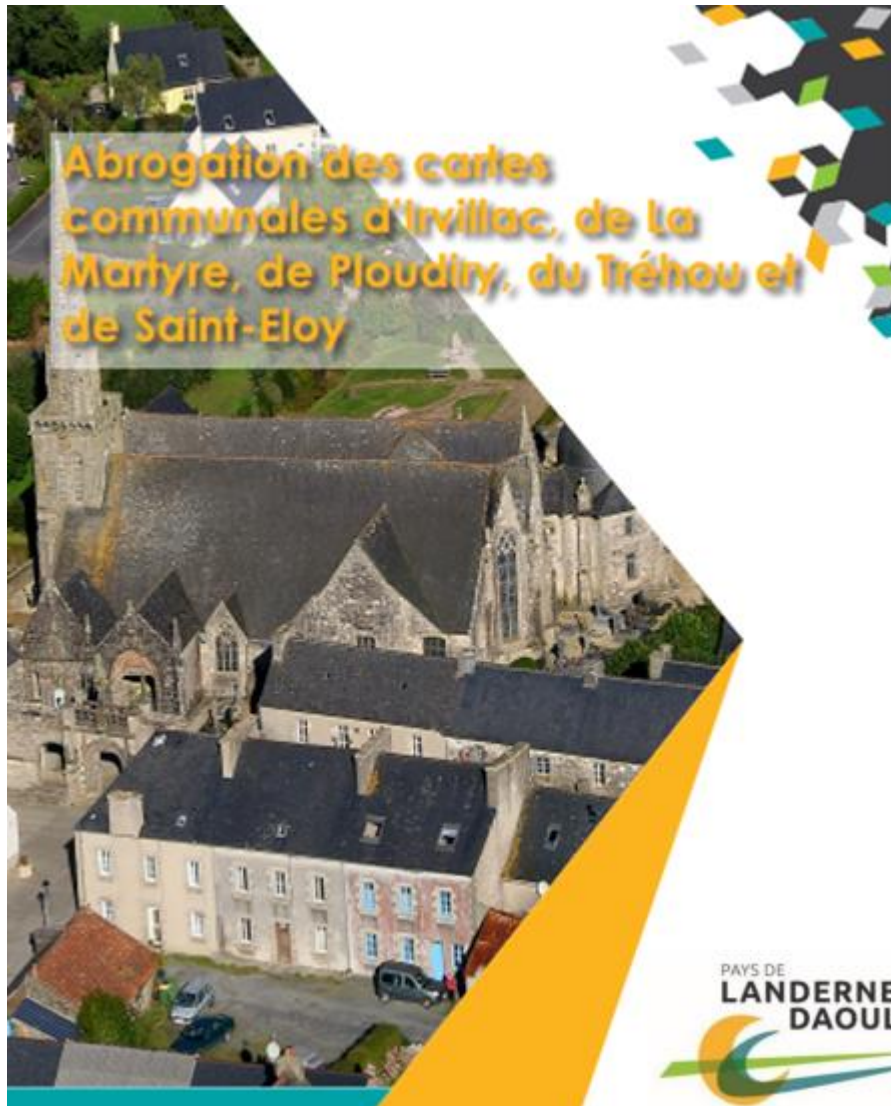


DEPARTEMENT DU FINISTERE

ENQUÊTE PUBLIQUE



Abrogation des cartes
communales d'Irvillac, de La
Martyre, de Ploudiry, du Tréhou et
de Saint-Eloy



PREMIERE PARTIE

Rapport d'enquête

Arrêté communautaire : 4 mai 2021
Période d'enquête : 27 mai au 25 juin 2021
Référence TA : E21000030/35
Commissaire enquêtrice : Françoise ISAAC

INDEX DES ABREVIATIONS

Ae	Autorité Environnementale
CA	Chambre d'Agriculture
CC	Carte Communale
CCI MBO	Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest
CCPLD	Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CNPF	Centre National de la Propriété Forestière
EE	Evaluation Environnementale
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLD	Pays de Landerneau Daoulas
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PNRA	Parc Naturel Régional d'Armorique
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personnes Publiques Associées
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SIVOM	Syndicat Intercommunal à VOcations Multiples
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
STRADDET	Schéma Régional de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
TA	Tribunal Administratif
TVB	Trame Verte et Bleue
ZA	Zone Artisanale
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

SOMMAIRE DU RAPPORT

A- <u>PREAMBULE</u>	page 4
<u>A 1 -</u> <u>Objet de l'enquête Publique</u>	page 4
<u>A 2 -</u> <u>Maîtrise d'ouvrage</u>	page 5
<u>A 3 -</u> <u>Désignation de la Commissaire enquêtrice</u>	page 5
<u>A 4 -</u> <u>Cadre juridique</u>	page 5
B- <u>PROJET</u>	page 6
<u>B 1 -</u> <u>Contexte et cadre du projet</u>	page 6
<u>B 2 -</u> <u>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCPLD</u>	page 6
<u>B 3 -</u> <u>Présentation des cartes communales des communes</u>	page 7
<u>B 4 -</u> <u>Comparaisons des dispositions des cartes communales avec celles du PLUi</u>	page 13
<u>B 5 -</u> <u>Incidences de l'abrogation des cartes communales sur l'environnement</u>	page 18
C- <u>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES</u>	page 19
<u>C 1 -</u> <u>Avis des Conseils municipaux</u>	page 19
<u>C 2 -</u> <u>Avis des Personnes publiques associées</u>	page 19
D- <u>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	page 22
<u>D 1 -</u> <u>Enquête publique et procédure administrative</u>	page 22
<u>D 2 -</u> <u>Arrêt des modalités de l'enquête publique et communication du projet</u>	page 22
<u>D 3 -</u> <u>Composition du dossier d'enquête</u>	page 22
<u>D 4 -</u> <u>Information du public – Mesures de publicité</u>	page 23
<u>D 5 -</u> <u>Consultation du dossier d'enquête et observations du public</u>	page 23
<u>D 6 -</u> <u>Permanences</u>	page 24
<u>D 7 -</u> <u>Participation et observations du public</u>	page 24
<u>D 8 -</u> <u>Clôture de l'enquête publique</u>	page 24
E- <u>PHASE POSTERIEURE A L'ENQUETE PUBLIQUE</u>	page 24
<u>E 1 -</u> <u>Transmission du procès-verbal de synthèse</u>	page 24
<u>E 2 -</u> <u>Mémoire en réponse du maître d'ouvrage</u>	page 24
F- <u>CONCLUSION DU RAPPORT D'ENQUETE</u>	page 25
<u>ANNEXES</u> (numérotation indépendante)	page 26

A- PREAMBULE

Fin décembre 1994, 22 communes aux caractéristiques complémentaires (urbaines, périurbaines, rurales ou littorales) issues du regroupement des SIVOM de Landerneau et de Daoulas se sont unies pour fonder la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD).

Le territoire s'étend sur une superficie de 37 000 ha. Il est placé 2^{ème} membre du pôle métropolitain du Pays de Brest qui regroupe 7 intercommunalités. La population est en croissance continue, 50 108 habitants et la CCPLD offre 18 000 emplois.

Compétente en matière de planification de l'urbanisme, la CCPLD décide par délibération du 11 décembre 2015 d'élaborer à l'échelle de la Communauté son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce projet est arrêté le 6 février 2019 par le Conseil Communautaire et il est soumis à enquête publique unique le 25 juillet 2019 par un Arrêté du Président, Monsieur Patrick Leclerc. Le projet comprenait une évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée du 20 août au 30 septembre 2019 : "*Elle a eu pour objet et ambition de présenter les dispositions envisagées par la CCPLD en vue de l'aménagement de son territoire pour les 20 années à venir, c'est-à-dire jusqu'en 2040, et d'associer la population à la définition des principales mesures*".

Le PLUi a été approuvé le 28 février 2020 et, rendu exécutoire le 8 juin 2020.

Suivant le cadre législatif des documents d'urbanisme, le PLUi se substitue automatiquement aux Plans d'Occupation des Sols (POS) et aux PLU communaux. Cependant, cette substitution n'est en revanche pas automatique pour les cartes communales en vigueur, car elles ne relèvent pas du même régime juridique que ces derniers.

Le Conseil d'Etat écrit : "*le PLUi et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre, ils ne peuvent coexister sur un même territoire*" (CE, avis du 28 novembre 2007, n° 303421).

Lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'un PLUi, le Ministère de la Cohésion des Territoires recommande de prévoir l'abrogation des cartes communales.

L'Enquête publique du PLUi de la CCPLD n'a pas porté sur l'abrogation des cartes communales, aussi celles-ci demeurent. Il est donc nécessaire de procéder à leur abrogation pour que le PLUi leur succède.

Le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Dans ce cas, la procédure reprend les modalités d'élaboration d'une carte communale en vertu du principe juridique de parallélisme des formes.

