



## CONSEIL DE COMMUNAUTE

MERCREDI 03 AVRIL 2019

L'an deux mille dix neuf, le trois avril, à 18 heures 30, le conseil de Communauté de la Communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas s'est réuni salle plénière, maison des services publics à LANDERNEAU sous la présidence de Patrick LECLERC.

### Présents

LECLERC Patrick, BESCOND Yvon, FORTIN Laurence, GOALEC Bernard, GUILLORÉ Alexandra, FLOCH Jean-Bernard, MORVAN Marie-Claude, SOUDON Chantal, POUPON Julien, BÉGOC Marie-Hélène, CANN Joël, COJEAN Michel, CORNILY Karine, CORRE Michel, CRENN Jean, CUNIN Marie-José, CYRILLE Yves, GODET Nathalie, GUILLOU Jacques, HERROU Monique, KERLAN Frédéric, LE GALL Jean-Noël, LE GUEN Jean-René, LE GUILLOU-HÉNAFF Sylvie, LEBALLEUR Pierre, MAHÉ Marie-Line, MAILFERT Gilles, MASCLEF Evelyne, MERDY Marie-Thérèse, MORVAN Henri, MOULLEC Yvan, PAGE Marie-Renée, PHILIPPE Georges, PITON Jean-Jacques, PONT Annie, ROUBY Solenn, RIOU Michel, SERGENT André, TANGUY Anne, TRMAL Marie-France, CALVEZ Gilles, LE SAUX Jean-Luc, TANDEO Gilles

### Secrétaire de séance

GOALEC Bernard

### Excusés

ANDRÉ Robert (pouvoir à BÉGOC Marie-Hélène)  
BONIZ Jean-Jacques (pouvoir à MOULLEC Yvan)  
JÉZÉQUEL Marc (pouvoir à CORRE Michel)  
OMNÈS Elisabeth (pouvoir à TRMAL Marie-France)

### Absents

BERVAS Viviane

Conseil de Communauté du 3 avril 2019  
Délibération n°DCC2019\_076

|            |   |
|------------|---|
| Objet      | <b>ZAE de Saint-Eloi/Sant-Alar-Plouédern/Ploudaniel : Déclaration de projet relative à l'aménagement et l'extension de la ZAE de Sant-Alar/Saint-Eloi emportant mise en compatibilité du PLU de PLOUEDERN</b> |
| Rapporteur | Patrick LECLERC   |
| Service    | Pôle Aménagement  |
| Thème      | Urbanisme   |

**EXPOSÉ DES MOTIFS :**

**1/ Le contexte de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Plouédern**

La Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas porte actuellement un projet d'aménagement pour l'extension de la zone d'activités de Sant-Alar/Saint-Eloi, située à cheval sur les communes de Plouédern et de Ploudaniel (Communauté de Communes de Lesneven-Côte de Légendes).

Une demande d'autorisation environnementale et des demandes d'autorisations d'urbanisme ont été déposées, qui donnent lieu à une procédure de déclaration de projet.

L'objet de la procédure de déclaration de projet est de déclarer d'intérêt général le projet d'extension et d'aménagement de la ZAE de Sant-Alar/Saint-Eloi, et de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme de Plouédern avec celui-ci (l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUi avec réduction de deux zones naturelles N, au profit de la nouvelle zone 1AUi2).

Le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'à la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale). Plusieurs avis ont été reçus et comme le prévoit la procédure, un examen conjoint s'est tenu le 19 octobre 2018.

L'enquête publique, organisée par le Préfet, s'est déroulée du 20 décembre 2018 au 18 janvier 2019. Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions qui sont favorables.

Dans le cadre de la procédure, il convient désormais à la Communauté de Communes de se prononcer sur l'intérêt général du projet ainsi que la mise en compatibilité du PLU de Plouédern.

**2/ L'intérêt général du projet d'extension et d'aménagement de la zone de Sant-Alar/Saint-Eloi**

L'objectif général du projet est d'aménager une zone consacrée à l'accueil d'activités économiques industrielles et artisanales en extension de zones économiques existantes, à cheval sur les communes de Plouédern et Ploudaniel, le long de la RN12, au niveau de l'échangeur de Saint-Eloi.

Pour la commune de Plouédern, le projet s'étend sur une superficie d'environ 16 ha au sein d'un espace économique d'une centaine d'hectares.

