



**CONSEIL DE COMMUNAUTE
MERCREDI 06 FÉVRIER 2019**

L'an deux mille dix neuf, le six février, 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, FORTIN Laurence, GOALEC Bernard, GUILLORÉ Alexandra, FLOCH Jean-Bernard, MORVAN Marie-Claude, SOUDON Chantal, POUPON Julien, BÉGOC Marie-Hélène, BERVAS Viviane, BONIZ Jean-Jacques, CANN Joël, CORNILY Karine, CORRE Michel, CRENN Jean, CUNIN Marie-José, CYRILLE Yves, GODET Nathalie, GUILLOU Jacques, HERROU Monique, JÉZÉQUEL Marc, KERLAN Frédéric, LE GALL Jean-Noël, LE GUEN Jean-René, LE GUILLOU-HÉNAFF Sylvie, LEBALLEUR Pierre, MAHÉ Marie-Line, MAILFERT Gilles, MORVAN Henri, OMNÈS Elisabeth, PHILIPPE Georges, PITON Jean-Jacques, PONT Annie, ROUBY Solenn, RIOU Michel, SERGENT André, TANDÉO Gilles, TRMAL Marie-France, CALVEZ Gilles, LE SAUX Jean-Luc

Secrétaire de séance

FORTIN Laurence

Excusés

BESCOND Yvon (pouvoir à CORRE Michel)
ANDRÉ Robert (pouvoir à BÉGOC Marie-Hélène)
COJEAN Michel (pouvoir à KERLAN Frédéric)
MASCLEF Evelyne (pouvoir à CRENN Jean)
MERDY Marie-Thérèse (pouvoir à GOALEC Bernard)
MOULLEC Yvan (pouvoir à BONIZ Jean-Jacques)
PAGE Marie-Renée (pouvoir à GODET Nathalie)
TANGUY Anne (pouvoir à GUILLORÉ Alexandra)

Conseil de Communauté du 6 février 2019
Délibération n°DCC2019_047

Objet	Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : bilan de la concertation et arrêt du projet
Rapporteur	Bernard GOALEC
Service	Service Urbanisme
Thème	Urbanisme

EXPOSÉ DES MOTIFS :

Contexte

Par délibération du 11 décembre 2015, le conseil de Communauté a, d'une part, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur l'intégralité du périmètre de la Communauté et a, d'autre part, défini les objectifs poursuivis. Enfin, il a défini la concertation concernant ce projet et précisé ses modalités.

Par ailleurs, en amont de cette délibération, des modalités de collaboration avec les communes ont été définies, suite à l'élaboration d'une charte de gouvernance et la tenue d'une conférence intercommunale des maires le 3 novembre 2015.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues en conseil de Communauté le 24 mars 2017, ainsi qu'au sein de tous les conseils municipaux (en février-mars 2017).

Enfin, conformément aux modalités définies dans la charte de gouvernance, le PLUi a été présenté, pour avis préalable au vote du conseil de Communauté arrêtant le projet, au sein de l'ensemble des conseils municipaux des communes de la Communauté.

Il convient à présent de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées, ainsi qu'à l'Autorité Environnementale, puis soumis à enquête publique.

Bilan de la concertation

1/ Rappel des modalités de concertation définies dans la délibération du 11 décembre 2015

La délibération du 11 décembre 2015 a fixé les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition d'éléments d'informations sur le contenu et l'avancement du projet via le site internet de la Communauté, les sites internet des communes qui le souhaiteraient, la presse locale ou éventuellement les bulletins municipaux,
- organisation d'une exposition temporaire sur le projet de PLUi,
- organisation de réunions publiques générales ou thématiques à l'échelle communale ou intercommunale,
- possibilité de formuler des observations, des questions et des contributions, par courrier ou par courriel, à la Communauté :
 - par courrier à l'attention de M. Le Président - Communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas - Maison des Services Publics, 59 Rue de Brest, 29800 Landerneau précisant l'intitulé PLUi dans l'objet du courrier
 - par courriel à l'attention de M. le Président - plui@ccpld.bzh en précisant l'intitulé PLUi dans l'objet du courriel

2 / Modalités de concertation mises en œuvre

La mise à disposition d'éléments d'informations sur le contenu et l'avancement du projet via le site internet de la Communauté, les sites internet des communes qui le souhaiteraient, la presse locale ou éventuellement les bulletins municipaux

L'avancée des travaux sur le PLUi a pu être suivie au travers du site internet de la Communauté, sur un espace dédié au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (<http://www.pays-landerneau-daoulas.fr/listes/plan-local-durbanisme-intercommunal/>).

Aux phases clés de la procédure, 3 lettres d'informations ont été réalisées :

- La « Lettre n°1 du PLUi » de novembre 2016 : « Comprendre le PLUi » ; ce premier numéro est consacré à une information générale sur le PLUi : la procédure, les documents qui composent le PLUi.
- La « Lettre n°2 du PLUi » de novembre 2017 : « Les orientations de demain » ; cette lettre est consacrée à la présentation des orientations stratégiques d'aménagement pour les 20 ans à venir, définies par les élus dans le PADD.
- La « Lettre n°3 du PLUi » de décembre 2018 : « Le projet réglementaire du PLUi » ; après les étapes de diagnostic et de construction des orientations stratégiques, cette dernière lettre présente la traduction opérationnelle du projet de PLUi.