L'abrogation des cartes communales d'Irvillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et Saint-Eloy sera prononcée par délibération du Conseil de Communauté et par Arrêté Préfectoral **après enquête publique**.

A1 - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les 22 communes ont élaboré un PLUi qui répond aux besoins et aux enjeux spécifiques du territoire. Ce document d'urbanisme est appelé à remplacer tous les documents d'urbanisme existants sur le territoire de la CCPLD.

Afin de sécuriser juridiquement sa mise en application sur les 5 communes concernées, le Conseil de Communauté, dans sa délibération du 12 février 2020 a prescrit l'abrogation des cartes communales ([annexe 1](#)).

Par Arrêté **N°ARR-URBA- 2021-01** en date du 4 mai 2021, Monsieur le Président de la CCPLD a ordonné l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique relative à l'abrogation des cartes communales qui demeurent actuellement sur le territoire de la communauté ([annexe 2](#)).

L'enquête publique n'a pas pour objectif de refaire le PLUi sur lequel la population du territoire a participé à la construction, mais d'informer le public des raisons et des conséquences juridiques de l'abrogation des cartes communales et de recueillir ses observations sur la procédure de l'enquête et sur les effets de l'abrogation de celles-ci. La finalité étant de rendre exécutoire le PLUi.

A2 - MAITRISE D'OUVRAGE

Le projet d'abrogation des cartes communales d'Irvillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et de Saint-Eloy est porté par la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas, représentée par M. Patrick Leclerc, Président. La CCPLD est l'autorité responsable de la procédure.

Le Président a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique **du jeudi 27 mai (9h00) au vendredi 25 juin 2021 (16h30) inclus**, d'une durée de **30** jours.

Le siège de l'enquête est situé au siège de la CCPLD : Maison des Services Publics, 59, rue de Brest - BP 849 à Landerneau - 29 208.

A3 - DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Par décision N° E21000030/35 en date du 10 mars 2021, M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes a nommé, Françoise ISAAC, en qualité de Commissaire enquêtrice pour procéder à l'enquête publique (**annexe 3**).

Cette décision a été concrétisée par l'Arrêté du Président de la CCPLD prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête.

A4 - CADRE JURIDIQUE

L'enquête publique dont fait l'objet le projet d'abrogation des cartes communales est régie par plusieurs dispositions des codes de l'urbanisme, de l'environnement et des Collectivités Territoriales. Le cadre juridique concerne :

- Le Code Général des Collectivités territoriales, notamment l'article L.5217-2,
- Les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas,
- Le Code de l'urbanisme, en ses articles L.163-1 à L.163-7, et R.163-1 à R.163-9,
- Le Code de l'environnement, en ses articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, régissant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- La délibération du Conseil Municipal d'Irvillac en date du 6 mai 2015 et l'Arrêté préfectoral n°2015188-0001 en date du 7 juillet 2015 portant approbation de la révision de la carte communale d'Irvillac ;
- La délibération du Conseil Municipal de La Martyre en date du 7 février 2007 et l'Arrêté préfectoral n°2007/1396 en date du 8 octobre 2007 portant approbation de la révision de la carte communale de La Martyre ;
- La délibération du Conseil Municipal du Tréhou en date du 24 février 2005 et l'Arrêté préfectoral n°2005-1015 en date du 16 septembre 2005 portant approbation de la carte communale du Tréhou ;
- La délibération du Conseil Municipal de Ploudiry en date du 13 septembre 2004 et l'Arrêté préfectoral n°2004-1609 en date du 10 décembre 2004 portant approbation de la carte communale de Ploudiry ;
- La délibération du Conseil Municipal de Saint-Eloy en date du 17 septembre 2004 et l'Arrêté préfectoral n°2004/1592 en date du 8 décembre 2004 portant approbation de la carte communale de Saint-Eloy ;
- La délibération du conseil de Communauté en date du 12 décembre 2020 approuvant la mise en œuvre de la procédure d'abrogation des 5 cartes communales sur les communes d'Irvillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et Saint-Eloy ;
- Les avis rendus par les Communes membres, les personnes publiques associées ainsi que l'autorité environnementale sur la procédure d'abrogation des 5 cartes communales (Irvillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et Saint-Eloy) ;
- La décision n° E21000030/35 du 10 mars 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame Françoise Isaac en qualité de commissaire enquêteur ;

Considérant que le dossier d'abrogation des 5 cartes communales du territoire (Irvillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et Saint-Eloy) peut être mis à l'enquête publique,

- Les pièces du dossier soumis à enquête publique.

B- PROJET

B1- CONTEXTE ET CADRE DU PROJET

Les cartes communales ont toutes été approuvées par les conseils municipaux d'Irvillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et Saint-Eloy puis par un Arrêté préfectoral. A l'exception de celle d'Irvillac qui est plus récente, elles ont été mises en place au début des années 2000.

Dans un contexte réglementaire qui a évolué ces dernières années, la carte communale apparaît comme un document d'urbanisme ancien, d'autant plus qu'il pose des difficultés sur les nouvelles orientations de développement de territoire concernant notamment, la gestion économe de l'espace et les choix de sites d'urbanisation...

Conformément à l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

La CCPLD qui détient la compétence de planification de l'urbanisme, a construit pour les 20 prochaines années (2020-2040) un projet de territoire à la dimension des 22 communes pour gagner en pertinence, en efficacité et renforcer la solidarité qui unit ces collectivités. Ce nouveau document stratégique et opérationnel de planification de l'urbanisme commun aux communes de la CCPDL remplace tous les documents d'urbanisme existants sur le territoire communautaire. Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisation, d'environnement, d'économie, d'agriculture,..., dans un environnement à préserver et à valoriser. Il exprime un projet global commun d'aménagement et de développement durables allant au-delà de la simple maîtrise foncière. Le PLUi, à la différence de la carte communale, fixe des règles et des orientations relatives à l'utilisation du sol.

Après enquête publique, une fois l'abrogation des cartes communales prononcée par délibération du Conseil Communautaire du Pays de Landerneau-Daoulas et par Arrêté préfectoral, le PLUi se substituera aux cartes communales et deviendra exécutoire.

B2- LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA CCPLD

(Approuvé le 28 février 2020 et rendu exécutoire le 8 juin 2020)

Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La loi relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, dite loi SRU, renforcée par la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a transformé le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ces lois ont été établies en vue d'une refonte du Code de l'urbanisme et d'une volonté d'une cohésion territoriale. Le PLU comprend désormais une nouvelle pièce majeure : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). D'autre part, portant engagement national pour l'environnement, la loi Grenelle 2, du 12 juillet 2010, est venue modifier le contenu du PLU et notamment celui du PADD en son article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme.

Les ambitions que les élus portent pour renforcer l'attractivité au service du territoire et de sa population ont été définies autour des trois axes du PADD. Elles s'inscrivent dans la continuité des actions portées par la Communauté de Communes depuis sa création en décembre 1994, en faveur du développement de son territoire.

Acteur incontournable du Finistère Nord, la CCPLD s'est ainsi engagée dans la mise en œuvre de programmes d'investissements permettant de stimuler l'économie au service de l'aménagement du territoire et de son attractivité.

C'est dans ce prolongement que le PADD exprime un projet global et qu'il fixe les ambitions de la Communauté et des communes. Il entend consolider durablement le projet de territoire communautaire, au sein duquel les ambitions communales sauront s'exprimer.

Second bassin d'emploi du Pays de Brest avec une population en croissance continue, le Pays de Landerneau Daoulas entend rester un territoire attractif et affirmer ses ambitions fondées sur le développement économique (fil conducteur des préoccupations d'aménagement du territoire, consolidé par une politique démographique positive).

Avec la volonté d'assurer une cohésion sociale, le PADD du PLUi 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 résidentiels. Le PADD repose sur l'ambition de développer l'attractivité du territoire (économique ou résidentielle) sans négliger la qualité de l'environnement et, plus globalement, le cadre de vie.

Ces ambitions collectives qui s'articulent autour de **3 AXES**

- Le dynamisme économique, moteur du développement du territoire,
- Le développement résidentiel, une dynamique à pérenniser et à partager,
- La qualité du cadre de vie, des richesses à préserver et à valoriser.

Les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent, dans un cadre législatif et réglementaire national (lois Littoral, Grenelle, ALUR, ELAN...) et dans une logique supra communautaire, structurée autour de multiples projets d'aménagement portés à différentes échelles :

- Régionale avec le Schéma Régional Climat Air Energie de Bretagne (SRCAE), le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)... ;
- Plus locale (charte du Parc Naturel Régional d'Armorique(NRA), les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;
- Du Pays de Brest avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document pivot pour dessiner le PLUi.

B3- PRESENTATION DES CARTES COMMUNALES



Présentation du territoire de la CCPLD et des cartes communales (en couleur ocre)

3.1 COMMUNE D'IRVILLAC

➔ La carte d'Irvillac (annexe 4).