**Une priorité à l'accueil physique des entreprises**

Les deux Communautés de communes du pays de Landerneau-Daoulas et de Lesneven-Côte des Légendes font de l'action économique leur coeur de métier et du dynamisme économique le moteur de leur développement territorial.

L'interventionnisme économique des deux communautés est basé prioritairement sur l'accueil physique des entreprises par l'aménagement de parc d'activités qui se sont

spécialisés avec des vocations bien distinctes et des bâtiments économiques qui se sont différenciés pour répondre aux attentes des entreprises : bâtiments spécifiques, ateliers-relais, espaces de bureaux, hôtels d'entreprises axés sur l'accompagnement des porteurs de projets.

Très investies dans l'appui à la création d'entreprise, l'animation du tissu économique, les communautés de communes du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD) et de Lesneven-Côte des légendes (CLCL), pour tenir compte de la mixité de leurs ressources fiscales depuis la suppression de la TPU, portent davantage ces dernières années leurs efforts vers la consolidation des services à la population (assainissement, tri sélectif des déchets, politique de l'habitat, petite enfance...).

Les deux Communautés n'en restent pas moins des intercommunalités de projets. C'est d'abord l'investissement économique, l'emploi qui fixent de nouveaux habitants sur le territoire et contribuent à la dynamique démographique.

Confrontées au manque de disponibilité foncière à vocation économique et soucieuses d'avancer de manière optimisée et concertée, les communautés de communes du pays de Landerneau-Daoulas et de Lesneven-côte des Légendes travaillent de manière concertée sur le projet d'aménagement d'extension de la ZAE de Mescoden/Saint-Eloi depuis de nombreuses années. Le projet en cours, dénommé le parc d'activités de Saint-Eloi/Sant-Alar, s'inscrit dans cette logique.

### **Une situation géographique adaptée à un pôle économique d'envergure à l'entrée du Pays de Brest**

Le site retenu et sa situation géographique présentent un intérêt stratégique en termes de développement économique :

- Le site se trouve au niveau d'un nœud routier important au croisement de la RN12 avec la RD770 (échangeur de Saint-Eloi). Cette bonne desserte permet d'envisager l'accueil d'activités de logistique ou de transport qui ont besoin d'un accès rapide au réseau routier régional et national.
- Il permet également l'accès aisé à la métropole brestoise située à 20 km, principal bassin d'emploi du Finistère. Il présente aussi une proximité avec le pôle urbain structurant de Landerneau, situé à 4 km. Son développement offrira un rayonnement à l'échelle de la Communauté Lesneven-Côte des Légendes, de la Communauté du Pays de Landerneau-Daoulas et du Pays de Brest.
- Le site présente de vastes parcelles qui constituent une offre foncière adaptée aux entreprises de grande taille, sur une emprise foncière maîtrisée en très grandes parties par les deux collectivités depuis de nombreuses années.
- De nombreuses entreprises et activités sont déjà implantées sur les espaces d'activité voisins de la zone étudiée. La création de nouvelles activités favorisera la synergie et la complémentarité des entreprises, formant ainsi un cluster mieux armé sur le marché économique.
- Le site est facilement desservi par les transports en commun (bus Landerneau / Lesneven, proximité de la gare de Landerneau et de l'aéroport Brest-Guipavas).
- Malgré sa proximité avec les pôles urbains, le site se trouve à distance suffisante de zones habitées, ce qui permet l'accueil d'activités industrielles sans apporter de nuisances à la population résidente.

### **Le renforcement de l'attractivité économique du pays de Landerneau-Daoulas**

L'accueil d'activités économiques à Saint-Eloi/Sant-Alar renforcera ce site structurant, rendant plus dynamique l'ensemble du territoire communal et intercommunal.

Son aménagement a été étudié de façon à offrir tous les atouts nécessaires à l'implantation d'activités artisanales et industrielles d'envergure (bonne desserte routière, réseaux de télécommunication performants, déplacements multimodaux, aménagements paysagers de qualité...).

Ces aménagements favoriseront donc l'installation d'entreprises industrielles, artisanales et logistiques, dans les meilleures conditions d'activités. Ils concourront également à l'amélioration de la qualité de l'entrée dans le Pays de Landerneau Daoulas par l'échangeur de Saint-Eloi.

La demande est importante. En effet, la CCPLD, ne dispose, sur les 131 lots existants au sein de toutes les zones d'activités communautaires, que de 12 lots disponibles sur environ 4 ha. Parmi ces 12 lots, seuls 3 lots disponibles se trouvent sur la commune de Plouédern, au niveau du site de Saint-Eloi Nord.

