

**Département du Finistère**

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
et abrogation de la carte communale  
de la commune de Guiclan**

**Enquête publique  
17 mai au 17 juin 2021**

**Arrêté du maire de Guiclan du 16 avril 2021**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

**Dossier n°E 21000049/35**

## **SOMMAIRE :**

<b>1 Rappel de l'objet de l'enquête.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Déroulement et bilan de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Conclusions thématiques.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Le rapport de présentation et le PADD.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Les orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3 Le règlement graphique.....</b>	<b>9</b>
<b>3.4 Question du commissaire enquêteur.....</b>	<b>16</b>
<b>4 Avis motivé sur l'élaboration du PLU.....</b>	<b>17</b>
<b>5 Avis motivé sur l'abrogation de la carte communale.....</b>	<b>20</b>

## 1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Guiclan dispose d'une carte communale approuvée par l'arrêté préfectoral n° 2008/1516 du 24 août 2008.

Par délibération du 21 juillet 2012, complétée par la délibération du 27 juin 2013, le conseil municipal a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce choix était motivé par le besoin d'amélioration du zonage et de la maîtrise du territoire. Il était rendu nécessaire par l'évolution des dispositions législatives et réglementaires, en particulier les Lois Grenelle I et II, ALUR (Accès au logement et à un urbanisme rénové) et LAAF (Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt), mais aussi par celle des documents supra communaux: Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Léon et Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de Léon-Trégor et de l'Elorn.

La délibération du conseil municipal du 27 juin 2013 a défini les objectifs de l'élaboration du PLU et les modalités de la concertation.

La concertation publique s'est déroulée durant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet, avec notamment la tenue de deux réunions publiques de présentation.

Par délibération, en date du 25 juillet 2019, le conseil municipal de Guiclan a tiré le bilan de la concertation publique et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques.

Suite au diagnostic du territoire et à l'analyse des évolutions de la commune et des enjeux, les élus de Guiclan ont décidé d'affirmer leur ambition d'assurer un développement équilibré de leur territoire, en favorisant le rayonnement de celui-ci au sein du bassin de vie léonard, tout en préservant les richesses naturelles et patrimoniales.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de trois orientations :

- Conforter et maîtriser l'attractivité résidentielle ;
- maintenir et développer des activités économiques diversifiées et ancrées sur le territoire ;
- assurer la préservation et la valorisation des richesses environnementales et patrimoniales du territoire.

## 2. DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE

L'arrêté de M. le Maire portant ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU et à l'abrogation de la carte communale de la commune de Guiclan a été pris le 16 avril 2021. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du lundi 17 mai au jeudi 17 juin inclus.

Conformément aux dispositions de cet arrêté, un dossier et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, soit pendant 32 jours consécutifs en mairie de Guiclan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site internet de la commune.

J'ai tenu quatre permanences en mairie au cours desquelles j'ai reçu 14 personnes.

L'enquête a essentiellement intéressé des propriétaires de parcelles situées sur la commune, mais aussi le président de la communauté de communes du Pays de Landivisiau (CCPL).

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue et écoutée par le commissaire enquêteur, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées et présenter selon son souhait ses observations dans le registre d'enquête, par courrier et par courriel.

### **Bilan quantitatif de l'enquête**

L'enquête publique portant sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Guiclan a donné lieu à 7 dépositions écrites réparties de la façon suivante :

- 3 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R 1 à R 3 ;
- 3 courriers, référencés C 1 à C 3;
- 1 message électronique, référencé M 1.

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public, le message reçu par voie électronique et les courriers déposés ou adressés en mairie ont été répertoriés et analysés. Ces contributions sont synthétisées dans le chapitre 4 du rapport d'enquête publique. Leur contenu a été ventilé par thèmes.

Elles concernent :

- Des demandes particulières de modification de zonage notamment pour rendre des parcelles constructibles (M1,C1,C2, C3) ;
- deux observations concernant le classement des bâtiments étoilés (R1, R3) ;
- une observation concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°6) de la ZA de Kermat (R2).

Aucune observation n'a été exprimée sur l'abrogation de la carte communale.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que le dossier est bien présenté et de lecture aisée. En pratique, le dossier a été peu consulté au cours des permanences mais certains visiteurs se sont informés sur le devenir de leur situation individuelle sans déposition. Aucune observation n'a été exprimée sur sa clarté et sa lisibilité.

La publicité de l'enquête est jugée satisfaisante. Outre la publicité réglementaire, l'information préalable dans le bulletin municipal a contribué à une bonne diffusion de l'information.

Le dossier sur internet était simplement accessible sur le site de la commune.

### **3. CONCLUSIONS THEMATIQUES**

Ce chapitre passe en revue les thématiques abordées dans les observations recueillies au cours de l'enquête.

Par thème, on trouvera une synthèse des observations recueillies, la réponse apportée par la commune dans son mémoire en réponse et une appréciation personnelle du commissaire enquêteur.

#### **3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION ET LE PADD**

Le rapport de présentation comporte un diagnostic du territoire, une analyse des dynamiques de développement et la définition des enjeux. A partir de ces éléments, les élus ont effectué des choix stratégiques de développement qui s'expriment dans le PADD. Ces choix ont été développés dans le rapport d'enquête et rappelés dans le premier chapitre de ce document.

L'objectif de la municipalité est d'assurer un développement équilibré du territoire, en favorisant le rayonnement de celui-ci au sein du bassin de vie léonard, tout en préservant les richesses naturelles et patrimoniales.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

La croissance démographique annuelle de 1 % envisagée est supérieure à la moyenne départementale de 0,2 %, mais reste cohérente avec celle enregistrée par la commune ces dernières années. Guiclan a connu une croissance annuelle de 1,4% entre 1999 et 2015 et figure parmi les communes attractives du Finistère, notamment grâce à une politique dynamique de réalisations de lotissements à prix abordable. Le taux d'activité y est estimé en 2015 à 80,8 % et le taux de chômage à 7,3% (12,7 % dans le Finistère). La population révisée par l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2017 s'élève à 2490 habitants, avec un objectif annoncé dans le PADD de 2850 en 2030, soit une augmentation de 360 habitants d'ici dix ans.

J'estime donc que cette prévision, d'apparence optimiste, ne me semble pas aberrante.

La consommation d'espace pour l'habitat est en forte réduction (environ -70 %) puisqu'après avoir

consommé 34,4 ha entre 2003 et 2018, la commune projette de réserver d'ici 2030, 10,3 ha de terrains pour des habitations situées essentiellement en continuité du bourg. Ce point apparaît globalement satisfaisant.

Pour parvenir à accueillir les nouveaux habitants, le besoin en logements est estimé à 180 à un rythme de construction d'environ 20 par an. Ce chiffre m'apparaît optimiste en considérant la décennie précédente où un taux moyen de 11 logements par an a été réalisé. En prenant en compte le délai de deux ans entre l'arrêt du projet et son approbation, je recommande d'actualiser cette prévision.

La majorité des logements projetés est contenue dans le secteur de Trévilis Huella, propriété communale, en extension au nord-est du bourg, sous forme d'habitations individuelles. Cette disposition particulière entraîne une extension linéaire de l'habitat en périphérie du bourg. Elle s'explique par la volonté de la commune de maintenir à l'ouest de la RD 31 l'activité agricole, en permettant l'extension à l'est vers des secteurs plus accueillants et susceptibles d'un moindre impact sur cette activité. J'observe cependant que le secteur de Trévilis Huella est bordé par une zone humide et un cours d'eau qui se jette dans la rivière Penzé. Une attention particulière devra donc être apportée sur l'aménagement des franges et transitions paysagères en limite de lotissement. La commune s'est engagée, en réponse à une observation des services de l'Etat, à compléter l'OAP en imposant une zone inconstructible non imperméabilisable de largeur significative. J'en prends acte et soutiens cette disposition.

Le taux de logements sociaux (4,6%) apparaît faible. La commune dispose de 46 logements locatifs sociaux, situés essentiellement à l'ouest de la commune. Ce chiffre est à comparer aux 1088 maisons individuelles recensées en 2015. Cette situation traduit de mon point de vue le caractère rural de la commune qui privilégie l'habitat individuel à la réalisation de grands ensembles locatifs. La commune traduit sa volonté d'améliorer la mixité sociale en proposant des terrains communaux sur sa réserve foncière à des prix abordables. En réponse à une observation des services de l'Etat, elle estime que les logements sociaux existants répondent au besoin actuel et ajoute que l'OAP du secteur de Poulpry viendra renforcer l'habitat collectif ou intermédiaire. A l'examen ce renfort sera limité puisque 8 logements sont prévus, mais je remarque que ce secteur est situé face au hameau des Bruyères qui abrite 20 logements sociaux, à seulement 250 m du cœur du bourg. Il s'agit bien d'un progrès pour l'accueil de personnes âgées autonomes, à proximité de la maison médicale et du centre bourg. Cette démarche s'inscrit dans la volonté d'améliorer la mixité sociale et intergénérationnelle dans les opérations d'habitat.

La densification projetée sur les opérations d'urbanisation est tout juste conforme aux prescriptions du schéma de cohérence opérationnelle du territoire (SCOT) du Léon qui fixe des objectifs de densité moyenne de :

- 25 logements par ha en centre bourg et en continuité directe de celui-ci ;
- 15 à 20 logements par ha en extension périphérique du bourg ;
- 12 à 15 logements par ha dans les villages extérieurs.

En réponse aux observations des services de l'État, la commune maintient un objectif de 15 logements par ha en périphérie pour conserver son identité rurale. Une densité de 25 logements par ha est prévue au sein de l'enveloppe urbaine sur une superficie très limitée (0,5 ha). Je respecte cette option qui permet de maintenir un cadre de vie agréable dans des habitations

individuelles suffisamment espacées.

Au bilan la part des espaces urbanisés (U et Au) dans la commune (3%) reste faible, conservant à celle-ci son caractère rural.

La consommation d'espace pour les activités entre 2003 et 2018 est évaluée à 11 ha. Le projet soumis à enquête publique prévoit une consommation de 20 ha en augmentation significative. Cette consommation concerne principalement la zone d'activités (ZA) de Kermat pour 14 ha. Le projet d'extension de cette zone a fait l'objet d'un avis réservé puis défavorable de la CDPENAF. A l'issue de trois passages en commission, la commune, soutenue par la CCPL, a présenté une copie moins gourmande en espace agricole en se limitant à 10 ha, modérant l'augmentation de consommation foncière. Cette rectification a été approuvée par la CDPENAF et la chambre d'agriculture. Un développement spécifique est présenté au chapitre 3 .2.

L'évaluation environnementale, réalisée à l'issue d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en 2017, est complète dans son ensemble. Les enjeux sont clairement bien identifiés et le projet prend en compte de manière satisfaisante le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en conjuguant la sobriété foncière et la prise en compte de la trame verte et bleue.

Les corridors écologiques sont bien identifiés au sein de la commune. Les zones humides et boisements associés sont répertoriés dans la zone N et protégés dans le règlement écrit. La volonté de préserver les haies et talus, à la suite de la réalisation d'un inventaire, est clairement affichée.

Le projet est compatible avec les directives du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et avec celles des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Léon-Trégor et de l'Elorn. En particulier les vallées de l'Horn, de la Penzé et du Quillivaron classées en zone naturelle font l'objet d'une protection spécifique (identification au règlement graphique des zones humides, bandes inconstructibles le long des cours d'eau...)

Le projet prend également en compte l'aptitude à l'assainissement des sols au travers d'une mise à jour du zonage d'assainissement. Ainsi l'extension d'urbanisation du lieu-dit Kermat est fortement réduite à un secteur modeste (0,4 ha) raccordable à un système d'assainissement semi collectif.

### **3.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont l'une des pièces constitutives réglementaires du PLU mis à l'enquête.

En application des prescriptions de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, elles doivent comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Elles portent au moins sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun et la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le projet de PLU comporte six OAP sectorielles sur des zones à urbaniser à court terme, trois à vocation d'habitat, deux à vocation mixte (services/ habitat collectif) et une à vocation d'activités économiques.

## Observations du public

### **R2 – M. Henri Billon président de la communauté de communes du Pays de Landivisiau (CCPL) le 9 juin 2021**

M. Henri Billon soutient, en tant que président de la CCPL, l'élaboration du PLU de Guiclan, en donnant son avis sur l'extension de la ZA de Kermat (OAP n°6). Il souhaite le maintien d'une zone agricole réduite à une largeur de 50m le long de la RN12 avec la possibilité ouverte de plantation de pommiers sur une largeur de 25m, dans un but de maintien de l'activité agricole combiné à celui de l'intégration paysagère.

Il confirme le besoin d'extension de la ZA de Kermat pour équilibrer les différents secteurs d'activités du territoire de la CCPL. Dans un contexte d'investissement économique local dynamique, il estime nécessaire d'honorer les demandes et de continuer à promouvoir l'attractivité du territoire, en soulignant que les surfaces d'implantation d'activités disponibles sont faibles.

Enfin, il annonce l'engagement de la CCPL à lancer la procédure d'élaboration d'un PLUi pour harmoniser les implantations et mettre en place une solidarité fiscale et financière.

## Réponse de la commune

*Après consultation des services et en accord avec la chambre d'agriculture du Finistère et la CDPENAF, la commune a modifié le zonage du secteur de la zone de Kermat. Ces documents figuraient dans le dossier d'enquête publique.*

*Le nouveau zonage est également soutenu par le Communauté de Communes du pays de Landivisiau qui doit faire face à des demandes d'installation d'entreprises sur ce secteur.*

*La commune de Guiclan intégrera ce changement de zonage dans le PLU.*

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet d'extension de la ZA de Kermat a fait l'objet de trois examens en commission par la CDPENAF. Lors de sa séance en date du 16/07/2020, la CDPENAF a émis à l'unanimité un avis défavorable, « considérant la consommation importante de terres agricoles générée par le projet de développement de la zone d'activités de Kermat, considérant que ce projet ne permet pas de garantir un développement cohérent et progressif de l'urbanisation de ce secteur, et considérant que ce projet est insuffisamment justifié au regard des besoins communautaires ».

Le projet initialement prévu sur une surface de 14 ha (dont 5,7 ha classés en zone d'urbanisation à plus ou moins long terme 2AUi) a été révisé. La commune soutenue par la CCPL a présenté un nouveau projet sur une surface de 10,21 ha répartie de la manière suivante :

- Un classement en zonage 1AUia (7,18 ha) du secteur situé dans le prolongement de la ZA actuelle ;

-un classement en zonage 2AUia (3,03 ha) pour permettre l'extension future de la ZA, les terrains restant utilisés pour l'agriculture jusqu'à leur procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Au bilan cela représente 10,21 ha de terres consommées à terme, sachant que 6,56 ha étaient identifiés comme constructibles dans la carte communale.

En complément la commune propose le maintien en zone agricole A d'une marge de recul inconstructible de 50 mètres par rapport à la RN12, soit une bande exploitable de 25 m (0,82 ha) qui pourrait être mise à disposition d'un producteur fruitier local pour y planter des pommiers.

Cette dernière proposition m'apparaît séduisante. Elle permet le maintien d'une activité agricole en bordure de voie express tout en améliorant l'intégration paysagère du site, aujourd'hui assez faible. Cette disposition est de nature à répondre aux exigences de la loi Barnier dans le cadre de l'instruction d'une demande de dérogation.

Le projet d'extension plus sobre en consommation foncière agricole a été approuvé par la CDPENAF et la chambre d'agriculture. Il m'apparaît ainsi satisfaisant pour répondre au besoin avéré (confirmé par le président de la CCPL) d'espace économique à court terme. Si des places semblent libres lorsqu'on se rend sur le terrain, il semble que des réservations sont déjà faites rendant la zone rapidement saturée. A l'échelle intercommunale, la CCPL affirme une réserve faible en potentiel d'implantation d'activités avec une demande forte. Pour maintenir l'attractivité du territoire et répondre à la demande, elle soutient l'extension de la ZA de Kermat qui a été identifiée comme structurante dans le SCOT du Léon.

J'estime donc que le projet remanié répond au besoin à court terme mais se révèle incertain pour le moyen et le long terme. Le besoin de développement économique méritera d'être confirmé.

Dans cette optique, le lancement d'une procédure d'élaboration d'un PLUi par la CCPL, à partir de 2022, donnera l'occasion de justifier pleinement ce besoin de développement économique à l'échelle intercommunale, en répondant ainsi aux inquiétudes de la chambre d'agriculture. Elle me semble nécessaire.

Dans l'immédiat, j'apprécie l'effort de la commune pour ajuster ses prévisions de consommation d'espace au juste besoin et pour favoriser l'implantation de culture pommère sur les bandes de terrain en bordure de voie express.

### **3.3 LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

La quasi-totalité des observations formulées par le public concerne le règlement graphique du PLU.

#### **3.3.1 Zonage**

#### **Observations du public**

#### **M1 - M. André Péron mail du 20 mai 2021 à 10h15**

M. André Péron conseiller en immobilier à Plouedern représente M. et Mme Guillou propriétaires des parcelles F791 et F1099 situées dans le secteur de la chapelle Saint Jacques, au sud ouest de la commune à proximité du séminaire.

Il demande le classement des parcelles en zone constructible en présentant de son point de vue les avantages du secteur : exposition au sud, proximité d'une résidence hôtelière à Saint Jacques, facilité d'accès par la voie express, présence de plusieurs réseaux et potentiel de développement urbanistique.

### **Réponse de la commune**

*Les parcelles cadastrées en section F791 et F1099 sont situées en zone agricole et classées depuis toujours en zone A. Nous n'avons eu aucune demande de changement lors de l'élaboration du PLU et nous considérons qu'il ne nous paraît pas opportun malgré la proximité du séminaire de Saint Jacques de changer le classement de ces parcelles.*

*La commune maintient le classement en zone A.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Après m'être rendu sur les lieux, je ne vois pas non plus l'opportunité de construire des habitations dans ce secteur à proximité immédiate de la chapelle. Je soutiens le maintien du classement en A.

### **C1 – M. Gilbert Charlou le 11 juin 2021 (reçu en mairie le 16 juin 2021)**

M. Gilbert Charlou souligne que le PADD défendu par la commune reconnaît l'enjeu de la préservation des espaces agricoles. Il rappelle que le foncier agricole utile représente 80 % du territoire guiclanais.

Dans ce cadre il soutient la demande (exprimée par la chambre d'agriculture et la CDPENAF) de classement en zone agricole A des parcelles cadastrées C 563,564,565,567, 567 et 568, proposées en classement Nc dans le projet de PLU soumis à enquête publique.

Il examine par ailleurs la situation de l'emplacement réservé n° 4 au sud du bourg, actuellement utilisé pour du stockage de matériaux inertes au bénéfice de la commune. Il estime que cet usage est temporaire conformément au permis d'aménager datant de 2009 et que l'aire est peu utilisée, le volume de matériaux déposés étant très faible. Le besoin ne lui semblant pas avéré, il demande la suppression de l'emplacement réservé n°4.

### **Réponse de la commune**

*La commune a souhaité mettre un emplacement réservé sur ces parcelles car elle a créé sur cet espace une aire de stockage de déchets inertes en 2009. Un accord écrit et signé avait été établi avec M. CHARLOU, propriétaire des parcelles. Une autorisation a été accordée par les services de l'Etat le 2 octobre 2009 et est toujours en vigueur. Des apports réguliers, depuis l'origine, justifient l'intérêt de cette aire de stockage. Ce lieu permet aux entreprises, travaillant sur la commune, d'y déposer des déchets inertes et d'éviter de long déplacement pour trouver un autre site.*

*Le classement en zone NC est justifié pour permettre dans les années futures de savoir que ces parcelles ont accueilli une aire de stockage. Il est certain que ces parcelles ont vocation à redevenir agricole et seront à nouveau reclassées en zone A.*

*La commune maintient l'emplacement réservé et ne s'oppose pas à la demande formulée par la chambre d'agriculture de le classer en zone A (avis du 4/11/2019).*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Sur ce secteur situé au sud du centre bourg, M. Charlou fait écho à des avis exprimés par la CDPENAF et la chambre d'agriculture. Tous souhaitent voir ces parcelles rendues à l'espace agricole. Ce lieu est utilisé régulièrement depuis 2009 à des fins de stockage de matériaux inertes. La commune confirme dans sa réponse l'intérêt du maintien de cette aire et justifie le classement en Nc pour conserver la mémoire de l'activité de stockage.

Elle accepte toutefois de reclasser ces parcelles en A, répondant ainsi aux demandes de la CDPENAF, de la chambre d'agriculture et de M. Charlou.

Elle confirme son besoin immédiat en aire de stockage de proximité en conservant l'emplacement réservé.

La réponse me semble satisfaire les demandes. La commune souhaite à terme rendre cet espace de nouveau cultivable tout en gardant la mémoire de l'activité de stockage de matériaux inertes.

#### **C2 – M. Louis Keruzec le 14 juin 2021 (déposé en mairie le 17 juin 2021)**

M. Louis Keruzec est propriétaire à Kermat, dans la partie nord du village, sur les parcelles ZE 225 et 3. Il dépose un courrier le 17 juin 2021 à la suite d'une observation orale formulée lors de la permanence du 9 juin 2021.

Il conteste la classification de ses parcelles en A, alors que celles-ci sont intégrées en zone constructible dans la carte communale toujours en vigueur. Il demande leur maintien en zone U.

Il décrit l'environnement de sa propriété et s'étonne, en tant que résident depuis plus de quarante ans, de ne pas être répertorié dans l'agglomération urbanisée de Kermat.

Il précise avoir maintenu des talus sur ses parcelles et avoir planté une haie bocagère le long de la RD 31, s'étonnant de ne pas voir ces éléments apparaître dans le projet de PLU.

Il observe qu'un secteur 1AUh situé sur la route de Guimiliau a été prévu dans le PLU, ce secteur étant raccordable à un système d'assainissement semi collectif. Il constate que le réseau d'assainissement s'arrête à environ 150m de sa parcelle n°3 et demande pourquoi il ne pourrait pas lui même être raccordé au réseau. Il revendique l'équité pour tous les habitants de Kermat.

Il juge que le classement de la parcelle cadastrée section n°3 en zone agricole résulte d'une erreur d'appréciation, met en garde contre l'illégalité éventuelle des choix retenus dans le projet et demande le maintien de ses parcelles en zone constructible.

#### **Réponse de la commune**

*Le secteur de Kermat n'est pas raccordé à l'assainissement collectif et du fait de la nature des sols (imperméabilité et difficulté d'infiltration), les habitations existantes connaissent des difficultés quant au fonctionnement de leur assainissement individuel.*

*En 2005, la commune de Guiclan a réalisé un lotissement de 18 lots mais pour obtenir l'autorisation a dû créer un assainissement semi collectif (fosse et filtre à sable). Elle a autorisé une habitation supplémentaire à venir s'y raccorder.*

*En 2012, à la demande de tous les habitants du village de Kermat, il a été mené une étude pour raccorder ce quartier à la station d'épuration de Saint Thégonnec. Le coût avait été chiffré, des subventions étaient possibles, mais au dernier moment une partie des habitants, dont M. Louis KERUZEC, a refusé de participer donc le projet a été abandonné.*

*Suite à cette décision, la commune a décidé de limiter la construction dans le village de Kermat et par conséquent lors de l'élaboration du PLU elle a décidé d'enlever des parcelles de la zone constructible car ces dernières ne pouvaient pas être assainies dans de bonnes conditions.*

*Le terrain de M. Louis KERUZEC se situe dans une zone très imperméable et le raccorder au semi collectif est impossible (distance importante et obstacles). Le système en place ne peut accueillir que quelques maisons supplémentaires estimées à 5 ou 6, son agrandissement est impossible car le conseil départemental du Finistère n'accepte plus ce type de dispositif car ne répond plus aux normes environnementales.*

*La commune de Guiclan maintient le classement de ces parcelles en zone A.*

### **C3 – Mme Annick Kerautret et Mme Simone Corre le 17 juin 2021**

Mesdames Kerautret et Corre sont propriétaires à Kermat de la parcelle 178 classée en zone constructible dans la carte communale. Elles ont entrepris de lotir cette parcelle en aménageant un chemin empierré et en installant les réseaux à proximité (électricité, eau, téléphone).

Le zonage prévu dans le projet de PLU partage leur parcelle en deux : une partie est classée en Uhb permettant la réalisation de deux lots ; la deuxième partie est classée en A alors que l'espace libéré est peu exploitable pour un agriculteur. Un talus arboré sépare leur parcelle de la parcelle agricole voisine.

Mesdames Kerautret et Corre souhaitent que l'intégralité de la parcelle 178 redevienne constructible. Elles soulignent qu'après avoir consulté la notice de zonage d'assainissement (document LABOCEA de juin 2019), il apparaît que la zone de leur parcelle est en classe d'aptitude à l'assainissement « contraintes faibles à moyennes ».

### **Réponse de la commune**

*Ce sont pour les raisons expliquées ci-dessus que la commune de Guiclan a modifié le zonage, en ne permettant la constructibilité que sur une partie restreinte du village et en souhaitant densifier l'existant, l'assainissement individuel étant difficile à réaliser sur ce secteur.*

*Mesdames KERAUTRET et CORRE ont été sollicitées à de nombreuses reprises par des acheteurs, mais n'ont jamais fait aboutir leur projet de lotissement car elles trouvaient le coût de viabilisation trop élevé.*

*La commune de Guiclan maintient sa position en permettant la constructibilité sur une partie de la parcelle car permet de regrouper l'habitat et classe l'autre partie en zone A.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Ces demandes visent à rendre constructibles des parcelles classées dans le projet en zone agricole.

La commune, afin de respecter l'exigence de lutte contre l'étalement urbain, privilégie la densification en centre bourg ou en périphérie immédiate à l'est du bourg. Elle refuse donc dans cette logique toute extension nouvelle à l'extérieur.

C'est le cas notamment du lieu-dit Kermat pour lequel, la commune souhaite figer la situation. Après m'être rendu sur site, ce secteur m'apparaît comme un îlot d'une cinquantaine d'habitations individuelles desservi en voiture par la voie express. Le lieu-dit Kermat n'accueille aucune activité commerciale (à l'exception d'un garage).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a procédé à une révision du zonage d'assainissement qui met en valeur dans le secteur des zones peu propices à l'assainissement individuel. Dans ces conditions et après l'abandon de la perspective de mise en place d'un système d'assainissement collectif, elle n'a retenu en extension d'urbanisation qu'un secteur limité à 5 ou 6 habitations au sud du village raccordable à un système d'assainissement semi-collectif existant. Poursuivant sa logique, elle a classé en A des secteurs précédemment identifiés comme constructibles dans la carte communale (C2 et C3).

J'estime que les possibilités d'extension de Kermat sont très limitées et ne doivent pas être largement développées compte tenu des conclusions révélées par la notice de zonage d'assainissement (document LABOCEA de juin 2019). Ainsi la limitation à un secteur restreint en bordure de route et raccordable à un système d'assainissement semi-collectif me semble cohérente.

Les demandes personnelles, humainement compréhensibles, se confrontent à l'intérêt général de la commune qui privilégie à juste titre l'extension urbaine dans le bourg et dans sa périphérie immédiate.

### **3.3.2 Bâtiments étoilés**

#### **Observations du public**

##### **R1 – Mme Marie Paule Amiry le 9 juin 2021**

Mme Amiry est propriétaire avec ses deux fils d'un corps de ferme sur deux hectares de terre à Kergoat au nord est du bourg.

Elle souhaite vendre sa ferme acquise en 1979 et demande d'ouvrir la possibilité de réhabilitation en habitation d'une bâtisse (« Ty Coz »), utilisée pour des animaux pendant de nombreuses années, mais originellement destinée à être habitée.

Elle estime dommageable l'abandon d'un bâtiment patrimonial dont la toiture a été rénovée en 2005 et qui pourrait être intégré à l'habitation actuelle.

##### **R3 – Mme Marie Paule Amiry le 17 juin 2021**

Mme Amiry complète sa demande formulée dans l'observation R1. Elle décrit précisément l'environnement de sa propriété au voisinage d'agriculteurs légumiers en mentionnant que les terres cultivées sont séparées de son bien par la route ou des haies épaisses avec des arbres. Elle

estime la probabilité de litige nulle entre les futurs acquéreurs de sa propriété et les exploitants agricoles. Elle considère donc que l'implantation de son bien n'est pas susceptible d'avoir un impact sur l'activité agricole mais s'intègre au contraire harmonieusement au sein d'un environnement « vivant et esthétique ». Elle cite la proximité d'un chemin de randonnée récemment réhabilité.

Elle demande en conclusion la possibilité de réhabiliter le bâtiment « Ty Coz » en le répertoriant dans la liste des bâtiments étoilés.

### Réponse de la commune

*La commune de Guiclan a voulu dans le cadre de l'élaboration de son PLU répertorier les bâtiments ayant un intérêt architectural de qualité et pouvant faire faire l'objet d'un changement de destination en habitation.*

*Lors de la consultation des Personnes publiques associées suite à l'arrêt du PLU par le conseil municipal en date du 25 juillet 2019, la CDPENAF a émis un avis défavorable à cette disposition. Suite à cet avis, la commune de Guiclan a revu la liste des sites étoilés et a supprimé ceux qui étaient situés à proximité des sièges d'exploitation ou de sites secondaires. C'est le cas de l'immeuble de Mme AMIRY qui se situe à proximité de 2 exploitations agricoles.*

*De toute manière, dans toutes les situations, les propriétaires d'immeuble situé en zone rurale devront déposer, s'ils veulent rénover les bâtiments, une demande d'urbanisme qui sera étudiée par les services de l'Etat et en particulier la CDPENAF. Mme AMIRY pourra déposer une demande qui sera étudiée par les services de l'Etat.*

*La commune de Guiclan tient compte de l'avis de la CDPENAF en supprimant certains bâtiments étoilés.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Ce bâtiment avait été identifié comme « bâtiment étoilé » dans le projet de PLU du 25 juillet 2019 soumis à enquête publique. Après avis de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture, la commune a proposé de supprimer 16 bâtiments de la liste, susceptibles d'impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles. Le bâtiment Ty Coz est l'un d'entre eux.

Je prends acte de cette décision de la commune qui répond partiellement à la demande de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture. Le critère retenu pour supprimer les bâtiments est celui de la proximité, sans prise en compte de contexte particulier. Être identifié dans la liste des bâtiments étoilés ne confère aucun droit. Il s'agit seulement d'ouvrir la possibilité d'une transformation d'un ancien bâtiment agricole en habitation. Les projets sont systématiquement soumis en zone agricole à l'avis de la CDPENAF qui a ses propres critères d'acceptation et veille notamment attentivement à prévenir toute situation de proximité par rapport aux exploitations.

La commune a donc logiquement retenu, pour éviter toute désillusion, de supprimer systématiquement les bâtiments proches des exploitations. Ce choix me semble inévitable.

Elle maintient une liste de 14 bâtiments étoilés pour lesquels il me semble nécessaire de confirmer les critères qui ont conduit à ce choix. L'absence de compromission de l'activité agricole devra en particulier être mise en évidence.

### 3.3.3 STECAL

Aucune observation sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) n'a été exprimée par le public. Cependant la CDPENAF et la chambre d'agriculture ont émis des réserves sur la délimitation de trois STECAL à vocation d'habitat en secteur agricole (Ah) au sein de lieux-dits existants.

#### Observations des PPA

##### Chambre d'agriculture le 4 novembre 2019

Demande de suppression des STECAL Ah (à l'exception du hameau de la Roche Plouran).

##### Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 7 novembre 2019

Avis défavorable sur la délimitation de trois STECAL Ah.

#### Réponse de la commune

*Les STECAL Ah de Kerjégu, Kerlann et Guerjean sont supprimés.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Afin de compléter son plan d'urbanisation, la commune a identifié dans son projet quatre hameaux susceptibles d'accueillir de l'habitat individuel en densification. Il s'agit des lieux-dits de Kerjégu, Kerlann, Guerjean et de La Roche-Plouran. Chacun d'entre eux comprend de 10 à 15 habitations et offre une possibilité de construction sur une à deux parcelles libres.

Ce choix a été contesté par la CDPENAF et la chambre d'agriculture qui dénoncent l'atteinte au caractère agricole et considèrent que trois d'entre eux ne sont pas suffisamment étoffés pour justifier d'un zonage spécifique de type STECAL. Le lieu-dit de la Roche-Plouran est toutefois approuvé en considérant la possibilité de densification de l'urbanisation existante.

La commune suit les recommandations de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture en conservant un STECAL Ah : La Roche-Plouran. Cet effort mérite d'être souligné. Les trois STECAL supprimés offraient une possibilité de cinq logements que l'on devra trouver en secteur urbain central ou périphérique.

Le lieu-dit La Roche-Plouran, quant à lui, comprend une quinzaine d'habitations avec la présence de deux espaces libres en densification. Cette possibilité très limitée ne devrait pas compromettre le caractère agricole local et me semble convenable.