La carte communale d'Irvillac a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 6 mai 2015 et par Arrêté préfectoral le 7 juillet 2015.

Lors de la révision de la carte communale approuvée en 2015, c'est un taux avoisinant 1,1% de croissance annuelle moyenne qui a été retenu pour le projet de développement communal dans les 20 ans à venir, soit environ 13,5 ha de surfaces constructibles à vocation d'habitat permettant d'accueillir environ 300 habitants supplémentaires.

- **Le bourg, principal pôle de développement urbain**

Les futures zones constructibles ont été localisées dans des noyaux déjà urbanisés et en priorité au bourg. 12 ha ont été réservés à l'urbanisation sur le bourg, prioritairement au centre-bourg, mais également au niveau de l'urbanisation étendue au Nord, pour renforcer le tissu urbain dans ce secteur d'avantage mité que l'Ouest du bourg.

Deux secteurs d'extension de l'urbanisation avaient été définis :

- Une surface de 3,2 ha au Sud-Est du bourg. Ce secteur prolongeait et renforçait le bourg en direction de l'Ouest, implanté en continuité directe avec le bâti existant. Inscrit en périphérie de la centralité, cette extension minimisait la consommation d'espace et réduisait les nuisances sur les exploitations agricoles en économisant les terres ;
- Une extension qui représentait un espace de 1,3 ha située en limite Sud du bourg.

- **Le secteur du Bot**

Au sein de la carte communale, ce secteur a été maintenu constructible étant donné son importance (une trentaine de constructions), son développement des 10 dernières années, sa proximité avec la commune de Daoulas et son accès (sur la RD 33). Ce secteur présentait un potentiel d'environ 3 constructions correspondant uniquement à un potentiel en densification avec la présence de 2 parcelles libres, et avec des possibilités de division foncière sur des grands terrains construits.

Le secteur du Bot proposait environ 0,6 ha de surface urbanisable.

- **Le secteur de Malanty**

Secteur urbanisé situé au croisement de la RD 47 (de Hanvec vers Landerneau) et de la VC n°4 (de Logonna-Daoulas à Saint Eloy). La carte communale planifiait 0,7 ha de surface urbanisable, avec une zone en extension à l'Ouest dans la continuité du hameau existant. Le secteur situé à l'Est a fait l'objet d'un permis d'aménager pour 5 lots.

- **Le secteur de Porsguennou et la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Reun ar Moal avec Daoulas à vocation d'activités économiques**

Un secteur à vocation d'activités économiques a été délimité sur le secteur de Porsguennou, en limite avec la commune de Daoulas : projet d'une ZAC située au Sud du territoire communautaire et porté par la Communauté de Communes.

Au moment de la révision de la carte communale d'Irvillac, la ZAC de Reun ar Moal, située à cheval sur les communes de Daoulas et d'Irvillac, représentait 19,7 ha dont environ 9,3 ha étaient situés sur la commune d'Irvillac. Le périmètre du projet avait été délimité en prenant en compte les éléments de diagnostic environnemental, et les besoins de développement du territoire, à l'échelle des communes d'Irvillac, de Daoulas et plus largement de la CCPLD.

Au sein de la carte communale d'Irvillac approuvée en 2015, les zones constructibles où des constructions nouvelles étaient possibles représentaient environ :

- 13,3 ha soit 0,4% de la surface totale de la commune à vocation d'habitat,
- 9,2 ha soit 0,3% de la surface totale de la commune à vocation d'activités économiques.

Projet de carte communale révisée (approuvée le 06/05/2015)		
ZONES	Surface (ha)	Dont surface urbanisable (ha)
Le bourg	54,6	12,0
Le Bot	6,1	0,6
Malanty	2,2	0,7
Sous total zones constructibles habitat	62,9	13,3
Reun ar Moal (ZAC)	9,3	8,9
Station d'épuration (Sud bourg)	1,7	0,3
Sous total zones constructibles activités	11,0	9,2
TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES	73,8	22,5
TOTAL ZONES NON CONSTRUCTIBLES	2886,2	

Tableau des surfaces des différentes zones (extrait du rapport de présentation de la carte communale)

3.2 COMMUNE DE LA MARTYRE

➔ La carte de La Martyre (annexe 5).

La carte communale de La Martyre a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 7 février 2007 et par Arrêté préfectoral le 8 octobre 2007.

Les objectifs poursuivis par la commune de La Martyre étaient de :

- Poursuivre le développement du bourg et sa densification,
- Permettre le développement de certains secteurs en dehors du bourg, particulièrement dans les hameaux les plus importants ;
- Intégrer les activités en favorisant leur développement,
- Préserver l'activité agricole et l'environnement sur l'ensemble de son territoire.

Plusieurs secteurs ont ainsi été classés en zone constructible :

- Le bourg,
- Les hameaux du Queff-Pen ar Cessou-Coat Cessou, et Ty Croas,
- Les secteurs du Queff et des Landes à vocation d'activités artisanales,
- Le secteur de Lann-Rohou à vocation de loisirs.

- **Le bourg, principal pôle de développement urbain**

Le développement du bourg s'est appuyé sur le principe de la densification des dents creuses. Par ailleurs, une des priorités de la commune était de favoriser quelques extensions du bourg par le biais de lotissements mais aussi sous forme de parcelles individuelles afin de répondre aux demandes et permettre une mixité sociale. Quelques extensions ont été privilégiées à l'Ouest et au Sud du bourg.

- **En dehors du bourg, quelques hameaux sans exploitation ou bâtiment agricole ont été classés en zone constructible**
 - **Le Queff / Pen-ar-Cessou / Coat-Cessou** : la commune a délimité en zone constructible les constructions existantes ainsi que 3 parcelles relativement grandes situées à l'Ouest du secteur ;
 - **Ty Croas** : l'objectif de la commune était de permettre la construction de quelques habitations afin de densifier le tissu urbain existant.
- **Le secteur de la zone de loisirs de Lann-Rohou** qui s'étend sur plusieurs communes (Saint-Urbain, Tréflévénez, Pencran et La Martyre), comprend une activité de loisirs. essentiellement tournée vers le golf.

Lors de la procédure de carte communale, un zonage U a été mis en place sur ce secteur en vue de quelques aménagements et de futures constructions en lien avec le projet de développement du golf.

- **2 secteurs à vocation d'activités économiques artisanales (UI) :**
- **La zone artisanale du Queff :** la commune dispose d'une petite zone d'activités au Sud du hameau du Queff. Un zonage UI avait été prévu pour permettre le développement des activités existantes et favoriser l'implantation éventuelle d'une ou plusieurs activités supplémentaires ;
- **La zone artisanale des Landes :** cette zone UI a été retenue pour la création et l'aménagement de la ZA des Landes, située au Sud-Ouest de la commune en limite avec Tréflévénéz.

3.3 COMMUNE DU TREHOU

➤ La carte du Tréhou (annexe 6).

La carte communale du Tréhou a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 24 février 2005 et par Arrêté préfectoral le 16 septembre 2005.

Dans le cadre de sa carte communale, la commune du Tréhou avait comme objectifs de :

- Poursuivre le développement du bourg,
- Ouvrir quelques espaces restreints à l'urbanisation dans les principaux hameaux qui n'étaient plus concernés par l'activité agricole ;
- Préserver l'activité agricole.

Plusieurs secteurs ont ainsi été classés en zone constructible :

- Le bourg,
- Les hameaux de Tréveur, Kerbrunn Leur-ar-Ménez et du Brunoc.

• Le bourg, principal pôle de développement urbain

La commune a opté pour la poursuite du développement du bourg dans la mesure où il regroupe les services administratifs et commerciaux. Les ouvertures à l'urbanisation représentaient une superficie de 10,3 hectares. Pour pallier à une possible situation de rétention foncière, la commune avait réservé une offre de terrains supérieure à la demande et aux prévisions.

- Un secteur d'extension à l'urbanisation a été défini vers la sortie Nord du bourg, au niveau du croisement entre la RD35 et la route menant au hameau de Guillevenec ;
- Au Nord-Est, entre la RD35 et la route de Reun-Vequen, un secteur d'une superficie de 2,1 ha destiné à l'urbanisation future a été inclus dans la zone U ;
- Egalement, la partie Sud du bourg, le long de la RD35 et au Sud-Ouest, en continuité du tissu urbain était prévue à l'urbanisation ;
- Enfin, le Centre-Ouest du bourg, situé entre la voie communale n°4 et la RD33, a été classé en zone constructible.

• La densification de 4 hameaux non agricoles

Quelques secteurs constructibles de capacité d'accueil et de surface modeste avaient été délimités dans des hameaux non-agricoles présentant des caractéristiques adaptées à la densification de l'habitat. Ces terrains, localisés sur 4 sites, constituaient une petite réserve foncière complémentaire à l'offre disponible au bourg afin de proposer à de nouveaux arrivants une alternative à l'installation dans un secteur d'habitat aggloméré.