De son côté, la CLCL ne dispose plus de lot sur la ZAE de Mescoden pouvant accueillir ni entreprises artisanales et encore moins d'activités industrielles. Les seuls bien encore disponibles ne sont plus de maîtrise communautaire et font l'objet de projets privés. En dehors de la ZAE de Mescoden, la ZAE du Parcou présente des lots disponibles à la commercialisation. Ces lots bien que complémentaires à la future offre que présentera la ZAE de Saint-Eloi / Sant-Alar ne constituent pas une offre substituable. En effet, les entreprises qui demandent à s'implanter sur le secteur de Mescoden, refusent systématiquement de s'installer sur la ZAE du Parcou.

De manière générale, l'offre déjà existante sur les autres communes des 2 EPCI, ne peut répondre aux demandes des artisans et industriels qui exigent la proximité avec la RN 12 notamment pour des diverses raisons, financières, logistiques, réglementaires... À contrario, les entreprises qui demandent à s'implanter sur des zones artisanales du territoire recherchent la proximité avec leurs clients ou domicile notamment et n'envisagent pas de s'installer sur les zones proches de la RN 12.

### **La création d'emplois**

Dans un contexte économique difficile, la création d'emploi est un enjeu majeur pour les collectivités. L'accueil d'une cinquantaine d'entreprises permet d'imaginer la création de plusieurs centaines de nouveaux emplois directs d'ici 2025. Ils pourront concerner des domaines d'activités variés et proposer des postes adaptés à diverses compétences.

Il est à noter que la création d'emplois industriels et artisanaux a également pour effet d'en créer d'autres dans les entreprises qui fournissent des biens et services à ces entreprises. Ces derniers emplois sont dits indirects. Enfin, lorsque les revenus générés par ces emplois directs et indirects sont dépensés dans l'économie en général pour acheter une variété de biens et services (nourriture, vêtements, divertissement, etc.), ils entraînent la création d'emplois induits. La mesure de la relation entre les emplois directs et les emplois indirects et induits demande des analyses économiques complexes qui n'ont pas été réalisées pour le projet envisagé. Cependant, il est certain que la création d'emplois directs au sein de la nouvelle zone d'activités économiques de Saint-Eloi/Sant-Alar aura une répercussion sur le marché économique local qui génèrera la création de nouveaux emplois.

L'enjeu du développement économique de Sant-Alar/Saint-Eloi est donc également un enjeu démographique en terme de développement du marché du travail sur le territoire de la CCPLD et de la CCLCL.

### **3/ La mise en compatibilité du PLU de Plouédern**

Dans le cas de la présente mise en compatibilité, les pièces du dossier PLU modifiées par rapport au PLU en vigueur concernent :

#### **le règlement graphique**

- la zone 2AU<sub>i</sub> est classée en grande partie en une nouvelle zone dénommée 1AU<sub>i2</sub> (certains articles lui étant propres dans le règlement écrit) ;
- le classement du bâti situé au Nord du site archéologique est pour partie classé en zone Nh ;
- un petit reliquat de zone A situé à l'Ouest du secteur, en limite avec la commune de Ploudaniel, est reclassé en zone Nh, dans un souci de cohérence et de simplification

du zonage ;

- les contours des zones N ont été redéfinis avec une réduction de surface au profit de la zone 1AUi2.

### **le règlement écrit**

Plusieurs modifications sont apportées à la rédaction du règlement de la zone 1AUi. Certains articles concernent spécifiquement la zone 1AUi2 de Sant-Alar qui a été créée.

- Certaines conditions sont précisées à l'article 2 de la zone 1AUi2 concernant le logement de fonction. En zone 1AUi2, le logement de fonction devra être intégré aux bâtiments intégrant l'activité ayant une surface maximale de plancher de 60 m<sup>2</sup>.
- A l'article 3 (conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public), il est précisé à l'alinéa 4 concernant les accès à la zone 1AUi2 de Sant-Alar se feront depuis la voie communale n°4.
- Il est précisé à l'article 6 pour la zone 1AUi2 de Sant-Alar qu'en bordure de la RN12, en dehors des espaces urbanisés, les constructions seront implantées à 70 m par rapport à l'axe de la voie. La marge de recul de 70 m le long de la RN12 est déjà indiqué sur le PLU en vigueur. Lors de la révision du PLU de 2006, l'ensemble de ce secteur avait fait l'objet d'une dérogation au titre de la loi Barnier.