De plus, un espace réservé à la concertation sur le site internet de la Communauté a permis d'être informé de l'organisation des différentes sessions de réunions publiques, d'accéder aux lettres d'informations publiées sur le PLUi, ainsi qu'au questionnaire mis en place après le diagnostic pour alimenter la construction du PADD.

Des informations sur le PLUi ont également été mises en ligne sur les sites internet des communes, lorsque celles-ci en disposaient et avaient la capacité de relayer l'information. A l'échelle de chaque commune, le Maire et les élus municipaux ont constitué de véritables relais auprès desquels la population a pu recueillir des informations relatives au PLUi.

Des articles sur l'avancement du PLUi ont également été publiés dans les bulletins édités par la Communauté sous le titre « Informations Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas », en octobre 2016, en juin 2017 et également dans certains bulletins communaux.

Le public a également été informé de l'avancement des travaux relatifs au PLUi et de la tenue des réunions publiques par la parution d'articles dans la presse locale (Ouest France et Le Télégramme). Des articles dédiés aux enjeux du territoire et à l'élaboration du PLUi ont également été publiés dans la presse locale (Ouest France et Le Télégramme).

L'organisation d'une exposition temporaire sur le projet de PLUi

Dans le cadre de la démarche de concertation menée depuis 2016 et suite à la seconde session de réunions publiques qui a été organisée avant l'été 2016, une exposition sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi a été mise en place sur plusieurs sites permettant de couvrir l'ensemble du territoire de la Communauté :

- dans le hall de la Maison des Services Publics à Landerneau, siège de la Communauté de Communes (59, rue de Brest), d'octobre 2017 à l'arrêt du projet de PLUi ;
- en mairie de Daoulas, en octobre 2017 ;
- à la salle Pierre Abéguillé à la Martyre, en octobre 2017.

6 panneaux ont ainsi été exposés : 2 rappelant les objectifs, le calendrier du PLUi mais aussi le rôle du PADD et les 3 axes structurants du document ; et 4 panneaux exposant les principaux éléments du diagnostic et les orientations générales du PADD construites par les élus du territoire.

Ces panneaux ont également été consultables dans chacune des mairies de la Communauté

sous la forme d'un livret, et ils ont été publiés sur l'espace du site internet de la Communauté dédié au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

L'annonce de la tenue de ces expositions s'est faite par voie de presse, sur le site internet de la Communauté et sur les sites de certaines communes.

L'organisation de réunions publiques générales ou thématiques à l'échelle communale ou intercommunale

3 sessions de réunions publiques ont été organisées :

- Une première session de réunions publiques sur le diagnostic territorial s'est déroulée au début du mois d'octobre 2016 (5 octobre 2016 à Daoulas, 6 octobre à Landerneau et 10 octobre à la Martyre).
- Une 2ème session de réunions publiques a été organisée en juin 2017 pour présenter les orientations générales du PADD (19 juin 2017 à La Forest-Landerneau, 21 juin à Tréflévenez, 29 juin à Saint Urbain).
- Enfin, une 3ème session de réunions publiques a été organisée en décembre 2018 pour présenter la traduction opérationnelle du projet de PLUi (le 12 décembre 2018 à Loperhet, et le 17 décembre 2018 à Landerneau).

Au total, les réunions publiques ont rassemblé environ de 400 personnes.

La possibilité de formuler des observations, des questions et des contributions, par courrier ou par courriel, à la Communauté :

Du début de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet de PLUi, il a été possible de formuler des observations, des questions et des contributions, par courrier ou par courriel, au niveau de chaque commune - qui est restée un interlocuteur privilégié - mais aussi à la Communauté :

- par courrier, à l'attention de M. Le Président – Communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas – Maison des Services Publics, 59 Rue de Brest, 29800 Landerneau précisant l'intitulé PLUi dans l'objet du courrier ;
- par courriel à l'attention de M. le Président – plui@ccpld.bzh, en précisant l'intitulé PLUi dans l'objet du courriel.

Une soixantaine d'observations écrites ont été adressées par courriers ou courriels, soit directement à la CCPLD, soit aux communes.

Le questionnaire

La Communauté a fait le choix de réaliser une étape supplémentaire de concertation : un questionnaire. Un questionnaire a été mis en place, après le diagnostic, pour alimenter la construction du PADD. Il a été accessible en ligne à l'ensemble des habitants et des acteurs de la Communauté plus d'un mois, du 5 octobre au lundi 14 novembre 2016. 151 habitants ont participé à ce questionnaire.

L'exploitation des réponses formulées sur le questionnaire a permis de faire nettement émerger deux axes prioritaires pour les participants :

- la dynamique économique et la création d'emploi (38% des réponses),
- la gestion des ressources naturelles et culturelles (23% des réponses).

A noter qu'en parallèle, tout au long de l'élaboration du projet de PLUi, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été associées et ont été réunies lors des étapes clés de la démarche (diagnostic, PADD, règlement).

3 / Bilan et prise en compte de la concertation dans le projet

Pendant cette phase de concertation, la population a pu s'exprimer sur de nombreux thèmes.