- **Tréveur :** en le classant en zone constructible l'objectif consistait à relier les deux groupes de constructions,
- **Kerbrunn :** le bâti existant a été classé en zone constructible, en intégrant 2 parcelles, à l'époque, non bâties, situées en continuité ;

- **Leur-ar-Ménez** : classé en zone constructible pour permettre la construction de quelques nouvelles habitations, dans la continuité du bâti existant afin de "conforter" le village et sans porter atteinte à l'activité agricole ;
- **Le Brunoc** : classé constructible pour créer une liaison entre deux groupes d'habitations séparés par la route en densifiant le bâti existant sur les parcelles restées disponibles et conforter le hameau en ouvrant à la construction 2 parcelles d'accès au village. Pas de contrainte particulière pour ce site.

	Carte communale 2004	Dont surface disponible (ha)
Zone constructible	Le bourg	32,9
	Hameaux	7,08
	TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES HABITAT	39,98
Zone non constructible	2239,02	
Superficie Totale	2279	

Tableau des surfaces de la carte communale approuvée en 2005

3.4 COMMUNE DE PLOUDIRY

➔ La carte de Ploudiry (annexe 7).

La carte communale de Ploudiry a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 13 septembre 2004 et par Arrêté préfectoral le 10 décembre 2004.

- **Le bourg, seul pôle classé en zone constructible**

Au bourg, seulement 12,5 ha étaient constructibles, seul pôle classé en zone constructible.

Le choix de la superficie à rendre constructible a été basé sur la consommation de terrain lors des 10 dernières années, sur le nombre de personnes résidant en locatif et, sur le nouvel essor et rajeunissement de la commune depuis le dernier recensement.

La particularité de la commune de Ploudiry est de posséder un urbanisme compact, qui laisse peu d'espaces libres à la construction au centre-bourg.

Plusieurs secteurs en continuité du centre-bourg ont été classés en zone constructible :

- **L'Est du bourg** vers Balialec : 0,8 ha,
- **Le Nord du bourg** à Ker Huella : 3,8 ha,
- **L'entrée Est du bourg** : 4,9 ha,
- **Le Sud du bourg**, vers Kerfeunteun : 3 ha.

Dans le cadre de la carte communale, une offre de terrains constructibles plus importante que la demande a été proposée afin d'éviter toute spéculation et faire face à une rétention foncière.

3.5 COMMUNE DE SAINT- ELOY

➔ La carte de Saint-Eloy (annexe 8).

La carte communale de Saint-Eloy a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17 septembre 2004 et par Arrêté préfectoral le 8 décembre 2004.

Dans le cadre de sa carte communale, la commune de Saint-Eloy avait comme objectifs de :

- Poursuivre le développement du bourg,
- Densifier l'habitat et ouvrir quelques espaces restreints à l'urbanisation dans les principaux hameaux qui ne sont plus concernés par l'activité agricole ;
- Préserver l'activité agricole et l'environnement sur l'ensemble de son territoire.

2 secteurs ont été classés en zone constructible :

- **Le bourg et**
- **Le hameau de Letiez.**
- **Le bourg**

Le bourg a été classé en zone U. L'urbanisation y est relativement dense avec un secteur ancien groupé autour de l'église et de la place du Vieux Chêne, et un secteur plus récent au Sud (lotissement communal).

En continuité avec l'existant, des terrains ont été classés en zone constructible :

- **La partie Nord du bourg**, le long de la route du Léon (RD 53) et du chemin des écoliers,
- **La partie Est du bourg** entre la route de l'Argoat et la route de Cornouaille,
- **La partie Sud du bourg**, à l'Ouest de la route de Cornouaille et de la voie communale n°4.

Le choix de la délimitation de ce zonage s'est principalement basé sur la volonté de la commune de donner une forme homogène au bourg. Il s'est aussi basé sur l'existence de contraintes :

- La présence d'un fort dénivelé dans la partie Sud conduisant à une zone humide dans la partie Sud-Est (fontaine de Kerjean) ;
- La présence d'un terrain réservé au traitement des eaux usées du futur réseau d'assainissement collectif au Sud-Ouest ;
- Une servitude liée au gaz au niveau de Porzallan à l'Est,
- La présence d'une exploitation agricole en activité au Nord au niveau du lieu-dit Kerangoff.

- **Le hameau de Letiez**

Pour offrir une alternative à l'urbanisation du bourg, la commune a classé en zone constructible à vocation d'habitat le secteur du hameau de Letiez. Ce hameau présentait à la fois une importance relative du point de vue de l'urbanisation existante et ne comportait aucun siège d'exploitation agricole en activité.

En continuité de l'existant, quelques terrains ont été classés en zone constructible :

- Un terrain situé à l'Ouest du hameau, au Sud de la RD 130,
- Les dents creuses situées entre les constructions existantes au Nord.

Le choix de la délimitation du zonage constructible s'est également basé sur l'existence de contraintes ou d'atouts :

- La vérification de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome,
- La présence de la route départementale qui traverse d'Ouest en Est le hameau,
- L'absence d'exploitation agricole en activité.

Carte communale projet en date du 5 février 2004		
Zones	Surface totale (ha)	Surface urbanisable (ha)
Uh	15,35	5,59
N	1226,65	
Superficie Totale	1242	

Tableau des surfaces des différentes zones de la carte communale approuvée en 2004

B4- COMPARAISON DES DISPOSITIONS DES CARTES COMMUNALES AVEC CELLES DU PLUI

A l'exception de la carte communale d'Irvillac approuvée en 2015, les cartes communales ont été approuvées entre 2004 et 2007. Depuis, le contexte législatif de l'urbanisme ainsi que le Code de l'urbanisme ont évolué, modifiant la philosophie des documents d'urbanisme. Ces évolutions ont renforcé les prescriptions en matière de prise en compte environnementale et de préservation des espaces naturels et agricoles, exigeant notamment une compatibilité entre les besoins du territoire et la surface dédiée aux constructions futures.

Par ailleurs, plusieurs documents de rang supérieur, s'appuyant sur un cadre réglementaire plus récent, ont été approuvés :

- Le Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018 et modifié le 22 octobre 2019,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Landerneau Daoulas (PLD) 2015-2021 approuvé le 26 juin 2015.

4.1 Une compatibilité entre les besoins du territoire et la surface dédiée aux constructions futures

L'ensemble des cartes communales, dans l'estimation des besoins, avait pris en compte un coefficient de rétention foncière. Ce qui a contribué à ce que les surfaces classées en zone constructible aux documents d'urbanisme soient plus importantes que les besoins réels des communes.

Dans le PLUi, aucun coefficient de rétention foncière n'a été pris en compte pour la définition des surfaces des zones constructibles. Les surfaces dédiées à l'urbanisation future répondent strictement aux besoins estimés pour chaque commune.

Dans le PLUi, le calibrage et les surfaces des zones 1AUH et 2AUH ont été déterminés en fonction des besoins définis en matière de production de logements à l'échelle communale, en y soustrayant les besoins qui trouveront une réponse en renouvellement urbain et ceux qui trouveront une réponse par un changement de destination.

La CCPLD assoit son développement résidentiel dans une logique d'aménagement équilibrée du territoire, l'accueil résidentiel a été corrélé au niveau de services proposés par les communes.

Communes	Objectif product° de logements sur 20 ans	Extension urbaine		
		Densité exigée (logts/ha)	Surfaces en extension urbaine	Nbre de logement en extension urbaine
Irvillac	160	15	6,8 ha	102
La Martyre	100	15	5,3 ha	79
Le Tréhou	60	15	2,3 ha	34
Ploudiry	80	15	5,2 ha	77
Saint-Eloy	40	15	1,8 ha	26

Extrait du volume 4 du rapport de présentation du PLUi pour les 5 communes

Dans le PLUi, bien que l'échéance soit à 20 ans, les surfaces constructibles en extension urbaine sont bien inférieures à celles qui avaient été inscrites dans le cadre des cartes communales.

Dans les cartes communales, le potentiel de renouvellement urbain et de densification n'avait pas été très pris en compte.

Communes	Surfaces constructibles à vocation d'habitat dans les cartes communales (au moment de leur approbation)	Surfaces constructibles à vocation d'habitat (en extension urbaine) dans le PLUi
Irvillac	13,3 ha	6,8 ha
La Martyre	16,6 ha	5,3 ha
Le Tréhou	13 ha	2,3 ha
Ploudiry	12,5 ha	5,2 ha
Saint-Eloy	5,6 ha	1,8 ha

Comparaison entre les surfaces constructibles des cartes Communales (échéance à 10 ans) et celles du PLUi (échéance à 20 ans)

4.2 Un renforcement des centralités et moins de constructibilité dans l'espace rural

Un des objectifs du PADD est de structurer le développement résidentiel du territoire en s'appuyant sur son armature urbaine, et sur ses centralités. Dans cette perspective, l'attractivité résidentielle du territoire s'appuie sur des pôles urbains bien équipés : la ville-centre de Landerneau et le pôle urbain "relais" de Daoulas situé au Sud du territoire, ainsi que sur un maillage de centralités disposant de services de proximité satisfaisants à la vie locale.