De plus, il est précisé pour la zone 1AUi2 de Sant-Alar que les constructions devront être implantées à :

- au moins 5 m des voies et emprises publiques,
- à l'exception de la voie communale n°4, où le recul sera d'au moins de 10 m.
- Pour la zone 1AUi2 de Sant-Alar, la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) est assouplie afin de permettre une implantation des constructions plus proche des limites, et ainsi favoriser une meilleure gestion du foncier.
- A l'article 10 (hauteur maximale des constructions), afin de permettre l'implantation de bâtiments qui sont soumis à des contraintes techniques spécifiques du fait de la nature de la production et d'harmoniser le règlement avec celui du PLU de Ploudaniel car l'aménagement de la zone de Sant-Alar est à cheval sur les 2 communes, la hauteur maximale est portée à 17 m sur la zone d'activités de Sant-Alar pour les seuls ouvrages et équipements techniques soumis à des contraintes spécifiques. Pour, les autres types de bâtiments (bureaux...) ne présentant pas de contraintes techniques, la hauteur est augmentée à 12 m, là aussi afin d'être en cohérence avec le règlement du PLU de Ploudaniel, modifié à cet effet.
- L'article 13 (réalisation d'espaces libres et de plantations) est ajusté afin de permettre l'implantation des ouvrages de rétention des eaux pluviales dans la bande de recul relative à la RN12, comme pour la zone 1AUi1.

**les orientations d'aménagement** : une nouvelle orientation d'aménagement est mise en place sur la zone 1AUi2 de Sant-Alar. Elle est intégrée au document Orientations d'aménagement du PLU.

**le rapport de présentation** : une partie consacrée à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU est intégrée à la fin du rapport de présentation, dans le chapitre : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU PLU APPROUVE EN 2006.

## **4/ Les avis des Personnes Publiques Associées**

### **Examen conjoint**

Conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, un examen conjoint s'est déroulé le 19 octobre 2018. Le compte-rendu de cet réunion a été joint au dossier d'enquête publique. Plusieurs personnes publiques associées étaient présentes et ont fait part de leur remarques :

- la ville de Landerneau n'a pas formulé d'observations ;
- le Pôle Métropolitain a indiqué que le projet était en cohérence avec le SCOT en

- vigueur et le futur SCOT ;
- la Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable dans la mesure où la localisation du projet d'extension est cohérente pour le territoire ;
  - le Conseil Départemental a fait part de plusieurs observations. Concernant les routes départementales, il alerte sur la saturation actuelle du trafic à l'heure de pointe du soir depuis l'échangeur de la RN12 vers Landerneau. Concernant les déplacements doux, il conseille un élargissement des cheminements partagés. Concernant l'aire de co-voiturage, il relève la nécessité d'un accès côté Nord. En matière de numérique, le réseau de fibre optique devra être dévié à deux endroits. Et enfin concernant l'eau et l'assainissement, 2 éléments sont à corriger dans la notice transmise.
  - la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) indique que la mise en compatibilité du PLU de Plouédern devra porter également sur l'actualisation de l'étude de dérogation à la loi Barnier présente dans le rapport de présentation, pour ce qui concerne les hauteurs maximales, la distance de recul par rapport à la RN12 qui devra être portée à 59 m pour les installations de stationnement, les ouvrages de rétention des eaux pluviales. De plus, le règlement écrit est à compléter sur 2 points : la prescription de la DIRO en matière de rejet des eaux pluviales ainsi que la prescription relative à la zone de sécurité de 5 mètres le long de la ligne électrique à haute tension.

#### **Avis reçus des Personnes Publiques Associées**

Suite à la transmission du dossier aux Personnes Publiques Associées et en complément de l'examen conjoint, la Communauté de communes a recueilli les avis favorables de la Chambre de Commerce et de l'Industrie ainsi que de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

#### **Avis de la MRAE**

Saisie dans le cadre de la procédure avant l'enquête publique, l'autorité environnementale n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti le dossier. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Suite à l'analyse des avis et remarques des Personnes Publiques Associées reçus et exprimés lors de l'examen conjoint, il est décidé de compléter le rapport de présentation du PLU de Plouédern, et plus particulièrement l'étude de dérogation à la loi Barnier afin de la mettre en cohérence avec les règles de la zone 1AUi2 (hauteurs maximales, installations de stationnement ...) et de compléter le règlement écrit (la prescription de la DIRO en matière de rejet des eaux pluviales ainsi que la prescription relative à la zone de sécurité de 5 mètres le long de la ligne électrique à haute tension).