Les remarques, interrogations et sujets évoqués lors de la concertation sont regroupés et

synthétisés ci-après par thématique.

- Habitat

La nécessité de permettre la rénovation du parc de logement situé en campagne, en dehors des pôles urbanisés, a été soulevée.

Prise en compte dans le projet de PLUi : Le PLUi permet la rénovation et évolution du bâti existant en dehors des pôles urbanisés et également le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en logement.

- Démographie et capacités d'accueil du territoire

Certains habitants ont interrogé les élus sur la méthode de calcul des perspectives, en particulier démographiques et celles liées aux besoins de nouvelles constructions. La répartition par commune a également fait débat.

Pour conserver un territoire attractif, la nécessité de pouvoir offrir un bon niveau d'équipements et de services a été plusieurs fois relevée.

L'augmentation de la densité de logements affichée dans le projet de PLUi a fait également débat, certains habitants craignant que cela impacte la qualité de leur cadre de vie.

Prise en compte dans le projet de PLUi : La volonté de « Conforter l'attractivité résidentielle » est clairement affirmée dans le PADD ; elle est déclinée sous forme d'orientations spécifiques.

Le PADD affiche également la volonté de pouvoir « Organiser un développement résidentiel plus économe en foncier » afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, de valoriser le bâti existant et de renforcer les centralités ; cela ne se fera pas au dépend de la qualité du cadre de vie mais devra s'inscrire dans une logique de gestion économe du foncier, enjeu porté globalement à l'échelle du Pays du Brest.

Le PLUi prévoit qu'une partie du développement résidentiel sera réalisé au sein des enveloppes urbaines existantes, soit par la mobilisation et l'amélioration du parc de logements existants (sortie de vacance, amélioration du parc ancien...), soit par la reconversion du tissu existant (réhabilitation ou modification de la destination de bâtiments existants), soit par densification (division parcellaire, urbanisation de dents creuses...).

La seule mobilisation du parc ancien et les efforts de renouvellement urbain ne pouvant pas répondre et satisfaire aux ambitions de développement résidentiel, la Communauté de communes a également travaillé sur la maîtrise des extensions urbaines en les inscrivant en appui des centralités en priorité, en phasant leur opérationnalité dans le temps, et en fixant un cadre d'aménagement avec des objectifs renforcés de densité, adaptés aux caractéristiques et enjeux communaux (toutes les communes n'ont pas les mêmes objectifs de densité à respecter).

Concernant la répartition du nombre de logement par commune : l'objectif global est de conforter l'attractivité résidentielle à l'échelle du territoire, en s'appuyant sur l'ensemble des communes pour asseoir le développement résidentiel.

Ainsi, pour répondre aux objectifs d'une croissance démographique comprise entre + 0,6% et 0,7% par an en moyenne à l'échelle de l'EPCI, le territoire entend produire 6 000 logements sur les 20 prochaines années, soit 300 logements par an en moyenne.

La répartition de l'enveloppe de logements par commune s'appuie sur une logique d'accueil résidentiel définie en fonction du niveau de services. L'objectif est de renforcer les centralités pour éviter de disperser la population sur le territoire. Dans ce cadre, le PLUi prévoit, en particulier, de conforter le rôle des deux pôles urbains du territoire : Landerneau, pôle majeur et Daoulas pôle d'équilibre.

- Espaces agricoles et naturels

De nombreuses remarques ont été formulées sur le choix entre extensions urbaines et préservation des terres agricoles et naturelles du territoire.

Des précisions sur les futurs droits à construire au sein de ces espaces ont été demandées.

Plusieurs particuliers ont fait des demandes de changements de destination de bâtiments implantés au sein des zones agricoles et naturelles.

Prise en compte dans le projet de PLUi : une des orientations du PADD est de « Permettre une évolution encadrée du bâti situé dans l'espace rural, en dehors des pôles d'urbanisation (principaux et secondaires) » ; cette orientation a été mise en œuvre dans la traduction opérationnelle du projet (au niveau du règlement graphique et règlement écrit).

Par ailleurs, l'un des premiers objectifs du PLUi est de rechercher un équilibre entre développement du territoire et préservation du cadre de vie, des richesses naturelles et des terres agricoles. Cet objectif se traduit dans le PADD mais également à l'échelle des pièces réglementaires.

- Prise en compte de la loi Littoral et définition des secteurs constructibles

Cette thématique a été une forte préoccupation des habitants ; des précisions sur les critères de qualification des 'agglomérations', 'villages' ou 'hameaux' sur le territoire des communes littorales de la Communauté ont été demandées à plusieurs reprises, car cela conditionne les possibilités de constructions.

Prise en compte dans le projet de PLUi : sur les communes littorales, la définition des zones constructibles dans le cadre du PLUi est conforme à la loi (les dernières jurisprudences ont fait état d'un durcissement de l'application de la loi Littoral), et également compatible avec le SCoT du pays de Brest.

La récente loi Elan, promulguée le 23 novembre 2018, semble pouvoir apporter quelques souplesses mais cela reste aujourd'hui peu clair et la loi Elan n'a pas pu être intégrée dans le PLUi car il est nécessaire que le SCoT la prenne préalablement en compte, notamment pour les secteurs déjà urbanisés.

