

## **DEPARTEMENT du FINISTERE**

**Commune de PLOUEDERN  
(Communauté de Communes de Landerneau-Daoulas)  
Commune de PLOUDANIEL  
(Communauté de Communes de Lesneven Côte des  
Légendes)**

**Enquête publique Unique préalable à des autorisations  
d'urbanisme et la mise en compatibilité du PLU de  
Plouédern dans le cadre du projet de réalisation de la ZAE  
de San Alar et Saint Eloi sur les communes de Ploudaniel  
et Plouédern.**

-----  
**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

20 décembre 2018 au 18 janvier 2019  
-----

# **CONCLUSIONS**

du commissaire enquêteur

# Sommaire

## Conclusions et appréciations

1. Rappel du projet soumis à enquête publique
  - 1.1. Les objectifs du projet
  - 1.2. Le projet d'aménagement
  - 1.3. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Plouédern et le contexte règlementaire de la déclaration de projet emportant mise à jour du PLU de PLOUEDERN.
  - 1.4. Les instances du suivi
  - 1.5. La justification de l'opération
  - 1.6. L'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement
2. Les permis d'aménager
  - 2.1. Dossier concernant la commune de Ploudaniel.
  - 2.2. Dossier concernant la commune de Plouédern.
3. Bilan de l'enquête
4. Observations et appréciations du commissaire enquêteur sur les observations aux registres et à l'étude du dossier
  - 4.1. Le dossier
  - 4.2. Le site et la justification du choix du site.
  - 4.3. L'intérêt général de l'opération.
  - 4.4. Le règlement écrit
  - 4.5. Question induites par l'étude du dossier et des observations exprimées lors de l'enquête.
    - 4.5. Les observations favorables au projet
    - 4.6. Les observations défavorables au projet
5. Déroulement de l'enquête publique
  - 5.1. Concertation, information préalable, débat public, réunion publique
  - 5.2. Volume et consultation des dossiers
6. Conclusions et appréciations motivées du commissaire enquêteur sur l'objet de l'enquête publique.

*Pour les annexes se rapporter aux annexes de la première partie « rapport du commissaire enquêteur »*

Je soussigné Jacques, SOUBIGOU, domicilié 60 rue Francis, Guézennec à LESNEVEN (29260), agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné le 03 octobre 2018 par Monsieur le président du tribunal administratif de RENNES, atteste que la présente enquête s'est déroulée de manière très satisfaisante et dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Dans son rapport le commissaire enquêteur a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée.

Il a ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête et en a fait la synthèse,

Afin de se forger une opinion, le commissaire enquêteur a étudié :

- les observations formulées lors de l'enquête,
- procédé à ses propres constatations et réflexions sur le projet,
- a remis et commenté le procès-verbal de l'enquête lors d'une réunion avec les maîtres d'ouvrage du projet,
- a étudié avec attention les précisions apportées dans le mémoire en réponse les maîtres d'ouvrage.

Dans ses conclusions, en référence à l'avis favorable qu'il a donné dans le cadre de l'intérêt général du projet et de la nécessité de délivrer Les autorisations d'urbanisme et à la mise en compatibilité du PLU de Plouédern, relatives au projet de réalisation de la ZAE de Sant-Alar et Saint Eloi sur le territoire des communes de Ploudnaiel et de Plouédern (29) opération présentée et réalisée conjointement par la communauté de communes de Landerneau-Daouals (CCPLD) et la communauté de communes de Lesneven Côtes des Légendes (CLCL), le commissaire enquêteur s'attachera à déterminer si les pièces relatives au projet, plans, du projet pour le territoire concerné, sont conformes à la réalité du moment.

L'enquête publique unique préalable à une autorisation environnementale, l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du PLU de Plouédern, dans le cadre du projet de réalisation de la ZAE de San Alar et Saint Eloi sur le territoire des communes de PLOUDANIEL et PLOUEDERN fait l'objet des conclusions (dossier 1) du commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique préalable à des autorisations d'urbanisme et la mise en compatibilité du PLU de Plouédern, dans le cadre du projet de réalisation de la ZAE de San Alar et Saint Eloi sur le territoire des communes de PLOUDANIEL et PLOUEDERN, font l'objet des conclusions (dossier 2) du commissaire enquêteur.

## **1. Rappel du projet soumis à enquête publique**

Les Communautés de Communes de Lesneven Côtes des Légendes (CCLCL) et du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD) envisagent l'extension des zones d'activités économiques de Mescoden et Saint Eloi sur les communes de Ploudaniel et Plouédern (29).

Par arrêté en date du 29 novembre 2018, monsieur le Préfet du Finistère a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à une autorisation environnementale, des autorisations d'urbanisme, l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du PLU de Plouédern, dans le cadre du projet de réalisation de la ZAE de San Alar et Saint Eloi sur le territoire des communes de PLOUDANIEL et PLOUEDERN. Il sera procédé à cette enquête publique du jeudi 20 décembre 2018 au vendredi 18 janvier 2019.

### 1.1. Les objectifs du projet.

L'objectif est d'accueillir sur le site de Saint Eloi/Sant Alar, des activités industrielles et/ou artisanales tout en concevant la zone comme un quartier de vie fonctionnel, qualitatif et respectueux de l'environnement, dans une démarche de développement durable.

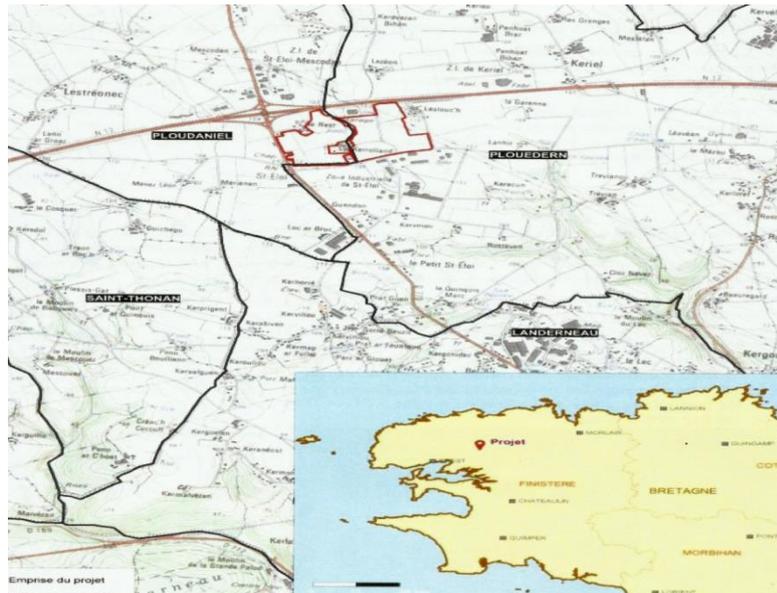
**A cet effet il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une zone classée 2AUj, avec réduction de deux zones « N » au profit de la nouvelle zone 1AUi2.**

L'emprise du projet 31 hectares (28 hectares aménageables pour l'implantation des activités économiques), étendue sur les communes de Ploudaniel et de Plouédern, est aujourd'hui occupée par des terres agricoles, des habitations et des entreprises.

Le projet se situe sur les deux communes de Ploudaniel et Plouédern et est délimité par les infrastructures routières, RN 12 au Nord, RD 770 à l'Ouest, la voie communale de Plouédern et le chemin rural de Leslouc'h à l'Est.

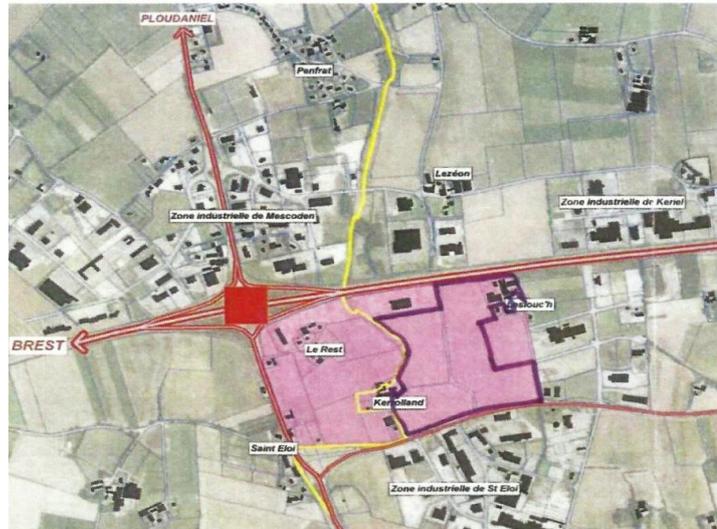
Commune de Ploudaniel : La superficie globale est de 123 447 m<sup>2</sup>, le plan de composition prévoit la réalisation de 26 à 28 lots, d'une superficie allant de 2000 à 2500 m<sup>2</sup> à vocation artisanale.