### **5/ Le déroulement et les résultats de l'enquête publique**

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.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 20 décembre 2018 au vendredi 18 janvier 2019 et a fait l'objet des mesures de publicité et d'affichage prévues par les textes en vigueur. Des registres ont été ouverts et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique dans les mairies de Plouédern et de Ploudaniel. Des permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu dans les locaux des mairies de Plouédern et de Ploudaniel. Lors des permanences, 14 personnes se sont présentées et plusieurs personnes ont consulté les dossiers en dehors de permanences. Plusieurs chefs d'entreprises locales sont venus expliquer l'intérêt général et sa nécessité pour l'économie locale et le manque de réserve foncière localement. 9 personnes résidant à proximité du projet sont venues rencontrer le commissaire enquêteur à plusieurs reprises craignant de possibles nuisances sonores, visuelles et de sécurité lors de la mise en œuvre du projet. Si elles émettent un avis global

favorable au projet, elles émettent un avis défavorable sur une seule parcelle située sur la partie Plouédern de la ZAE.

Le projet n'a fait l'objet d'aucune observation :

- par moyen électronique
- par observation verbale
- par observation écrite sur les deux registres d'enquête.

Un courrier a été remis au commissaire enquêteur, signé de neuf personnes toutes résidant à proximité ou en voisinage immédiat du projet, courrier n'ayant trait qu'au classement d'une parcelle sise dans leur l'environnement immédiat.

Les questions soulevées lors des échanges durant les permanences du commissaire enquêteur et dans le courrier consigné dans le procès-verbal de ce dernier, remis aux 2 maîtres d'ouvrage le 24 janvier 2019, ont fait l'objet d'un rapport en réponse au procès-verbal de synthèse co-signé par les 2 EPCI transmis au commissaire enquêteur le 8 février 2019.

Le Commissaire-Enquêteur a pris acte du mémoire en réponse reçu par lui le 8 février 2019 et a transmis le 18 février 2019 son rapport et ses conclusions sur l'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 ses conclusions dûment notifiées, le Commissaire-Enquêteur émet **un avis favorable sans réserve** à la déclaration d'intérêt général préalable à l'autorisation environnementale, relatives aux opérations à réaliser dans le cadre du projet de réalisation de la ZAE de Sant-Alar et Saint-Eloi sur le territoire des communes de Ploudaniel et de Plouédern.

## DÉLIBÉRATION :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas,

Vu le Code de l'environnement, et notamment les articles L.181-1 et suivants, et R.181-1 et suivants, L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants, L. 126-1,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-54 à L.153-55 et R. 153-15 à R. 153-17,

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L112-1-1 et suivants, (à vérifier)

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées,

Vu la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 19 octobre 2018,

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 le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Plouédern telle qu'elle est présentée au conseil de Communauté est prête à être approuvée,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du 18 mars 2019

Vu l'avis favorable de la Bureau communautaire du 5 mars 2019

## Le conseil de Communauté selon le décompte des voix suivant :

Pour : 46

Abstention : 1

MAHÉ Marie-Line

**Article 1** : prenne acte du rapport, des conclusions ainsi que des avis favorables sans réserve du commissaire enquêteur,

**Article 2** : déclare d'intérêt général le projet d'aménagement et d'extension de la ZAE Sant-Alar/Saint-Eloi, pour les motifs et considérations décrits dans la présente délibération,

**Article 3** : adopte la déclaration de projet relative à l'aménagement et à l'extension de la ZAE Sant-Alar/Saint-Eloi et approuve la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Plouédern, telle qu'annexée à la présente délibération assortie des ajustements évoqués ci-dessous suite aux avis des Personnes Publiques Associées :

- compléments au rapport de présentation du PLU de Plouédern, et plus particulièrement à l'étude de dérogation à la loi Barnier afin de la mettre en cohérence avec les règles de la zone 1AUi2 (hauteurs maximales, installations de stationnement ...),
- compléments au règlement écrit (intégration de la prescription de la DIRO en matière de rejet des eaux pluviales ainsi que de la prescription relative à la zone de sécurité de 5 mètres le long de la ligne électrique à haute tension),

**Article 4** : autorise le président ou son représentant à signer et à exécuter tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions.