

Commune de Guiclan  
Département du Finistère



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Elaboration**

---

5- Les décisions pouvant être adoptées au  
terme de l'enquête  
(Réponses de la commune suite aux observations  
émises dans le cadre de la consultation sur le projet de  
P.L.U. arrêté)

---

Date de prescription	Date d'arrêt du projet de PLU	Date d'approbation du PLU
27/06/2013	25/07/2019	

# Commune de GUICLAN : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Version à jour en date du 26/03/2021\_V5

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Réponses / décisions apportées par la Commune suite à la consultation des PPA, lors de la réunion d'analyse de la commission PLU du 13/11/2019, à la réunion du 10/01/2020 avec la Chambre d'Agriculture, et à la CDPENAF du 11/03/2021 : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du Conseil Municipal
<b>A</b> PREFECTURE DU FINISTERE (avis en date du 06/11/2019) : AVIS FAVORABLE, avec observations				
A1	Composition générale du PLU	PADD	Si le PADD affiche des réductions de consommation d'espace en matière d'habitat, il ne prévoit aucun objectif de réduction en qui concerne le foncier économique.	Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace en matière de foncier économique sont à appréhender à l'échelle de la CCPL, et pas à l'échelle seule du PLU de la commune de Guiclan. Des précisions seront apportées concernant le foncier économique.
A2	Compatibilité avec les objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Rapport de présentation / OAP / Règlement écrit / Règlement graphique	La moyenne de 15 logements à l'hectare affichée dans le projet de PLU paraît faible compte tenu du fait qu'une majorité des logements est prévue en extension périphérique du bourg pour laquelle le SCoT affiche une densité minimale comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare. D'ailleurs, à travers les OAP et le règlement des zones 1AU, le projet de PLU favorise majoritairement le logement « sous une forme individuelle » plus consommatrice d'espace que le logement locatif alors que Guiclan, soumise à une demande foncière, se prêterait bien à de nouvelles formes urbaines plus propices à l'accueil de jeunes résidents et à la mixité en général. Plus particulièrement, l'OAP du secteur de Trévilis Huella aurait pu imposer une densité plus forte, ce qui aurait permis de limiter la consommation foncière sur ce secteur. Il est à souligner, s'agissant de l'urbanisation de ce secteur, qu'elle va contribuer à étirer l'urbanisation vers l'est de manière relativement linéaire alors le dessin du bourg est relativement cohérent et resserré.	Tout en respectant le cadre réglementaire national, et en compatibilité avec les dispositions du SCoT, la Commune souhaite conserver des densités qui respectent également son identité rurale. Une opération plus dense est prévue sur la zone de Poulpry (25 logements/ha), et il est à noter que la Commune a la maîtrise du secteur de Trévilis Huella (propriété communale).  Il est à souligner que la densité moyenne observée sur la Commune entre 2003 et 2018 était inférieure à 10 logements/ha.  Pas de changement envisagé.
A3	L'habitat	OAP	Comme préconisé dans le PADD, il convient d'élaborer un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser 1AU, à défaut d'un zonage 2AU, afin de garantir une consommation progressive et maîtrisée de l'espace. Ceci est d'autant plus vrai pour le secteur de Trévilis Huella afin de programmer l'accueil de population et d'éviter toute création anarchique de lotissement.	La Commune ne considère pas que le développement de ses lotissements se fasse de façon 'anarchique' ; au contraire, elle a la chance d'avoir la maîtrise foncière de nombreux terrains (notamment ceux de Trévilis Huella), ce qui lui permet de rationaliser la création des lotissements. La mise en place d'un calendrier prévisionnel n'apparaît pas nécessaire.  Pas de changement envisagé.
A4		Rapport de présentation	Le potentiel de 30 bâtiments identifiés en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les logements vacants (environ 7 %), et le potentiel encore disponible dans l'opération d'habitat en cours d'urbanisation ou dans les 4 STECAL « habitat » ne sont pas comptabilisés dans l'évaluation des besoins totaux de la commune en logements. Ce potentiel de création de nouveaux logements pourrait être pris en compte dans le calcul des besoins en extension d'urbanisation et réduire ainsi la consommation d'espace projetée.	Il sera précisé que les logements constructibles dans les STECAL sont comptabilisés dans le potentiel global du projet (NB : Au projet arrêté, 162 logements réalisables sur les 10,30 ha de potentiels disponibles pour l'habitat, et seulement une dizaine de logements constructibles dans les 4 STECAL définis).  Concernant les bâtis identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ils ne seront très probablement pas tous mobilisés d'ici 2030 ; de plus, certains changements de destination ne créeront pas de nouveaux logements, mais permettront seulement d'agrandir des logements déjà existants.
A5	Compatibilité avec les objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Règlement graphique	Les surfaces réservées aux activités économiques et aux équipements pour les onze prochaines années sont nettement supérieures à la consommation constatée ces quinze dernières années (11 ha consommés entre 2003 et 2018) soit 0,7 ha par an. S'agissant de la zone d'activité existante de Kermat, elle n'est actuellement pas remplie et offre encore des parcelles libres. Il conviendra que la commune justifie davantage ce point dans le rapport de présentation. Bien que la commune de Guiclan soit définie en tant que pôle d'activités structurant à développer dans le SCoT du Léon, les surfaces retenues dans le projet de PLU sont surdimensionnées et ne favorisent pas une modération de la consommation d'espace. Dans un objectif de gestion économe du foncier, il est attendu de la collectivité qu'elle réduise et justifie ces besoins en foncier économique, dans une approche communautaire.	Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace en matière de foncier économique sont à appréhender à l'échelle de la CCPL. Or, à ce jour, seulement 3,17 ha sont disponibles immédiatement pour le développement économique au sein des zones d'activités à l'échelle du territoire de la CCPL (données CCPL). Plus aucune parcelle dédiée à l'activité économique n'est disponible dans la zone de Kermat à Guiclan. Les dernières parcelles disponibles sont aujourd'hui en cours de commercialisation. La CCPL a des demandes d'implantation d'entreprises dans la zone d'activités de Kermat, dont un projet de 1 500 m <sup>2</sup> de locaux (avec possibilité d'extension) sur une parcelle de 8 000 m <sup>2</sup> . Aujourd'hui, la CCPL n'est pas en mesure d'y répondre favorablement.
A6	Les activités économiques et les équipements	Règlement écrit	Par ailleurs, il est demandé à la commune de porter une attention particulière aux destinations des constructions autorisées dans la zone de Kermat. En effet, le règlement permet des activités qui ne sont pas en lien avec l'usage de la zone (restauration, bureau, accueil du public...) et qui pourraient gêner ou compromettre le renforcement du bourg.	La Collectivité souhaite conserver cette souplesse dans son règlement écrit.  Pas de changement.
A7	Compatibilité avec les objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Règlement graphique	Le projet de PLU contribue à conforter un mitage sur le territoire communal en permettant l'implantation de nouvelles habitations dans 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et en répertorient, en zones agricole et naturelle, 30 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination en habitation, hébergement touristique et hôtelier. Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la CDPENAF, le cas échéant dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Ils contribueront toutefois à conforter, voire accentuer le mitage sur le territoire, et une fois le changement de destination effectif, ces 30 constructions pourront faire l'objet d'extension et d'adjonction d'annexes. Il est à noter que ces constructions étant seulement étoilées, il n'est pas permis d'évaluer leur état général (état de ruine, possibilité et caractéristiques permettant la création d'un logement dans le volume existant). Le dossier devra donc être complété sur ce point. En conclusion, le projet de PLU pourrait être plus économe en consommation d'espace notamment au regard des besoins en surface non justifiés pour les activités, les équipements et le potentiel de surfaces réservées pour l'habitat.	Voir réponses apportées par la Commune suite à l'avis émis par la CDPENAF (points C) et suite aux observations de la Chambre d'Agriculture (points E).
A8	Compatibilité avec les objectifs de cohésion et de mixité sociale	Règlement graphique / Règlement écrit / OAP	Le projet de PLU pourrait prévoir des dispositions particulières propres à faciliter la production de logements sociaux, telles que des servitudes de mixité sociale (art. L.151-41-4° du code de l'urbanisme).	Les logements sociaux déjà existants répondent aux besoins actuels. Ils seront renforcés par les opérations à venir (cf. Poulpry notamment).  Pas de changement.

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Réponses / décisions apportées par la Commune suite à la consultation des PPA, lors de la réunion d'analyse de la commission PLU du 13/11/2019, à la réunion du 10/01/2020 avec la Chambre d'Agriculture, et à la CDPENAF du 11/03/2021 : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du Conseil Municipal
<b>A</b> PREFECTURE DU FINISTERE (avis en date du 06/11/2019) : AVIS FAVORABLE, avec observations				
A9	Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité L'évaluation environnementale	Rapport de présentation	L'autorité environnementale a été saisie pour avis le 6 août 2019 sur le projet de PLU arrêté.	<i>La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier reçu le 06 août 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.</i>
A10	Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité La prise en compte de la protection des milieux naturels et de la biodiversité	Règlement graphique / OAP	La vaste zone AU de Trévilis Huella à l'est du bourg est classée 1AU et est donc urbanisable immédiatement. Pour autant, elle est localisée en amont d'une zone humide et d'un cours d'eau qui se jette dans la rivière Penzé, en tête de bassin versant. La limite de la zone est contiguë à la coulée verte et l'OAP ne prévoit qu'une fine zone « tampon » en bas du terrain. L'aménagement de ce versant va donc mettre une pression urbaine forte sur un secteur qui, selon les termes même du rapport de présentation, fait partie des « versants humides et boisés de la vallée qui sont favorables au cycle de vie des espèces et qui jouent le rôle de réservoir biologique majeur ». <b>A défaut de réduire la zone par le nord, il est attendu de la collectivité qu'elle prévoit une zone inconstructible (ou non-imperméabilisable) sur une largeur significative, via l'OAP par exemple. Cette zone pourrait être mise à profit par le futur aménageur pour la gestion « douce » des eaux pluviales.</b> <b>Dans le même temps, des zones 2AU (aménageables après modification du PLU) sont délimitées à l'ouest du bourg sur le plateau agricole, très vraisemblablement moins sensibles en terme de biodiversité.</b>	<i>Une zone inconstructible de largeur significative (non imperméabilisable) sera ajoutée dans l'OAP.</i>
A11	Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité La prise en compte des zones humides	Rapport de présentation	Le rapport de présentation indique que l'inventaire des zones humides a été réalisé en 2012 par DCI environnement conformément aux SAGE Léon-Trégor et Elorn. Une surface de 314,2 hectares de zones humides a été inventoriée, ce qui représente 7,4 % du territoire. Le rapport de présentation présente les zones humides inventoriées sur le territoire communal mais sans expliciter la méthodologie adoptée et l'indice de fiabilité. Par conséquent, il devra être complété.	<i>Le rapport de présentation sera complété afin de préciser la méthodologie employée par le bureau d'étude DCI environnement pour réaliser l'inventaire des zones humides en 2012.</i>
A12	Compatibilité avec les politiques de protection et de gestion de la ressource en eau <u>Protection de la ressource en eau</u>	Annexes	<b>Il est rappelé qu'en application de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 (code général des collectivités territoriales article 2224-7-1), les communes doivent établir un schéma de distribution en eau potable (pour Guiclan, il date de 2013). Ce schéma doit tenir compte des besoins de la population actuelle et future, en cohérence avec les projets de développement inscrits dans le PLU.</b>	<i>La Commune prend note de ce rappel. Le rapport de présentation fait état de ressources actuelles du territoire suffisantes pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau de Guiclan. D'après le Schéma directeur d'alimentation en eau potable du Finistère réalisé en 2014, l'autonomie de stockage du Syndicat de la Penzé est satisfaisante. De plus, l'alimentation en eau potable du territoire est sécurisée par une interconnexion avec le Syndicat Mixte de Landivisiau.</i>
A13	Compatibilité avec les politiques de protection et de gestion de la ressource en eau <u>Gestion des eaux usées</u>	Rapport de présentation	Le paragraphe portant sur l'assainissement non collectif est succinct et fait référence à un bilan de 2008 non réactualisé.	<i>La Commune ne dispose pas de bilan plus récent. Il est à noter que toutes les zones en 1AUh en agglomération de Guiclan sont soit déjà raccordée au réseau d'eaux usées, soit susceptibles de l'être (raccordables) moyennant la création d'un branchement et éventuellement d'un poste de refoulement selon la pente du terrain.</i>
A14	Compatibilité avec les politiques de protection et de gestion de la ressource en eau Gestion des eaux pluviales	Règlement écrit	La gestion des imperméabilisations nouvelles sera assurée en priorisant l'infiltration. Si les dispositions du règlement et les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) abordent bien le sujet, on peut regretter que celles concernant l'infiltration et la réduction de l'imperméabilisation ne soient, la plupart du temps, qu'incitatives.	<i>Dans les faits, les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle dans 90% des lotissements réalisés depuis les années 2000. Le règlement écrit sera revu pour imposer (et non inciter) l'infiltration.</i>
A15	Compatibilité avec les politiques de préservation et de mise en valeur de paysages et du patrimoine	Règlement écrit / Règlement graphique	Une étude paysagère et architecturale devra être menée afin de préserver le cadre naturel et les perspectives vers le monument historique (église) et d'évaluer les éventuelles possibilités de constructions ou d'aménagements sans porter atteinte au monument historique et à ses abords.	<i>Ce point sera traité au moment des demandes d'urbanisme. La Commune souhaite bien évidemment préserver le cadre naturel et les perspectives vers son église (monument historique inscrit), tout en permettant l'évolution de son bourg.</i>
A16		Règlement écrit / Règlement graphique	Une description du patrimoine archéologique figure en pages 57-58 du rapport de présentation. Les sites archéologiques sont repérés sur le règlement graphique. Les dispositions générales du projet de règlement de PLU précisent les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique. <b>Il convient de remplacer les termes « zone de présomption de prescription archéologique » par « zones archéologiques ».</b>	<i>Cette demande sera prise en compte dans le dossier d'approbation.</i>
A17	Compatibilité avec les politiques de prévention des risques et des nuisances	Rapport de présentation	<u>Le risque inondation</u> : il conviendra d'ajouter dans ce chapitre, le paragraphe suivant : « Dans le cadre de la directive « Inondation » et en déclinaison de la SNGRI, un plan de gestion des risques d'inondation* (PGRI) a été élaboré sur chaque district sous l'autorité du préfet coordinateur de bassin, en lien avec les parties prenantes. Ce plan définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et les décline sous forme de dispositions visant à atteindre ces objectifs. Il présente également des objectifs ainsi que des dispositions spécifiques pour chaque TRI du district. Le plan de gestion du risque d'inondations (PGRI) établi pour le bassin Loire-Bretagne a été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 23 novembre 2015 avec une parution au journal officiel le 22 décembre 2015. L'ensemble des communes du Finistère est concerné par le PGRI du Bassin Loire- Bretagne. »	<i>Cette demande sera prise en compte dans le dossier d'approbation. Ce paragraphe sera ajouté au rapport de présentation du PLU (dans l'état initial de l'environnement).</i>
A18		Rapport de présentation	<u>Le risque radon</u> : dans le paragraphe relatif à ce risque, il est mentionné que le décret du 4 juin 2018 sera suivi d'arrêtés relatifs aux mesures de gestion à prendre en cas de dépassement du seuil de 300 Bq/m³. Ces arrêtés ont été pris le 20 février 2019 pour celui relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population et le 29 février 2019 pour celui relatif aux modalités de gestion du radon.	<i>Ces précisions seront indiquées dans le dossier d'approbation. Ce paragraphe sera ajouté au rapport de présentation du PLU (dans l'état initial de l'environnement).</i>



N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Réponses / décisions apportées par la Commune suite à la consultation des PPA, lors de la réunion d'analyse de la commission PLU du 13/11/2019, à la réunion du 10/01/2020 avec la Chambre d'Agriculture, et à la CDPENAF du 11/03/2021 : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du Conseil Municipal
<b>A</b> PREFECTURE DU FINISTERE (avis en date du 06/11/2019) : <b>AVIS FAVORABLE</b> , avec observations				
A19	Dérrogation « loi Barnier » recul sur la RN12.	Rapport de présentation / OAP / Règlement écrit/ Règlement graphique	L'objectif de cette étude est de justifier de l'absence d'impact supplémentaire induit par le projet sur l'axe routier et ses usagers et réciproquement. <b>Elle doit donc présenter dans un premier temps les caractéristiques du projet envisagé et du site sur lequel il s'implante.</b> Ensuite, elle doit prendre en compte les impacts induits soit la qualité sonore, la qualité de l'air, la sécurité routière, la qualité architecturale et urbanistique et enfin la qualité paysagère et le patrimoine. Le document ne comporte pas l'étude justificative demandée par loi et la justification avancée de « la vitrine économique » apparaît contraire à l'esprit de la loi Barnier qui permet des dérogations sous conditions de compatibilité avec la qualité des paysages et des architectures.	<i>La dérogation à la loi Barnier sera revue et justifiée à l'appui de l'étude paysagère complémentaire réalisée pour la CCPL par A3 Paysage.</i>
A20			Le terrain, objet de cette extension, qui s'appuie sur un espace boisé, est très ouvert sur l'axe de la RN12 et est très nettement visible depuis les voies dans les deux sens de circulation. <b>L'enjeu paysager est important, et le dossier ne comporte aucune proposition d'aménagement paysager des franges. Par ailleurs, les aménagements de l'espace public de l'actuelle zone d'activité sont de médiocre qualité et ne comportent ni plantation, ni clôture végétalisée, ni traitement végétal des espaces délaissés. En l'état actuel du projet et du manque de justification, la demande de dérogation n'est pas acceptée.</b>	
A21	Annexe	Règlement graphique	Zone Ae non recensée au règlement graphique. ➤ Cette mention devra être corrigée ou retirée.	<i>Cette erreur matérielle sera corrigée dans le règlement graphique du PLU qui sera approuvé (il n'y a effectivement pas de zonage Ae).</i>
A22	Observations concernant le rapport de présentation, le règlement et les annexes du projet de PLU	Règlement écrit	Servitude I4 : ➤ Les dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement de PLU peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique en matière de règles de hauteur ou clôture. De plus, les coupes et élagage nécessaires à la sécurité et la sûreté aux abords des ouvrages RTE ne sont pas soumis à déclaration préalable (cf. article L151-23 du code de l'urbanisme).	<i>Cette demande sera prise en compte dans le dossier d'approbation : Les dispositions générales seront précisées en ce sens.</i>
<b>B</b> MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (émis en date du 06/11/2019) : <b>La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier reçu le 06 août 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir AUCUNE OBSERVATION A FORMULER.</b>				
<b>C</b> CDPENAF (Séance du 07/11/2019) :				
C1	Examen au titre du L151-12 (annexes et extensions en zone A et N) :	Règlement écrit	Le règlement écrit, pour les zonages A et N, est cohérent avec les dispositions du règlement type validé en CDPENAF du 30 septembre 2016, à l'exception de : - la surface des extensions des constructions à usage d'habitation existantes qui ne devra pas dépasser la limite de 50 m <sup>2</sup> habitable ou entre 1 à 30 % de la surface totale initiale, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m <sup>2</sup> ou plus (et non 50 m <sup>2</sup> ) ; - la hauteur maximale d'une extension devra être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante sans dépasser les 9 mètres au faitage à partir du sol naturel avant travaux. Pour les annexes, la hauteur au faitage ne pourra pas excéder 4 m.  Pour respecter les dispositions du règlement type de la CDPENAF, la superficie des annexes doit être limitée à 30 m <sup>2</sup> et non pas 50 m <sup>2</sup> tel qu'indiqué dans le règlement.  <b>Sous réserve de la prise en compte des réserves ci-avant exprimées</b> , la commission émet à l'unanimité un <b>AVIS FAVORABLE</b> sur les dispositions du règlement des zones A et N du projet de PLU de GUICLAN qui permettent les annexes et extensions d'habitation.	<i>Le règlement écrit des zones A et N sera corrigé pour respecter les dispositions du règlement type de la CDPENAF.</i>  <i>NB : Le règlement écrit des STECAL Ah, Ai et Ni n'est pas modifié.</i>
C2	Examen au titre de l'article L151-13 (STECAL) Zones Ai et Ni		<b>Zones Ai et Ni : AVIS FAVORABLE</b>	–
C3	Examen au titre de l'article L151-13 (STECAL) Zones Ah	Rapport de présentation / Règlement écrit / Règlement graphique	Considérant l'atteinte au caractère agricole du secteur occasionné par la délimitation des <b>STECAL Ah de Kerjégu, Kerlann et Guerjean</b> , la commission émet à l'unanimité un <b>AVIS DEFAVORABLE</b> sur la délimitation de ces STECAL. En revanche, considérant que le <b>STECAL de la Roche Plouran</b> constitue une densification de l'urbanisation existante, la commission émet un <b>AVIS FAVORABLE</b> sur la délimitation retenue.	<i>Les STECAL Ah de Kerjégu, Kerlann et Guerjean sont supprimés.</i>
C4	Examen au titre de l'article L151-13 (STECAL) Zones Nc		<b>Considérant l'impact du classement Nc pour l'activité agricole, à l'unanimité, la commission demande à la collectivité de maintenir un zonage A pour ces secteurs.</b>	<i>Les zones Nc seront supprimées : Les terrains prévus en Nc seront remis en zone A.</i>
C5	Examen au titre de l'article L151-11 (inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination)	Règlement écrit	Considérant le caractère incomplet du projet d'inventaire en l'état et le risque d'atteinte au fonctionnement des exploitations agricoles de la commune et au caractère agricole du secteur, la commission émet à l'unanimité un <b>AVIS DEFAVORABLE</b> sur l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination prévu par le PLU arrêté de la commune de Guiclan.	<i>La Commune propose de supprimer les étoiles sur les bâtiments pouvant impacter le fonctionnement des exploitations agricoles en cas de changement de destination. Ainsi, sur les 30 bâtiments identifiés dans le projet de PLU arrêté, seuls 14 sont conservés.</i>  <i>L'inventaire des bâtiments maintenus sera intégré au rapport de présentation du PLU approuvé.</i>
C6	Auto-saisine de la CDPENAF sur le zonage de la ZA de Kermat	Rapport de présentation / OAP / Règlement écrit / Règlement graphique	Le représentant de la Chambre d'Agriculture souhaite alerter la CDPENAF sur l'impact, en termes de consommation d'espaces agricoles, de la délimitation de la zone d'activité de Kermat. La surface prévue au projet de PLU représente 14 hectares. <b>Une auto-saisine de la CDPENAF serait à prévoir.</b> Compte tenu de l'absence d'éléments dans le dossier sur l'opportunité du projet (...), les membres de la CDPENAF émettent un <b>avis réservé sur le zonage de la zone d'activité de Kermat dans l'attente d'éléments complémentaires à produire par la collectivité et permettant de justifier la consommation agricole prévue.</b>  Par conséquent, une présentation de ce dossier est à prévoir lors de la prochaine réunion de la CDPENAF.	–

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Réponses / décisions apportées par la Commune suite à la consultation des PPA, lors de la réunion d'analyse de la commission PLU du 13/11/2019, à la réunion du 10/01/2020 avec la Chambre d'Agriculture, et à la CDPENAF du 11/03/2021 : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du Conseil Municipal
<b>C</b> Auto-saisine de la CDPENAF sur le zonage de la ZA de Kermat (Séance du 11/03/2021) :				
C7	Auto-saisine de la CDPENAF sur le zonage de la ZA de Kermat	Rapport de présentation /OAP / Règlement écrit / Règlement graphique	Considérant que les modifications apportées au projet permettent une réduction de la consommation de terres agricoles initialement prévue, <b>la commission émet un avis favorable au projet de nouveau plan de zonage de la zone de Kermat tel que prévu dans le dossier modifié présenté à l'avis de la commission.</b>	<i>La Commune prévoit de conserver 10,21 hectares pour le développement de la zone d'activité de Kermat dont 3,03 hectares en 2AUia. Le classement en 2AU de 3 hectares permet de maintenir de l'activité agricole sur ces parcelles tant que l'urbanisation de la zone 1AUia adjacente n'est pas effective.</i>
<b>D</b> SYNDICAT MIXTE DU LEON (courrier de Mme La Présidente, en date du 08/10/2019) : <b>AVIS FAVORABLE sans observation</b>				
<b>E</b> CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier en date du 04/11/2019) : <b>AVIS FAVORABLE, sous réserve de prise en compte des observations</b>				
E1	Urbanisation aux abords des exploitations agricoles	PADD	Vous affichez le souhait de limiter « l'urbanisation aux abords des exploitations viables [...] ». <b>Nous souhaiterions que ce dernier terme (« viables ») soit retiré.</b> En effet, considérant la diversité des projets agricoles, il semble difficile de pouvoir se positionner sur les capacités de reprises ou non d'un outil agricole pour telle ou telle production. <b>Il nous semble nécessaire de limiter l'urbanisation aux abords « de toutes exploitations en activité afin de ne pas compromettre les éventuels projets de reprises ou de développement de ces exploitations. »</b>	<i>Cette demande sera prise en compte dans le dossier d'approbation.</i>
E2	Nouveaux commerces ou nouveaux artisans dans l'espace rural.		Nous considérons que l'espace rural doit être réservé à l'activité agricole. Les autres activités économiques trouvant davantage leur place dans le bourg, ou dans les secteurs d'extension d'urbanisation, prévus spécifiquement à cet effet. Considérant ces éléments, <b>nous ne sommes pas favorables aux possibilités offertes d'implanter de nouveaux commerces ou nouveaux artisans dans l'espace rural.</b>	<i>La Chambre d'Agriculture fait une mauvaise interprétation de la volonté des élus : comme indiqué dans le PADD, il ne s'agit pas d'implanter de nouveaux commerces ou artisans en secteur rural, mais de les maintenir.</i>
E3	ZA de Kermat		L'implantation de cette zone favorise la création « d'enclave agricole », le long de la RN12 et entre la zone et l'aire de covoiturage à l'Ouest. Considérant ces éléments, il nous semble judicieux de revoir la configuration de cette zone, en intégrant, notamment, en zone AU, l'espace agricole enclavé le long de la RN12. Cet espace résiduel sera peut fonctionnel pour l'agriculture. Nous considérons qu'il doit être comptabilisé dans le compte foncier attribué aux surfaces d'extensions d'urbanisation. <b>Par ailleurs, le PLU ne précise pas l'intégration de ce projet d'extension dans une réflexion intercommunale. Or, ce projet doit être réfléchi à l'échelle intercommunale, en prenant en compte, notamment, les surfaces d'extension récemment identifiées lors de la révision allégée du PLU de LANDIVISIAU, + 11 ha, pour l'accueil, également, d'activités industrielles, artisanales et commerciales.</b>	<i>Une extension de la ZA de Kermat plus sobre en termes de consommation d'espace agricole est proposée par la Commune ; ainsi le nouveau projet prévoit de conserver 10,21 hectares pour le développement de la zone d'activité de Kermat dont 3,03 hectares en 2AUia. Le classement en 2AU de 3 hectares permet de maintenir de l'activité agricole sur ces parcelles tant que l'urbanisation de la zone 1AUia adjacente n'est pas effective. La marge de recul inconstructible de 50 mètres par rapport à la RN12, maintenue en A, pourrait être mise à disposition d'un producteur fruitier local pour y planter des pommiers  A l'échelle de la CPPL, seulement 3,17 ha sont encore disponibles immédiatement pour le développement économique au sein des zones d'activités à l'échelle du territoire de la CCPL (données CCPL). Plus aucune parcelle dédiée à l'activité économique n'est disponible dans la zone de Kermat à Guiclan. Les dernières parcelles disponibles sont aujourd'hui en cours de commercialisation. La CCPL a des demandes d'implantation d'entreprises dans la zone d'activités de Kermat, dont un projet de 1 500 m<sup>2</sup> de locaux (avec possibilité d'extension) sur une parcelle de 8 000 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, la CCPL n'est pas en mesure d'y répondre favorablement ; la zone du Vern, véritable poumon économique du territoire, n'a plus aucune disponibilité foncière. Le projet de révision actuellement engagé par la ville de Landivisiau est essentiel pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans les prochaines années.</i>
E4	Bâtiments susceptibles de changer de destination pour la réalisation de nouvelles habitations en zone rurale.	Rapport de présentation / Règlement écrit / Règlement graphique	Nous relevons qu'au titre de l'article L 151-11 du CU, votre projet de PLU recense 30 bâtiments susceptibles de changer de destination pour la réalisation de nouvelles habitations en zone rurale. <b>Nous demandons à extraire du règlement graphique de votre PLU, tous les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 du CU.</b>	<i>La Commune propose de supprimer les étoiles sur les bâtiments pouvant impacter le fonctionnement des exploitations agricoles en cas de changement de destination. Ainsi, sur les 30 bâtiments identifiés dans le projet de PLU arrêté, seuls 14 sont conservés.</i>
E5	Linéaire bocager	Rapport de présentation / Règlement écrit / Règlement graphique	Nous relevons que le bureau d'étude ENAMO a recensé le linéaire bocager suivant leur typologie talus nus, haies et talus plantés. Pour notre part, cette discrimination des éléments bocagers n'a pas forcément d'intérêt et reste très subjective si le recensement se limite à une simple interprétation des photographies aériennes des données IGN. Une déclinaison en fonction de critères paysagers ou environnementaux (talus et haies bords de routes, talus et haies de ceinture, talus et haies de fonds de vallée, talus et haies inter-parcellaires sans enjeux environnementaux) nous semble plus pertinente notamment pour la traduction dans le règlement graphique.	<i>Concernant l'inventaire bocager, la prestation confiée par la Commune à ENAMO est effectivement l'identification du linéaire bocager sans distinction des rôles. Cet inventaire a fait l'objet de visites sur le terrain par les élus.  La Commune n'envisage pas de prestation plus détaillée à ce jour.  Pas de changement.</i>
E6	Zone A	Règlement écrit	P79, alinéa 4, vous précisez que sont autorisées « les constructions et installations nécessaires à la transformation [...] des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production [...] ». Afin de ne pas prendre le risque de voir des demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur, à titre d'exemple, des locaux de commercialisation ou de transformation déconnectés de toute exploitation agricole, <b>nous souhaiterions que soit précisé « [...] le prolongement de l'acte de production, de l'exploitation agricole porteuse du projet ».</b>	<i>Cette précision sera apportée dans le dossier d'approbation.</i>
E7			P80, alinéa 5, afin d'éviter les risques de voir des installations photovoltaïques s'implanter en zone agricole et venir consommer de l'espace agricole, <b>nous souhaiterions que soit précisé « excepté les installations photovoltaïque au sol. »</b>	<i>Cette précision sera apportée dans le dossier d'approbation.</i>

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Réponses / décisions apportées par la Commune suite à la consultation des PPA, lors de la réunion d'analyse de la commission PLU du 13/11/2019, à la réunion du 10/01/2020 avec la Chambre d'Agriculture, et à la CDPENAF du 11/03/2021 : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du Conseil Municipal
<b>E CHAMBRE D'AGRICULTURE</b> (courrier en date du 04/11/2019) : <b>AVIS FAVORABLE, sous réserve de prise en compte des observations</b>				
E8	Zone AU	OAP	En raison de l'augmentation récente du nombre de conflits de voisinage constatés sur le département, et au vu des discussions nationales actuelles sur la mise en place de ZNT (Zones Non Traitées) en bordure d'urbanisation, <b>nous vous demandons de prévoir systématiquement une frange végétale (haie haute) en lisière de tous les projets d'extensions d'urbanisation (aux travers des OAP)</b> ou tous projets individuels de construction en dent creuse dans les zones urbanisées, <b>sur l'interface avec les parcelles agricoles</b> . Cette frange végétale devra être incluse dans l'OAP, au sein de la zone en extension, sans augmentation de la consommation foncière, et à charge de l'aménageur (création et entretien). Nous souhaiterions que le même traitement soit imposé lors de la création de nouveau logement par changement de destination.	<i>Les OAP prévoient déjà de compléter ou renforcer les trames végétales existantes en limite avec l'espace rural.</i>  <b>Pas de changement.</b>
E9		Règlement graphique	<b>Nous identifions une zone 2AU localisée à moins de 100 mètres d'un site agricole en activité. Aussi, nous demandons que le zonage soit réduit afin de respecter le périmètre de 100 mètres vis-à-vis du bâtiment en activité</b> , dans le but d'apporter plus de cohérence et de lisibilité aux pétitionnaires qui se verraient faire l'acquisition d'un terrain sans possibilité de construire.	<i>Il n'y a plus de site agricole à moins de 100 mètres de la zone 2AU et Uh, car le bâtiment agricole mentionné a été déclaré désaffecté, à la demande de l'agriculteur propriétaire ; il ne sert plus que de bâtiment de stockage de matériel, mais n'abrite ni animaux ni récolte.</i>
E10			Sur ce même secteur, nous identifions une <b>parcelle non urbanisée identifiée en Uhb. Nous demandons qu'elle soit identifiée comme extension d'urbanisation (1AU ou 2AU le cas échéant).</b>	<b>Pas de changement.</b>
E11	Zone AU		<b>Concernant la zone 1AUh localisée à l'Est du bourg de Guiclan</b> , nous regrettons que sa délimitation implique la création d'une parcelle agricole enclavée entre la future zone urbanisée à l'Ouest et la zone Ue à l'Est. <b>Nous demandons que la délimitation de cette zone 1AUh soit revue (agrandie en incluant cette enclave ou réduite afin de conserver une parcelle agricole facilement exploitable) afin de limiter son impact sur le mitage de l'espace agricole.</b>	<i>Ce terrain appartient à la Commune ; il reste exploitable par l'agriculture.</i>  <b>Pas de changement, car le présent projet de PLU comptabilise suffisamment de surfaces constructibles pour traduire les orientations affichées dans le PADD.</b>
E12	Eléments bocagers	Règlement graphique / règlement écrit	Concernant les éléments bocagers, nous tenons à vous rappeler que nous sommes défavorables à l'inscription de la totalité des éléments bocagers dans les règlements graphiques au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme. Sur ce sujet, <b>nous sommes partisans d'inscrire uniquement les talus et haies les plus significatives au titre de leurs intérêts paysagers, environnementaux</b> , afin de les démarquer de l'ensemble des éléments bocagers et de ce fait leur donner une importance significative vis-à-vis des acteurs ruraux et des administrés.	<b>Voir réponse apportée au point E5.</b>  <i>La Commune considère que ce bocage, dans son ensemble, est un élément important de patrimoine communal qu'il convient d'identifier au titre de la loi Paysage, traduite dans les articles L151-19 et L151-23 du CU.</i> <b>Pas de changement.</b>
E13	STECAL		Au regard de la forme urbaine et du dénombrement d'habitations, ces lieux dits ne nous semblent pas suffisamment significatifs pour justifier d'un zonage spécifique de type Stécal hormis le hameau de la Roche-Plouran sous réserve que ce dernier fasse l'objet d'une OAP afin de favoriser la densification. <b>A ce titre, nous formulons les mêmes observations que pour les changements de destination (= suppression)</b>	<b>Les STECAL Ah de Kerjégu, Kerlann et Guerjean sont supprimés.</b>
E14	Zones Nc	Rapport de présentation / Règlement écrit / Règlement graphique	<b>ER n°4</b> : un Permis d'Aménager a été accordé sur ces parcelles en 2009 dont l'objet stipule précisément la « remise en culture après exploitation du site ». Aussi, considérant ce Permis d'Aménager et conformément à leur usage passé et futur <b>nous demandons que ces parcelles fassent l'objet d'un classement en zone A et que l'emplacement réservé soit supprimé.</b>	<b>Voir réponse apportée au point C4 : La zone Nc sera supprimée, et les terrains seront remis en zone A.</b>  <b>En revanche, la Commune souhaite maintenir l'ER n°4 afin d'affirmer sa volonté de permettre l'aménagement et l'extension d'une aire de stockage de matériaux inertes.</b>
E15			Nous exprimons la <b>même demande de requalification de la (seconde) zone Nc en zone A</b> au regard de l'environnement agricole et du caractère temporaire que semble avoir cette zone de stockage de déchets inertes.	<b>La zone Nc sera supprimée, et les terrains seront remis en zone A.</b>

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Réponses / décisions apportées par la Commune suite à la consultation des PPA, lors de la réunion d'analyse de la commission PLU du 13/11/2019, à la réunion du 10/01/2020 avec la Chambre d'Agriculture, et à la CDPENAF du 11/03/2021 : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du Conseil Municipal
<b>F</b>	<b>CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE</b> (Avis en date du 29/10/2019) : <b>AVIS FAVORABLE</b> sans réserve			
<b>G</b>	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LANDIVISIAU</b> (Avis en date du 10/10/2019) : <b>AVIS FAVORABLE</b> sans réserve			
<b>H</b>	<b>REGION BRETAGNE</b> (courrier d'informations de portée générale, en date du 10/10/2019) : <b>Absence d'avis</b>			
<b>I</b>	<b>CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT</b> : <b>Absence d'avis</b>			
<b>J</b>	<b>CD29 / ATD</b> : <b>Absence d'avis</b>			
<b>K</b>	<b>Centre Régional de la propriété forestière de Bretagne</b> : <b>Absence d'avis</b>			
<b>L</b>	<b>SAGE</b> (Syndicat Mixte du Haut-Léon, Syndicat Mixte de l'Elorn) : <b>Absence d'avis</b>			
<b>M</b>	<b>Morlaix Communauté</b> (avis sur le PADD au titre de l'AOTU) : <b>Absence d'avis</b>			
<b>N</b>	<b>Mairie de Landivisiau</b> : <b>Absence d'avis</b>			