d'aménager la marge de recul fixée depuis l'axe de la RN n°12 et de créer une nouvelle lisière bocagère aux abords de la RD n°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 mètres 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 ou compenser l'impact
<p><b>Ressource en eau</b></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><b>Faible</b></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 RD31. Le principe est inscrit dans l'OAP de la ZA de Kermat.</p>
<p><b>Air, énergie, climat</b></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'engendrera 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><b>Faible</b></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><b>Risques</b></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.</p> <p>Un risque limité "inondation" par imperméabilisation et donc par ruissellement des eaux pluviales pourrait être généré.</p>	<p><b>Négligeable</b></p>	<p>L'OAP fixe une obligation de créer de nouveaux ouvrages de régulation aux abords de la RD n°31.</p>

Thématiques	Incidences	Niveau d'impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
<p><b>Nuisances</b></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><b>Faible</b></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 n°12 contribueront à réduire la nuisance sonore lié au bruit généré par la circulation des véhicules motorisés sur la RN n°12.</p>
<p><b>Déchets</b></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><b>Négligeable</b></p>	

## II. 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 d'incidence :

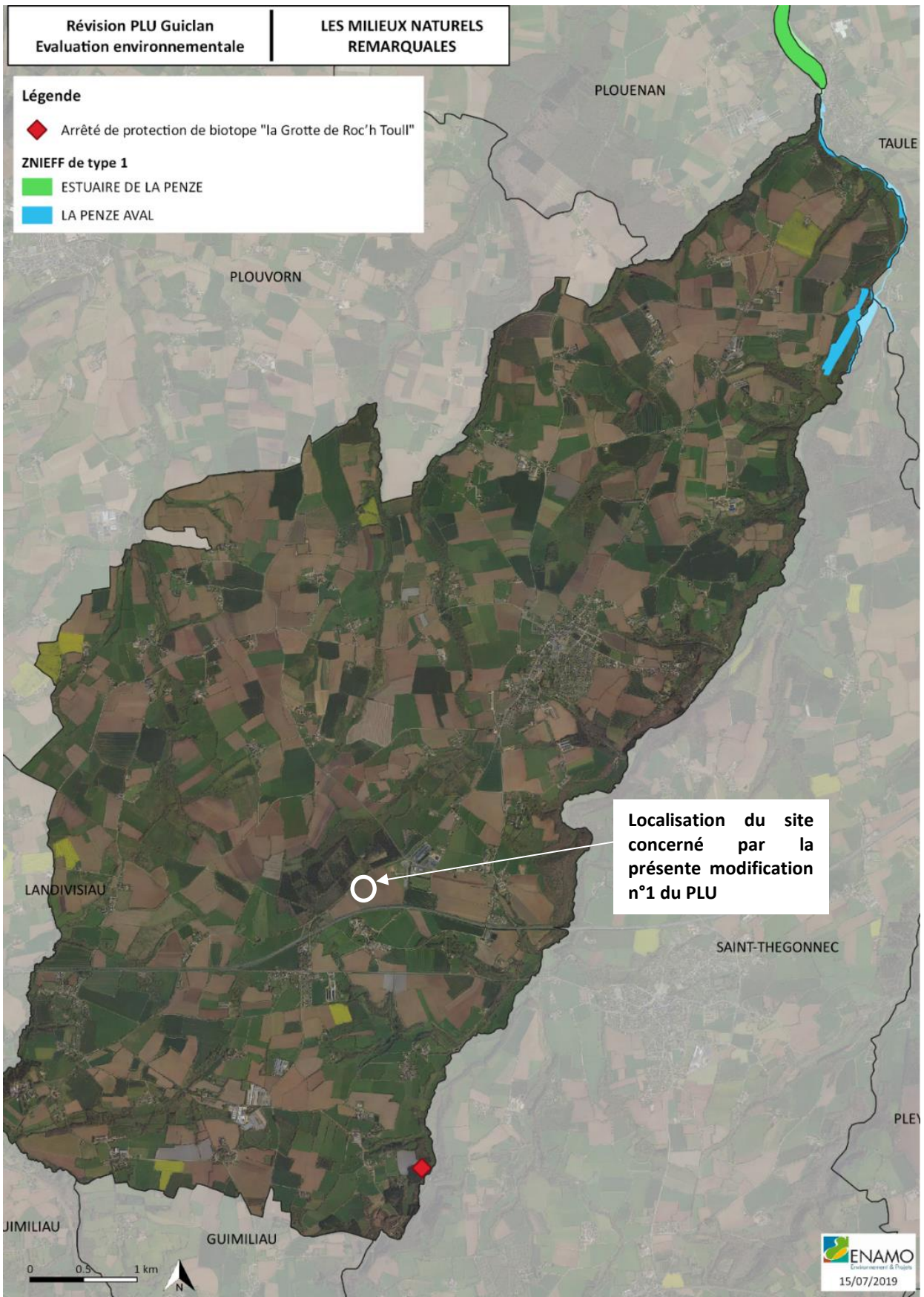
- Ni sur le secteur concerné par l'arrêté de protection de biotope, dit de « la Grotte de Roc'h Toull en Guiclan », situé à 2,5 kilomètres du projet.
- Ni sur la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, dit « La Penzé aval », située à 6,5 kilomètres du projet, à l'extrémité Nord de la Commune.