En dehors des centralités, le développement résidentiel peut se faire, à l'échelle de pôles d'urbanisation secondaire et à l'échelle de bâtiment ancien à reconverter.

Dans le cadre du PLUi, le nombre de secteurs constructibles en dehors des bourgs est moins important qu'il ne l'était dans les cartes communales.

Au sein des cartes communales, plusieurs secteurs constructibles n'ont pas été reconduits en secteur constructible dans le PLUi : Malanty à Irivillac, Le Brunoc, Tréveur, Kerbrunn et Leur-ar-Ménez au Tréhou, Ty-Croas à La Martyre ainsi que Letiez à Saint Eloy.

Seuls ont été conservés en zone constructible (U) au PLUi les secteurs du Queff à la Martyre et du Bot à Irivillac car ces secteurs répondaient à une méthodologie globale mise en place dans le PLUi.

Le PLUi a identifié des pôles d'urbanisation secondaires qui bénéficient d'un classement constructible (zone U). Il s'agit soit de villages, de hameaux en communes non littorales ou de secteurs déjà urbanisés pour les communes littorales.

Le PLUi a déterminé, pour chaque catégorie, une définition et des critères. Au regard des définitions, à l'échelle des communes concernées par la procédure d'abrogation des cartes communales, aucun secteur ne répondait à la notion de village. Seuls 2 secteurs répondant à la notion de hameaux : le Queff à la Martyre et le Bot à Irivillac, ont été maintenus en zone constructible au PLUi.

4.3 Une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels grâce à une meilleure maîtrise, à la fois spatiale et temporelle, de l'urbanisation future

Le PLUi de la CCPLD s'est inscrit dans un objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, porté plus particulièrement par l'habitat, qui 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.

Une partie du développement résidentiel a été comptabilisé comme à réaliser au sein des enveloppes urbaines existantes, soit par la mobilisation et l'amélioration du parc de logements existants, soit par la reconversion du tissu existant, ou soit par densification.

La seule mobilisation du parc ancien et les efforts de renouvellement urbain ne pouvant pas répondre et satisfaire aux ambitions de développement résidentiel, la mobilisation d'extensions urbaines était nécessaire. Néanmoins, la CCPLD a mis en place des outils au sein du PLUi assurant la maîtrise des extensions urbaines :

- Le renforcement des centralités (paragraphe 4.2),
- Un phasage de l'urbanisation future dans le temps,
- Une maîtrise des densités,

L'objectif du PLUi (2020-2040), à travers le règlement graphique et les zones 1AU et 2AU notamment, était de phaser l'urbanisation dans le temps et de maîtriser les ouvertures à l'urbanisation en fonction des besoins et des projets d'urbanisation. La proportion des zones 1AUH et 2AUH traduit cette volonté avec 73,5 ha de zones 1AUH et 129,8 ha de zones 2AUH. **La carte communale** proposant un unique type de zone constructible n'offrait pas cette possibilité.

Dans le PLUi, des densités minimales ont été définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin

- d'une part, que le PLUi soit compatible avec l'exigence du SCoT (produire une densité moyenne de 18 logements par ha à l'échelle des opérations d'habitat en extension urbaine) et,
- d'autre part, que ces densités ventilées par commune en fonction de leur caractéristique (urbaine, périurbaine, littorale ou rurale) s'inscrivent dans une logique de respect et de valorisation des spécificités communales que le PLUi doit également préserver.

Les objectifs de densité ont été pensés en adéquation avec le contexte géographique, social et économique des communes. Pour les communes à dominante rurale (dont Irivillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et Saint-Eloy font partie), la densité moyenne est 15 logements par ha. L'objectif est de parvenir à un équilibre entre adaptation du marché en conservant une attractivité résidentielle pour toutes les communes et efforts en matière de réduction de la consommation d'espaces.

Pour les opérations en renouvellement urbain, le SCoT ne produisait pas d'obligation de densité. Mais, les élus ont souhaité établir des objectifs de densité sur ces secteurs. Les densités devront viser à minima les densités établies pour les opérations d'extensions urbaines.

Communes	Catégorisation PLH)	Objectif de densité
Daoulas	Pôle urbain d'équilibre	20
Dirinon	Commune périurbaine	18
Hanvec	Commune à dominante rurale	15
Hôpital-Camfrout	Commune à dominante littorale	18
Irvillac	Commune à dominante rurale	15
La Forêt-Landerneau	Commune périurbaine	18
La Martyre	Commune à dominante rurale	15
La Roche-Maurice	Commune périurbaine	18
Landerneau	Pôle urbain structurant	25
Lanneuffret	Commune à dominante rurale	15
Le Tréhou	Commune à dominante rurale	15
Logonna-Daoulas	Commune à dominante littorale	18
Loperhet	Commune périurbaine	18
Pencran	Commune périurbaine	18
Ploudiry	Commune à dominante rurale	15
Plouédern	Commune périurbaine	18
Saint-Divy	Commune périurbaine	18
Saint-Eloy	Commune à dominante rurale	15
Saint-Thonan	Commune périurbaine	18
Saint-Urbain	Commune à dominante rurale	15
Treflévénez	Commune à dominante rurale	15
Trémaouézan	Commune à dominante rurale	15

Ces dispositifs ont conduit à une réduction des zones constructibles dans le PLUi, ainsi que sur les communes d'Irvillac, La Martyre, Ploudiry, le Tréhou et Saint-Eloy.

A l'échelle du PLUi, l'ensemble des zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat représentent 203,3 ha (1AUH et 2AUH), auxquels s'ajoutent 22,6 ha d'espaces à vocation mixte (AU et 2AU) sur 20 ans, soit 113 ha sur 10 ans, soit une réduction de 29% en comparaison avec la consommation d'espaces passée (159,4 ha).

Les surfaces constructibles dans le cadre des cartes communales ont été réduites pour chacune des communes concernées par la procédure d'abrogation des cartes communales.

Comparaison entre les surfaces constructibles de la carte communale et celles du PLUi :

- **Irvillac** : réduction \approx 0,5 ha à vocation d'habitat (le Bourg, le Bot et Malanty), et 8 ha à vocation d'activités (Porsguennou en limite de Daoulas) (*annexe 9*) ;
- **La Martyre** : réduction \approx 2,1 ha à vocation d'habitat (le Bourg, le Queff et Ty Croas) (*annexe 9*),
- **Le Tréhou** : réduction \approx 2,65 ha à vocation d'habitat sur le Bourg. S'ajoute le potentiel qui était classé en zone constructible au sein de l'espace rural (Tréveur, le Brunoc, Leur ar Ménez et Kerbrun) qui sont classés en zone Agricole au PLUi (*annexe 10*) ;
- **Ploudiry** : réduction \approx 5,9 ha à vocation d'habitat (*annexe 10*),
- **Saint-Eloy** : réduction \approx 0,6 ha à vocation d'habitat sur le Bourg (*annexe 11*).

Le PLUi a doté les communes d'OAP, outil qui n'existe pas au sein des cartes communales.

Cet outil du PLUi permet d'encadrer, en complément des dispositions réglementaires, les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Dans son PLUi, la CCPLD a choisi de ne mettre en œuvre que des OAP de secteur (portant sur un secteur donné du territoire). Elles s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils

soient situés en zone Urbaine (U) ou en zone A Urbaniser (AU). Les zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement, dites (1AU) sont obligatoirement soumises à une 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'OAP est une possibilité.

Pour les secteurs situés en zones urbaines, le choix des secteurs a été opéré en continuité de l'étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et en cohérence avec les diverses études urbaines déjà menées par les communes. Ces études ont permis d'identifier les sites de projets stratégiques au sein des enveloppes urbaines.

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

En ayant inscrit au sein des OAP un certain nombre de principes d'aménagement tant généraux que par secteur, le PLUi a doté les communes qui étaient en carte communale, d'un nouvel outil d'urbanisme leur assurant une plus grande maîtrise des projets d'urbanisation future : à la fois en termes de densité de logements, d'insertion urbaine, paysagère... mais aussi de conditions de desserte viaire ou piétonne.

4.4 Des évolutions législatives plus récentes au regard des prescriptions en matière de préservation des espaces agricoles naturels, mais également des Trames Vertes et Bleues

La carte communale est un document ancien qui génère aujourd'hui des difficultés au regard du contexte réglementaire qui a évolué ces dernières années.