Commune de Plouédern : La superficie globale est de 193 303 m<sup>2</sup>, le plan de composition prévoit la réalisation de 22 à 25 lots, d'une superficie allant de 5000 à 6000m<sup>2</sup> à vocation industrielle.



### 1.2. Le projet d'aménagement

Le site de la ZAE de San Alar/Saint Eloi se partage entre les communes de Plouédern (partie Est) et Ploudaniel (partie ouest). La séparation quasi naturelle est le vallon (ruisseau de Penfrat) qui traverse la zone d'activités dans sa partie médiane Nord-Sud. (trâme verte et bleue). Le site est à 2,3 km à l'Ouest du centre bourg de Plouédern et à 4 km au Nord de la ville de Landerneau. Il est implanté à moins d'un kilomètre du double échangeur de Saint Eloi sur la RN12 (Brest-Rennes).



Afin de garantir une offre diversifiée pour tout type d'activités, la partie Est de la zone située sur Plouédern propose de grandes surfaces de parcelles de l'ordre de 4 000 à 8 000m<sup>2</sup> et la partie Ouest située sur la commune de Ploudaniel, des surfaces de parcelles plus petites de l'ordre de 1 700m<sup>2</sup> à 4 100m<sup>2</sup> environ. Cette disposition n'est cependant pas figée.



Cette nouvelle zone s'inscrit en extension et en complément de deux zones d'activités déjà opérationnelles: la zone de Saint Eloi/Leslouc'h à l'Est, la zone de Saint Eloi au Sud séparée par la route de Plouédern. Le site, essentiellement agricole aujourd'hui, comporte un certain nombre de bâtiments agricoles ou d'activités artisanales. Il s'agit d'un plateau agricole bocager et légèrement vallonné. Les perspectives depuis l'extérieur et les périphéries sont peu visibles du fait du recul des terrains par rapport à la RB12, l'environnement végétal du bâti existant et les espèces bocagères (de haies résineux, pins ...).

Le site retenu et sa situation géographique présentent un intérêt stratégique en termes de développement économique. Il se situe au niveau d'un nœud routier important au croisement de la RN 12 avec la RD 770 (échangeur de St Eloi).

Il permet l'accès aisé à la métropole brestoise située à 20 km principal bassin d'emploi du Finistère Nord. Son développement offrira un rayonnement à l'échelle des communautés de

communes de Lesneven-Côtes des Légendes et de Landerneau-Daoulas. L'offre foncière est adaptée aux différentes entreprises qu'elles soient de grande ou taille inférieure et favorisera la synergie et la complémentarité des entreprises et activités économiques déjà implantées sur des espaces d'activités voisins de cette zone.

Le site sera facilement desservi par les transports en commun et se trouve à des distances suffisantes de zones habitées, ce qui permet l'implantation d'activités n'apportant pas de nuisances à la population résidente.

Actuellement la CCPLD ne dispose sur 131 lots existants sur l'ensemble des zones d'activités communautaires que de 12 lots disponible sur environ 4 ha. Sur ces 12 lots, seuls 3 lots sont disponibles sur la commune de Plouédern au niveau du site de St Eloi. La CLCL ne dispose plus de lots disponible sur la ZAE de Mescoden pouvant accueillir ni entreprises artisanales, ni d'activités industrielles. En dehors de cette zone, celle de du Parcours située à plus de 10 km de l'axe routier de la RN12 présente des lots disponibles, mais ne constituent pas une offre substituable. De manière générale, l'offre déjà existante sur les autres communes de 2 EPCI, ne peuvent répondre aux demandes des artisans et industriels qui exigent la proximité avec l'axe de la RN12, notamment pour des raisons financières, logistiques, réglementaires.

1.3. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Plouédern et le contexte règlementaire de la déclaration de projet emportant mise à jour du PLU de PLOUEDERN.

Par délibération du conseil communautaire de la d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales ». Suite aux délibérations des communes de l'EPCI, ce transfert est acté par arrêté préfectoral en date 27 octobre 2015 sous le n°2015-30-0002. Le transfert de compétence est effectif depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. En conséquence, la CCPLD est aujourd'hui compétente pour mener la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Plouédern.

Le PLU de Plouédern a été approuvé par délibération du conseil municipal le 18 septembre 2006 et a fait l'objet de deux modifications approuvées le 20 décembre 2010 par le conseil municipal et le 23 septembre 2011 par délibération du conseil communautaire.

Conformément au PADD de la commune de Plouédern, la collectivité envisage d'ouvrir à l'urbanisation le site de Saint Eloi, dans le prolongement de secteurs d'activités économiques actuellement en cours d'aménagement, (ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUi avec réduction de deux zones naturelles N, au profit de la nouvelle zone 1AUi2).

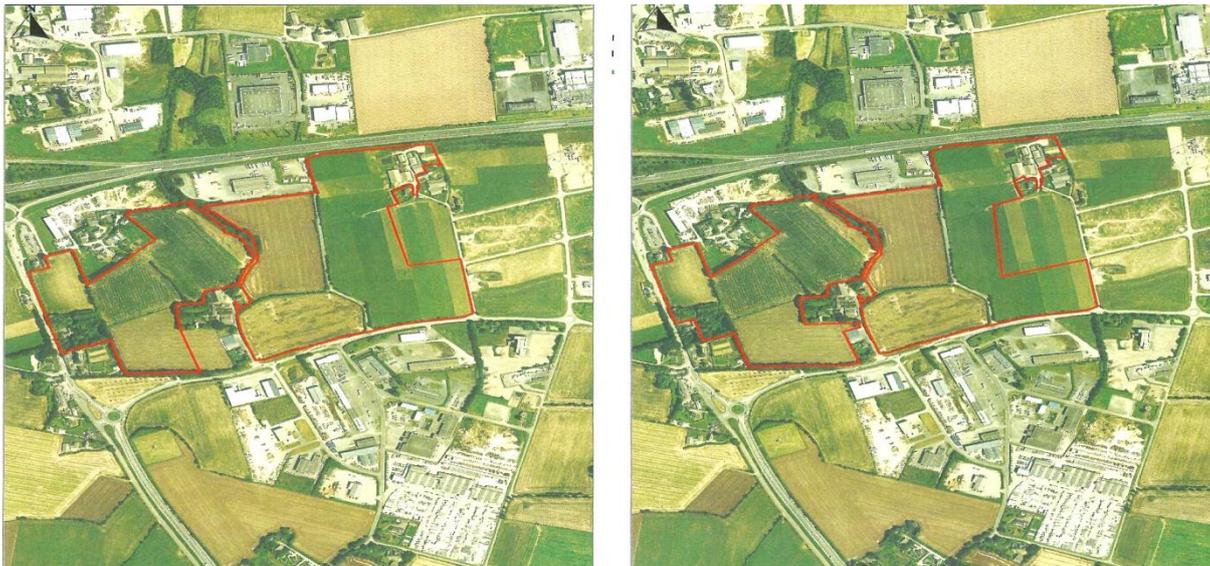
Règlement graphique actuel



Règlement graphique modifié pour le projet



**Le but de la procédure est de déclarer d'intérêt général le projet d'extension et d'aménagement de la zone de Sant Alar/Saint Eloi et de mettre en compatibilité le PLU de Plouédern avec ce projet.**



### 1.3.1. La mise en compatibilité du PLU et conséquences sur le dossier de PLU de PLOUEDERN.

La zone 2AU<sub>i</sub> est classée en grande partie en une nouvelle zone dénommée 1AU<sub>i</sub>2. Cette zone ex 2AU<sub>i</sub> de Sant-Alar/saint Eloi et le support du projet de développement économique d'envergure. Ce projet est inscrit au sein des différents documents de planification en vigueur et en projet :

Le Scot du Pays de Brest arrêté en fin d'année 2017, les PLU en vigueur des communes de Plouédern et Ploudaniel, ainsi que le PLU<sub>i</sub> en cours d'élaboration.

Au niveau foncier, le secteur est mobilisable à court terme, les deux communautés étant propriétaires de la totalité ou de la majeure partie de la zone.

Sur la commune de Plouédern, le classement du bâti Nord du site archéologique est pour partie classé Nh. Il s'agit de constructions occupées par des tiers. Un zonage Nh leur est donc affecté, de même que le bâti de tiers situé à l'Ouest de la zone en limite de la commune de Ploudaniel. Les autres bâtiments vétustes sont la propriété de la CCPLD. Situés à proximité de la RN 12, ils constituent un danger permanent pour les usagers et seront démolis. Un petit reliquat de zone « A » situé à l'Ouest du secteur, en limite de la commune de Ploudaniel, est reclassé en zone Nh. Ce petit espace actuellement classé en zone 3a3 est occupé par des jardins liés aux habitations environnantes.