- Zones d'activités

La question de la pertinence de la zone prévue à Reun ar Moal dans le cadre du PLUi a été posée.

Prise en compte dans le projet de PLUi : Il est estimé que le projet permet de répondre aux besoins des artisans et des commerçants à l'échelle du secteur de Daoulas et plus globalement à l'échelle du Sud de la CCPLD, qui ne dispose plus ou très peu de capacité d'accueil pour ces types d'entreprises. La création de cette zone permet en outre de rééquilibrer le Nord et le Sud de l'intercommunalité, en termes d'économie et d'emplois avec la création d'une zone d'activité communautaire. Par ailleurs, le phasage de la zone a été revu. N'est traduit dans le PLUi que la première phase prévisionnelle de la ZAC pour l'instant.

- Agriculture

La crainte de la disparition de l'agriculture littorale a été évoquée, notamment sur les terrains inscrits en espaces remarquables Ns, qui tendraient à créer des friches agricoles.

Prise en compte dans le projet de PLUi : le zonage Ns est « imposé » sur les espaces identifiés comme remarquables au titre de la loi Littoral. Néanmoins, ce zonage n'a pas comme conséquence d'interdire les capacités d'exploitation agricole. Par ailleurs, des zones agricoles ont été définies afin de préserver et de développer l'agriculture sur le littoral. Néanmoins, la loi Littoral contraint toujours la création de bâtiments agricoles notamment

dans les espaces proches du rivage.

- Commerce

Le déplacement du Super U à Daoulas a posé question.

Prise en compte dans le projet de PLUi : la zone de Reun ar Moal a été réduite par rapport au projet initial. Il est prévu que le site de Reun ar Moal accueille des commerçants mais également d'autres activités économiques tels que les artisans. Les propriétaires des commerces ont été concertés dans l'élaboration du projet. Ils ont fait part de leur besoin de mettre aux normes leurs locaux, de pouvoir revoir leurs capacités d'exploitation, ce qui nécessite un nouvel emplacement. Par ailleurs, afin de rééquilibrer le territoire intercommunal, il est nécessaire de créer de l'emploi au sud. La création des nouveaux sites économiques de Loperhet et de Daoulas répond à cet objectif.

- Questions complémentaires au PLUi

Plusieurs remarques et questions ont porté sur des thématiques n'ayant pas d'objet direct avec la procédure d'élaboration du PLUi :

- Taxation des terrains constructibles

Certains habitants ont interrogé la Communauté sur la taxe relative aux terrains nus devenus constructibles.

- Marges de manœuvre avant l'approbation du PLUi

Plusieurs personnes se sont renseignées pour savoir quelle était la marge de manœuvre avant l'approbation du PLUi pour les terrains inscrits au sein d'un 'hameau'.

- Instruction des demandes d'urbanisme

Des précisions sur l'instruction des demandes d'urbanisme ont été demandées.

=> Les modalités de concertation définies lors de la prescription de l'élaboration du PLUi ont bien été respectées et mises en œuvre au cours de la démarche. Cette concertation, menée pendant la durée de l'élaboration du projet, a constitué une démarche globalement constructive, appréciée des habitants et des partenaires pour ses aspects pédagogiques.

=> La concertation a été l'occasion de débats et a permis l'expression de remarques qui ont enrichi le projet au fur et à mesure de son élaboration. Elle a permis de partager une approche globale de l'aménagement du territoire de la Communauté en croisant les approches à diverses échelles (de la proximité à la cohérence d'ensemble), en articulant au mieux politiques des déplacements, de l'habitat et de l'urbanisme et en s'appuyant sur les spécificités du patrimoine et du paysage et les caractéristiques locales du territoire.

=> Les demandes formulées dans le cadre de la concertation (courriers, courriels, réunions publiques...) ont été analysées au fur et à mesure de la démarche.

Des notifications de réception (par lettre ou courriel) ont été adressées aux demandes écrites au fur et à mesure ; chaque demandeur a également été invité début décembre 2018 aux réunions publiques de présentation du projet avant arrêt.

Les habitants se sont essentiellement exprimés sur les possibilités de constructibilité de leurs parcelles (nouvelle construction, extension, etc.). Cette question principale s'est souvent traduite par le souhait de voir leurs propriétés identifiées en zonage constructible dans le PLUi.

Un certain nombre des demandes émises dans le cadre de la concertation a pu être pris en

compte lorsqu'elles ne remettaient pas en cause les orientations retenues dans le PADD, et constituaient des ajustements à la marge. Ces demandes ont été traitées le plus souvent à l'échelle communale.

A l'inverse, il n'a pas été possible de donner une suite favorable aux demandes qui allaient à l'encontre soit des orientations retenues dans le cadre du PADD, soit du cadre réglementaire législatif imposé au PLUi (les lois telles que la loi Littoral ou bien la loi Alur...), soit du cadre réglementaire supra-communal (tel que le SCoT du Pays de Brest).

Ce bilan met fin à la phase de concertation préalable.