### 3.4 QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'architecte des bâtiments de France (ABF) a formulé des remarques le 17 juin 2019 sur un secteur situé au sud est de l'église classé initialement en 1 AUe . Il a pris note le 19 août 2019 que le secteur est désormais classé en 2AUe mais ne juge toujours pas opportun de construire au sud est de l'église, souhaitant un zonage N. En l'absence d'information dans le dossier d'enquête sur le devenir de ce secteur, j'ai posé la question suivante dans le procès verbal de synthèse :

**Pourriez vous m'apporter des précisions sur la vision prospective de la commune sur ce secteur particulier effectivement très proche de l'église ?**

#### Réponse de la commune

*En 2019, la commune avait classé ce site en 2AUe car ne connaissait pas le devenir de ce lieu. Depuis quelques mois, une réflexion s'est engagée et la nouvelle municipalité mise en place en juin 2020 a décidé de réaliser sur ce lieu un espace multigénérationnel comprenant des espaces de jeux pour enfants et adultes, des cheminements doux permettant de relier les lotissements au bourg et en particulier les écoles, commerces, bibliothèque, salle du Triskell et l'installation d'un kiosque permettant de recréer des liens entre générations. Ce lieu sera bien entendu planté et enherbé et deviendra un lieu de rencontre et aussi un lieu culturel permettant d'y organiser des animations et d'accueillir des expositions.*

*Le projet a été validé par le conseil municipal et a reçu un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France le 28 octobre 2020. L'appel d'offre va être lancé dans les prochains jours.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Ce projet d'aménagement n'était pas décrit dans le dossier d'enquête. J'ai donc soulevé la question dans le PV de synthèse afin de répondre aux observations de l'ABF.

J'estime la réponse claire et satisfaisante.

#### **4. AVIS MOTIVE sur l'élaboration du PLU**

J'estime que le public a eu tous les moyens d'accéder à l'information (publicité réglementaire, information dans le bulletin municipal et dans la presse locale) et de s'exprimer au cours de l'enquête publique.

##### **Après avoir :**

- Etudié le dossier et visité les lieux plusieurs fois ;
- conduit l'enquête publique en me tenant à la disposition du public au cours de quatre permanences ;
- entendu toute personne qu'il me semblait utile de rencontrer ou de consulter ;
- analysé les observations et propositions du public et les réponses de la commune ;

##### **Je retiens que :**

La commune de Guiclan a engagé le processus d'élaboration de son PLU en 2012. Ce choix était motivé par le besoin d'amélioration de la maîtrise du territoire et la nécessité de répondre aux évolutions réglementaires majeures. Ce long processus qui a fait l'objet d'une large concertation a été marqué par divers événements:

- La défaillance du bureau d'études GeoLitt en cours d'élaboration ;
- la réalisation d'une évaluation environnementale suite à la décision de la MRAe du 18 septembre 2016 après examen au cas par cas ;
- plusieurs périodes électorales (dont deux élections municipales) ;
- trois examens en CDPENAF entre 2019 et 2021.

Guiclan est une commune attractive par sa proximité de sites d'emplois et sa desserte routière. Elle enregistre depuis plusieurs années une forte croissance démographique. Elle accueille une population jeune et active.

Elle souhaite concilier un urbanisme maîtrisé avec un développement économique soutenu tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers.

J'estime que le projet répond dans son ensemble à ces objectifs.

L'évolution démographique projetée (croissance annuelle de 1%) est cohérente avec les évolutions des dernières années (1,4 % sur les quinze dernières années). Elle est concordante avec l'objectif du SCOT du Léon.

Pour accueillir les 360 nouveaux habitants d'ici 2030, la commune prévoit la réalisation de 180 logements sur une surface de 10 ha. La consommation foncière pour l'habitat est en forte réduction (- 70%) par rapport à celle observée entre 2003 et 2018. La commune répond ainsi de manière satisfaisante à l'orientation fixée de gestion économe des espaces. Le rythme de construction estimé me semble cependant optimiste par rapport à celui précédemment réalisé.

En prenant en compte le délai de deux ans entre l'arrêt du projet et son approbation, je recommande d'actualiser cette prévision.

L'urbanisation est concentrée dans le centre bourg ou en périphérie immédiate de celui-ci en application des principes de densification.

La recherche d'une mixité sociale et intergénérationnelle se traduit par la réalisation de logements collectifs dans le bourg pour les personnes âgées autonomes et par l'offre de terrains communaux à prix abordable pour les jeunes ménages.

Le développement de l'activité se concentre autour de la zone de Kermat. La consommation foncière est supérieure à celle connue dans les dernières années. Le projet arrêté du 25 juillet 2019 prévoit de passer la superficie constructible de la ZA de 18 à 29 ha. A l'issue de trois consultations en CDPENAF, le projet d'extension initialement prévu sur une surface de 14 ha a été ramené à 10 ha, limitant la consommation d'espace agricole. Ce choix de compromis m'apparaît satisfaisant à court terme pour satisfaire la demande avérée d'implantation d'activités de la CCPL. Il est plus incertain sur le moyen et le long terme. Le lancement d'une procédure d'élaboration d'un PLUi à partir de 2022 au sein de la CCPL donnera l'occasion de justifier pleinement le besoin de développement économique à l'échelle intercommunale, répondant ainsi aux interrogations de la chambre d'agriculture.

A ce stade, j'estime que la commune, soutenue par le président de la CCPL, a fait l'effort pour ajuster ses prévisions de consommation d'espace économique au juste besoin.

L'évaluation environnementale est complète dans son ensemble. Les enjeux sont clairement bien identifiés et le projet prend en compte de manière satisfaisante les objectifs du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en conjuguant la sobriété foncière et la prise en compte de la trame verte et bleue. Les corridors écologiques sont bien identifiés au sein de la commune. Les zones humides et boisements associés sont protégés. La volonté de préserver les haies et talus est clairement affichée.

Le projet est compatible avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne et avec les SAGE du Léon-Trégor et de l'Elorn. Les vallées de l'Horn, de la Penzé et du Quillivaron classées en zone naturelle font l'objet d'une protection spécifique.

Il prend en compte l'aptitude à l'assainissement des sols pour le développement de l'habitat individuel. Par exemple, sur le lieu-dit Kermat, 5 ha sont rendus à l'espace agricole et seul un secteur limité (0,4 ha), raccordable à un système d'assainissement semi collectif, est ouvert à l'urbanisation.

Le zonage agricole représente 78 % de la surface communale soit une superficie de 3357 ha. La consommation de l'espace agricole pour l'urbanisation dans le projet est évaluée à 47 ha soit 1 % de la surface communale. Cette valeur semble acceptable sans compromettre l'activité agricole. Avec 50 exploitations, Guiclan est plus que jamais une commune agricole active et dynamique.

Dans un esprit de conciliation, la commune a accepté de classer en A un secteur proche du bourg proposé en classement Nc et utilisé pour le stockage de matériaux inertes. Elle confirme toutefois son besoin immédiat de stockage en maintenant l'emplacement réservé.

Concernant le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial (bâtiments étoilés), la commune a pris en compte les observations de la chambre d'agriculture et

de la CDPENAF en supprimant systématiquement les bâtiments proches des exploitations agricoles.

Je recommande de confirmer les critères qui ont conduit au maintien de 14 bâtiments étoilés, pour démontrer l'absence d'impact sur l'activité agricole.

### **En résumé :**

Engagé depuis maintenant neuf ans, le projet répond aux exigences de lutte contre l'étalement urbain.

Il atteint l'objectif fixé de conciliation de l'urbanisme avec le développement économique en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il maintient le caractère traditionnel rural de la commune et est compatible avec le SCOT du Léon.

Le projet a été sensiblement remanié pour prendre en compte les observations des PPA : L'extension de la ZA de Kermat sera réduite, trois STECAL Ah seront supprimés, un secteur Nc sera reclassé en A et 16 bâtiments étoilés seront rayés de la liste.

L'élaboration prochaine d'un PLUi, au sein de la CCPL, donnera l'occasion de justifier pleinement le besoin de développement économique à l'échelle intercommunale.

Pour toutes les raisons énoncées précédemment, j'émet un **avis favorable** à l'élaboration du PLU de la commune de Guiclan avec les recommandations suivantes :

- Actualiser la prévision du rythme de construction d'habitat nouveau, en tenant compte du délai de deux ans entre l'arrêt du projet et son approbation ;
- confirmer les critères de choix des 14 bâtiments étoilés en démontrant l'absence d'impact sur l'activité agricole.

A Plougastel-Daoulas, le 16 juillet 2021

Le commissaire enquêteur  
Gilles Picat

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to read 'Gilles Picat'. There are some additional scribbles and lines around the main signature.

## 5. AVIS MOTIVE sur l'abrogation de la carte communale

J'estime que le public a eu tous les moyens d'accéder à l'information et de s'exprimer au cours de l'enquête publique.

**Après avoir** conduit l'enquête publique en me tenant à la disposition du public au cours de quatre permanences ;

**Je retiens que :**

Les cartes communales sont des documents d'urbanisme caractérisés par une procédure d'élaboration simplifiée et un contenu allégé. Elles permettent aux communes d'assouplir certaines des contraintes prévues par le règlement national d'urbanisme (RNU), règlement qui s'applique par défaut à toutes les communes non couvertes par un document d'urbanisme. Afin d'inciter à l'élaboration de documents plus précis, le législateur a créé dans la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU », les plans locaux d'urbanisme (PLU). Ceux-ci mettent notamment en place un zonage différencié des parcelles et contiennent un règlement qui encadre l'aspect et la taille des constructions.

La commune de Guiclan a pris conscience dès 2012 du besoin de maîtriser son urbanisation et d'élaborer une véritable politique de développement à une échelle de dix ans. En toute logique elle a entrepris d'élaborer un PLU, outil adapté à ce double besoin et à l'évolution du contexte juridique, permettant notamment une meilleure prise en compte de l'environnement.

La carte communale, dès lors qu'un PLU est élaboré, m'apparaît comme un document simple et désuet qui ne remplit pas de manière satisfaisante les objectifs de gestion économe des espaces et de protection de l'environnement. Elle n'a pas de vision prospective réelle du développement de la commune en termes d'habitat comme d'activités. Elle ne contient pas de règlement écrit.

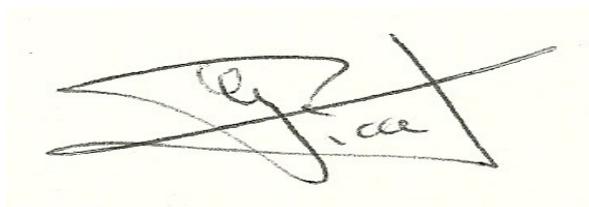
Je suis donc favorable à l'approbation du PLU pour combler ces lacunes majeures.

Au cours de l'enquête publique, aucune observation n'a été exprimée sur l'abrogation de la carte communale.

Pour ces raisons, j'émet un **avis favorable** à l'abrogation de la carte communale de la commune de Guiclan.

A Plougastel-Daoulas, le 16 juillet 2021

Le commissaire enquêteur  
Gilles Picat

A handwritten signature in black ink on a light yellow background. The signature is stylized and appears to read 'Gilles Picat'.