Les contours des zones « N ont été redéfinis avec réduction de surface au profit de la zone 1AU<sub>i</sub>2.

La zone naturelle « N » à l'Est du secteur a été inscrite en tenant de la présence d'un site archéologique de type 2. Aujourd'hui le site archéologique a été déclassé en type 1 et ne nécessite plus de classement en « N ».

La zone naturelle « N » située à l'Ouest du secteur tient compte de la présence d'un vallon correspondant au petit ruisseau de Penfrat. L'étude sur le réseau hydrographique montre que le cours d'eau ne remonte pas au-delà de la parcelle n°35 et que la dépression liée à la tête du vallon n'est pas située le long de la limite communale, mais plus à l'Est. La parcelle « N » a donc été décalée vers l'Est en partie Sud sur la parcelle n°34b.

Les changements apportés au zonage



Ces adaptations des zones naturelles induisent une diminution de 2,39 ha de zone naturelle au profit de la zone 1AU2, soit une réduction de 0,38 ha pour la zone située à l'Ouest et de 2,55 ha pour celle située à l'Est.

Au niveau du règlement écrit plusieurs modifications sont apportées à la rédaction de la zone 1AU et certains articles concerneront spécifiquement la zone 1AU2 de Sant-Alar qui a été créée.

Ces modifications sont portées en rouge dans le document soumis à l'enquête publique et portent sur :

- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, (spécification à la zone1AU2),
- Les conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, (spécification à la zone1AU2),
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (spécification à la zone1AU2),
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (spécification à la zone1AU2),
- La hauteur maximale des constructions (spécification à la zone1AU2),
- La réalisation d'espaces libres et de plantations.

### 1.3.2. La compatibilité avec les documents supra-communaux, Scot du pays de Brest.

Les communes de Ploudaniel et de Plouédern sont comprises dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) du Pays de Brest approuvé le 13 septembre 2011.

Le Scot du Pays de Brest a été mis en révision en 2015 et un projet a été arrêté le 19 décembre 2017 par le comité syndical du Pôle métropolitain du Pays de Brest. Il est précisé dans son

PADD « favoriser un développement économique innovant ancré sur les filières historiques majeures », que le secteur de Saint Eloi se trouve au sein d'un espace à forte attractivité économique qui se situe le long de la RN12 et qui se trouve lui-même au sein d'un espace à forte potentialité économique.

Le projet est également inscrit dans le document d'orientations générales (DOG) du Scot, dans l'espace économique de « St Eloi/Mescoden, qualifié « d'espace métropolitain généraliste » au potentiel d'extension, supérieur à 20 hectares. Le document d'orientation et objectifs (DOO) du projet du Scot arrêté il est indiqué que les principales extensions urbaines économiques permettront de développer des espaces d'intérêt Pays. Ces espaces économiques présentant des projets majeurs de développement en extension urbaines dans les 20 ans suivant l'approbation du Scot se caractériseront par une emprise foncière importante (plus de 25 ha) et un nombre significatif d'emplois. Les sites de St Alar, Mescoden, Saint Eloi sont listés dans ce DOO du Scot du Pays de Brest.

#### 1.4. Les instances du suivi des actions

La procédure de déclaration de projet emportant est conduite conjointement par les deux communautés de communes.

La mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne, consultée sur l'extension de la zone d'activités économiques de Sant Alar et Saint Eloi à Ploudaniel et Plouédern, n'a formulé aucun avis (n°2018-006237 du 09.10.2018).

Une réunion d'examen conjoint a été organisée le 19 octobre 2018 avec les personnes publiques associées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Plouédern. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier d'enquête publique.

L'étude préalable et les mesures de compensation collective agricole prévues à l'article L112—3 du code rural et de la pêche maritime ont été réalisées.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été consultée en date du 14 novembre, relatif à l'étude préalable susvisée, a émis un avis favorable au projet et porté les délais de réalisation des mesures compensatoires collectives de 3 à 5 ans.

#### 1.5. La justification de l'opération

En ce qui concerne le secteur de la CLCL, on constate une forte augmentation sur l'année 2018 des demandes sur les terrains à bâtir, qui sont passées de 11 demandes sur l'année 2017 à 25 demandes sur l'année 2018. En parallèle, le secteur de la location n'est pas en reste avec 24 demandes en 2017 et 29 demandes en 2018. Ceci démontre le dynamisme des entreprises sur le territoire. S'agissant du Pays de Lesneven Côte des Légendes près de 60% des demandes émanent d'entreprises déjà installées sur le territoire ou de porteurs de projet domiciliés sur le territoire, les 40 % restants sont en grande majorité des entreprises du Pays de Brest.

En ce qui concerne l'offre foncière, la Communauté Lesneven Côte des Légendes en dehors de la ZAE du Kerno-Parcou au nord de Ploudaniel, prioritairement destinée à des entreprises de proximité artisanales ou des services répondant à une demande très locale, ne dispose que d'une parcelle disponible sur la ZAE de Mescoden à Ploudaniel.

Près de 70% des entreprises ayant un projet de développement souhaitent exclusivement ou prioritairement s'installer sur le secteur de Mescoden Sant-Alar. Les motivations principales de ce choix restent l'accessibilité et le dynamisme économique de ce secteur.

Le positionnement sur ce secteur présente donc un avantage comparatif indéniable pour les entreprises qui y sont installées.

#### 1.6. L'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement.

Le document présenté au public dans le cadre de l'enquête publique reprend l'essentiel du contenu du chapitre 2.2. du rapport « L'évaluation environnementale de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de PLOUEDERN. » En conséquence ce chapitre est abordé sous la forme d'une synthèse.

- Situation géographique : Le projet de la ZAE de Sant Alar/Saint Eloi se situe à cheval sur les communes de Ploudaniel, Communauté de Communes de Lesneven Côtes des Légendes (CCLCL) et de Plouédern, Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD). Le projet est en extension, des zones d'activités déjà existantes de Leslouc'h et St Eloi. La superficie du périmètre d'étude est de 31,5 ha dont 28 ha sont aménageables sur les deux secteurs.
- Objectifs et justification du projet : Aménagée une ZAE à vocation industrielle et artisanale dans une démarche de développement durable via le référentiel « Qualiparc ». Rendre la zone accessible par différents modes de déplacements (piétons-vélos-transports en communs,...)  
Répondre à une demande variable de surface de parcelle,  
Bien dimensionner les accès et la route de Plouédern et s'intégrer à l'environnement existant.
- Bassin versant du projet : Il est situé en tête de deux bassins versants, l'Aber Wrac'h au Nord et l'Elorn au Sud.
- Gestion des eaux usées : Elles seront traitées par la station d'épuration du Bois Noir à Landerneau, dont les capacités de traitements sont suffisantes.
- Gestion des eaux pluviales : Elle s'effectuera par 6 bassins pluviaux avec bassins de rétention et noues avec débit de pointe fixé selon les ratios du SDAGE Loire-Bretagne, soit 3l/s/ha. La gestion des hydrocarbures est réalisée par filtres plantés.
- Zones humides : Il existe 0,51 ha de zone humide entre les deux zones d'activités, dont 0,2ha dans le périmètre de la ZAE. La délimitation est réalisée en fonction de l'inventaire communal SAGE du Bas Léon et de l'Elorn et l'inventaire pédologique de terrain à la tarière à main et fosse de DRAC en 2015.
- Milieu naturel : Espèces protégées et préservées (grand Capricorne, Salamandre tachetée, Hibou grand duc). Il est mis en œuvre la préservation de la zone humide, de son ruisseau et l'amélioration de sa qualité par la suppression des apports agricoles, l'alimentation diffuse par la gestion des eaux pluviales, la remise en valeur du cours d'eau.
- Milieu agricole : La concertation existe avec les agriculteurs depuis l'année 2006 et l'exploitation des parcelles à titre gracieux par ces derniers est réalisée par le biais d'une convention.  
L'accès aux parcelles restera possible en phase des travaux et l'exploitation des terres jusqu'à ce que le projet se construise par phase.  
L'étude d'impact agricole est réalisée avec la mise en place d'une cellule foncière et un groupe de travail pour définir les mesures compensatoires individuelles, collectives, leur mise en œuvre et leur suivi.  
Le projet est construit autour d'un réseau bocager existant. Une compensation de plus de 100% est prévue pour les percées nécessaires à la matérialisation du projet.  
La suppression des 2100m<sup>2</sup> de boisement seront compensés à 170%
- Milieu humain : La finalité du projet est le renforcement de l'attractivité économique et en conséquence la création d'emploi sur le secteur, ce en poursuite et en complément des zones d'activités existantes.