A l'exception de la carte communale d'Irvillac (plus récente) qui avait préservé des éléments de patrimoine et du paysage au titre du Code de l'urbanisme, les autres communes dotées d'une carte communale ne disposaient pas d'outils juridiques assurant la protection des éléments du patrimoine bâti et paysager.

Le PLUi prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le territoire est couvert par un grand nombre de protections d'espaces naturels que le PLUi contribue à préserver.

Il a mis en place des dispositions réglementaires (dans son règlement graphique et littéral) afin d'assurer la protection, le maintien, voire le renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB), ainsi que des continuités écologiques.

- Un zonage N : zones naturelles

Le motif de la délimitation des zones N repose sur les éléments identifiés comme constitutifs de la TVB et ayant soit un rôle de réservoir de biodiversité, soit un rôle de corridor écologique. L'intégralité des réservoirs de biodiversité a été classée en zone N. Les corridors écologiques d'échelle SCoT ou d'échelle locale ont été traduits principalement au travers des zones N et plus rarement, au travers des zones agricoles (A). Dans les enveloppes urbaines, certains espaces naturels, maillage équivalent de la TVB, ont été distingués et préservés en zone N.

- Des dispositions graphiques spécifiques :

Les milieux naturels constitutifs de la trame Verte et Bleue (le bocage, les massifs forestiers et les principaux boisements, les cours d'eau, les zones humides, les milieux marins et l'estran) ont été repérés et protégés au PLUi par différentes dispositions juridiques.

Le PLUi a également mis en place des dispositions réglementaires (dans son règlement graphique et littéral) concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti (patrimoine bâti remarquable, petit patrimoine tels que puits, fontaines, lavoirs, calvaires, ..., les murs et les murets). Des règles ont été édictées dans le règlement écrit du PLUi pour surveiller les potentielles démolitions, gérer l'intégration des nouvelles constructions ou les extensions en lien ou à proximité de ces éléments de patrimoine. Pour autant, ces règles se veulent souples, à la fois, pour ne pas figer ce patrimoine, lui permettre d'évoluer et d'être valorisé.

4.5 Davantage d'outils juridiques mis à la disposition des communes et de la CCPLD en faveur de la mixité sociale, du maintien de la diversité commerciale ...

A la différence des cartes communales, le PLUi dispose d'outils juridiques dont les communes se sont saisies pour traduire leur projet d'aménagement et de développement du territoire à l'échéance des 20 prochaines années :

- Des zonages qui permettent de définir, pour certains secteurs, des vocations plus spécifiques (équipements publics ou dédiées à des formes urbaines plus compactes et plus denses en lien avec le bâti ancien du centre-bourg) ;
- Des emplacements réservés qui donne la possibilité de geler une emprise délimitée en vue d'une affectation prédéterminée, qui permettent donc de faire une programmation ;
- Des dispositions réglementaires du PLUi traduisent les orientations du SCoT du Pays de Brest et celles retranscrites dans le PADD en matière de développement commercial. Elles visent, d'une part, à maintenir la vie et renforcer les centralités notamment par le biais de possibilité d'implantation et de maintien des activités commerciales à cette échelle, et d'autre part, à organiser et cibler les sites d'implantation de commerces en dehors de ces périmètres.
- Depuis les nouvelles lois, afin de prendre en compte les orientations du SCoT, territorialisées dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021, le PLUi a délimité des secteurs soumis à la servitude de mixité sociale (la servitude de mixité sociale s'applique différemment selon les communes, le règlement écrit prévoit des distinctions).

4.6 Prise en compte des documents de planification de rang supérieur, en particulier le SCoT du Pays de Brest et le PLH de la CCPLD

Le PLUi de la CCPLD a pris en compte et est compatible avec plusieurs documents de rang supérieur tel que le SCoT du Pays de Brest et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPLD. Ces documents ont été approuvés respectivement le 19 décembre 2018 et modifié le 22 octobre 2019 pour le SCOT et le 26 juin 2015 pour le PLH, postérieurement aux cartes communales qui, de ce fait, ne les prenaient pas en compte.

Les cartes communales ne sont pas en adéquation avec les orientations et les prescriptions de ces documents.

Le PLUi a ainsi pris le relais des documents d'urbanisme communaux en fixant des objectifs et des règles en adéquation avec le contexte législatif actuel et les besoins réels du territoire.

B5- INCIDENCES DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLUi de la CCPLD, approuvé le 28 février 2020 et rendu exécutoire le 8 juin 2020, comprend une évaluation environnementale dans son rapport de présentation. Celle-ci a été soumise à l'avis de la MRAe dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi et amendée au moment de l'approbation du PLUi, suite à cet avis.

Elle est jointe à la présente notice car le PLUi se substituant aux cartes communales, les incidences de l'abrogation des cartes communales sur l'environnement sont donc étroitement liées aux incidences du PLUi sur l'environnement.

Cette évaluation environnementale comporte toutes les informations utiles quant aux incidences du PLUi sur l'environnement.

C- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Le dossier d'abrogation des cartes communales d'Irvillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et Saint-Eloy a été transmis aux 5 communes concernées par la procédure et parallèlement aux Personnes Publiques Associées (PPA). Les réponses en retour ont permis de recueillir les avis des 5 communes ainsi que ceux de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Finistère, de la Chambre de Commerce et de l'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), la Chambre d'Agriculture du Finistère, le Conseil départemental du Finistère, et la Région Bretagne.

C1- AVIS DES CONSEILS MUNICIPAUX

Conformément à l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, le dossier d'abrogation des cartes communales a été soumis à chaque Conseil Municipal pour avis. A l'unanimité, leur avis a été favorable.

C2- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (annexes 12 à 17).

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et le Centre Régional de la propriété Forestière de Bretagne (CRPFB) ne se sont pas prononcés dans le délai de 3 mois, aussi leur avis est réputé favorable (article L112-3 du Code rural et de la pêche maritime).

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Finistère, la Chambre de Commerce et de l'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest, la Chambre de l'Agriculture du Finistère, et le Conseil Départemental du Finistère, ont émis un avis favorable.

La Région Bretagne a pris note de l'abrogation des cartes communales sans faire d'observation particulière.

La commune de Saint-Eloy étant concernée par le périmètre de PNRA, le dossier a été soumis pour avis au Parc Naturel Régional d'Armorique qui n'a pas apporté de réponse.

La MRAe a émis des observations et des remarques qui sont plus en relation avec le PLUi, et qui ne porte pas sur l'abrogation même des cartes communales.

Le dossier mis à enquête publique porté par la CCPLD est plus une procédure juridique à l'entrée en vigueur du PLUI, dans le contexte législatif.

Pour éclairage, la CCPLD a commenté les réponses des avis des PPA et autres personnes publiques consultées sur la procédure d'abrogation des cartes communales de la CCPLD. Elles sont retranscrites dans le tableau suivant et ont été également jointes aux pièces du dossier d'enquête.

PPA	Avis	Observations émises par les PPA sur le dossier		Principes de positionnement et de réponses proposés au stade de l'enquête publique
<u>Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Finistère</u>	Avis favorable	Aucune observation	⇒	
<u>Chambre de Commerce et de l'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest</u>	Avis favorable	L'abrogation des cartes communales, remplacées par le PLUi, apporte des améliorations et une adéquation avec les évolutions législatives récentes (le code l'Urbanisme, le SCoT du Pays de Brest et le PLH du Pays de Landerneau-Daoulas). Les besoins des acteurs économiques dans le PLUi sont bien pris en compte, avec notamment des dispositions visant à dynamiser les centralités et leur activité commerciale.	⇒	
<u>MAR e</u>		<p><u>Consommation d'espaces agricoles et naturels, zones ouvertes à l'urbanisation</u></p> <p>Les objectifs de consommation d'espace et de production de logements sont importants et restent quasiment inchangés.</p> <p>Au niveau local, entre la version arrêtée et la version adoptée, la différence la plus significative est le classement en zone 2AUh d'une parcelle de 7 000 m² dans la commune d'Irvillac, précédemment classée A.</p> <p>Cette modification ne va pas dans le sens d'une diminution de la consommation des espaces agricoles.</p>	⇒	<p>La procédure d'abrogation consistant à la substitution du PLUi aux cartes communales, les objectifs de consommation d'espace et de production de logements sont donc inchangés depuis la procédure d'élaboration du PLUi. De plus, l'évaluation environnementale est celle du PLUi.</p> <p>Concernant l'observation relative aux objectifs de consommation d'espace, des efforts très importants de réduction de la consommation foncière pour les besoins de l'habitat ont été réalisés. L'ensemble des zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat représentent 203,3 hectares (1AUH et 2AUH), auxquels s'ajoutent 22,6 ha d'espaces à vocation mixte (AU et 2AU) sur 20 ans, soit 113 ha sur 10 ans, soit une réduction de 29% en comparaison avec la consommation d'espaces passée (159,4 ha).</p> <p>Un effort significatif en matière de consommation foncière pour les besoins de l'économie a également été effectué. L'ensemble des zones 1AUI et 2AUI représentent 82,7 ha sur 20 ans, soit 41,4 ha sur 10 ans, soit une réduction de 27% comparé à la consommation d'espaces passée (56,6 ha).</p> <p>Le résultat global est compatible avec le SCoT du pays de Brest qui attribue à la CCPLD un compte foncier pour les 20 prochaines années de 361 ha. Le résultat de 360,2 ha traduits dans le zonage du PLUi est équivalent au compte foncier du SCoT.</p> <p>De plus, la réduction des surfaces en extension des documents d'urbanisme en vigueur avant le PLUi est de - 350 ha environ.</p> <p>Concernant le cas plus spécifique d'Irvillac qui est évoqué, environ 7000 m² de la parcelle ZI 205 ont été classés en zone 2AUH. Néanmoins, afin de respecter le nombre de logements à produire sur les 20 ans par la commune d'Irvillac, la 2AUH située au Sud de la RD 33, route de Daoulas, a été réduite en compensation d'environ 7000 m² de manière à préserver davantage le manoir du Cosquer.</p> <p>► la surface classée en zones AU à l'échelle d'Irvillac est donc identique et la consommation en espaces agricoles est restée inchangée.</p>

<u>M A R e</u>		<p><u>Préservation et amélioration de la qualité des milieux aquatiques</u></p> <p>Il apparaît que le dossier n'a pas été complété de manière à mesurer les effets des effluents d'épuration sur les milieux aquatiques, et à intégrer des dispositions opposables visant à limiter les possibilités de construction dans les situations où des effets négatifs seraient connus (cas de Saint-Eloy). Une telle analyse relève du champ de l'évaluation environnementale et contribuerait à asseoir le projet de la CCPLD."</p>		<p>La réhabilitation de la station d'épuration de Saint-Eloy est étudiée dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement dont les premières conclusions devraient être tirées d'ici la fin de l'année 2021. L'étude, qui devait démarrer en 2020 comme annoncé lors de l'enquête publique du PLUi, a démarré plus tardivement que prévu (COPIL de lancement – septembre 2020). La programmation de la réhabilitation de cette infrastructure sera incluse dans le Programme Pluriannuel d'Investissements.</p> <p>De plus, la station d'épuration existante de Saint-Eloy, si elle arrive à saturation, n'a pas d'effet sur le milieu récepteur, du fait d'une surveillance accrue s'agissant d'un gros Assainissement Non Collectif et de la taille de l'infrastructure. Ces éléments sont également à mettre en perspective au regard de l'évolution de la commune projetée dans le cadre du PLUi (une moyenne de 2 logements par an).</p>
		<p><u>Incidences Natura 2000</u></p> <p>Les arguments employés ne tiennent toujours pas compte des effets d'une dégradation potentielle de la qualité des cours d'eau du fait de l'augmentation des effluents d'assainissement collectif et autonome.</p>		<p>Lors de l'approbation du PLUi, le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du PLUi ont été complétés à l'échelle de l'étude d'incidences du projet de PLUi sur les sites Natura 2000 et en fonction des éléments dont disposait la CCPLD.</p>
		<p><u>Dispositif de suivi</u></p> <p>La liste des indicateurs de suivi a été utilement complétée de nouveaux indicateurs dans le cadre de l'approbation du PLUi, mais la recommandation de l'Ae de mener des bilans à 5 ans (afin d'adapter la stratégie de développement et les mesures à caractère environnemental) n'est pas traduite dans le dossier.</p>		<p>Lors de l'approbation du PLUi, le rapport de présentation a été complété, afin notamment de renforcer le dispositif de suivi du projet et de préciser certains indicateurs.</p> <p>Ces éléments permettront à la CCPLD de mener des bilans le moment venu.</p>
<u>Chambre de l'Agriculture du Finistère</u>	Avis favorable	<p>L'abrogation des cartes communales et l'application du PLUi sur ces communes est une démarche positive pour la gestion économe du foncier sur le territoire de la CCPLD.</p>	⇒	
		<p>Concernant l'application du PLUi sur l'ensemble du territoire et plus précisément sur les communes faisant l'objet de la procédure d'abrogation des cartes communales, la Chambre d'Agriculture ré-exprime les remarques qu'elle avait pu faire lors de la consultation de nos services au moment de l'élaboration du PLUi.</p>		<p>La procédure d'abrogation des cartes communales est une procédure indépendante du PLUi et elle ne permet pas de revoir les dispositions mises en place dans le cadre du PLUi.</p>
<u>Conseil Départemental du Finistère</u>	Avis favorable	<p>car la procédure sécurise juridiquement la mise en œuvre du PLUi, les dispositions du PLUi poursuivent des objectifs de renouvellement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels supérieurs à ceux des cartes communales, l'évaluation environnementale du PLUi permet d'envisager des incidences, certaines neutres, d'autres majoritairement positives</p>	⇒	
<u>Région Bretagne</u>	Pas d'observation particulière	Aucune observation	⇒	

D- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

D1 - ENQUETE PUBLIQUE ET PROCEDURE ADMINISTRATIVE

L'enquête publique unique est régie par les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'Environnement. Les dispositions spécifiques à l'enquête publique unique figurent aux articles L.123-6-1 et R.123-7 du code de l'Environnement.

La procédure d'abrogation des cartes communales reprend les modalités d'élaboration d'une carte communale en vertu du principe juridique de parallélisme des formes, elle s'insère dans cette procédure administrative.

D2 - ARRET DES MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET COMMUNICATION DU PROJET

Le 10 mars 2021, le tribunal de Rennes me désigne en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire cette enquête.

Le 26 mars 2021, je suis contactée par Madame Mérour Angéline Chargée de mission PLUi CCPLD. Nous échangeons sur le projet et nous convenons des modalités pratiques et des conditions matérielles d'organisation de l'enquête.

Les premiers éléments du dossier me parviennent par messagerie électronique ce même jour. Puis ils sont complétés par l'envoi de pièces supplémentaires les 19, 22, 26,27, 29 avril 2021, et le 10 mai 2021.

Le 23 avril 2021, je rencontre Madame Mérour au siège de la CCPLD, Maison des Services Publics, 59 rue de Brest à Landerneau. Au regard de nos engagements et contraintes calendaires, nous fixons les dates de l'enquête publique - 27 mai au 25 juin 2021 (durée de 30 jours) sur le principe de la tenue de trois permanences (la 1^{ère} le jour de l'ouverture, la seconde au milieu de la période et la 3^{ème} le jour de clôture). Ces trois permanences vont se tenir au siège de CCPLD. Nous convenons que des copies du dossier d'enquête seront déposées pour consultation du public, dans chacune des 5 mairies concernées par l'abrogation des cartes communales.

Le 26 avril 2021, Madame Mérour m'adresse le projet d'Arrêté portant ouverture de l'enquête publique et le 10 mai 2021, je reçois l'Arrêté signé du Président de la CCPDL. L'Arrêté fixe le lieu et la durée de l'enquête publique, les dates, les jours et heures des permanences, l'objet de l'enquête, les informations environnementales, les formalités d'affichage, de publicité et de transmission des documents.

D3 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Conformément à l'article R.123.8 du Code de l'Environnement, le dossier est composé de pièces administratives requises par les codes de l'environnement et de l'urbanisme et d'un dossier d'abrogation des cartes communales. Il est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Le dossier d'enquête (6 pièces) m'est remis complet, en deux exemplaires, le 17 mai 2021 au siège de la CCPLD. Ce même jour, les pièces du dossier mises à la disposition du public ont été cotées et paraphées par mes soins avant l'ouverture de l'enquête.

Le dossier est glissé dans 2 chemises cartonnées. Il est accompagné d'un registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.

La première comprend le dossier d'enquête publique :

- **la notice de présentation de la procédure d'abrogation** des 5 cartes communales, et
- **l'évaluation environnementale.**

La seconde contient les pièces de l'enquête publique :

- **la note technique** de la procédure d'enquête qui rappelle les principaux textes régissant l'enquête publique, et la manière dont elle s'insère dans la procédure administrative ;
- **le recueil des avis réglementaires,**
- **une note de la CCPLD en réponse aux avis reçus,**
- **les pièces administratives de l'enquête publique :**
 - la délibération du Conseil Communautaire du 12 février 2020 prescrivant la procédure d'abrogations de cartes communales d'Irvillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et Saint-Eloy ;
 - la désignation de la Commissaire Enquêtrice par le Tribunal Administratif (décision du 10 mars 2021),
 - l'Arrêté du Président en date du 4 mai 2021 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à l'abrogation de 5 cartes communales ;
 - L'avis d'enquête publique,
 - les articles de presse du Télégramme et Ouest-France.



