



**Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas**  
59, rue de Brest  
Maison des Services Publics - BP 849  
29 208 Landerneau



# MODIFICATION N°1

## DU PLU DE LA FOREST-LANDERNEAU

REF : 2016-MPLU1-LA FOREST LANDERNEAU

### NOTICE EXPLICATIVE

Dossier d'enquête publique – Janvier 2017

#### **Révision générale du POS en PLU**

Arrêtée le 04 juillet 2007  
Approuvée le 14 mai 2008  
Rendue exécutoire le 4 juin 2008

#### **Modification n°1 du PLU**

Approuvée le  
Rendue



## SOMMAIRE

<b>1. Le contexte réglementaire de la modification n°1 du PLU .....</b>	<b>2</b>
1.1- L'objet de la modification n°1 du PLU.....	2
1.2- La procédure de modification du PLU .....	2
1.3- Le contenu du dossier de modification n°1 du PLU.....	5
<b>2. Justifications des adaptations .....</b>	<b>6</b>
2.1- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc de Reun Izella.....	6
2.2- L'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones Urbanisées ou A Urbaniser.....	8
2.3- La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Reun Izella pour permettre le projet d'aménagement prévu .....	10
2.4- Les incidences sur l'environnement et sur le site Natura 2000.....	10
<b>3. Compatibilité avec la loi littoral et les documents supra-communaux .</b>	<b>14</b>
3.1 – Compatibilité avec la loi Littoral .....	14
3.2. Compatibilité avec le SCOT du pays de Brest .....	15
3.3. Compatibilité avec le plan local de l'habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau Daoulas.....	16
<b>4. Les conséquences sur le dossier de PLU .....</b>	<b>16</b>
4.1- Au niveau du règlement graphique.....	16
4.2- Au niveau des orientations d'aménagement (OA).....	18
4.3- Au niveau du rapport de présentation.....	19

## 1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

---

Par délibération du 26 juin 2015, le conseil de Communauté du Pays de Landerneau-Daoulas a engagé la procédure de transfert de compétence 'plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. Suite aux votes des conseils municipaux des communes membres de l'EPCI, ce transfert a été acté par l'arrêté préfectoral n°2015-300-0002 du 27 octobre 2015. Le transfert de compétence est effectif depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2015.

La Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas est donc aujourd'hui compétente pour mener la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de LA FOREST LANDERNEAU.

### 1.1- L'objet de la modification n°1 du PLU

La commune de La Forest-Landerneau est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2008 et rendue exécutoire le 4 juin 2008.

Sur la demande de la commune, la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas engage aujourd'hui une procédure de modification du PLU de La Forest-Landerneau.

**L'objectif de cette procédure est d'adapter le PLU en vigueur sur un point pour :**

- **ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUc de Reun Izella**, afin de réaliser une opération d'habitat pour pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants.

### 1.2- La procédure de modification du PLU

La prise en compte de l'objet cité précédemment **satisfait aux conditions de la procédure de modification du PLU**, conformément à l'article L.153-31, dans la mesure où les adaptations envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme (CU)** précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**L'article L.153-37 du CU** stipule que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI qui établit le projet de modification.

**L'article L.153-38 du CU** stipule que « Lorsque le projet de modification **porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée** de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal **justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.** »

**L'article L.153-40 du CU** indique qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'EPCI notifie le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

**L'article L.153-41 du CU** prévoit que lorsque le projet de modification est soumis à enquête publique, celle-ci est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'EPCI.

**L'article L.153-43 du CU** prévoit également qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI.

**Le dossier de modification du PLU de La Forest-Landerneau comporte donc une analyse des capacités de densification, c'est-à-dire l'identification et la qualification au sein des zones U et 1AU des disponibilités foncières** (à vocation d'habitat, la zone 2AU ouverte à l'urbanisation étant à vocation d'habitat).

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification sera notifié:

- au Préfet du Finistère,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture, et au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture,
- au Président de l'E.P.C.I. chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
- au Président de l'autorité organisatrice de transport au sens de l'article L. 1221-1 du Code des Transports
- au Maire de La Forest Landerneau.