Arrêt du projet de PLU

1 / Un projet de PLU qui respecte le cadre législatif et supra-communal en vigueur

L'élaboration du projet de PLUi a été guidée par le cadre législatif en vigueur (loi Littoral, loi ALUR, LAAF...) et plusieurs documents supra-communaux.

Le projet de PLUi est, notamment, tenu d'être compatible avec le Programme Local de l'Habitat 2015-2021 du Pays de Landerneau-Daoulas, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, les Schémas d'Aménagement et des Gestion des Eaux de l'Elorn, de l'Aulne et du Bas-Léon.

2 / La composition du projet de PLUi

Le projet de PLUi est constitué des documents suivants :

- un rapport de présentation qui comporte notamment un diagnostic, un état initial de l'environnement, la justification des choix retenus et une évaluation environnementale,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- un règlement (écrit et graphique) qui délimite les zonages et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones,
- des annexes.

3 / Le projet de PLU et les choix retenus

Le projet de PLUi et les choix retenus ont été guidés, à la fois, par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Les dispositions réglementaires (lois-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

Conformément à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, enrichie notamment par la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006, le projet de PLUi assure ainsi :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

Il précise les moyens mis en œuvre pour lutter contre le changement climatique et pour préserver la biodiversité.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

L'ambition majeure est de développer l'attractivité du territoire de la CCPLD, qu'elle soit

économique ou résidentielle, sans négliger la qualité de l'environnement et plus globalement du cadre de vie.

Le projet de PLUi s'est bâti autour des trois axes suivants :

- **Le dynamisme économique, le moteur de développement du territoire :**

Le développement économique est à la fois le fil conducteur de l'identité collective depuis plus de vingt ans, mais aussi la clé de voûte d'un avenir durable pour le territoire.

Capitaliser sur le positionnement stratégique consolidé du territoire comme vecteur de développement économique du Pays de Brest, valoriser la culture entrepreneuriale et développer les piliers actuels et futurs de l'économie (dont le tourisme) sont au cœur des préoccupations portées par les élus.

Le renforcement de l'attractivité économique du territoire doit également s'accompagner de la capacité des entreprises à conforter et développer l'emploi local. Il est donc essentiel de s'attacher à conduire une politique de développement résidentiel en adéquation avec ces ambitions économiques.

- **Le développement résidentiel, une dynamique à pérenniser et à partager :**

La dynamique née de l'économie productive doit, en effet, continuer à se combiner avec l'économie résidentielle afin de garantir le développement des équipements et services recherchés par les habitants.

Pour ce faire, le PADD du PLUi du Pays de Landerneau-Daoulas entend affirmer une ambition de développement démographique en lien avec l'attractivité du territoire et ses capacités d'accueil. Il doit ainsi assurer une production de logements pour répondre aux besoins d'accueil résidentiel répartis, d'une façon équilibrée, entre les 22 communes du territoire.

En s'appuyant sur une organisation territoriale qui valorise et renforce les centralités communales, conforte les moteurs structurants que doivent être Landerneau et Daoulas, il entend promulguer une politique de développement économe en foncier, garante de la préservation des espaces agricoles et naturels.

- **La qualité du cadre de vie, des richesses à préserver et à valoriser :**

La qualité du cadre de vie est enfin le troisième pilier du projet car il concourt activement au développement de l'attractivité territoriale. Il s'agit de conforter les identités des communes en valorisant leurs qualités patrimoniales et paysagères, de porter collectivement un projet solidaire et responsable sur le plan des ressources naturelles qu'offre le Pays de Landerneau-Daoulas.

La qualité du cadre de vie ne pouvant pas se résumer à la préservation et à la valorisation du patrimoine, des paysages et de l'environnement, le projet porte des ambitions territoriales partagées pour maintenir et développer des services à la population, que ce soit en termes d'équipements ou de mobilités.

- Par ailleurs, le PADD traduit **des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles**. L'objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, porté plus particulièrement par l'habitat, sera, a minima, de l'ordre de 15 % à l'échelle du territoire intercommunal par rapport à la consommation d'espaces de la décennie passée.

• **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les OAP encadrent le développement de près de 90 secteurs aux échelles, problématiques et enjeux variables, en complément du règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur s'appliquent

aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone urbaine dite « Zone U » ou en zone à urbaniser dite « Zone AU ». Les zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement, dites « Zone 1AU » sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP que ces secteurs soient à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipements, contrairement aux projets situés en zone U pour lesquels la mise en place d'une OAP est une possibilité.

Au sein de ces secteurs, les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations définies dans les OAP.

Les OAP par secteur sont construites de la manière suivante :

- Un volet nommé « OAP Cadres » qui s'appliquent à un ensemble de secteurs ayant la même vocation dominante (habitat, économie). Il s'agit de dispositions générales ayant pour objectif de conduire à un aménagement cohérent sur des espaces de projet.
- Un volet nommé « OAP Secteurs » qui contient des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement sur un secteur donné.

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation « OAP secteur » sont construites de la même manière, de façon à en faciliter la lecture. Chaque secteur contient, en fonction de ces enjeux et spécificités, des dispositions plus ou moins travaillées ou précises concernant :

- La programmation de l'opération : logements, économie...
- Les orientations d'aménagement sur l'insertion paysagère et environnementale
- D'autres relatives à l'insertion urbaine et la qualité architectural
- Et d'autres concernant les espaces publics et la desserte

• **Le règlement : philosophie d'élaboration et description des principales zones**

Le PLUi, document unique à l'échelle des 22 communes de la CCPLD, succède à 21 documents d'urbanisme en vigueur aujourd'hui (une commune étant soumise au RNU), qui ont été élaborés à des périodes différentes. Cela implique une grande hétérogénéité dans documents en vigueur.

Aussi, la philosophie et les objectifs recherchés au travers de l'élaboration d'un nouveau règlement unique à l'échelle de la CCPLD, tant dans sa partie écrite que graphique, ont été :

- D'harmoniser, simplifier et rendre plus lisibles les objectifs et les contraintes des futurs projets d'aménagement du territoire et donc des règles régies par un document d'urbanisme.
- De décliner réglementairement le nouveau projet affirmé pour le territoire au travers du PADD en introduisant de nouveaux éléments tels que :
 - la Trame Verte et Bleue incluant la protection des milieux naturels mais aussi des continuités écologiques dans leur ensemble à une échelle intercommunale ;
 - une réduction du périmètre de certaines zones à urbaniser inscrites dans les documents antérieurs pour modérer la consommation foncière et des possibilités pour densifier davantage les enveloppes urbaines des centralités et des pôles secondaires (traduction également des enjeux de renouvellement urbain) ;
 - la mise en place de nouveaux outils de préservation et de valorisation des éléments patrimoniaux et paysagers ;
 - l'inscription de règles plus précises concernant le commerce ;
 - etc.

Le zonage comprend les principales zones suivantes :

- **les zones urbaines (U) qui représentent 7,0 % du territoire, et qui comprennent :**

- **UH et UR** pour les zones urbaines à dominante habitat. Plusieurs secteurs ont été définis en fonction des caractéristiques des tissus urbanisés.

Le secteur UHa1 correspond au centre-ville ancien de Landerneau et le secteur UHa2 correspond au cœur des bourgs des autres communes périurbaines et rurales. L'objectif est d'adapter le règlement au tissu dense et patrimonial de ces secteurs centraux.

Deux secteurs spécifiques à Landerneau ont été définis pour l'habitat en continuité du centre-ville ancien (UHb) et pour les ensembles bâtis composés principalement de logements collectifs (Uhbc).

Le secteur UHc, correspondant aux tissus urbains moins denses de Landerneau et des autres communes, est caractérisé majoritairement par de l'habitat pavillonnaire. L'objectif poursuivi de ce secteur est de permettre une densification de ces secteurs d'habitat, tout en respectant ses caractéristiques urbaines.

Un secteur UHn a été défini pour les « hameaux » des communes littorales dans lesquels ne sont autorisés que les extensions des constructions existantes ainsi que leurs annexes. L'objectif poursuivi est de reconnaître le caractère urbanisé de ces entités ne présentant pas les caractéristiques d'un espace naturel ou agricole.

Enfin, un secteur UR a été défini spécifiquement pour les grands secteurs de renouvellement urbain de Landerneau, dont l'objectif est de permettre une large mixité des fonctions. Ces secteurs sont, par ailleurs, encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation détaillées.

- **UE** pour les zones à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public. Un sous-secteur UEm dédié aux sites et infrastructures militaires et un sous-secteur UEp dédié aux infrastructures portuaires ont également été définis.
- **UI** pour les zones urbaines à vocation d'activités économiques mixtes. Plusieurs sous-secteurs ont été définis afin de répondre à des spécificités du territoire (activités tertiaires, activités économiques en commune littorale...). L'objectif poursuivi est de permettre le maintien des activités économiques présentes sur le territoire et d'asseoir le poids économique de la Communauté.
- **UT** pour un petit secteur destiné à accueillir des activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier, des activités à vocation économique, des équipements d'intérêt collectif et de service public.

- **les zones à urbaniser (AU) qui représentent 0,9% du territoire, et qui correspondent aux zones d'extension urbaine des communes destinées à être ouvertes à l'urbanisation.**

Le règlement distingue deux grands types de zones AU, selon leur niveau de desserte par les réseaux : les « 1AU » (0,3% du territoire) dont la desserte par les réseaux est suffisante pour permettre leur urbanisation et les « 2AU » (0,6% du territoire) qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme, pour lesquelles les réseaux n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

La zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Chaque zone 1AU dispose d'une OAP qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc.

Les objectifs poursuivis par les zones AU sont de répondre aux besoins du territoire en

matière d'habitat, d'équipement et de développement économique en complément des projets inscrits en zone U, dans la logique d'un développement plus économe en foncier.

Les zones AU se déclinent en différentes catégories qui correspondent aux vocations et aux enjeux identifiées dans le cadre des zones U : AUH dont les zones spécifiques pour Landerneau, AUE, AUI.

- **1AUH et 2AUH** pour les zones à urbaniser à dominante habitat. Ces zones doivent permettre de concrétiser et de traduire, en partie (l'autre partie étant le potentiel de renouvellement urbain), le projet de développement résidentiel sur le territoire. Elles se situent très majoritairement dans le prolongement des agglomérations existantes et participent, de fait, au renforcement des centralités.
- **1AUI et 2AUI** pour les zones à urbaniser à dominante économique. Ces zones traduisent le développement des futurs sites économiques majeures de la Communauté. Ces zones prolongent et donc confortent les sites économiques existants. 3 sites traduisent des projets de création de nouveaux sites économiques aux enjeux et temporalités différentes : Lanvian à Saint-Divy (zone d'intérêt pays de Brest), Reun ar Moal à Daoulas/Irvillac (zone d'intérêt communautaire), Leineuret à Loperhet (zone d'intérêt communautaire) dans l'objectif d'apporter une réponse d'accueil aux entreprises dans le Sud du territoire, capacité qui n'existe pas ou plus actuellement.
- **1AUE et 2AUE** pour les zones à urbaniser dédiées aux équipements. Ces zones traduisent la nécessité d'avoir de nouvelles emprises pour l'installation et l'aménagement des futurs équipements d'intérêt collectif. Au regard du recensement des besoins réalisés, ces zones sont peu nombreuses à l'échelle du territoire communautaire et visent des équipements d'échelle communale ou supra-communale.
- **1AU et 2AU** pour les zones à urbaniser à vocation mixte habitat, équipements, activités économiques.
- **les zones agricoles et naturelles (91 % du territoire) :**
 - La zone agricole, « **zone A** » (58 % du territoire), correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Bien que prioritairement réservée à l'agriculture et aux constructions et installations liées à cette activité, la zone A encadre également l'évolution des constructions existantes à usage d'habitation.

On retrouve dans cette zone A des sous-secteurs dédiés à des activités existantes spécifiques (activités aquacoles, activités économiques isolées).
 - La zone naturelle et forestière, « **Zone N** » (33 % du territoire), correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Plusieurs communes littorales composant le territoire intercommunal, un secteur Ns, correspondant aux espaces remarquables des communes littorales, a été défini.

Comme la zone A, la zone N encadre également l'évolution des constructions existantes à usage d'habitation.

On retrouve également dans cette zone N des sous-secteurs dédiés à des activités et équipements existants spécifiques (équipements isolés, activités économiques isolées, activités à vocation touristique et hôtelière, carrières...).

4. Les incidences du projet sur l'environnement

Avec la volonté d'assurer une cohésion territoriale, le PADD - et le PLUi dans son ensemble - vise à renforcer la qualité du cadre de vie et concilier les enjeux de préservation de l'environnement avec les impératifs de développement économique et résidentiel.

Face à ces enjeux parfois difficiles à concilier, toute la démarche d'élaboration du projet de PLUi a été guidée par le souci d'apporter une réponse équilibrée d'aménagement du territoire entre développement et préservation.

S'agissant de la consommation d'espace, la principale incidence positive du projet de PLUi réside dans la lutte contre le mitage foncier et l'étalement urbain qui sont fortement consommateurs d'espaces. Ainsi, face à la nécessité de créer de nouveaux logements et de conforter la dynamique économique dans une logique de sobriété foncière, le PLUi prévoit une réduction de la consommation d'espaces, un déploiement et un renforcement des efforts en terme de renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés ou destinés à l'être avec des obligations d'atteintes de résultats en matière de densité.

Toutes ces orientations en faveur de la maîtrise de la consommation de l'espace concourent, de fait, à **la préservation des éléments naturels et de la Trame Verte et Bleue** du territoire. Cette Trame Verte et Bleue, et plus globalement la biodiversité, font l'objet d'une protection importante dans le PLUi, par la mise en place d'outils spécifiques sur les éléments constituant les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

S'agissant de la protection des paysages et du patrimoine, le territoire de la Communauté se caractérise par une mosaïque de milieux naturels riches, relativement bien interconnectés, associés tant au littoral, qu'aux cours d'eau, boisements ou aux landes. En termes de patrimoine bâti, le territoire compte un patrimoine architectural et bâti riche et diversifié lui aussi. Le projet vise à accorder le développement du territoire et la préservation des richesses paysagères locales. Les identités culturelles et historiques sont préservées (éléments de paysages, quartiers emblématiques, composition urbaine) ; le projet entend également améliorer la qualité urbaine de certains secteurs.

En ce qui concerne la qualité de l'air et l'émission de gaz à effet de serre, le projet de PLUi est construit autour du principe de consolidation de l'armature urbaine. Cette organisation structurée autour d'échelles de territoire complémentaires permet de limiter les déplacements, notamment les déplacements quotidiens, en rapprochant autant que possible les habitants et les usagers du territoire, des services et activités dont ils ont besoin.

Du point de vue de l'énergie, le PLUi encourage l'installation de moyens de production d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale, qu'il s'agisse d'initiatives individuelles ou collectives ainsi que l'implantation de projets d'équipements collectifs et de réseaux d'énergie (chaufferies collectives, réseau de chaleur...) ; il autorise les installations photovoltaïques sur les bâtiments agricoles et industriels, et il favorise le développement d'une filière bois-énergie en agissant à la fois au niveau de la production (valorisation du réseau de haies...) et au niveau de la consommation. Le PLUi permet l'utilisation des matériaux locaux et/ou recyclables dans les nouvelles constructions et les opérations d'aménagement.

S'agissant de la vulnérabilité des personnes et des biens vis à vis des risques et des nuisances, des mesures de prise en compte des risques sont prévues par le projet de PLUi. Les risques naturels les plus importants font l'objet de prescriptions graphiques associées à une réglementation spécifique : risque d'inondation par submersion marine, risques technologiques, etc et les plans de prévention des risques naturels prévisibles relatifs au phénomène inondation (PPRI) ont été intégrés pour définir le projet. Les orientations du projet de PLUi marquent également la volonté de maîtriser l'urbanisation à proximité des activités engendrant potentiellement des nuisances.

S'agissant de la gestion de l'eau, le projet de PLUi entend réduire les ruissellements en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation du sol dans le tissu urbain. Il s'agit également de préserver les milieux naturels en prenant en compte les zones humides et les zones inondables. Le territoire dispose des capacités suffisantes en approvisionnement en eau potable pour la mise en œuvre du projet de PLUi. Par ailleurs, en parallèle, des projets de zonage des eaux usées et des eaux pluviales ont été élaborées et traduits dans le projet de PLUi.

Enfin, concernant la gestion des déchets, le projet de PLUi entend maîtriser leurs volumes produits et leur impact sur l'environnement.

Rappel des prochaines étapes de la procédure

Le projet de PLUi arrêté sera transmis aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux personnes consultées en application du code de l'Urbanisme. Parallèlement, l'Autorité Environnementale de l'Etat sera amenée à émettre un avis sur l'évaluation environnementale du projet de PLUi. La CDPENAF et la CDNPS seront également saisies pour donner leur avis. Une enquête publique aura lieu mi 2019. A cette étape, le public pourra consulter l'intégralité du dossier de PLUi, le bilan de concertation, l'avis des Personnes Publiques Associées ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale ; dans ce cadre, il pourra s'exprimer à nouveau sur le projet et émettre des observations avant l'approbation du PLUi prévue fin 2019.

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'Urbanisme et notamment les articles L.153-14 et R.153-3,

Vu la délibération du conseil de Communauté en date du 11 décembre 2015 arrêtant les modalités de la collaboration entre la Communauté et ses communes membres,

Vu la délibération du conseil de Communauté en date du 11 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire, et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au Président de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas, reçu le 12 mai 2016 (courrier daté du 27 avril 2016),

Vu les délibérations des conseils municipaux des communes membres, relatives au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi, en dates du :

- 27 février 2017 pour Daoulas
- 21 février 2017 pour Dirinon
- 10 mars 2017 pour Hanvec
- 13 mars 2017 pour Irvillac
- 06 mars 2017 pour La Forest-Landerneau
- 03 mars 2017 pour La Martyre
- 10 mars 2017 pour Landerneau
- 28 février 2017 pour Lanneuffret
- 08 mars 2017 pour La Roche-Maurice
- 22 février 2017 pour Le Tréhou
- 23 février 2017 pour L'Hôpital-Camfrout
- 21 février 2017 pour Logonna-Daoulas

- 09 mars 2017 pour Loperhet
- 27 février 2017 pour Pencran
- 06 mars 2017 pour Ploudiry
- 13 mars 2017 pour Plouédern
- 02 mars 2017 pour Saint-Divy
- 03 mars 2017 pour Saint-Eloy
- 28 février 2017 pour Saint-Thonan
- 28 février 2017 pour Saint-Urbain
- 07 mars 2017 pour Tréflévénez
- 02 mars 2017 pour Trémaouézan

Vu la délibération du conseil de Communauté en date du 24 mars 2017 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi,

Vu la délibération du conseil de Communauté en date du 29 juin 2018, approuvant l'intégration à la procédure d'élaboration du PLUi des dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatives à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brest, approuvé par délibération du Comité Syndical en date du 19 décembre 2018 ainsi que les autres documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible,

Vu le bilan de la concertation dressé dans la présente délibération,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal joint à la présente délibération,

Vu la note explicative de synthèse annexée à la convocation des élus à la séance, contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération,

Considérant qu'il ressort du bilan de la concertation que les modalités de la concertation préalable prévues dans la délibération du 11 décembre 2015 ont bien été respectées,

Considérant par ailleurs que cette concertation menée pendant la durée de l'élaboration du projet a constitué une démarche globalement positive, appréciée des habitants pour ses aspects pédagogiques, qu'elle a été l'occasion de débats et a permis l'expression de remarques qui ont enrichi le projet au fur et à mesure de son élaboration,

Considérant que le projet de PLUi est prêt à être arrêté,

Vu l'avis favorable de la commission plénière du 22 janvier 2019,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du 22 janvier 2019

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 15 janvier 2019

Le conseil de Communauté à l'unanimité

Article 1 : approuve le bilan de la concertation tel que présenté dans la présente délibération,

Article 2 : clôt la concertation,

Article 3 : arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas tel qu'annexé à la présente délibération,

Article 4 : précise que ce projet sera communiqué pour avis, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, aux communes de la Communauté, aux personnes publiques associées à son élaboration, aux personnes devant être consultées ainsi qu'à celles qui en ont fait la demande,

Article 5 : précise que la présente délibération fera l'objet des formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme.