

Communauté de communes du Pays de Lesneven et de la Côte des légendes

Enquête publique

ouverte du 22 mai au 22 juin 2017 inclus

par arrêté communautaire du 2 mai 2017

**sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme
de la commune de PLOUDANIEL**

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE

Introduction	3
1 - Organisation de l'enquête	6
2 - Dossier d'enquête	7
3 - Aperçu du projet	8
4 - Déroulement de l'enquête	15
5 - Avis des personnes publiques associées	16
6 - Observations du public	19
7 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	21

Partie 2 : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie 3 : ANNEXES

1. Arrêté municipal du 21/10/2016 prescrivant la modification du PLU
2. Délibération communautaire du 11/01/2017 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Saint-Eloi
3. Arrêté communautaire du 02/05/2017 prescrivant l'enquête publique
4. Publicité de l'enquête publique

Jean-Paul CAMPION
Commissaire enquêteur

INTRODUCTION

PLOUDANIEL est l'une des quinze communes de la **Communauté de Communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes (CLCL)**, une composante du Pays de BREST. La commune couvre une superficie de 4628 hectares et compte 3644 habitants au recensement de 2014. Elle est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur depuis 2006, modifié en 2007 et en 2013.

La troisième modification, prescrite par **arrêté municipal du 21 octobre 2016** (cf. *Annexe 1*), fait l'objet de la présente enquête publique. Elle porte sur trois points :

- permettre la modification de zonage à Saint-Eloi de parcelles classées 2AUi en 1AUi et compléter le règlement de la zone N,
- faire évoluer les hauteurs des constructions dans les zones d'activités,
- modifier le règlement graphique pour les zones 1AUhc et 1AUi au Parcou pour supprimer la marge de recul inconstructible de 25 mètres en bordure de la RD 32.

Dans la suite du développement du projet, ces trois points ont été revus pour apparaître comme suit, le 2 mai 2017, dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique :

- ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Sant-Alar,
- réflexion autour des hauteurs de construction au sein des zones d'activités économiques,
- modification du règlement graphique pour la zone 1AUhc pour réduire la marge de recul inconstructible de 25 mètres en bordure de la RD32.

Afin de différencier son appellation avec Saint-Eloi, la dénomination bretonne Sant-Alar est utilisée. La localisation des lieux-dits du Parcou et de Saint-Eloi est précisée sur une carte de la commune en page suivante.

Une procédure de **transfert de compétence** concernant les documents d'urbanisme engagée depuis juin 2016 par la CLCL et ayant été actée par arrêté préfectoral du 5 décembre 2016, l'étude du dossier concerné par cette enquête se trouve, depuis le 1^{er} janvier 2017, sous la responsabilité du président de la communauté de communes.

Aspect légal

Les conditions de modification du plan local d'urbanisme sont précisées au code de l'urbanisme : articles L.153-36 à L.153-44. Le dossier à l'enquête publique indique que les objets de la modification remplissent ces conditions et ne constituent pas des cas définis à l'article L.153-31¹ pour une mise en révision du PLU.

¹ Notamment dans son 4^e alinéa visant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 9 années suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent. Cette disposition concerne la zone de Saint-Eloi dont 64 % de la surface a été acquise par la CLCL entre 2006 et 2013 (acquisitions considérées significatives par la CLCL).

Une ouverture à l'urbanisation étant proposée (zone de Saint-Eloi) dans ce projet de modification, l'article L.153-38 impose une délibération motivée de l'EPCI justifiant cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ainsi que la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. La communauté de communes a pris cette délibération le 11 janvier 2017 (cf. Annexe 2).

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification a été notifié aux **personnes publiques associées** ainsi qu'aux maires des communes concernées (article L.153-40 CU).

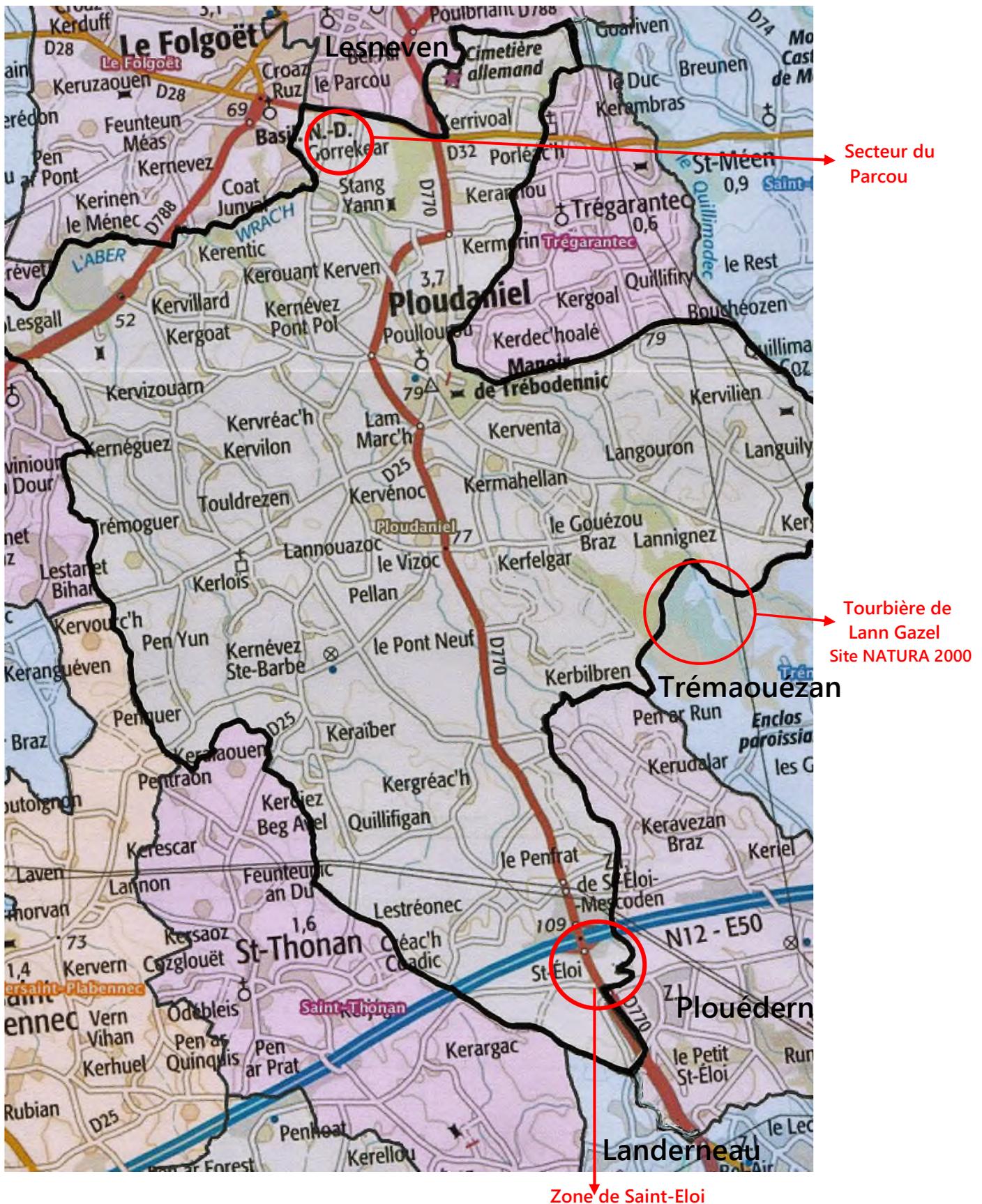
Liste des personnes publiques associées ayant fait l'objet d'une notification du dossier de la modification