Etat initial au PLU actuel



Le projet retenu de la future ZAE



- L'impact sur l'économie agricole au titre du code rural et de la pêche.  
En partenariat, la Chambre d'agriculture de Bretagne et la CCPLD ont mis en place une instance de concertation foncière locale pour le suivi de l'étude ERC et plus largement des problématiques foncières existantes sur le territoire intercommunal. Cette instance réunie des représentants de la Chambre d'agriculture, de la CCPLD et y a été associée la CLCL.  
A long terme, cette instance s'attachera notamment à trouver des solutions compensations pérennes aux exploitations impactées par les projets d'aménagement portés par l'intercommunalité. Elle assurera un suivi dans la mise en place des mesures de compensation collectives identifiées dans le cadre de l'étude ERC. Cette cellule foncière s'est réunie le 23 mai 2018 et a validé la délimitation du périmètre perturbé, les effets négatifs et positifs du projet sur l'économie et l'activité agricole, les mesures de compensation collectives en portant attention aux propositions du groupe de travail agricole. Cette instance de concertation est force de proposition. Le porteur de projet est décisionnaire. Un groupe de travail agricole a été mis en place, validé par le porteur de projet. Il s'est réuni à trois reprises, les 28 février, 05 avril et 06 juillet 2018.
- Le projet dans son emprise agricole.  
Il est inscrit sur les communes de Ploudaniel et Plouédern, en bord de la RN12, en extension de zones d'activités déjà existantes (St Eloi et Mescoden). Sur les 30 ha que représentent cette zone d'aménagement, 24 ha sont à usage agricole et exploités en culture (blé-maïs-orge et pommes-de-terres). La zone humide traversée par un cours d'eau sera maintenue et préservée dans le cadre du projet d'aménagement de cette Z.A.E.
- La délimitation du périmètre retenu.  
Le périmètre présente une morphologie compacte, bien délimité par l'urbanisation existante et la RN12. Il s'implante dans un territoire à l'activité agricole spécialisée en polyculture-élevage et pour une moindre mesure la production de pommes-de-terres. Il implique une emprise de 24 ha de terres agricoles, aujourd'hui exploitées par deux exploitations. La dispersion du parcellaire de ces exploitations a été retenue comme critère pour délimiter le périmètre perturbé. Le parcellaire exploité par ces exploitations se situent sur les communes de St Thonan, Ploudaniel (Sud), Plouédern, Tremaouezan, Plouneventer (Sud de la commune), La Roche Maurice, Lanneufret, Landerneau (Nord de la commune).  
Ce périmètre perturbé a une surface de 11 264 ha dont 7 182 ha de SAU. (PAC 2016).

- Les exploitations agricoles.

Le périmètre perturbé concerne des communes partielles. D'après les données, en 2017, 6 communes sont recensées dans le périmètre retenu avec 51 exploitations agricoles. Les communes de Ploudaniel et Plouédern ne disposent pas de données issue d'un diagnostic agricole. Cependant il peut être retenu sur ces deux communes 51 exploitations agricoles. La compilation de l'ensemble, l'activité agricole existante sur le territoire objet de l'étude recense 102 exploitations, dont les productions principales sont le lait, les élevages de porcs, la production de légumes. Les trois principales productions de légumes étant la pomme-de-terre, l'échalote et l'endive.

- La transformation et la commercialisation par les exploitants.

A l'échelle des deux communautés de communes 96 exploitations commercialisent tout ou partie de leur production en circuit court. (28 sur le CCLCL et 68 sur la CCPLD).

A l'échelle du périmètre perturbé, d'après les données de la Chambre d'Agriculture, 17 exploitations agricoles commercialisent leur production en circuit court. La majorité des exploitations commercialisent leurs productions par coopératives TRISKALIA, EVEN, Laiterie LE ROLLAND, PRESTOR, POMNA... siégeant sur le territoire perturbé ou à proximité.

- Les effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire.

Le développement de l'emploi est estimé à une centaine d'emplois directs. La création de la zone permettra le maintien et le développement de l'emploi pour la population locale qui peuvent rester au pays, ce qui contribue au maintien des commerces et activités du territoire et des services administratifs existants. Ce développement économique peut avoir quelques retombées sur l'activité aux exploitations agricoles qui pratiquent l'accueil à la ferme et/ou la vente directe, mais cela restera limitée.

Par conséquent, la ZAE de Sant Alar-Saint Eloi n'a pas d'effets positifs directs sur l'économie agricole du territoire. Elle pourrait avoir des effets positifs indirects mais ceux-ci ne sont pas quantifiables et resteront mineurs.

La disparition de 24 ha de terres agricoles dans le cas du projet, peut-être schématiquement traduite par la disparition de 2,04 emplois dans la filière, à productivité et valeur ajoutée constante.

- L'évaluation financière globale des impacts du projet.

La part de valeur ajoutée produite par les 10 ha revenant à l'agriculteur et à l'agro-alimentaire est de 69 107€.

En Bretagne, au vu de la réduction des terres agricoles et des natures de productions dominantes, particulièrement tributaires des règles de préservation environnementales, la Chambre régionale d'agriculture propose de retenir une durée de 10 ans, durée théorique de perturbation et de perte de valeur ajoutée associée. En conséquence, la perte de 24 ha de SAU induira la perte de valeur ajoutée agricole liée à la valeur alimentaire, soit 691 070€.

Il en résulte donc que le montant théorique à investir sur le territoire perturbé sera de 93 388€ à investir.

Le porteur de projet, valide les propositions de l'instance de concertation locale de retenir pour le calcul de l'impact du projet sur l'économie agricole :

- La méthode basée sur le calcul de la valeur alimentaire,
- Une fourchette comprise entre 90 000 et 100 000€ à réinvestir dans l'économie agricole pour compenser l'impact du projet de l'aménagement de la ZAE.
- L'instance de concertation locale a rappelé que les agriculteurs bénéficient depuis une dizaine d'année des mises à disposition « gratuites » des parcelles impactées.

- Les effets cumulés du projet avec d'autres projets connus.  
A l'échelle du périmètre perturbé identifié, le projet d'aménagement de la R.D. 770 est aujourd'hui identifié. Ce projet a pour objectif de sécuriser et d'adapter la route départementale existante entre St Eloi et le bourg de Ploudaniel, en élargissant la route départementale existante. Ce projet impliquera une emprise foncière de 7 ha sur le foncier agricole. Ce projet ne devrait pas impliquer d'impacts cumulés sur l'activité agricole en terme de pression foncière, la commune de Ploudaniel disposant d'une réserve foncière constituée pour compenser les exploitations impactées.
- Les mesures pour réduire les effets négatifs notables du projet.  
Les zones sur le périmètre du projet de ZAE ont été identifiées en zones constructibles à vocation économique depuis 2006. Les parcelles (83% des parcelles exploitées) appartiennent déjà aux deux communautés de communes. Le projet est conforme aux prescriptions du Scot du Pays de Brest et précisé au PADD que le secteur de St Eloi se trouve au sein d'un espace à forte attractivité et potentialité économique, directement connecté au réseau de voie express et à proximité de grands bassins de population.  
L'anticipation dans l'acquisition de ces parcelles a permis aux propriétaires exploitants en relation avec les communautés de communes d'envisager les conditions de leur fin d'activité. Les deux communautés de communes ont fait le choix de mettre leur propriété à disposition des agriculteurs dans l'attente d'urbanisation des terrains. Dans le but visant à réduire tant que possible l'impact du projet sur l'agriculture, ces mises à dispositions seront maintenues après les travaux de viabilisation et jusqu'à la commercialisation des terrains. Cela permettra une diminution progressive de l'activité agricole sur les parcelles aménagées, sur une période estimée à 10 ans au regard des expériences menées sur les ZAE de St Eloi Nord à Plouédern et du Parcou à Ploudaniel.  
L'instance de concertation locale a identifié comme action forte la recherche de foncier en compensation aux agriculteurs impactés par le projet d'aménagement intercommunaux.  
Une instance de concertation locale à l'échelle intercommunale est mise en place, en complément des deux instances existantes et permettra d'en coordonner le fonctionnement.
- Les mesures de compensation envisagée pour consolider l'économie agricole du territoire.  
L'identification des mesures de compensation collectives a été réalisée en concertation avec le groupe de travail agricole afin d'identifier des mesures de compensation collectives qui soient d'une part le plus en lien avec l'économie agricole et d'autre part appropriées et partagées par les acteurs agricoles.  
Les exploitants se sont attachés à d'identifier des mesures répondant aux besoins du territoire, à ses enjeux économiques, en respectant les principes :
  - Mesures collectives et servant l'intérêt général de l'économie agricole du territoire,
  - Mesures pérennes ou du moins qui peuvent perdurer après la cessation d'activité des exploitants,
  - Mesures essentiellement localisées sur le territoire perturbé.La mesure de compensation collective a été discutée et validée par l'instance de concertation locale et le porteur de projet lors d'une réunion en date du 23 mai 2018.

## 2. Les permis d'aménager

Au terme des études préliminaires, le choix des deux EPCI s'est porté sur la création de deux zones relativement autonomes.

Ce choix permet de respecter les limites administratives des communes et communautés de communes afin de faciliter la gestion des zones ainsi créées (Investissement et fonctionnement).

Il permet également aux deux collectivités de mener les modifications préalables de PLU, puis les phases opérationnelles de façon indépendante.

La trame paysagère et le talweg qui séparent les deux communes sont préservés et une requalification de la zone humide est par ailleurs envisageable.

Les lots sont adaptés à la topographie et leur distribution laisse la possibilité d'adaptation à la demande des futurs acquéreurs (regroupement ou division de surfaces).

#### 2.1. Dossier concernant la commune de Ploudaniel.

Il est composé de 10 pièces et d'un exemple « vierge » de demande de permis de construire ou d'aménager.

- PA1 - Plan global de situation à l'échelle 1/25 000 ème
- PA2 - La notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement
- PA3 – Le plan de l'état actuel du terrain
- PA4 – Le plan de composition
- PA5 – Les vues et coupes
- PA6-PA7 – Photographies en vues proches et lointaines
- PA8 – Le Programme et plan des travaux (descriptif, voiries, réseaux, paysage et mobilier.)
- PA9 – Le document graphique des hypothèses d'implantation des bâtiments.
- PA10 – Le règlement (Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, Conditions d'occupation du sol.)

#### 2.2. Dossier concernant la commune de Plouédern.

Il est composé de 10 pièces et d'un exemple « vierge » de demande de permis de construire ou d'aménager.

- PA1 - Plan global de situation à l'échelle 1/25 000 ème
- PA2 - La notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement
- PA3 – Le plan de l'état actuel du terrain
- PA4 – Le plan de composition
- PA5 – Les vues et coupes
- PA6-PA7 – Photographies en vues proches et lointaines
- PA8 – Le Programme et plan des travaux (descriptif, voiries, réseaux, paysage et mobilier.)
- PA9 – Le document graphique des hypothèses d'implantation des bâtiments.
- PA10 – Le règlement (Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, Conditions d'occupation du sol.)

### 3. Bilan de l'enquête

L'enquête publique relative à la demande, présentée par les deux communautés de communes (CCPLD et CLCL), s'est déroulée pendant 5 semaines du jeudi 20 décembre 2018 au vendredi 18 janvier 2019 dans les conditions précisées dans l'arrêté préfectoral du 29 novembre 2018.

Un exemplaire du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairies de Plouédern (siège de l'enquête) et de Ploudaniel (commune associée au projet).

Le dossier était également consultable sur le site de la préfecture du Finistère, de la Communauté de Communes de Landerneau-Daoulas, mais également en format numérique à la mairie de Plouédern sur un poste informatique mis à disposition du public. La publicité réglementaire de l'enquête publique a été réalisée aux abords des sites concernés, mairies et aux sièges de la CCLD et CLCL. L'affichage public en mairies et locaux des sièges des deux communautés de communes a été réalisé de façon qu'il soit visible de l'extérieur, sans que le public n'ait à pénétrer dans les locaux. (Photos dans le rapport chapitre publicité de l'enquête publique).

Au total sur la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a reçu 14 personnes. Quelques rares personnes sont venues en dehors des permanences du commissaire enquêteur, consulter le dossier d'enquête, sans formuler d'observation.

L'enquête publique a donné lieu à :

Aucune observation sur l'ensemble des 02 registres d'enquête.

Aucune observation verbale d'intérêt n'est formulée auprès du commissaire enquêteur.

Deux courriers transmis en mairies ou remis au commissaire enquêteur lors des permanences.

Les personnes ayant pris attache avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences, sont essentiellement les riverains immédiats du projet (contact lors de plusieurs permanences), qui bien que favorable au projet en général, sont opposée à l'aménagement d'une parcelle d'environ 9 ha juste en face de leurs propriétés. Une hors sujet de l'enquête et d'un courrier reçu hors délais émanant d'un propriétaire d'une parcelle sur le site du projet, expliquant son intention de s'implanter professionnellement en ce lieu d'activités ; Les autres personnes ayant rencontré le commissaire enquêteur sont des industriels locaux ou régionaux, responsables locaux « municipaux » venus soutenir le projet et démontrer sa nécessité.

Aucune association de quelque nature que ce soit ne s'est manifestée soit par écrit, soit directement auprès du commissaire enquêteur.

Après avoir pris connaissance de l'absence d'observation inscrite aux 02 registres d'enquête, d'observation verbale utile à l'enquête publique, le courrier des riverains le commissaire enquêteur a saisi par son procès-verbal, le maître d'ouvrage sur ses observations ou interrogations.

Avant de se forger une opinion et de rédiger ses avis et conclusions, le commissaire enquêteur a examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, l'avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées et les observations du public ;

- Procédé à trois visites à la reconnaissance sur le terrain des sujets, objet des observations des riverains du projet au lieu dit Kerolland à Plouédern
- Rencontré, le 24 janvier 2018 au siège de la CCPLD à Landerneau les responsables du projet des deux communautés de communes lors de la remise du procès-verbal des observations et d'une liste de questions ;
- Contacté à chaque fois que nécessaire, au cours de l'enquête publique, le responsable du dossier à la CCPLD, M. Erwan, GUICHOUX, responsable ingénierie territoriale à la CCPLD, pour des points particuliers ou nécessitant une explication.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter l'avis du commissaire enquêteur (*en italique dans le texte*) sur le projet soumis à l'enquête publique ; avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations résumées dans le rapport d'enquête et lecture du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

#### **4. Observations et appréciations du commissaire enquêteur sur les observations aux registres et à l'étude du dossier**

##### **4.1. Le dossier**

Le dossier soumis à l'enquête comprend toutes les pièces réglementaires prévues, à savoir :

- Dossier « Notice explicative » présentant le projet. (Composition du paragraphe 2 ci-dessus,
  - Dossier d'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement et son résumé non technique de l'évaluation environnementale valant loi sur l'eau et l'évaluation des incidences Natura 2000.
  - La notice explicative de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Plouédern.
  - L'étude préalable d'impact sur l'économie agricole au titre du code rural et de la pêche maritime.
- Le dossier « permis d'aménager du secteur Sant Alar à PLOUEDERN (10 sous-dossiers comprenant plan de situation, documents graphiques, programme des travaux, règlement).
- Le dossier « permis d'aménager du secteur St Eloi à PLOUDANIEL (10 sous-dossiers comprenant plan de situation, documents graphiques, programme des travaux, règlement).
- Deux (02) registres d'enquête, destiné au recueil des observations du public, dans chaque commune concernée par le projet (PLOUDANIEL et PLOUEDERN).
- L'arrêté préfectoral et les divers avis des personnes publiques consultées.

La lecture de la notice explicative était de la portée de tout lecteur et très compréhensible par chacun.

Le commissaire enquêteur a constaté que très peu de personnes se sont consacrées à l'étude du dossier déposé en mairies de Ploudaniel et de Plouédern et aux sièges des deux communautés communes.

##### **Appréciations du commissaire enquêteur**

***Le dossier comportait toutes les pièces nécessaires à la compréhension du projet, la lecture de la notice explicative était de la portée de tout lecteur et très compréhensible par chacun.***

***Les différents courriers échangés entre le maître d'ouvrage et les services de la préfecture à Quimper, portant principalement sur les problèmes de mesures compensatoires du secteur « agricole » étaient jointes au dossier et suffisantes à la compréhension des problèmes évoqués par les services de l'Etat.***

##### **4.2. Le site et la justification du choix du site**

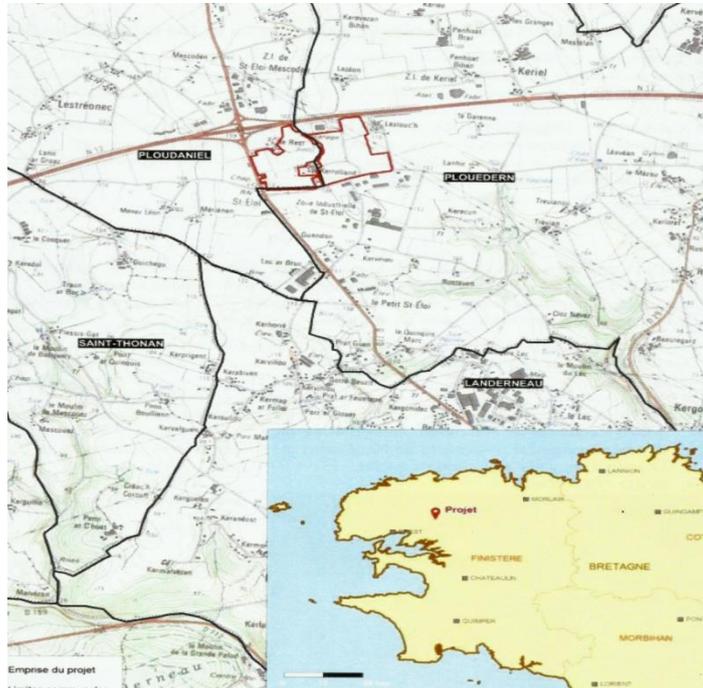
Les Communautés de Communes de Lesneven Côtes des Légendes (CCLCL) et du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD) envisagent l'extension des zones d'activités économiques de Mescoden et Saint Eloi sur les communes de Ploudaniel et Plouédern (29). L'objectif est d'accueillir sur le site de Saint Eloi/Sant Alar, des activités industrielles et/ou artisanales tout en concevant la zone comme un quartier de vie fonctionnel, qualitatif et respectueux de l'environnement, dans une démarche de développement durable.

L'emprise du projet 31 hectares (28 hectares aménageables pour l'implantation des activités économiques), étendue sur les communes de Ploudaniel et de Plouédern, est aujourd'hui occupée par des terres agricoles, des habitations et des entreprises.

Le projet se situe sur les deux communes de Ploudaniel et Plouédern et est délimité par les infrastructures routières, RN 12 au Nord, RD 770 à l'Ouest, la voie communale de Plouédern et le chemin rural de Leslouc'h à l'Est.

Commune de Ploudaniel : La superficie globale est de 123 447 m<sup>2</sup>, le plan de composition prévoit la réalisation de 26 à 28 lots, d'une superficie allant de 2000 à 2500 m<sup>2</sup> à vocation artisanale.

Commune de Plouédern : La superficie globale est de 193 303 m<sup>2</sup>, le plan de composition prévoit la réalisation de 22 à 25 lots, d'une superficie allant de 5000 à 6000m<sup>2</sup> à vocation industrielle.



Sur l'ensemble du dossier, seul le chapitre concernant l'aménagement d'une parcelle d'environ 9 hectares a cristallisé l'attention et les observations des quelques personnes toutes riveraines immédiates du projet. Cette parcelle sise « Kerolland » à Plouédern était initialement au PLU classée « N » et sera classée « 1Au1 » lots 01A, 02A et 03A dans le cadre du projet de la ZAE.

En effet, l'orientation d'aménagement et de programmation de cette parcelle du projet soulèvent des oppositions non sur l'intérêt général du projet, mais le principe d'aménagement, des accès, des nuisances sonores, de pollution, de protection de l'environnement naturel existant, de la hauteur des constructions qui y seront implantées.

Il est précisé dans le mémoire en réponse :

Le village de Kerolland bénéficiera de l'apport d'équipements et d'infrastructures réalisés de façon opportune à l'occasion de l'aménagement la zone d'activité : cheminement doux, réseaux collectif d'assainissement des eaux usées, desserte en fibre optique.

L'ensemble des propositions faites lors de la rencontre riverains du village de Kerolland / Elus CCPLD du 17 Mai 2018, dont le compte rendu est joint au présent mémoire en réponse, seront mises en œuvre et formalisées dans le règlement du permis d'aménager ou dans le dossier de consultations des entreprises.

#### **Article 2.8 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions sera de 12 mètres maximum par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Concernant les lots 01A, 02A, 03A, la hauteur des constructions sera de 7 mètres maximum par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

#### **Appréciations du commissaire enquêteur.**

***Pour les deux communautés de communes la demande qui émane des entreprises, soit déjà implantées dans le secteur soit en recherche d'implantation, il s'agit d'un choix exclusif de recherche de la proximité de la RN 12. Le secteur représente un pôle économique fort du Pays de Brest dont il marque l'entrée. Cette création de ZAE répond à une demande forte des entreprises et la répartition des surfaces et des lots permet une offre complémentaire entre les deux collectivités avec des terrains plus petits pour répondre prioritairement aux demandes d'artisans et à proximité immédiate des terrains plus grands pour répondre prioritairement aux demandes d'industries. L'ensemble du projet est en conformité avec les dispositions du code de l'environnement relatives à la DIG. Aucune observation ne fait valoir des risques, notamment pour la santé, au motif de proximité ou d'atteinte à l'environnement. Au regard des craintes des quelques familles résidant à proximité du site à Kerolland à Plouédern, les réunions de concertations et celle particulières avec ces personnes, engagent les deux communautés de communes au respect de leurs engagements énoncés dans le dossier et le mémoire en réponse.***

#### **4.3. L'intérêt général de l'opération.**

Sur le secteur de la CLCL (Lesneven) il est constaté une forte augmentation sur l'année 2018 des demandes sur les terrains à bâtir en zone d'activités économiques.

Sur la CLCL l'offre foncière en dehors de la zone du Parc, prioritairement destinée à des entreprises de proximité artisanales ou de services qui répondent à une demande très locale, il ne reste qu'une seule parcelle disponible sur la ZAE de Mescoden en bordure de la RN12.

Il est à noter que sur les 25 demandes d'installations en 2018, 14 concernent exclusivement le secteur de Mescoden en bordure de la RN12.

Sur le secteur de la CCPLD (Landerneau), il est constaté une demande constante de terrains sur toute la ZAE communautaire en bord de RN12. Sur les 23 hectares disponibles initialement, il ne reste plus aujourd'hui que 1,7 ha à la vente. En outre, les autres zones communautaires proches, toutes situées sur les communes de Plouédern, sont toutes aujourd'hui occupées dans leur totalité. A ce jour, plusieurs grands groupes alimentaires et du BTP ont manifesté leur intention de s'implanter sur la future zone de Sant Alar-Saint Eloi.

Les objectifs du projet respectent les exigences du Scot du pays de Brest.

Aucune observation n'a été réellement formulée contre la réalisation du projet, les seules objections émanent de familles résidant à Kerolland, qui estiment subir à terme, des nuisances de par la création d'une parcelle d'environ 9 hectares à proximité de leurs habitations.

#### **Appréciations du commissaire enquêteur**

***Aucune observation écrite ou verbale estime que ces projections sont trop ambitieuses. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont déjà la propriété des deux communautés de communes et composent un site unique situé dans le schéma d'aménagement des deux communautés de communes, associées au projet de la Z.A.E. à proximité immédiate d'un axe routier important (RN12) et dans un secteur déjà urbanisé en zones d'activités.***

***Cet aménagement répond à une demande forte de projets d'installations d'entreprises industrielles, mais également artisanales sur un territoire de deux communautés de communes qui ne disposent plus réellement de disponibilités foncières à cet usage.***

***La complémentarité entre les deux collectivités, de terrains plus petits (activités artisanales) et terrains plus grands (activités industrielles), crée un secteur qui représente un pôle économique fort du Pays de Brest dont il marque l'entrée et permettra de renforcer le dynamisme de l'économie « structurante » au bénéfice de l'ensemble du territoire.***

#### 4.4. Le règlement écrit.

Au niveau du règlement écrit plusieurs modifications sont apportées à la rédaction de la zone 1AUi et certains articles concerneront spécifiquement la zone 1AUi2 de Sant-Alar qui a été créée.

Ces modifications sont portées en rouge dans le document soumis à l'enquête publique et portent sur :

- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, (spécification à la zone1Aui2),
- Les conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, (spécification à la zone1Aui2),
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (spécification à la zone1Aui2),
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (spécification à la zone1Aui2),
- La hauteur maximale des constructions (spécification à la zone1Aui2),
- La réalisation d'espaces libres et de plantations.

Le règlement graphique est également modifié en tenant compte des nouveaux périmètres de la future ZAE.

#### **Appréciations du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur prend acte.***

#### 4.5. Question induites par l'étude du dossier et des observations exprimées lors de l'enquête.

De l'ensemble personnes reçues lors des permanences du commissaire enquêteur, toutes sont favorable au projet dans sa globalité. Seules, quatre familles riveraines immédiates d'une parcelle devant être urbanisée, s'opposent à cet élément du projet, objectant les nuisances qu'ils devront subir (nuisances sonores, covisibilité, circulation, destruction de l'environnement

immédiat). Plusieurs responsables d'entreprises locales ou régionales ont manifesté leur avis positif à la réalisation du projet et avancé des intentions d'installation.

**Appréciations du commissaire enquêteur**

***L'objectif de cette procédure est de déclarer d'intérêt général le projet d'extension et d'aménagement de la zone de Sant Alar/St Eloi et de mettre en compatibilité le PLU de Plouédern avec le projet initié.***

Avant d'émettre ses conclusions, le commissaire enquêteur donne ci-dessous son avis et appréciations personnels et motivés sur le projet, présenté selon sa propre analyse au regard des observations du public, de l'étude du dossier soumis à l'enquête publique et de ses visites sur le terrain.

4.6. Les observations favorables

Aucune observation écrite « favorable » n'est portée sur les registres d'enquête.

Concernant les personnes reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences toutes sont favorables au projet dans sa globalité.

**Appréciations du commissaire enquêteur**

***Il est à noter que les quelques familles riveraines du projet, qui s'opposent à l'urbanisation d'une parcelle proche de leurs habitations, sont favorable au projet dans son ensemble. Les éléments contenu dans le dossier soumis au public ne comprend donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier de PLU en vigueur. La notice explicative et les pièces de procédure qui complètent le dossier d'enquête, n'apportent aucune observation particulière du commissaire enquêteur.***

4.7. Les observations défavorables

Elles n'émanent que des seules familles (4) voisins directs de la future zone et opposée à l'urbanisation d'une parcelle d'environ 9 hectares, composée de trois lots et qui ne devrait recevoir que des activités artisanales. Cette parcelle fait l'objet de prescriptions et contraintes particulières d'installation dans le règlement de la ZAE.

**Appréciations du commissaire enquêteur**

***Si les craintes des ces familles riveraines de la parcelle concernée (lots 01A-02A-03A) peuvent se comprendre, les explications données lors de réunions spécifiques avec ces familles, dont celle du 17 mai 2018 qui est consignée par écrit, les engagements des maîtres d'œuvre, les prescriptions et contraintes imposées par le règlement spécifique à cette ZAE, lors de l'urbanisation, sont de nature à ne pas donner une suite favorable à la demande de maintien du classement initial en zone « N » de la parcelle et d'autoriser son urbanisation (créé AUi).***

**5. Déroulement de la procédure d'enquête publique**

5.1. Concertation, information préalable, débat public, réunion publique. L'information, la publicité de l'enquête publique et de son objet ont été réalisées en conformité avec la réglementation en la matière. Aucune doléance ou observation n'a été portée à la connaissance du commissaire enquêteur en ce domaine.

Aucune question n'est posée sur la compatibilité avec le PLU en vigueur, ni sur les projets d'urbanisation, importance des entreprises à venir etc...

**Appréciations du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur constate que l'information a été faite d'une manière claire, sans ambiguïté, conformément aux textes en vigueur et que le dossier soumis à la compréhension du public n'apportait aucune difficulté particulière, ce dans les délais légaux avant et pendant toute la tenue de l'enquête publique. La particularité d'une parcelle contestée par des riverains a fait l'objet d'informations particulières et d'une réunion spécifique avec ces personnes. Le règlement de la ZAE tient compte de ces doléances, particulièrement en matière de hauteur de construction es futurs des bâtiments.***

5.2. Volume et consultation des dossiers

Des renseignements recueillis, il semble que seules de très rares personnes sont venues en mairies consulter le dossier d'enquête. Une personne est venue prendre contact avec le commissaire enquêteur lors des permanences et n'ont formulé aucune observation.

**Appréciations du commissaire enquêteur.**

***Le commissaire enquêteur prend acte de la désaffection quasi-totale et du désintéressement de la population sur l'ensemble des deux communes concernée par le projet.***

***Le commissaire enquêteur estime que le dossier était d'importance en matière d'environnement, de consommation de terres agricoles, de maintien et de développement de l'emploi et de la diversification de propositions économiques, avec les prescriptions et contraintes du PLU en vigueur et que cela n'a provoqué aucune remarque ou questionnement du public. Que le dossier était à la portée de tous et note que la notice explicative de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Plouédern (106 pages + plans et graphiques) permettait une approche rapide, précise et aisée du projet.***

***Le commissaire enquêteur estime que les concertations antérieures, la publicité et la mise en œuvre de l'enquête publique ont été réalisées d'une manière positive et en aucun cas de nature à affecter significativement la prise de connaissance du dossier par le public.***

Le procès-verbal de notification de clôture de l'enquête publique aux pétitionnaires a été rédigé par mes soins et remis le 24 janvier 2019 lors d'une réunion au siège de la communauté de communes à LANDERNEAU. Etaient présents le Président de la CCPLD, le vice-président de la CCLCL- Mme Caroline, CEVAER responsable économique à la CLCL représentant la communauté de communes de Lesneven, M. Erwann, GUICHOUX, chargé du dossier soumis à l'enquête publique, communauté de communes de Landerneau-Daoulas. Les intéressés ont pris connaissance des registres d'enquêtes, des courriers remis au commissaire enquêteur, de l'absence d'observation portée aux registres d'enquête, des questions posées par le C.E. et ont déclaré établir un mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse a été reçu le 08 février 2019 par courrier au domicile du commissaire enquêteur.

**6 – Conclusions et appréciations du commissaire enquêteur**

- Vu le code de l'environnement et notamment les articles L181-1 et suivants, R181-1 et suivants, L123-1 et suivants et L126-1,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-54 à L153-55,

- Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L112-1-1 et suivants,
- Vu le dossier réputé complet et régulier le 17 août 2018,
- Vu le compte-rendu de la réunion publique du 06 février 2018,
- Vu les contributions des services et instances compétentes,
- Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet du Finistère en date du 29 novembre 2018, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à une autorisation environnementale, des autorisations d'urbanisme, l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du PLU de Plouédern dans le projet de réalisation de la ZAE de Sant Alar/Saint Eloi sur le territoire des communes de Ploudaniel et de Plouédern,
- Vu l'information d'absence d'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n°2018-006237 en date du 09 octobre 2018 sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Plouédern pour l'extension de la zone d'activités économiques de Saint Eloi,
- Vu le procès-verbal de l'examen conjoint organisé le 19 octobre 2018 dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Plouédern,
- Vu le courrier en date du 26 décembre 2018 du préfet du Finistère, adressé aux deux présidents des communautés de communes, qui tend à lever les réserves émises dans son avis du 27 novembre dernier,
- Vu la décision n°E18000227/35 du 03 octobre 2018 par laquelle le tribunal administratif de Rennes a désigné le commissaire enquêteur,
- Vu les pièces du dossier à soumettre à l'enquête publique, notamment les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête,
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique à portée connaissance du public, la notice explicative, les plans,
- Vu les avis au public par voie de presse, l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête prescrite par l'arrêté précité, et l'ensemble du respect des modalités d'information du public,
- Vu le constat du commissaire enquêteur sur la réalité de l'affichage public réalisé au cours de l'enquête publique,
- Vu les réponses au mémoire unique des deux maîtres d'ouvrage (CCPLD et CLCL) aux observations du public et questions du commissaire enquêteur,
- Vu les avis apportés par le commissaire enquêteur au regard du désintéressement du public à l'enquête publique, l'absence d'observation du public (à l'exception de quatre familles riveraines du projet) et de l'étude du dossier soumis à l'enquête publique,

En ramenant à l'essentiel cet examen des dispositions du projet de déclaration d'intérêt général du projet, de demande d'autorisations d'urbanisme et de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Plouédern, dans le cadre de la réalisation de la ZAE de Sant Alar/St Eloi sur les communes de Plouédern et Ploudaniel avec ce projet, des observations déposées et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, de l'avis des personnes publiques associées,

J'estime que :

- La demande des deux maîtres d'ouvrages (deux communautés de communes associées au projet) est effectuée dans le but de réaliser un programme d'extension des zones d'activités économiques de Mescaden et Saint Eloi sur les communes de Ploudaniel et Plouédern, dans l'objectif d'accueillir sur le site de St Eloi.Sant Alr des activités industrielles et artisanales tout en concevant la zone comme un quartier de la vie fonctionnel, qualitatif et respectueux de l'environnement, dans une démarche de développement durable, Le projet se distingue par la présence antérieure d'interventions (2009 à 2015) sur le territoire,

- Le projet permettra de pérenniser les mesures prises dans l'environnement immédiat du site sur le territoire de zones d'activités déjà existantes en bordure de la RN12, en conformité avec les prescriptions du SCOT du Pays de Brest. Le projet est en conformité avec les directives du SAGE Bas Léon et du SDAGE Loire-Bretagne,
- Le dossier est réputé complet et régulier,
- Le projet ne porte pas atteinte au PADD en vigueur,
- Aucun frein ou opposition au projet, n'a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique, si ce ne sont quatre familles riveraines du projet, qui donnent un avis favorable au projet en général, mais exprime leurs craintes vis-à-vis de leur propre voisinage et propriétés.
- Les échanges, engagements pris par les deux maîtres d'ouvrage, concernant ses craintes et trouver les solutions s aux problèmes soulevés, ont été réalisés lors d'une réunion spécifique avec ces personnes le 17 mai 2018, mentionnés dans le compte-rendu de réunion de concertation et appliqués dans le règlement spécifique de la future ZAE.
- Aucune observation formulée par l'ensemble des services consultés pour avis, ne sont de nature à remettre en cause la totalité du projet présenté,
- Le projet présente un intérêt général incontestable, indispensable à la poursuite et au maintien du développement économique du territoire des deux communautés de communes, toutes les deux confrontées à un déficit de réserves foncières destinées à ce type de projet. Sur le secteur de la CLCL (Lesneven) il est constaté une forte augmentation sur l'année 2018 des demandes sur les terrains à bâtir en zone d'activités économiques. 11 demandes en 2017 pour 25 demandes en 2018. Le secteur des locations de terrains est du même niveau 29 demandes en 2018 (+5) 60% des demandes émanent d'entreprises déjà installées sur le territoire ou de porteurs de projet domiciliés sur le territoire. Les 40% restants sont en grande majorité des entreprises du Pays de Brest.

Sur la CLCL l'offre foncière en dehors de la zone du Parcou, prioritairement destinée à des entreprises de proximité artisanales ou de services qui répondent à une demande très locale, il ne reste qu'une seule parcelle disponible sur la ZAE de Mescoden en bordure de la RN12.

Il est à noter que sur les 25 demandes d'installations en 2018, 14 concernent exclusivement le secteur de Mescoden en bordure de la RN12.

Sur le secteur de la CCPLD (Landerneau), il est constaté une demande constante de terrains sur toute la ZAE communautaire en bord de RN12. Sur les 23 hectares disponibles initialement, il ne reste plus aujourd'hui que 1,7 ha à la vente. En outre, les autres zones communautaires proches, toutes situées sur les communes de Plouédern, sont toutes aujourd'hui occupées dans leur totalité. A ce jour, plusieurs grands groupes alimentaires et du BTP ont manifesté leur intention de s'implanter sur la future zone de Sant Alar-Saint Eloi.

- Le projet revêt un caractère indispensable à la pérennisation des mesures déjà prises pour maintenir l'équilibre économique autour des communes de Plouédern et Ploudaniel, le projet tient à cet effet compte de la demande en créant deux types différents et complémentaires d'accès à la ZAE (Artisanale et industrielle).
- Les maîtres d'ouvrage dans leur réponse aux avis des services consultés et questions posées, apportent des réponses précises aux interrogations ou observations portées,
- Le projet concourt également à l'amélioration l'environnement déjà existant par la création de haies, talus, cheminement doux, pistes cyclables.

Le bilan coût-avantages penche certes en faveur de l'opération même s'il est matériellement difficile pour le commissaire enquêteur de se prononcer d'une manière certaine sur l'estimation du dit budget. Il est cependant à noter que le montant du coût du projet semble en rapport avec les ressources des deux EPCI pétitionnaires et des projets d'installations d'artisans

et d'industriels qui se sont déjà manifestés pour s'implanter sur le site. Le budget prévisionnel ne semble pas être disproportionné au regard de la réalisation globale du projet sur une échéance de dix années.

Partant du constat que :

- La présente enquête publique a fait l'objet d'une publicité en conformité avec les textes réglementaires, dans les délais prévus (presse régionale, bulletins municipaux, affichage public, sites « internet » de la Communauté de Communes de Landerneau-Daoulas, Mairie de Plouédern, préfecture du Finistère, les 02 mairies concernées par l'enquête publique, Plouédern et Ploudaniel, de la C.C.P.L.D. et C.L.C.L. et a permis une bonne information du public,
- Les éléments du dossier présentés sont cohérents, lisibles, explicites et permettent une bonne compréhension du projet,
- Aucune observation, défavorable n'a été formulée clairement ou de réelle nature à suspendre ou interdire la réalisation globale du projet lui-même,
- Toutes les personnes reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences sont favorables au projet, et n'émettent aucune remarque sur l'intérêt général du projet et approuvent les mesures qui seront mises en œuvre pour la protection et le développement de l'environnement naturel existant,
- Les seules observations « négatives » sur le projet se limitent à la création d'une parcelle « constructible de 09 ha » sise à Kerolland sur la commune de Plouédern, à proximité des habitations principales de 4 familles, lesquelles sollicitent le maintien de la dite parcelle en classement initial « N »,
- Les investigations menées dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale ne mettent pas en évidence dans le secteur de Kerolland des critères permettant de caractériser les valeurs paysagères ou écologiques du secteur et qu'il s'agit de densifier les emprises des zones économiques pour éviter les effets de mitage au détriment du foncier agricole,
- Les engagements des porteurs du projet pris lors d'une réunion spécifique de concertation avec ces riverains et les prescriptions du règlement « modifié » de la ZAE, seront une solution au maintien de la qualité de vie et d'environnement des habitations environnantes,
- L'enjeu du projet aujourd'hui, réside dans le maintien du bon niveau des emplois dans la région, de la mise à dispositions de réserves foncières aux fins d'installations artisanales et industrielles, faisant suite à une demande importante d'installations en bordure de la RN12 et permettre ainsi de pérenniser les actions déjà engagées dans le domaines économique local et régional,
- Les deux communautés de communes sont déjà propriétaires depuis plusieurs années, des terres sur lesquelles doit être réalisé le projet de ZAE,
- Les réponses des deux communautés de communes à l'avis des services et instances ayant eu connaissance du dossier, sont claires et explicites,
- La MARE n'émet pas d'avis sur le projet,
- La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) va au-delà de la proposition de la chambre d'agriculture concernant la réalisation des mesures compensatoires collectives pour le milieu agricole et porte de 3 à 5 ans, le délai de réalisation de la mise en œuvre des mesures,
- L'avis du préfet du Finistère est défavorable dans un premier temps, puis adresse un avis qui tend à lever les réserves émises sur l'étude préalable,
- Le projet met en évidence l'absolue nécessité de pérenniser et développer le tissu économique local et environnant par la création de la ZAE en bordure de la RN12,

- Le projet est la conséquence de l'absence de réserves foncières à destinations d'implantations d'activités artisanales et/ou industrielles sur l'ensemble des deux communautés de communes porteuses du projet,
- Le projet s'inscrit dans les grandes orientations du PADD du projet de PLU Intercommunal en cours d'élaboration de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas,
- Le secteur concerné par le projet est actuellement classé en zone 2Aui en grande partie, les contours des deux zones « N » ont été nouvellement définis avec une réduction sensible de surface au profit de la zone 1Aui2 (moins 2,93ha) et que ce classement cohérent avec l'usage antérieur, ne permet pas la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'activités économiques.
- En cohérence avec l'espace de zones d'activités économiques limitrophes, il est proposé de reclasser l'ensemble de ces parcelles en 1Aui2 sur le document graphique du règlement. Le terrain d'assiette du projet bénéficiera de l'ensemble des réseaux, permettant le classement des deux parcelles en zone urbanisable. Le règlement écrit est également modifié, précisant la hauteur maximale des constructions, les prescriptions d'implantation du bâti, de la maîtrise de l'environnement naturelle et paysager. La qualification d'urbanisation dont le projet est partie prenante, est celui arrêté au PLU en vigueur.
- Le projet requalifie (de 2Aui en 1Aui2) un terrain qui n'a plus d'usage « agricole », comporte des bâtiments très anciens, est déjà la propriété depuis de très nombreuses années des porteurs de projet et qu'il est en conformité avec les objectifs du SCOT du Pays de Brest.

#### EN CONCLUSION,

Pour toutes les raisons énumérées tant dans mon rapport que dans mes conclusions, j'estime qu'il y a lieu d'émettre **« UN AVIS FAVORABLE »** à la mise en compatibilité du PLU de Plouédern et de délivrer les autorisations d'urbanisme, relatives aux opérations à réaliser dans le cadre du projet de réalisation de la Z.A.E. de Sant Alar et Saint Eloi sur le territoire des communes de Ploudaniel et Plouédern tel que prévu au projet soumis à l'enquête publique et faisant suite à la demande présentée par la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas et la Communauté de Communes de Lesneven Côtes des Légendes.

A Lesneven, le 15 février 2018

Jacques, Soubigou

Commissaire enquêteur.