D4 - INFORMATION DU PUBLIC - MESURES DE PUBLICITE

- **Publicité légale par voie de presse** : conformément à l'article 5 de l'Arrêté du Président, l'enquête publique est annoncée par voie de presse (dans les délais prescrits) dans deux journaux locaux du Finistère (**annexe 18**). La 1^{ère} parution est publiée 18 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, la seconde, le 1^{er} jour d'enquête soit la 1^{ère} semaine de l'ouverture.

		<u>1^{er} avis</u>	<u>2^{ème} avis</u>
<u>Le Télégramme</u>	Finistère	Lundi 10 mai 2021	Jeudi 27 mai 2021
<u>Ouest-France</u>	Finistère	Lundi 10 mai 2021	Jeudi 27 mai 2021

- **Affichage de l'avis au public** : l'avis d'enquête est affiché dans les délais réglementaires avant l'ouverture d'enquête par le maître d'ouvrage, jusqu'au 25 juin 2021 inclus
 - sur la baie vitrée de la CCPLD, depuis le jeudi 6 mai 2021,
 - dans les 5 mairies (entre le 6 et le 10 mai 2021), à l'extérieur pour être visible (**annexe 19**).
- **Site Internet** : pendant toute la durée de l'enquête le dossier est consultable sur le site de la Communauté de Communes : <http://www.pays-landerneau-daoulas.fr> (Rubrique Aménagement/Urbanisme) (**annexe 20**).

D5 - CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les principaux éléments constitutifs du dossier étaient, avant l'ouverture de l'enquête, sur le portail internet de la CCPLD.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier peut être consulté

- **Sur support papier et sur un poste informatique** mis à la disposition au siège de la CCPLD du jeudi 27 mai (9h) au vendredi 25 juin 2021 (16h30) aux jours et heures d'ouverture au public ;
- **Sur support papier** dans les mairies d'Irvillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et Saint-Eloy du jeudi 27 mai (9h) au vendredi 25 juin 2021 (16h30) aux jours et heures d'ouverture au public.

Le public peut également formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- **Lors des trois permanences de la commissaire enquêtrice** tenues au siège de la CCPLD (Maison des Services Publics, 59, rue de Brest à Landerneau) ;
- **Sur un registre d'enquête papier** (côté et paraphé par la commissaire enquêtrice) mis à la disposition du public au siège de la CCPLD aux horaires d'ouverture au public ;

- **Par courrier postal** : toute correspondance doit être envoyée à l'attention de la commissaire enquêtrice, enquête relative à l'abrogation des cartes communales, à l'adresse du siège de la CCPLD ;
- **Par voie électronique** : les observations et propositions peuvent être adressées par courriel à l'adresse suivante : plui@ccpld.bzh.

Les observations et propositions du public formulées par voie électronique ainsi que par courrier papier sont enregistrées et consultables sur le registre papier au siège de l'enquête publique.

Pour être recevables, les observations et propositions doivent être reçues pendant la durée de l'enquête. Celles qui arriveraient avant le 27 mai 2021 (9h) ou après le 25 juin 2021 (16h30) ne peuvent pas être prises en compte par la commissaire enquêtrice.

D6 - PERMANENCES

L'enquête se déroulant pendant la période de la Covid, les gestes barrières sont obligatoires au siège de l'enquête publique et dans les mairies. Du gel hydro-alcoolique est disponible avant la consultation du dossier. Le port du masque est obligatoire durant la totalité des entretiens avec la commissaire enquêtrice lors de ses 3 permanences :

- le jeudi 27 mai de 9h à 12h,
- le vendredi 11 juin de 13h30 à 16h30,
- le vendredi 25 juin de 13h30 à 16h30.

D7 - PARTICIPATION ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au cours de 30 jours durant lesquels l'enquête s'est déroulée, le dossier papier mis à la disposition du public, au siège de la communauté de communes ou dans les 5 communes concernées par l'abrogation des cartes communales n'a pas été demandé pour être consulté.

Aucune observation écrite ou orale n'a été enregistrée sur le registre.

Aucune personne n'a remis en cause le projet d'abrogation des cartes communales des communes.

D8 - CLOTURE DE L'ENQUETE

Conformément à l'article 9 de l'Arrêté du 4 mai 2021 du Président de la CCPLD, à l'issue de la dernière permanence le 25 juin 2021 à 16h30 l'enquête est terminée, le registre est clôturé sans observation, puis il est signé par la commissaire enquêtrice ([annexe 21](#)).

E- PHASE POSTERIEURE A LA PERIODE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

E1- TRANSMISSION DU PROCES-VERBAL

Vu l'absence de public et d'observation de celui-ci, il a été dressé conformément l'article R123-18 du code de l'environnement un procès-verbal de synthèse qui au regard du défaut de participation s'est traduit par un état "néant" valant synthèse des observations, remarques, suggestions et contre-propositions.

Monsieur le Président a été rendu destinataire d'un courrier l'informant de la situation et du procès-verbal de synthèse afin d'assurer le respect des formes préconisées ([annexe 22](#)).

E2- MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le 2 juillet 2021, compte-tenu de l'absence de public et d'observation de ce dernier, la Communauté de Communes du PLD n'a pas produit de mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ([annexe 23](#)).

F- CONCLUSION DU RAPPORT D'ENQUETE

Cette enquête publique est prescrite par le Président de la CCPLD, par Arrêté du 4 mai 2021. Le présent rapport restitue les événements qui ont marqué la procédure de l'enquête publique unique préalable à l'abrogation des cartes communales d'Irvillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et Saint-Eloy.

La jurisprudence du Conseil d'État rappelle que le PLUi et la Carte Communale sont deux documents d'urbanisme exclusifs l'un de l'autre, aussi, afin de sécuriser juridiquement le PLUi de la Communauté de Communes entré en vigueur le 8 juin 2020 et pour que celui-ci devienne opposable, il convient de prévoir l'abrogation des 5 cartes communales (préalable pour que le PLUi devienne exécutoire).

La carte communale est un document d'urbanisme valable sans limitation de durée. Le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique pour l'abrogation des cartes communales. La doctrine administrative fait application du principe de parallélisme des formes, estimant que l'abrogation d'une carte communale doit, tout comme son approbation régie par les articles L.163-5 et L.163-6 du Code de l'urbanisme, faire l'objet d'une enquête publique.

Le 12 décembre 2020, dans sa délibération, le Conseil Communautaire approuve l'initiative du Président de la CCPLD de procéder à l'engagement d'une procédure d'abrogation des 5 cartes communales en vigueur.

Le dossier mis à enquête publique est compréhensible et bien présenté. L'ensemble des pièces regroupe les éléments qui visent à éclairer le public sur le fait que cette procédure est indispensable, car il s'agit là, d'une régularisation administrative en l'absence de réglementation précise.

Les modalités de l'enquête publique ont été définies en concertation avec le maître d'ouvrage et les échanges ont été professionnels. L'enquête publique s'est déroulée durant 30 jours consécutifs, du jeudi 27 mai à 09h00 au vendredi 25 juin 2021 à 16h30 conformément aux délais arrêtés. Les permanences ont eu lieu dans de bonnes conditions, mais le public n'a pas pu les apprécier, vu son absence. Le dossier mis à enquête publique semblait complet et conforme à la réglementation. Les informations ont été largement diffusées sur dossier papier (au siège et dans les 5 communes) et sur le site internet de la CCPLD. La rédaction des documents était suffisamment claire pour comprendre l'objet de l'enquête, le déroulement de la procédure, les conséquences juridiques de l'abrogation des cartes communales et les décisions à prendre au terme de l'enquête. Il est regrettable que le public ne soit pas venu en débattre avec la commissaire enquêtrice.

Le Président de la CCPLD ainsi que les maires ont fourni un certificat d'affichage de l'avis conformément à la réglementation (**annexe 24**.) La commissaire enquêtrice a pu vérifier sur sites, la conformité de l'affiche (caractéristiques fixées par l'Arrêté du 24 avril 2012, article R. 123-11 du Code de l'Environnement).

Une large information a donc été assurée pour toucher un maximum de personnes. Le dossier était clair et étoffé des pièces essentielles. Il n'y a pas eu de remarque relative à la procédure et aucun avis défavorable au projet n'a pas été émis par quelque moyen que ce soit.

Par ailleurs, la commissaire enquêtrice n'a pas relevé de manquement à la procédure.

A l'issue de l'enquête, j'ai établi, le **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**, première partie. J'estime avoir agi dans le respect de la mission qui m'a été confiée et en conséquence, pouvoir émettre sur le projet d'**abrogation des cartes communales d'Irvillac, La Martyre, Le Tréhou, Ploudiry et Saint-Eloy**, un avis fondé.

Dans la deuxième partie, **CONCLUSIONS ET AVIS**, j'émettrai mes conclusions motivées et mon avis concernant le projet.

A Brest, le 21 juillet 2021

Françoise Isaac,



Commissaire enquêtrice