	Envoi du dossier	Réponses reçues au 02/06
M. le Préfet du Finistère Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM, Service Aménagement et Territoire)	21/02/17	22/03 avec observations. Rapport de 4 pages.
M. le Président du Conseil régional	02/03/17	03/03 sans observations.
Mme la Présidente du Conseil départemental Antenne technique départementale du Pays de Brest	21/02/17 25/01/17	08/02 avec observations.
M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie	21/02/17	16/02. Avis favorable.
M. le Président de la Chambre des Métiers	21/02/17	13/03 sans observations.
M. le Président de la Chambre d'Agriculture	21/02/17	
M. le Président du Pôle métropolitain du Pays de Brest (EPCI en charge du SCoT)	21/02/17	
M. le Maire de la commune de PLOUDANIEL	21/02/17	22/03 sans observations.
M. le Maire de la commune de PLOUEDERN	21/02/17	
M. le Maire de la commune de LESNEVEN	21/02/17	

Les observations émises seront examinées dans la suite de ce rapport.

L'enquête publique est prescrite conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'EPCI (art. L.153-41 C.U.).

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de la l'organe délibérant de l'EPCI (art. L.153-43 C.U.).



La commune de PLOUDANIEL s'étend de LESNEVEN au Nord, avec le secteur du Parcou, jusqu'à LANDERNEAU au Sud, avec le secteur de SAINT-ELOI limitrophe de PLOUÉDERN et en bordure de la voie express Brest-Rennes.

La tourbière de Lann Gazel, comportant un site Natura 2000, est indiquée, celle-ci étant mentionnée dans les possibilités d'impact du projet de Saint-Eloi.

1 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Désignation du commissaire enquêteur

Par une décision du tribunal administratif de Rennes en date du 5 avril 2017, portant le n° E17000097/35, M. Jean Paul CAMPION a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Dispositions de l'enquête

L'organisation de l'enquête publique a été établie en concertation avec M. Victor BARDON responsable du service Aménagement du territoire de la communauté de communes.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté n° AR-URBA-2017-1 en date du 2 mai 2017 pris par le Président de la communauté de communes de Lesneven - Côte des Légendes. Elle a été fixée pour une durée de 32 jours, du 22 mai 2017 à 9 h au 22 juin 2017 à 17 h (*Annexe 3*)

Un dossier d'enquête et un registre destiné aux observations du public ont été déposés au siège de la CLCL à LESNEVEN et à la mairie de PLOUDANIEL. Les permanences du commissaire enquêteur, fixées au nombre de trois, ont été établies comme suit :

- | | |
|--------------------|---------------|
| - lundi 22 mai | 09h00 à 12h00 |
| - vendredi 16 juin | 14h00 à 17h00 |
| - jeudi 22 juin | 14h00 à 17h00 |

Publicité de l'enquête

Publicité règlementaire

L'avis d'enquête portant à la connaissance du public les informations règlementaires, réalisé conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement a été affiché quinze jours avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête au siège de la CLCL à LESNEVEN et à la mairie de PLOUDANIEL selon une disposition visible de l'extérieur, ainsi que sur les sites concernés par l'enquête :

- au Parcou, par un panneau en bordure de la RD 32,
- à Saint-Eloi, par 2 panneaux (au niveau des entrées Nord et Sud).

L'avis a été publié dans deux quotidiens locaux, le Télégramme et Ouest-France, pour le premier avis aux éditions du vendredi 5 mai et pour le rappel aux éditions du mardi 23 mai 2017.

L'avis était également consultable sur internet via les sites de la CLCL ou de la mairie de Ploudaniel.

Publicité complémentaire

L'avis d'enquête a été annoncé aux bulletins d'informations municipales de PLOUDANIEL, "L'écho de Ploudaniel", chaque semaine du 19 mai jusqu'à la clôture de l'enquête.

(Annexe 4 : Publicité de l'enquête)

2 - DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête est présenté par le bureau d'études GEOLITT.

Il se compose d'une seule pièce constituant "le dossier de notification" avec pour sous-titre "**Notice explicative**".

Le document, daté du 20 février 2017, comporte 26 pages.

Sommaire

1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

- 1.1 L'OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU
- 1.2 LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU
- 1.3 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DU PLU

2. JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS

- 2.1 OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE SANT-ALAR
- 2.2 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS
- 2.3 SUPPRESSION DE LA MARGE DE REcul INCONSTRUCTIBLE LE LONG DE LA RD32 AU NIVEAU DE LA ZONE 1AUHC DU PARCOU
- 2.4 LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE SITE NATURA 2000

3. LES CONSÉQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

- 3.1 AU NIVEAU DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE
- 3.2 AU NIVEAU DU RÈGLEMENT ÉCRIT
- 3.3 AU NIVEAU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE SANT-ALAR
- 3.4 AU NIVEAU DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièces complémentaires

- Arrêté portant ouverture d'enquête publique.
- Avis des personnes publiques associées.
- Analyse des avis par la communauté de communes et la municipalité.
- Courrier réponse au Préfet du Finistère sur l'avis de la DDTM.

3 - APERÇU DU PROJET

Les trois objets de la modification seront considérés dans l'ordre suivant :

- 1) Hauteurs maximales des constructions dans les zones d'activités,
- 2) Modification de la marge de recul inconstructible au niveau de la zone 1AUhc du PARCOU,
- 3) Ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité de SANT ALAR.

La modification proposée par le projet affectera les éléments suivants du PLU :

- le règlement écrit pour les thèmes 1, 2 et 3
- le règlement graphique pour les thèmes 2 et 3
- le document d'Orientations d'Aménagement pour le thème 3
- le rapport de présentation pour le thème 3.

Le besoin d'une évaluation environnementale en fonction des incidences de ces modifications sur l'environnement et sur le site Natura 2000 est considéré.

Au terme de la procédure de modification, les 2 planches du règlement graphique (partie Est et partie Ouest) à l'échelle 1/5000^e seront entièrement rééditées.

3.1 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

Le projet modifie sur l'ensemble des zones d'activité de la commune les règles de hauteur des zones UI et 1AUi en portant la hauteur maximale à 17 m au lieu de 12 m au faitage, hauteur maximale actuelle, soit une augmentation de 5 m. Cette modification est limitée à l'implantation de bâtiments soumis à des contraintes techniques spécifiques liées à leur utilisation (silos, entrepôts de stockage, ateliers...).

Les autres types de bâtiments (bureaux, commerces, hébergement ...) devront respecter la hauteur actuellement en vigueur.

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les 2 phrases ci-dessous remplaceront la phrase mentionnée en italique dans les extraits ci-après des titres II et III :

" La hauteur des constructions à usage d'activités ne présentant pas de contraintes techniques (bureau, commerce, hébergement ...) est limitée à 12 m au faitage.

La hauteur des constructions à usage d'activités soumis à des contraintes techniques spécifiques (silos, entrepôts de stockage, ateliers ...) est limitée à 17 m au faitage."

Dans le **TITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui / ARTICLE Ui.10** – Hauteur maximale des constructions :

Rédaction actuelle :

1. Pour tous les secteurs Ui et Uim

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 12 m au faîtage.

Néanmoins, en bordure des voies la hauteur des nouveaux bâtiments devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des bâtiments déjà édifiés. Les volumes les plus importants devront être installés en retrait.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel (lorsque l'impact paysager est trop important) ou bâti, lorsque les hauteurs du bâti voisin sont inférieures à celles prescrites à titre principal.

2. En plus en secteur Uim

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation détachées du bâtiment d'activités ne peut excéder 11 m au faîtage.

Dans le **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi / ARTICLE 1AUi.10** – Hauteur maximale des constructions :

Rédaction actuelle :

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 12 m au faîtage.

Néanmoins, en bordure des voies la hauteur des nouveaux bâtiments devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des bâtiments déjà édifiés. Les volumes les plus importants devront être installés en retrait.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel (lorsque l'impact paysager est trop important) ou bâti, lorsque les hauteurs du bâti voisin sont inférieures à celles prescrites à titre principal.

3.2 - SUPPRESSION DE LA MARGE DE REcul INCONSTRUCTIBLE AU NIVEAU DE LA ZONE 1AUhc DU PARCOU

Le PLU prévoit, le long de la RD32, un recul inconstructible de 25 m depuis l'axe central de la voie. Ce recul concerne les deux zones 1AUi1 (activités industrielles et artisanales) et 1AUhc (habitat).

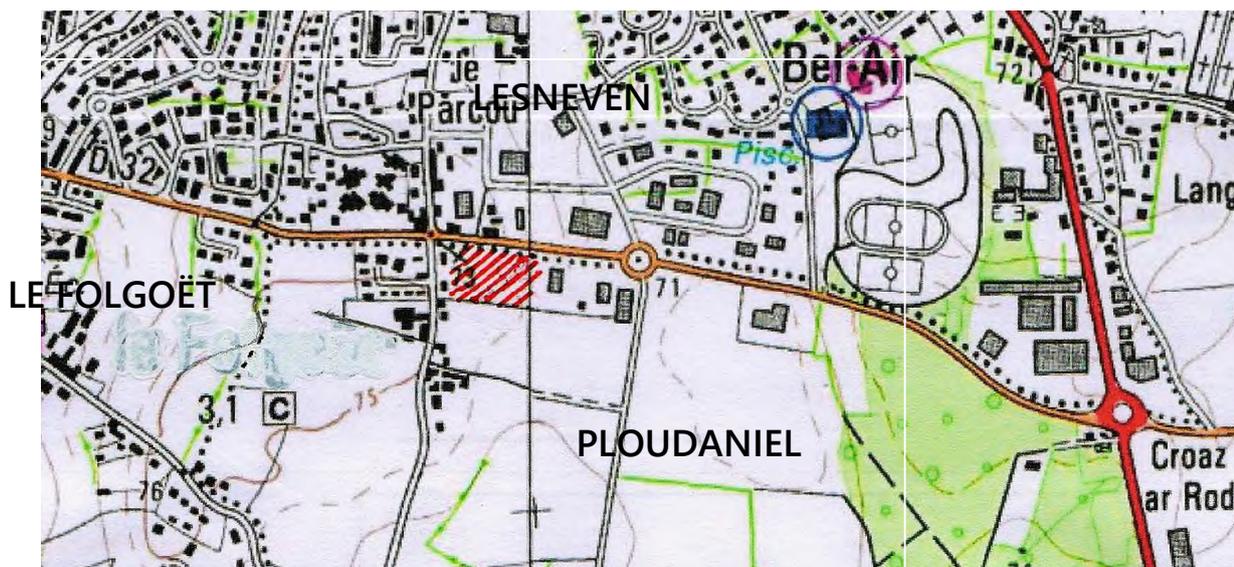
Il a été défini par le conseil départemental en 2006 lors de l'approbation du PLU pour les routes départementales de catégorie 2. Elle demeure aujourd'hui très fréquentée (7000 véhicules par jour en 2015).

Le dossier justifie le projet de suppression de la marge en soulignant qu'en 2006, l'urbanisation des abords de la voie était moindre et qu'elle est empruntée comme voie urbaine de contournement de la ville de Lesneven plutôt que comme voie de transit.

Des aménagements routiers récents ont permis de réduire, voire de supprimer les nuisances et l'insécurité liées au trafic routier :

- aménagement en rond-point du carrefour de Roz Avel fin 2013,
- vitesse réduite à 70 km/h au lieu de 90 km/h,
- nouveaux accès interdits sur la RD32.

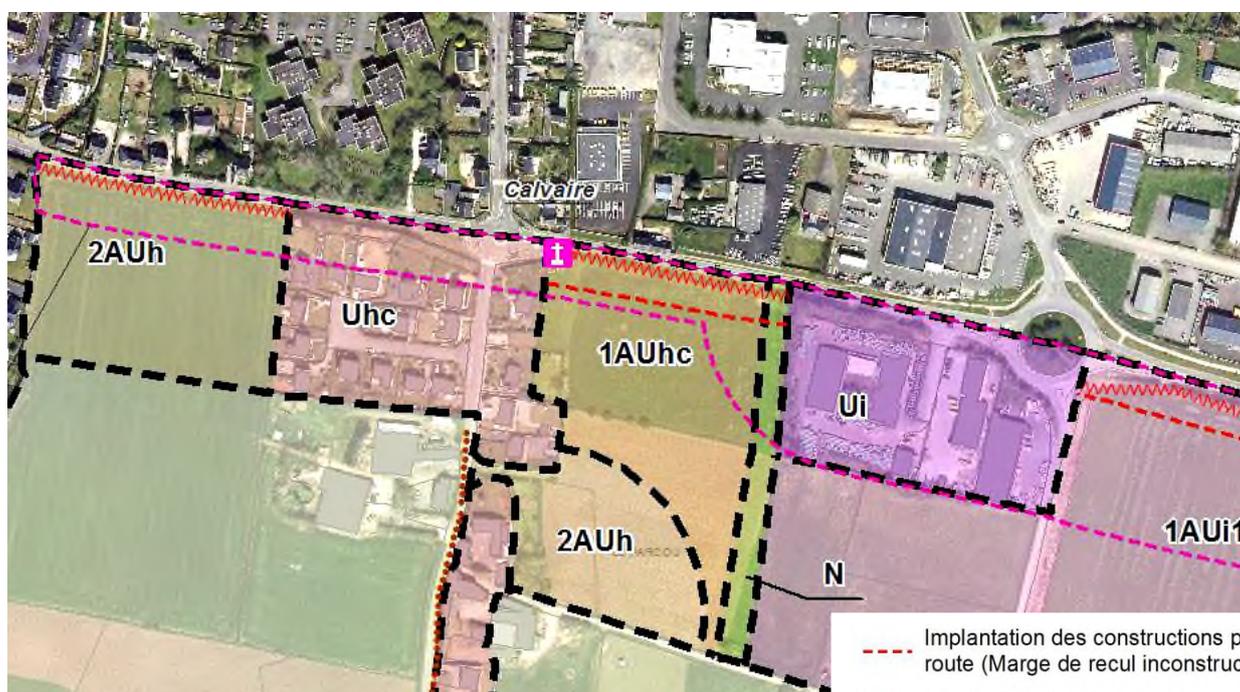
La commune propose une réduction du recul inconstructible sur la RD32 pour le porter à 15 m depuis l'axe central de la voie, au droit de la zone 1AUhc, soit une réduction de 10 mètres.



Le secteur du PARCOU (zone hachurée rouge) est bordé par :

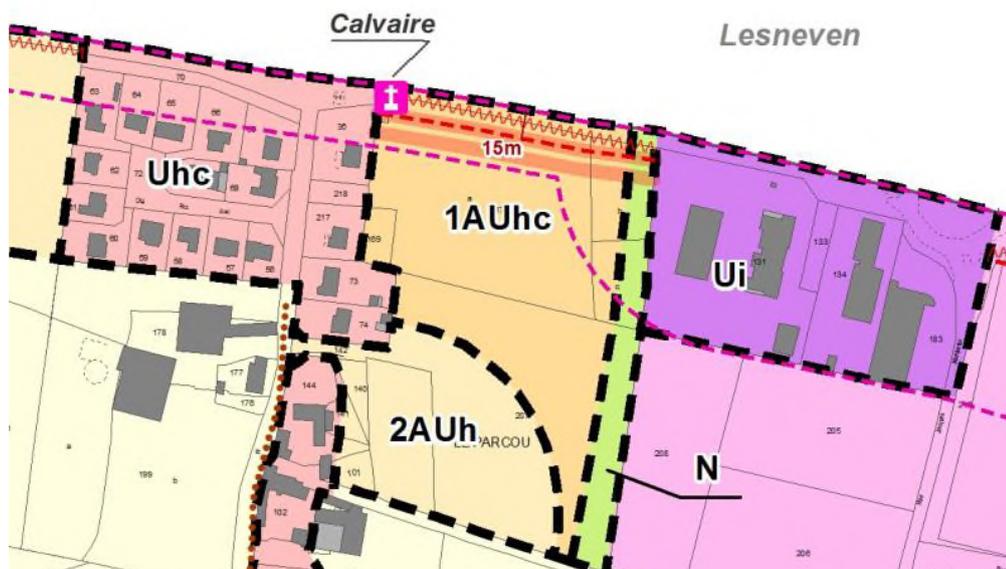
- la RD 32 au Nord, en limite avec le quartier du Parcours sur la commune de LESNEVEN,
- la zone artisanale du Parcours (commune de Ploudaniel) à l'Est,
- des espaces agricoles au Sud,
- un lotissement à l'Ouest.

MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



Extrait du PLU en vigueur sur la commune de Ploudaniel

- - - - - Implantation des constructions par rapport à la route (Marge de recul inconstructible)
- ~~~~~ Interdiction d'accès nouveau sur voie
- Itinéraire de randonnée - Élément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue protéger, à conserver
- Secteur affecté par le bruit des infrastructures terrestres
- — — Limite de zonage



Règlement graphique modifié

(La modification ne concerne que l'implantation des habitations en zone 1AUhc)

3.3 - OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE SANT-ALAR¹

Les Communautés de Communes de Lesneven et de Landerneau-Daoulas se sont concertées pour un projet de zone d'activités de part et d'autre de la limite communale mitoyenne en bordure Sud de la voie express RN12, sur un espace total de 32 ha permettant la viabilisation d'environ 50 lots.

Côté Ploudaniel, comme mentionné en introduction, la CLCL a procédé à des acquisitions significatives de surface pour permettre l'aménagement envisagé. Ainsi 9,17 ha ont été acquis sur les 14,43 ha, surface des zones 2AUh concernées, soit plus de 60 %. En outre, l'espace restant ne peut être acquis, appartenant à des entreprises intéressées par le projet. Cette ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'une justification de sa nécessité par une délibération du Conseil communautaire en séance du 11 janvier 2017 (*Annexe 2*).

L'objectif de la commune est d'accueillir des activités industrielles et/ou artisanales tout en concevant la zone comme un quartier de vie fonctionnel, respectueux de l'environnement. Il vise également à rendre accessible cet aménagement par différents modes de déplacement (piétons, vélo, transport en commun ...), notamment :

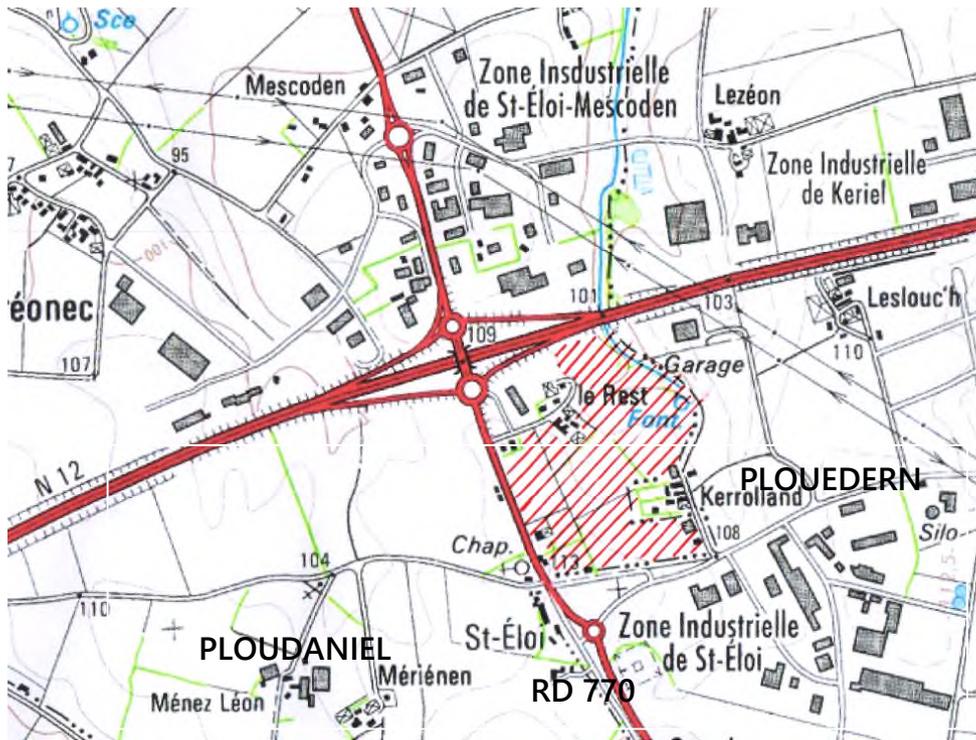
- par une requalification de la voie communale n° 4 en limite Sud sur la commune de Plouédern est prévue afin d'assurer une continuité piétonne entre la zone de Leslouc'h et le giratoire de Saint-Eloi.

- par la création d'une route pour relier les parties Est et Ouest de la zone d'activités économiques sur Plouédern et Ploudaniel. Elle traversera la zone N préservant le ruisseau qui sépare les deux communes.

Le règlement écrit de la zone N n'autorise pas ce type d'infrastructure. La collectivité souhaite donc modifier le règlement écrit de la zone N pour y autoriser la création d'ouvrages publics d'intérêt général.

¹ Afin de différencier son appellation avec Saint-Eloi, la commune a choisi d'adopter la forme bretonne SANT-ALAR.

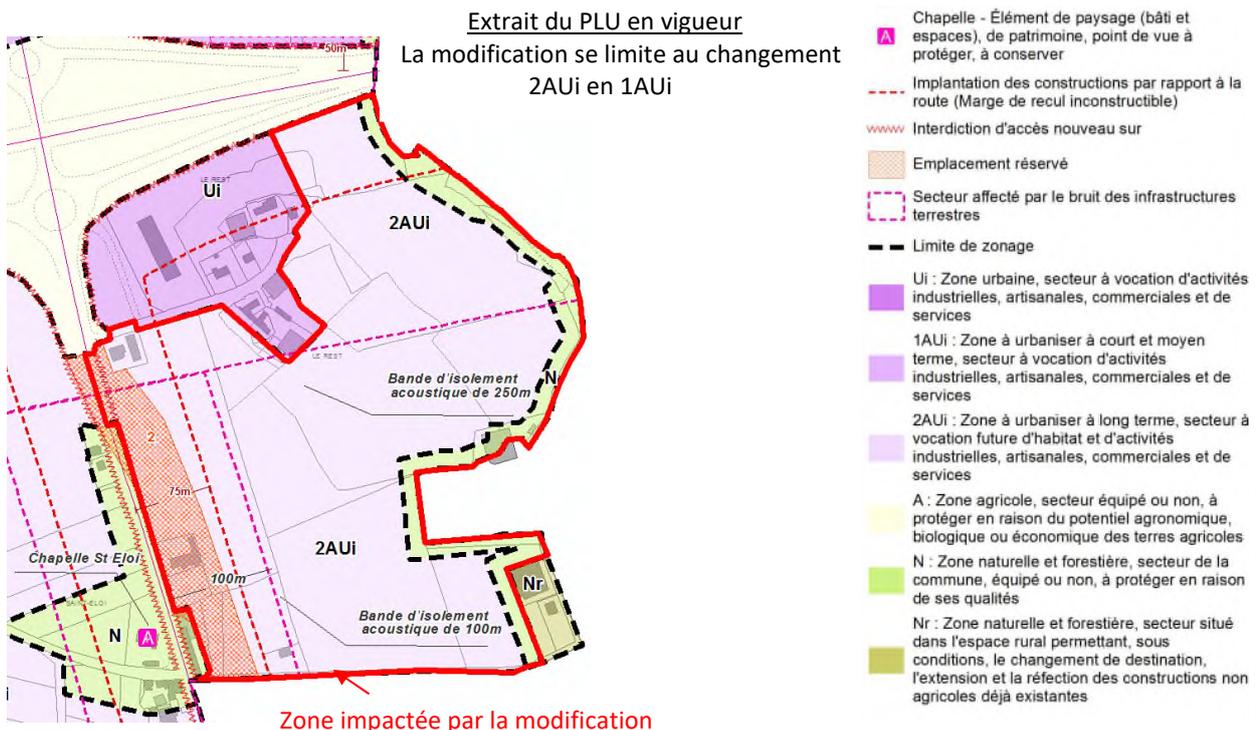
Le lieu-dit SAINT-ELOI, avec sa chapelle, se situe au Sud de la RN 12, sur la commune de PLOUDANIEL. Son appellation est déjà plusieurs fois utilisée : Zone industrielle de ST-ELOI (commune de PLOUEDERN), ZI de ST-ELOI-MESCODEN (commune de PLOUDANIE), ZAC de ST-ELOY (commune de LANDERNEAU).



Le site de SANT ALAR (en zone hachurée rouge) est bordé par :

- la route nationale 12 au Nord,
- la zone d'activités de Leslouc'h sur la commune de Plouédern à l'Est,
- en limite Nord-Est, une rivière sépare les communes de Ploudaniel et Plouédern,
- la voie communale et la zone industrielle de Saint-Eloi au Sud,
- la route départementale 770 reliant Ploudaniel à Landerneau à l'Ouest.

MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification limitée au règlement de la zone N dans l'article 2 du titre V par l'insertion du paragraphe ci-dessous au début de l'article (remplacement de l'italique : *1. En secteur N*)

" 1. En secteur N, sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées notamment celles liées à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ; "

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ARTICLE 2 – Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rédaction actuelle :

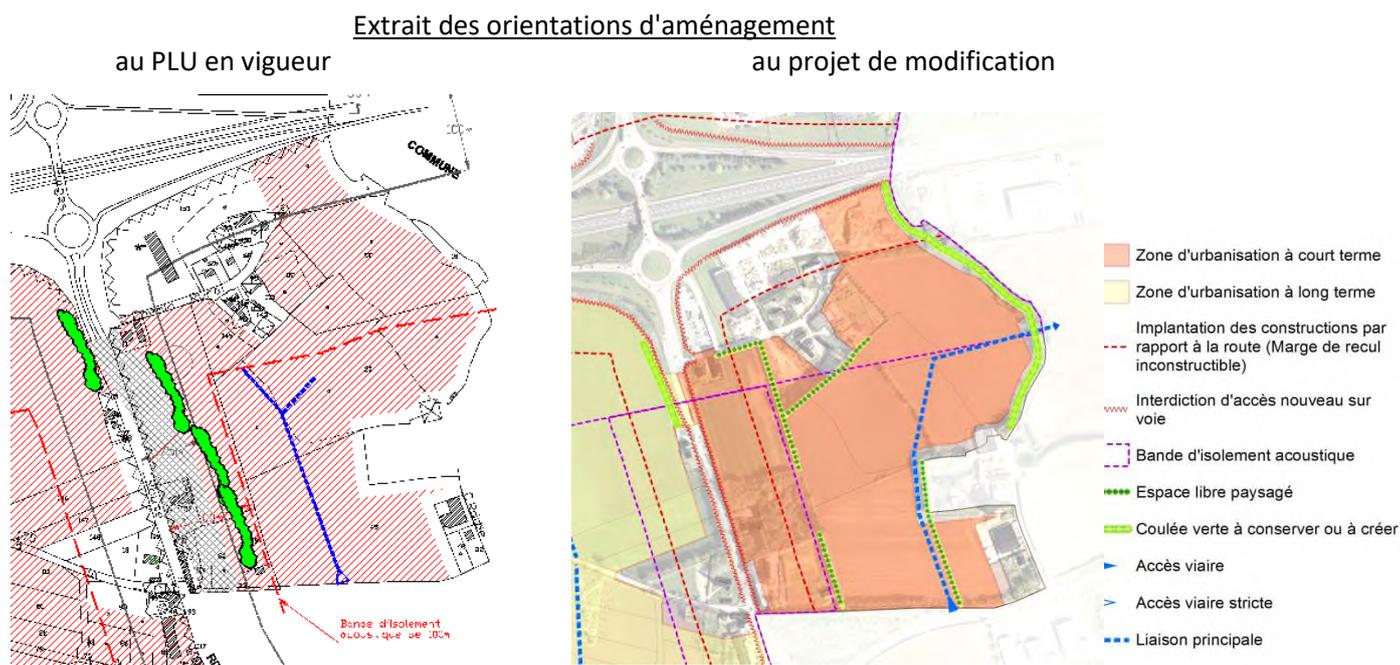
1. En secteur N :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

MODIFICATION ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE SANT ALAR

Les orientations d'aménagement définies au PLU de 2006 sont modifiées pour permettre la voie de liaison avec la ZA de LESLOUCH. La zone N est également soulignée par le tracé d'une coulée verte.



MODIFICATION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation du PLU sera complété dans le **chapitre 7 "LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU APPROUVÉ EN 2013"** avec en **Partie 3 : La modification n°3** qui en reprendra les éléments du dossier en incluant une mise à jour du tableau récapitulatif des surfaces.

Éléments modifiés par le projet :

	PLU en vigueur		Projet de modification	
	Surface en ha	% de la superficie communale	Surface en ha	% de la superficie communale
1AUi	27,70	0,60%	42,13	0,92 %
2AUi	47,95	1,05 %	33,51	0,73 %

3.4 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE SITE NATURA 2000

Les incidences sur l'environnement de cette modification du PLU sont très limitées puisqu'il n'y a pas de création de nouvelles zones urbanisables autres que celles déjà prévues au PLU en vigueur.

Les zones 2AUi de SANT ALAR seront entièrement raccordées à l'assainissement collectif des eaux usées. La gestion des eaux pluviales se fera sur place par des ouvrages de régulation (bassins et noues).

Le site Natura 2000, dénommé "**Tourbière de Lann Gazel**", se situe à 2 km au Nord du secteur de SANT ALAR. Sur ce dernier, un ruisseau prend sa source et se dirige vers le Nord étant affluent de l'Aber Wrac'h (et non pas de l'Elorn comme mentionné au dossier). Bien que sa trajectoire ne soit pas très éloignée du site Natura 2000, la DDTM a confirmé dans son avis que le cours de ce ruisseau se situe "en aval des cours d'eau prenant leur source ou s'écoulant à proximité de la tourbière". Ce qui écarte une incidence sur le site Natura 2000.

En référence au code de l'urbanisme (article R.104-8), le maître d'ouvrage n'a pas effectué une évaluation environnementale ni une étude des incidences sur le site NATURA 2000.

Dans ce dossier, la modification semble présentée de manière définitive. Le caractère de projet apparaît rarement.

4 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Une vérification de l'affichage aux divers points de la modification prévue ainsi que des visites de lieux ont été réalisées selon plusieurs déplacements.

Le dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public, aux jours ouvrables, à Lesneven, siège de la CLCL, et à la mairie de Ploudaniel, siège de l'enquête. L'avis d'enquête et le dossier complet étaient également consultables sur Internet via les sites de la commune ou de la communauté de commune.

Plusieurs moyens d'expression se trouvaient à la disposition du public :

- le dépôt d'observations sur les registres d'enquête,
- le dépôt de lettres à la mairie,
- la transmission de courrier électronique par internet,
- la communication d'observations orales ou écrites lors des permanences du commissaire enquêteur.

Les **permanences** du commissaire enquêteur, au nombre de trois, se sont déroulées en mairie de Ploudaniel :

- Lundi 22 mai de 9 h à 12 h : 2 intervenants (M et Mme Loaec),
- Vendredi 16 juin de 14 h à 17 h : 2 intervenants (M Jean-Yves Laot, Mme Ronvel),
- Jeudi 22 juin de 14 h à 17 h : 4 intervenants (M Marcel Roudaut, Mme Christiane Dolou, Mme Françoise Nauguès, M Jean Simon).

Au total, huit personnes sont intervenues. Aucun représentant d'association ne s'est déclaré.

Le registre d'enquête ouvert à la mairie de PLOUDANIEL comporte cinq dépositions. Elles ont été effectuées par les intervenants aux permanences. Une observation orale a également été enregistrée. Aucune observation n'a été recueillie par internet ni sur le registre ouvert au siège de la communauté de communes.

Le projet de cette troisième modification du PLU n'a pas fait l'objet d'observation de la part du public. Les demandes de constructibilité constituaient essentiellement la motivation des intervenants, à l'exemple d'une révision de PLU, sur laquelle il y a pu avoir une confusion de perception.

Un entretien avec **M. Joël MARCHADOUR, maire de la commune et vice-président de la CLCL**, s'est tenu durant la permanence du 16 juin. Concernant le recul d'inconstructibilité au Parcou, le Maire a indiqué que cette limite ayant causé débats par le passé, il a été décidé de la soumettre de manière plus définitive.

M. MARCHADOUR a précisé que **l'avis du Conseil municipal** sur le projet de modification du PLU est à l'ordre du jour de la séance prévue le 11 juillet 2017. **Un avis favorable** a été émis à l'unanimité des votants lors de cette séance du Conseil municipal .

Un entretien téléphonique a été effectué avec M. Claude BEYER, responsable de l'Agence Technique Départementale du Pays de Brest, concernant la marge inconstructible le long de la RD 32.

La communication du procès-verbal de synthèse des observations a fait l'objet d'une réunion à la mairie de PLOUDANIEL le vendredi 30 juin 2017 à 9 heures, en présence de M. Joël MARCHADOUR, M. Victor BARDON, responsable du service Aménagement et Urbanisme à la CLCL et de Mme Coralie KÖNIG du service Urbanisme à la mairie.

5 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Sur les six réponses recueillies à la suite de la consultation des Personnes Publiques Associées, seules la Préfecture et l'Agence technique départementale ont émis des observations.

6.1 Le Préfet du Finistère

Accompagnant l'analyse effectuée par la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), l'avis préfectoral demande la prise en compte des observations formulées sur le dossier pour sa mise au point préalable à l'enquête publique ainsi que des rectifications à effectuer à la suite d'erreurs matérielles sur les modifications précédentes.

Observations de la DDTM et avis portés par la communauté de communes lors d'une réunion avec la municipalité de PLOUDANIEL

Avis de la CLCL en accord avec la commune

<p>1. Objets de la modification</p> <p>1.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Sant-Alar</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertinence de la procédure. Cet objet relève d'une procédure de modification. - Justification de l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation : remplie par la délibération de la CLCL du 11/01/2017. <p>Une homogénéisation des données relatives à la surface de la zone est à opérer en pages 5 et 10. Il est fait état d'une surface de 14 hectares environ et en page 7 d'une offre foncière d'environ 10 ha.</p> <p>Le dossier pourrait être complété par un paragraphe sur la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest approuvé en 2011 qui ferait état que le projet est inscrit dans le document d'orientations générales du SCoT, dans l'espace économique de « St-Eloi-Mescoden », qualifié « d'espace métropolitain généraliste » au potentiel de développement supérieur à 20 hectares.</p> <p>Compléments apportés au règlement de la zone N</p> <p>La zone N est traversée par un ruisseau (et non une "rivière"), répertorié à l'inventaire départemental des cours d'eau.</p> <p>Au vu de la p. 23 du dossier notifié (changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation), la route prévue franchira le ruisseau. La collectivité devra se mettre en relation, si cela n'est pas déjà fait, avec le service eau et biodiversité de la DDTM dans les meilleurs délais pour examiner cet aspect, en plus des autres thématiques de la "loi sur l'eau" pouvant s'appliquer (imperméabilisation des surfaces ...).</p> <p>1.2 Évolution des hauteurs des constructions dans</p>	<p>Vu</p> <p><i>Il est normal que surfaces soient différentes, puisque p. 7, il s'agit de l'offre foncière destinée au projet économique, soient les surfaces acquises (ou en cours d'acquisition) par la collectivité en vue de leur aménagement, qui ne tiennent pas compte des constructions déjà existantes sur la zone et des espaces non aménageables (reculs le long des voies), alors que p. 5 et 10, il s'agit de la surface du zonage 1AUi.</i></p> <p><i>Un paragraphe sera ajouté dans la partie 2-2.1.</i></p> <p><i>Pages 10 et 11, le terme rivière sera remplacé par le terme ruisseau</i></p> <p>Vu</p>
---	--

l'ensemble des zones d'activités

Pas d'observation

1.3 Modification du règlement graphique pour la zone 1AUhc du Parcours pour réduire la marge de recul inconstructible de 25 à 15 mètres en bordure de la RD 32

Le titre (p. 11) du paragraphe (qui mentionne une suppression de cette marge de recul) et son développement (qui fait état d'une "réduction") sont à mettre en cohérence.

L'attention de la collectivité est attirée sur le risque juridique potentiel s'il était considéré que cette réduction du recul inconstructible constituait une "réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance" (relevant ainsi d'une procédure de révision au titre du 3° de l'article L153-31 du code de l'urbanisme).

Pour conforter la collectivité dans sa démarche de prise en compte de cette question par la procédure de modification, le dossier peut être complété par l'indication que le rapport de présentation (p. 89) du PLU approuvé en 2006 indiquait pour le secteur situé le long de la zone 2AUh du Parcours que : "la marge de recul de 25 m a été maintenue en attendant son ouverture à l'urbanisation" et que son urbanisation "n'a pas d'impact particulier d'un point de vue paysager".

Lors de la procédure de modification n°1 de 2007, il semble avoir été oublié de tenir compte de cette réduction ou suppression de marge de recul prévue dans le PLU de 2006.

Compléments à apporter avant mise en enquête publique :

- Le dossier devra aussi faire état de la marge d'inconstructibilité de 10 m par rapport à l'emprise du domaine départemental figurant dans le règlement écrit du PLU en vigueur.

- Le dossier doit faire apparaître que le document des "orientations d'aménagement" sera également modifié pour ce qui est de la fiche du secteur du Parcours.

Vu

Le titre 2.3 sera corrigé en remplaçant le terme suppression par le terme réduction.

Le dossier précise que "des aménagements routiers récents ont permis de réduire, voire de supprimer les nuisances et l'insécurité liées au trafic routier : aménagement en rond-point du carrefour de Roz Avel fin 2013, vitesse réduite à 70 km/h au lieu de 90 km/h, nouveaux accès interdits sur la RD32."

Ces précisions seront ajoutées au dossier dans la partie 2.3.

Aucun complément ne sera effectué avant enquête publique. Le dossier initial sera soumis au public accompagné des observations des PPA et des réponses apportées par la collectivité.

- Le dossier précisera (suite à l'enquête) que la réduction à 15 m, depuis l'axe central de la voie, du recul inconstructible le long au droit de la zone 1AUhc ne modifie pas le règlement écrit du PLU, concernant ce secteur, qui prévoit que « les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. ».

Les deux reculs induisent à peu près la même contrainte sur les terrains concernés, le recul de 15 m depuis l'axe central de la voie comprenant déjà la moitié de la largeur de la route qui fait environ 5 m.

- Dans le PLU en vigueur, la fiche apparaissant dans le document des « orientations d'aménagement » concerne la zone d'activité 1AU1 située le long de la RD32 et non la zone 1AUhc, objet de la présente modification. Il n'y a donc pas de fiche à modifier.

<p>2. Erreurs matérielles</p> <p>Erreurs matérielles lors de la modification n°2</p> <p>Il apparaît que des erreurs matérielles ont été effectuées lors de la modification n°2 du PLU et qu'elles concernent le secteur du Parcou</p> <p>Erreurs matérielles lors de la modification n°1.</p> <p>La marge de recul inconstructible de la zone UI à l'Est qui figurait sur le PLU de 2006 aurait été oubliée lors de la modification n°1 de 2007.</p> <p>Il convient que la présente procédure de modification intègre la rectification de ces erreurs</p>	<p><i>Ces observations ne relèvent pas de la modification n°3 objet de la présente procédure, d'autant que l'arrêté du maire du 21 octobre 2016, portant modification n°3 du PLU ne prévoit pas ces objets.</i></p> <p><i>Ces éléments seront intégrés lors d'une prochaine modification simplifiée du PLU</i></p>
--	--

<p>3. Clarifications à apporter au rapport de présentation</p> <p>Erreurs matérielles lors de la modification n°2</p> <p>Lors des modifications n°1 et 2 du PLU, conformément aux dispositions de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation a été complété par l'exposé des motifs des changements apportés.</p> <p>La lecture du rapport de présentation est cependant rendue difficile, car les compléments effectués ne font pas état des paragraphes du rapport de présentation qui s'en trouvent modifiés.</p> <p>Cela est donc source de confusion dans la recherche de la justification de la règle.</p> <p>La présente procédure doit ainsi être l'occasion de clarifier la lecture du rapport de présentation.</p>	<p><i>Ces observations ne relèvent pas de la modification n°3 objet de la présente procédure, d'autant que l'arrêté du maire du 21 octobre 2016, portant modification n°3 du PLU ne prévoit pas ces objets.</i></p> <p><i>Ces éléments seront intégrés lors d'une prochaine modification simplifiée du PLU.</i></p>
---	---

Une lettre du Président de la communauté de communes a été adressée le 28 avril 2017 au Préfet du Finistère, avec copie à la DDTM, afin d'indiquer la difficulté d'intégrer les points 2 et 3 dans la présente modification du PLU et de préférer les remettre à une modification ultérieure.

<p>4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p> <p>Le paragraphe 2-4 du dossier notifié est à modifier page 15. En effet, le secteur de Sant-Alar, concerné par la modification du zonage, longe un petit ruisseau qui est un affluent de l'Aber Wrac'h et non pas de l'Elorn.</p> <p>Ce ruisseau se rejette en aval des cours d'eau prenant leur source ou s'écoulant à proximité de la tourbière de Lann Gazel.</p>	<p><i>La page 15 du dossier sera corrigée sur la base de ces observations</i></p>
--	---

6.2 Conseil départemental / Agence technique départementale

Avis émis le 8 février 2017 par l'Agence technique départementale du Pays de Brest

Sans généraliser une modification du recul au niveau du PLU, le conseil départemental peut accorder une dérogation pour l'application d'un recul de 10 mètres au droit de la limite de domanialité de la parcelle cadastrée ZD n°170, sachant qu'il n'y aura pas de nouvel accès sur la RD32 de créé.

La CLCL en accord avec la commune :

Cette observation a été prise en compte par le maître d'ouvrage dans le dossier notifié

- **C.E. : L'interdiction d'accès sur la RD 32 existait au PLU en vigueur. L'application d'un recul de 10 m au droit de la limite de domanialité correspond au projet de la modification : inconstructibilité à 15 m de l'axe central de la voie dont la largeur supposée est de 10 m.**