Par ailleurs, aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé sur la commune de Guiclan. Les sites Natura 2000 les plus proches du territoire communal sont :

- Le site « Baie de Morlaix » (ZSC : FR5300015 et ZPS : FR5310073), distant de plus de 9 kms au Nord de la ZA de Kermat,
- le site « Rivière Elorn » (ZSC : FR5300024), distant de plus de 7 kms au Sud-Ouest de la ZA de Kermat.

L'évaluation des incidences de l'élaboration du PLU de Guiclan – qui figure dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 30/09/2021 - 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 ».

Localisation du site par rapport à l'arrêté de protection de biotope et à la ZNIEFF



Source : Rapport de présentation PLU approuvé le 30/09/2021



### III. Compatibilité du projet au regard des objectifs des politiques visant le 'zéro artificialisation nette'

La Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (appelée plus souvent 'Loi Climat et résilience') a pour objectif national l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. La Loi prévoit que cet objectif est à appliquer de **manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi** (décrets en attente à ce jour).

Le SRADDET Bretagne (approuvé en décembre 2020) a déjà fixé un objectif de 'Zéro Artificialisation Nette' (ZAN) à l'horizon 2040.

Selon les données du CEREMA disponible en mars 2022, l'artificialisation globale entre 2009 et 2020 sur le territoire de Guiclan a été d'environ 27 hectares soit 0.63 % de la surface communale nouvellement consommée (toutes vocations confondues), dont 9,3 hectares pour des activités.

L'objet de la présente procédure de modification n°1 porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'une surface totale d'environ 3 hectares, qui permettra de répondre à des besoins à court terme en matière de foncier économique (sur les 2-3 ans à venir).

Au regard des disponibilités foncières à l'échelle intercommunale et communale, et au regard des besoins de foncier économique justifiés dans le présent document, l'ouverture à l'urbanisation de 3 hectares 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.

### IV. Conclusion

Compte tenu des éléments exposés ci-avant, la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau :

- estime que le projet de modification n°1 du PLU de Guiclan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, de telle manière qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.
- saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, et, au vu de cet avis conforme, prendra une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Le dossier établi dans le cadre de la présente modification du PLU a été transmis à l'autorité environnementale (MRAe) pour 'examen au cas par cas' dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

**Par décision n° 2022DKB47/ 2022-009828 du 1er juillet 2022, la MRAe a conclu que la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Guiclan (29) n'est pas soumise à évaluation environnementale.**