6 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation orale

M. LAOT Jean-Yves pour l'indivision LAOT à LESTRÉONEC, parcelle Y 50 (référence ancienne).

- souhaite vendre assez rapidement une surface de 75 370 m², actuellement classée agricole, pouvant convenir à une extension de la zone industrielle de St-Eloi-Mescoden.

Observations écrites

Ces dépositions sur le registre de Ploudaniel sont enregistrées de 1 à 5.

1. M. et Mme LOAEC Jean Eugène. Rue de CROAZ AR ROD. Parcelle 104

Parcelle au Nord du giratoire de Croaz ar Rod et limitrophe de la commune de Lesneven,

- demandent la raison pour laquelle la commune maintient cette zone non constructible et déposent un dossier de requête des consorts LÉON visant 6 autres parcelles voisines de la parcelle 104.

2. M. ROUDAUT Marcel (époux LE VERGE). Rue du PARCOU.

Parcelle ZD 75 (propriété ROUDAUT) et Parcelle 139 (consorts LE VERGE) au Parcou.

(Nouvelle référence de la parcelle 139 : ZD 207)

- demande :

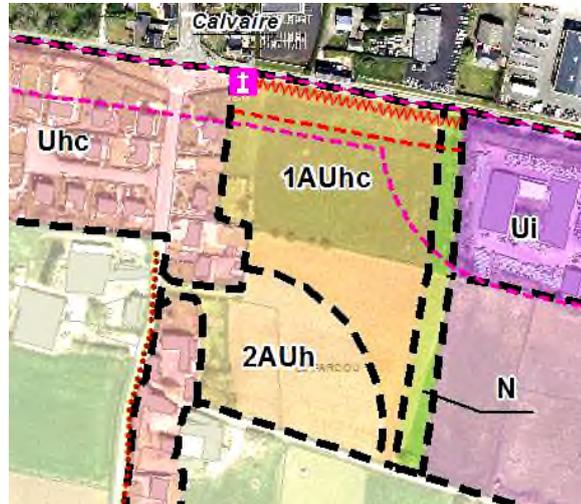
- 1) l'ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble des deux parcelles ZD 75 et ZD 207, classées 1AUhc et 2AUh.

2) la justification de la présence d'un rayon de 100 m non constructible à partir de la ferme PINVIDIC, et la raison pour laquelle il n'affecte pas le secteur Uhc voisin.

(La ferme PINVIDIC dont les bâtiments sont peu exploités n'est qu'une annexe d'une ferme principale au village de Quillimadec, commune de Ploudaniel).



Extrait cadastral



Extrait du PLU en vigueur

3. Mme DOLOU Christiane. LESGALL AN TORO.

- demande la constructibilité sur la partie à l'arrière de sa maison.

4. M. SIMON Jean, LESGALL.

- demande le reclassement en zone agricole de ses bâtiments classés en zone naturelle au PLU.

5. Mme NAUGUÈS Françoise, CROAZ AR ROD.

- souhaite le maintien en zone agricole de la zone boisée située au Sud-Ouest de CROAZ AR ROD.

7 - MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

A la suite du procès-verbal de synthèse des observations recueillies à l'enquête, la communauté de communes du Pays de Lesneven a transmis, le 13 juillet 2017, un mémoire en réponse présenté ci-dessous. Les observations du public précédemment retranscrites n'ont pas été reproduites en totalité.

Réponses de la collectivité

Observations orales

<p>M. LAOT Jean-Yves, LESTRÉONEC Souhaite céder un terrain convenant en extension de la ZI St-Eloi-Mescoden</p>	<p>Ne concerne pas la procédure en cours.</p>
--	--

Observations écrites

<p>1- M et Mme LOAEC, CROAZ AR ROD Demande la raison d'un maintien en zone non constructible.</p>	<p>Cette demande ne concerne pas l'objet de cette modification. Cette demande pourra toutefois être renouvelée lors de l'élaboration du PLUI</p>
<p>2- M. ROUDAUT Marcel, PARCOU Parcelles concernées par la modification. Demande :</p> <p>1) l'ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble des parcelles ZD75 et 207. 2) la justification de la présence d'un rayon de 100 m non constructible à partir de la ferme PINVIDIC, et la raison pour laquelle il n'affecte pas le secteur Uhc voisin.</p>	<p>Cette demande trouve sa réponse dans une obligation légale de périmètre inconstructible autour des installations classées qui constituent les établissements de plus de 50 animaux. Même si ce site n'est maintenant plus qu'une « annexe », la règle s'applique à l'ensemble des bâtiments en lien avec l'activité d'élevage. Pour ce qui est du secteur UHC, ce dernier est d'ores et déjà construit, mais toute nouvelle construction serait regardée au titre de la législation sur les installations classées également. En tout état de cause, la procédure de modification n'a pas pour objectif l'ouverture à l'urbanisation de cet espace. Une demande pourra être faite ultérieurement dans le cadre de l'élaboration du PLUI</p>
<p>3. Mme DOLOU Christiane LESGALL AN TARO. Demande de constructibilité</p>	<p>Ne concerne pas la modification en cours.</p>
<p>4. M. SIMON Jean, LESGALL Demande le reclassement en zone A de ses bâtiments classés en zone N.</p>	<p>Ne concerne pas la modification en cours. Néanmoins sujet à prendre en considération lors de l'élaboration du PLUI.</p>
<p>5. Mme NAUGUÈS Françoise CROAS AR ROD Souhaite le maintien en zone A des terrains dans son secteur.</p>	<p>Ne concerne pas la modification. Demande à renouveler lors du PLUI. La collectivité est toutefois favorable au maintien de ce classement.</p>

Question du commissaire enquêteur

Compte tenu des observations des personnes publiques associées et des réponses données par la commune, seul le projet de réduction de la **marge inconstructible au PARCOU** pose question.

La marge du recul inconstructible de 35 m au POS est passée à 25 m avec le PLU. Compte tenu du trafic et des nuisances environnementales générées (bruit, gaz d'échappement ...), une nouvelle réduction à 15 m de l'axe central de la voie est-elle justifiée par une nécessité ?

Les aménagements de voirie ne se traduisent pas nécessairement par une réduction de bruit significative. Des mesures de bruit sont-elles disponibles pour cette section de la RD 32 ?

Réponse de la collectivité

La modification de cette marge de recul se justifie par plusieurs éléments :

- Des aménagements routiers et une vitesse réduite (90km/h à 70 km/h) ont été mis en place depuis l'approbation du PLU permettant de réduire les nuisances et les risques sur cet axe,
- La prise en compte d'élément inscrit au PLU et validé par le Conseil Général en 2016. Il était ainsi inscrit dans le PLU de 2006 que la marge d'inconstructibilité sera réduite lors de l'ouverture à l'urbanisation de cet espace, élément qui a été oublié lors de la procédure de modification d'ouverture à l'urbanisation.
- Cet espace s'intègre maintenant dans un milieu « urbanisé » de part et d'autre. Sur ce type d'espace, la règle du PLU de Ploudaniel est un recul de 10 m par rapport à l'emprise publique. Afin d'assurer une cohérence, la marge d'inconstructibilité graphique a été réduite de façon à faire converger ces 2 règles.

Comme le prévoient les dispositions règlementaires, les conclusions du commissaire enquêteur sont présentées séparément du rapport d'enquête.

Le 21 juillet 2017,
le commissaire enquêteur



Jean Paul Champion