L'enquête publique, qui dure 1 mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public au siège de la Communauté et à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PLU est ensuite approuvée par le conseil de Communauté. Cette délibération, transmise en Préfecture, suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

## SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU

(Articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'Urbanisme)

*Réalisation de l'analyse du potentiel foncier encore mobilisable au sein des zones déjà urbanisées (U et 1AU à vocation d'habitat) et justification de la faisabilité des aménagements et de l'urbanisation sur ces secteurs encore libres et disponibles*

### **Arrêté du président de l'EPCI prescrivant la modification du PLU**

au titre de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme



**Délibération motivée du conseil de Communauté justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones**

*au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme*

Elaboration technique du projet de modification du PLU (notice de présentation et extraits des pièces du dossier de PLU modifiés)



### **Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées**

*mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et aux maires des communes concernées*



### **Préparation de l'enquête publique**

► Publication notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique d'un avis et affichage au siège de la Communauté ainsi que dans la ou les mairies concernées, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci

- ▶ Dossier : dossier qui a fait l'objet de la notification, complété par l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées



### **Enquête publique (1 mois minimum)**

- ▶ Dossier complet en mairie et au siège de l'EPCI (comprenant les avis PPA éventuels) accompagné d'un registre d'enquête permettant au public d'y inscrire ses observations
- ▶ Rédaction du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur (1 mois maximum après la clôture de l'enquête) et validation de ceux-ci par le Tribunal Administratif (15 jours)



### **Approbation de la modification du PLU par délibération du conseil de la Communauté**

- ▶ Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations du public
- ▶ Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture en 2 exemplaires accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)
- ▶ Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération au siège de la Communauté et dans la ou les mairies concernées pendant un mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en caractères apparents et rubrique Annonces Légales)
- ▶ Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

### **1.3- Le contenu du dossier de modification n°1 du PLU**

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD, du règlement écrit et des Annexes), le dossier ne comprend donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- le règlement graphique modifié,
- le document d'Orientations d'Aménagement modifié,
- le rapport de présentation modifié.

La présente notice explicative ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

Les planches du règlement graphique seront entièrement rééditées à l'approbation de la modification. En attendant, seuls les extraits du secteur modifié sont présentés (les plans étant toutefois disponibles dans leur intégralité en version PDF). Le dossier d'Orientations d'Aménagement modifié sera joint dans son intégralité. Le rapport de présentation sera complété et seules les parties modifiées seront présentées.

## 2. JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS

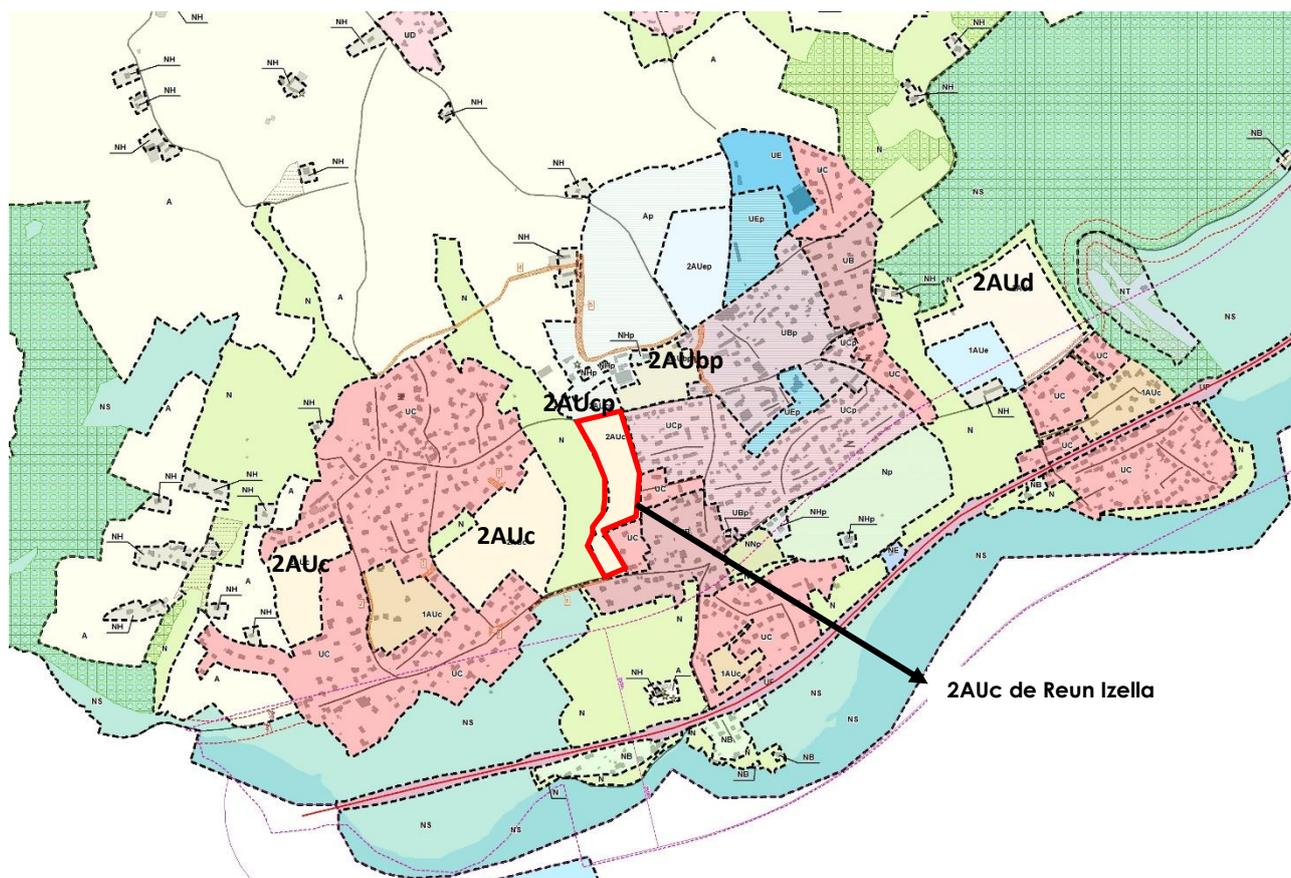
### 2.1- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc de Reun Izella

#### ❖ Une réserve foncière inscrite dans le P.L.U. de 2008

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2008 est « d'assurer une répartition équilibrée des zones d'habitat futures sur l'ensemble de l'agglomération de La Forest-Landerneau afin de garantir la pérennité des pôles urbains et de lutter contre l'étalement urbain » et de « susciter une certaine programmation dans le temps et dans l'espace en définissant des réserves d'urbanisation sur long terme ».

Par conséquent, au PLU de 2008, le développement urbain était prévu au travers de 3 zones 1AUc : la zone 1AUc de Roudouzic, la zone 1AUc de Bodilio et la zone 1AUc de la Gare. Deux d'entre elles sont situées au bourg et la troisième au village de la Gare.

Outre ces zones 1AU, 6 zones plus vastes ont été classées en zone 2AU, zone destinée à l'urbanisation future, afin d'imposer une réflexion d'aménagement d'ensemble cohérente préalablement à leur urbanisation, d'échelonner la production de logements dans le temps et de programmer au préalable le renforcement des réseaux publics. Ces zones 2AU au PLU en vigueur se répartissent en périphérie du bourg et du village de la Gare. Deux d'entre elles sont situées dans le périmètre de protection du captage d'eau de Castel Nevez.



Extrait du règlement graphique du P.L.U. approuvé le 14/05/2008

### ❖ La zone 2AUc de Reun Izella

La zone 2AUc de Reun Izella, d'une emprise d'environ 2,6 ha, est située à l'Ouest du centre-bourg, en continuité de l'agglomération. Elle est bordée au Nord par la route de Kergreach et au Sud par la RD233.

Il s'agit d'un espace libre, en continuité du tissu urbain existant et pour sa majeure partie, sans vocation agricole (0,42 ha sur les 2,6 ha sont identifiés au registre parcellaire agricole). Il est limité à l'Ouest par une zone naturelle.

L'aménagement du secteur vise à prévoir de nouveaux logements au plus près du centre-bourg. Un principe de liaison douce rejoignant l'habitat pavillonnaire voisin sera prévu afin d'intégrer au mieux l'opération aux quartiers limitrophes.

Ce secteur est également situé en dehors du périmètre de protection du captage d'eau de Castel Nevez.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUc n'est donc pas en contradiction avec d'autres orientations du PADD : la sauvegarde de l'activité agricole, la limitation de l'étalement urbain et la préservation du captage d'eau de Castel Nevez.

### ❖ Une ouverture à l'urbanisation nécessaire pour la dynamique communale, avec pour enjeu de faire venir de nouvelles familles sur la commune

La population communale connaît une évolution variable depuis les années 1990, passant d'une évolution annuelle de -0,2% entre 1990 et 1999 à une évolution de +1,3% entre 1999 et 2008 et depuis 2008 (-2013) de +0,2%. De plus, même si la commune reste jeune, elle connaît un certain vieillissement : hausse de la population des plus de 60 ans et baisse de la population des moins de 30 ans.

Parallèlement, la commune constate une baisse de l'arrivée de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages avec un solde migratoire négatif et des ménages avec enfant(s) qui sont de plus en plus sous-représentés. Cette tendance a pour conséquence directe une baisse des effectifs scolaires alors même que la commune est particulièrement bien pourvue en équipements (1 école publique maternelle et primaire, 1 école privée maternelle et primaire).

Les effectifs des deux écoles sont en baisse et comptabilisent (les effectifs des 2 écoles cumulés) 225 élèves pour l'année 2011-2012 puis 217, 212, 207 et 195 pour l'année 2015-2016.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPLD (établi pour la période 2015-2021) a défini des objectifs de production globale de logements. Sur la commune de la Forest-Landerneau, il est défini une moyenne de 10 logements par an, soit 60 logements sur la durée du PLH.

Une opération d'aménagement sur la zone 2AUc de Reun Izella devrait permettre la réalisation d'une trentaine de logements, soit le nombre de logements nécessaire pour répondre au besoin en logements de la commune jusqu'à l'entrée en vigueur du futur PLUi prévue d'ici 3 ans, début 2020.

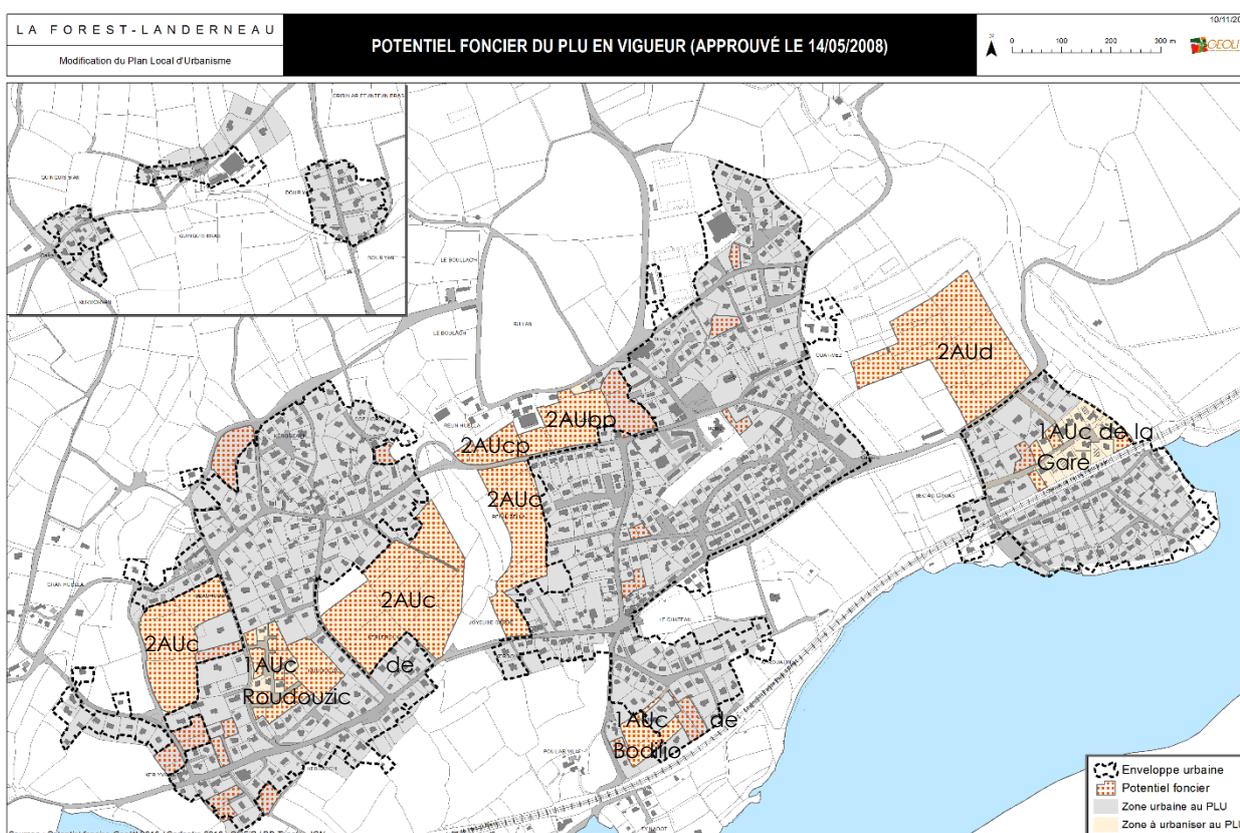
Pour toutes ces raisons, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUc de Reun Izella, située en continuité du bourg, en dehors du périmètre de captage d'eau, n'ayant en

grande partie plus de vocation agricole et permettant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## 2.2- L'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones Urbanisées ou A Urbaniser

La modification du P.L.U. portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, celle-ci doit être justifiée - depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (mars 2014) - au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du code de l'Urbanisme).

Par conséquent, le tissu urbain de la commune de La Forest-Landerneau a été étudié afin d'y évaluer le potentiel d'espaces disponibles.



Bilan des potentialités sur la base du règlement graphique du P.L.U. approuvé le 14/05/2008

### ❖ Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne et d'un repérage de terrain, **le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé en zone U (zone urbaine à vocation d'habitat) est d'environ 3.37 ha sur le bourg et le secteur de la gare** (cf. carte ci-dessus).

En effet, compte tenu des enjeux de la municipalité développés précédemment, de l'application de la loi Littoral et des objectifs de limitation des déplacements, il ne semble pas opportun de comptabiliser les potentialités des zones UD correspondant à des dents creuses en hameaux

(non constructibles aujourd'hui au regard des récentes jurisprudences relatives à la loi Littoral).

Par ailleurs, quelques terrains ne sont pas retenus en tant que potentialités du fait de l'absence d'accès ou de la forte pente qui limitent la constructibilité.

Ainsi, **le potentiel disponible en zone UA, UB et UC** est ainsi localisé :

- une seule dent creuse dans la zone Urbaine du secteur de la Gare (les dernières parcelles disponibles se trouvent dans la zone 1AUc) ;
- au sein de la zone Urbaine du bourg et du Penquer, quelques parcelles sont disponibles. Ces parcelles permettent pour l'essentiel la construction de 1 à 2 logements (en appliquant la densité du SCOT de 12 logements/ha), et constituent ainsi des potentialités pour les années à venir ;
- un grand secteur d'extension classé en U à l'Ouest de la mairie est comptabilisé dans ce potentiel mais son accès est très difficile et le dénivelé sur le secteur est important. Ainsi, aucun projet de construction n'est souhaité sur la zone. La surface associée au secteur est donc à déduire des potentialités, soit 0,8 ha.

**Le potentiel disponible en zone U est donc de 3,37 ha.**

#### ❖ **Bilan des capacités d'urbanisation au sein des zones d'urbanisation future 1AU à vocation d'habitat et non encore urbanisées**

A ce potentiel disponible en zone U, s'ajoute le potentiel présent dans les zones :

- zone 1AUc de la Gare
- zone 1AUc de Bodilio
- zone 1AUc de Roudouzic

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne et d'un repérage de terrain, **le potentiel 'théorique' d'espaces disponibles au sein de l'espace à urbaniser en zone 1AU (à vocation d'habitat) est d'environ 5,6 ha** (cf. carte page précédente).

**Toutefois, ce potentiel 'théorique' est à analyser et nuancer :**

##### **Pour la zone 1AUc de la Gare :**

- la zone 1AUc représente au PLU de 2008 une surface de 2,3 ha. La zone est en grande partie urbanisée, les derniers terrains non construits (3 sur 4) ont été achetés par les propriétaires des parcelles voisines pour éviter leur aménagement. **Ainsi, seulement 1 terrain pouvant accueillir une seule maison demeure en réalité disponible.**

##### **Pour la zone 1AUc de Bodilio :**

- la zone 1AUc représente au PLU de 2008 une surface de 0,7 ha. La zone n'est aujourd'hui pas construite du fait de la multiplicité des propriétaires et d'un problème d'accessibilité à la zone. L'accès est prévu à l'Est du secteur par une voie privée et étroite. **Ainsi la rétention foncière opérée par les propriétaires et le problème d'accès rendent l'aménagement de la zone difficile.**

##### **Pour la zone 1AUc de Roudouzic :**

- la zone 1AUc représentée au PLU de 2008 une surface de 2,6 ha. La zone est aujourd'hui scindée en 2 parties, avec à l'Ouest une opération d'aménagement en cours de réalisation sur 1,8 hectare. Sur cet espace, des maisons sont construites, des permis de construire déposés et seulement **6 parcelles restent disponibles. Sur la partie Est, une parcelle de 0,8 ha demeure non bâtie et fait l'objet d'une rétention de la part du propriétaire qui n'est pas vendeur.**

**Au final, au sein des zones 1AU (à vocation d'habitat), seul un potentiel d'environ 0.5 ha est en réalité mobilisable à court ou moyen terme.**

#### ❖ Bilan des surfaces disponibles au PLU en vigueur

**Au total, le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé (U) et des zones 1AU (à vocation d'habitat) est d'environ 3.87 ha.**

Pour poursuivre un développement démographique et assurer un renouvellement de sa population, il est indispensable pour l'avenir et la dynamique de la commune d'attirer de nouveaux ménages au bourg avant la mise en œuvre du futur PLU intercommunal, qui n'entrera pas en vigueur avant 2020.

### **2.3- La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Reun Izella pour permettre le projet d'aménagement prévu**

Comme l'a montré l'analyse du foncier disponible, **les secteurs mobilisables sont très peu nombreux et peu adaptés à la réalisation d'opérations d'ensemble** et, par conséquent, peu attractifs pour des opérateurs fonciers.

En effet :

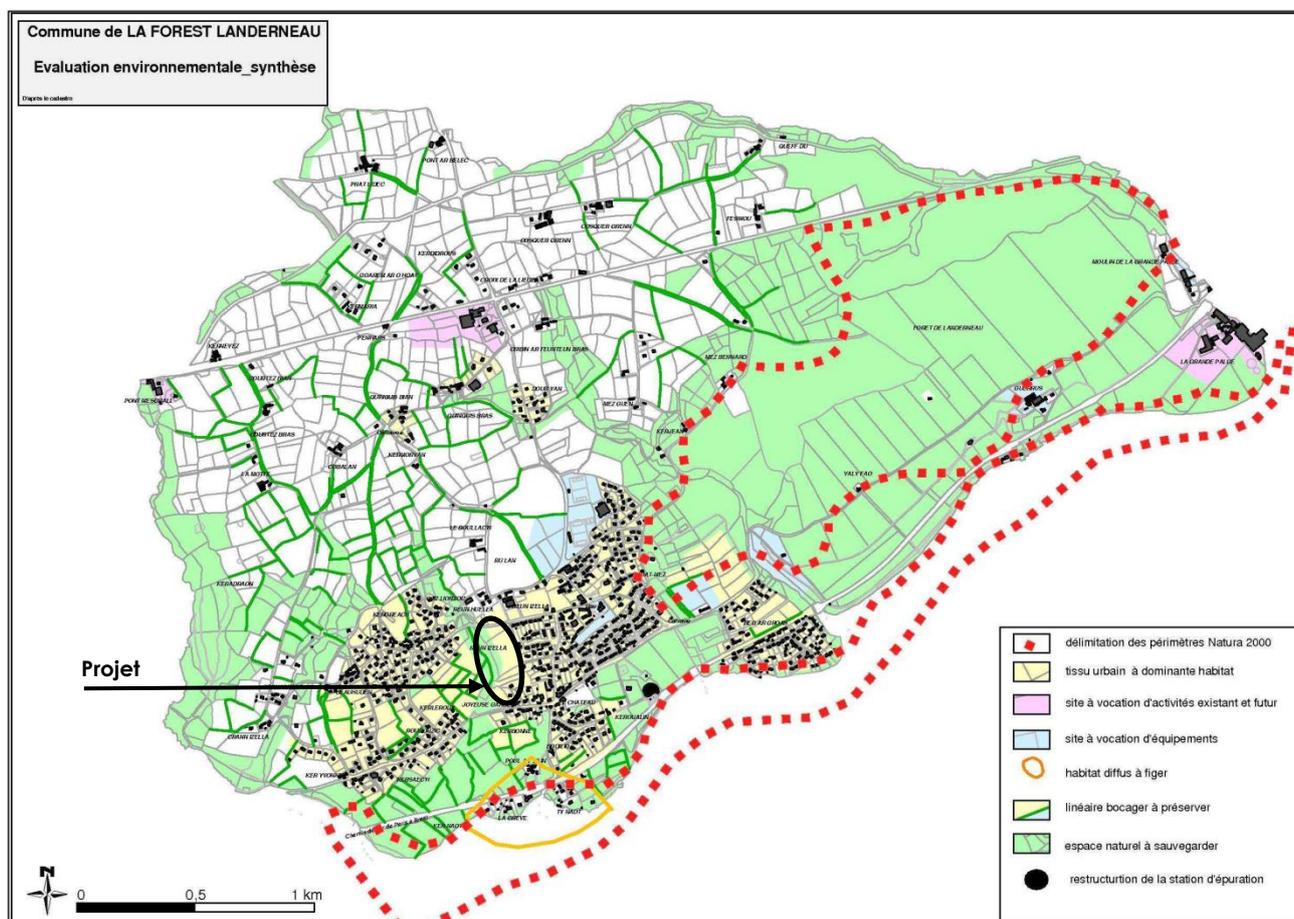
- les secteurs identifiés en zone U sont difficilement aménageables (accès, multiplicité des propriétaires ou démolition de bâtiments nécessaires) et/ou portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « goutte à goutte » ;
- de plus, les secteurs à urbaniser à court terme (1AU) prévus par le PLU en vigueur sont pour partie déjà urbanisés ou partiellement urbanisés, et ceux non urbanisés présentent des difficultés d'accès et une rétention de la part des propriétaires.

↳ **C'est pourquoi la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUc de Reun Izella afin de pouvoir permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** d'ici la mise en place du futur PLUi.

### **2.4- Les incidences sur l'environnement et sur le site Natura 2000**

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit en limite de l'agglomération. Les parcelles concernées ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière.

La commune est concernée au sud de son territoire par le site Natura 2000 : FR5300024 - Rivière Elorn. Elle se situe aussi non loin du site Natura 2000 (distant de près de 15km) : FR5300067 - Tourbière de Lann Gazel qui se situe au nord de la commune (sur Trémaouézan).



Localisation du site Natura 2000 - rivière Elorn par rapport au projet

Les grands ensembles écologiques que sont l'estuaire de l'Elorn et la forêt de Landerneau font l'objet de mesures de protection strictes dans le cadre de l'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral. Ils permettent ainsi de protéger ces secteurs sensibles et fragiles de l'urbanisation et de tout morcellement, mitage de l'espace.

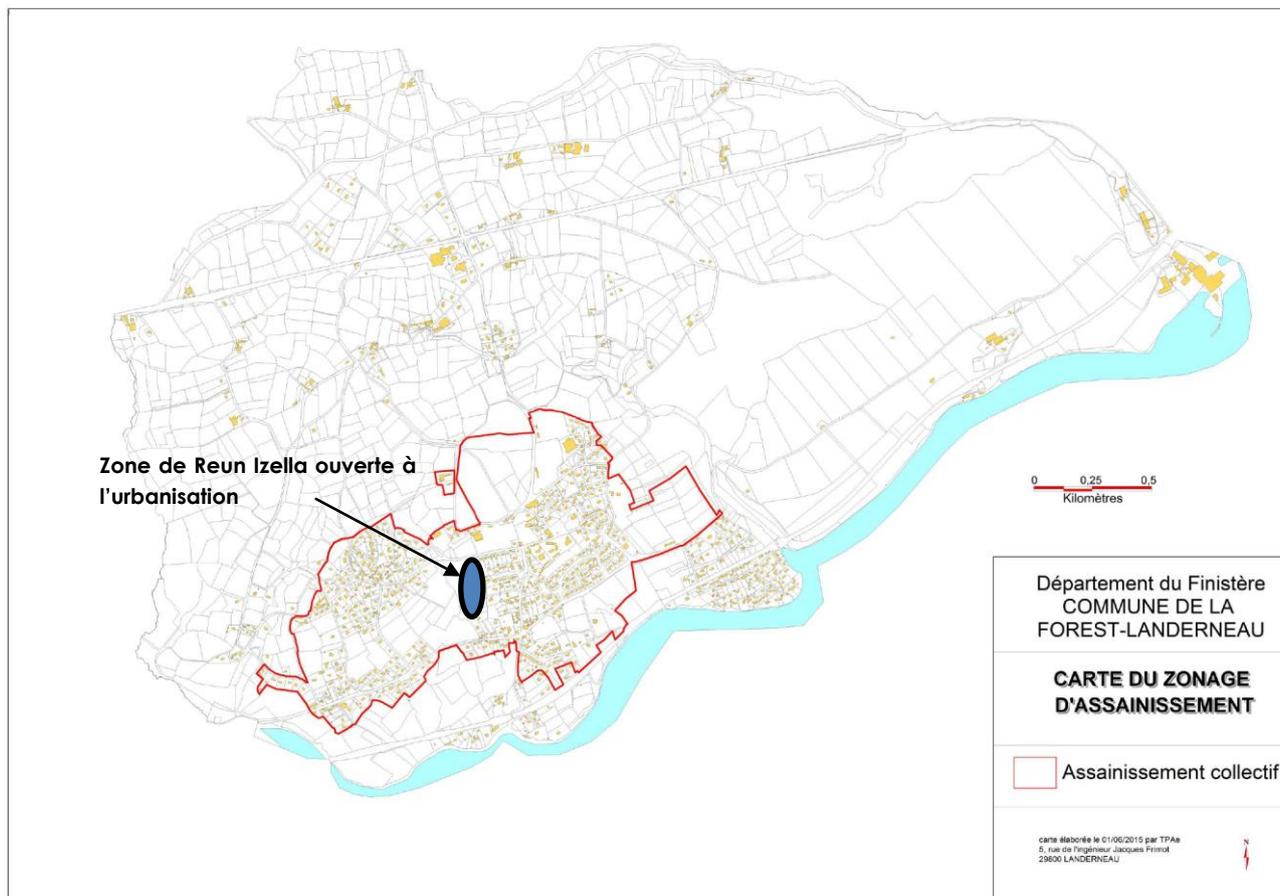
Le terrain est situé en dehors des périmètres de protection ou d'inventaires des espaces naturels (site classé, ZNIEFF, NATURA 2000,...).

L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité de par son inscription dans les limites physiques de l'agglomération, frontières est et sud construites. L'urbanisation future viendra conforter la silhouette urbaine de l'agglomération, et ne viendra pas bouleverser le paysage existant. Toutefois, l'OAP veillera à assurer la vue sur l'Elorn et la transition paysagère avec la zone N (non aménagée du fait de la forte déclivité) à l'ouest du site.

L'impact sur l'agriculture est limité car les parcelles supportant le projet d'aménagement n'ont plus de vocation agricole au Nord. Seules 0,5 ha au sud de la zone sont déclarées à la PAC en tant que culture légumière. Toutefois, la localisation du terrain près du centre-bourg induit une pression urbaine et une zone qui n'est donc pas favorable à un développement de l'activité agricole à long terme.

Concernant la gestion des eaux :

- les eaux usées peuvent être raccordées au réseau collectif existant.



Une nouvelle station d'épuration « boues activées » de 2300 EH a été construite en 2011 sur le site même de l'ancienne station. Cette station est de type « boues activées » avec aération prolongée dans un chenal d'aération travaillant en nitrification-dénitrification associée à un traitement physicochimique du phosphore.

La capacité de la station d'épuration est de 2300 EH. D'après l'étude du zonage d'assainissement des eaux usées de 2012, environ 37 % de la capacité de la station d'épuration est utilisée correspondant à 861 EH.

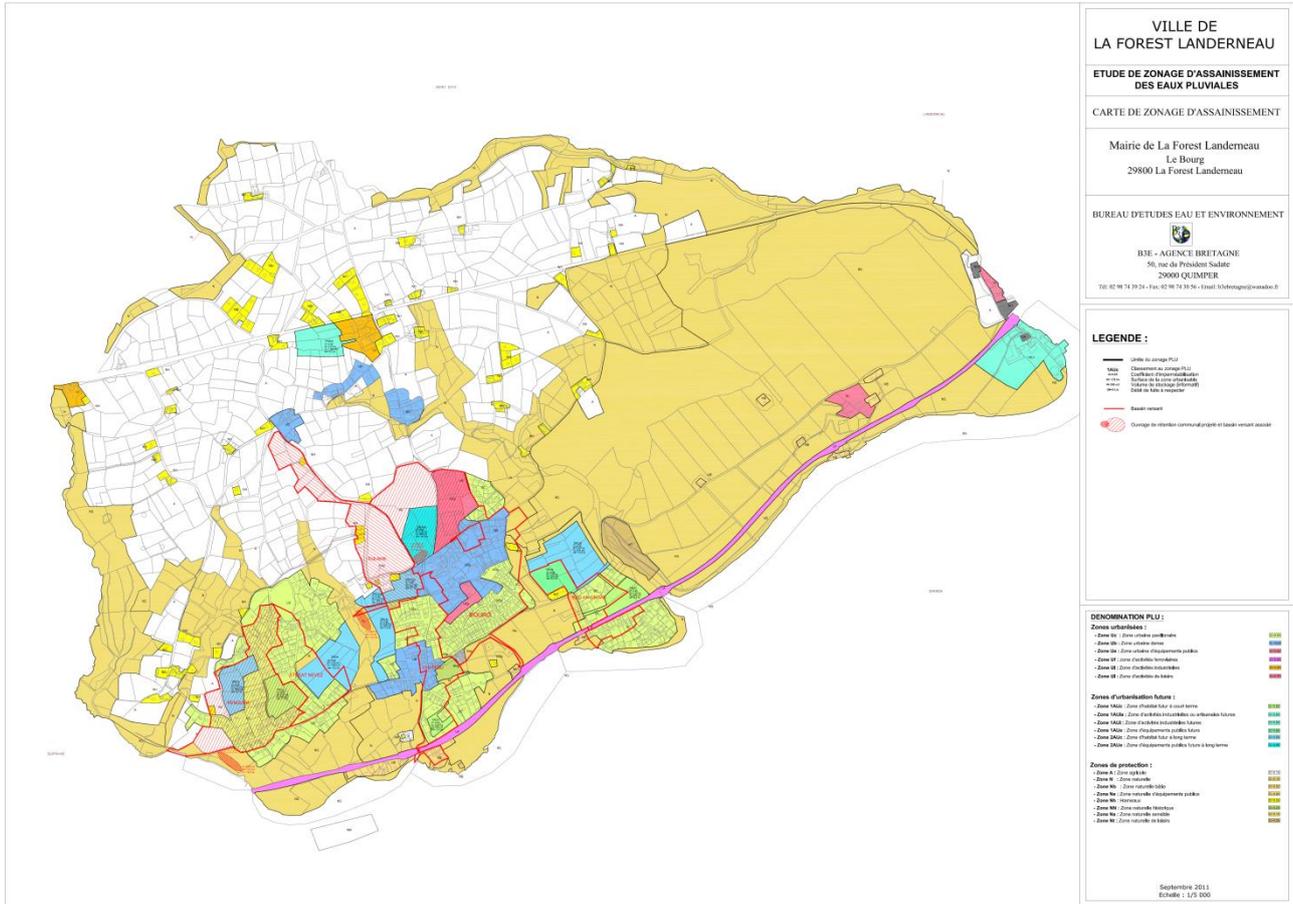
En prenant en compte les hypothèses suivantes, caractéristiques de la commune de La Forest Landerneau : un ratio de 2,64 habitants/logements et un ratio de 0,7 EH/habitant, les besoins futurs liés à l'urbanisation de la zone 2AUC de Reun Izella sont estimés à près de 55 équivalent-habitant.

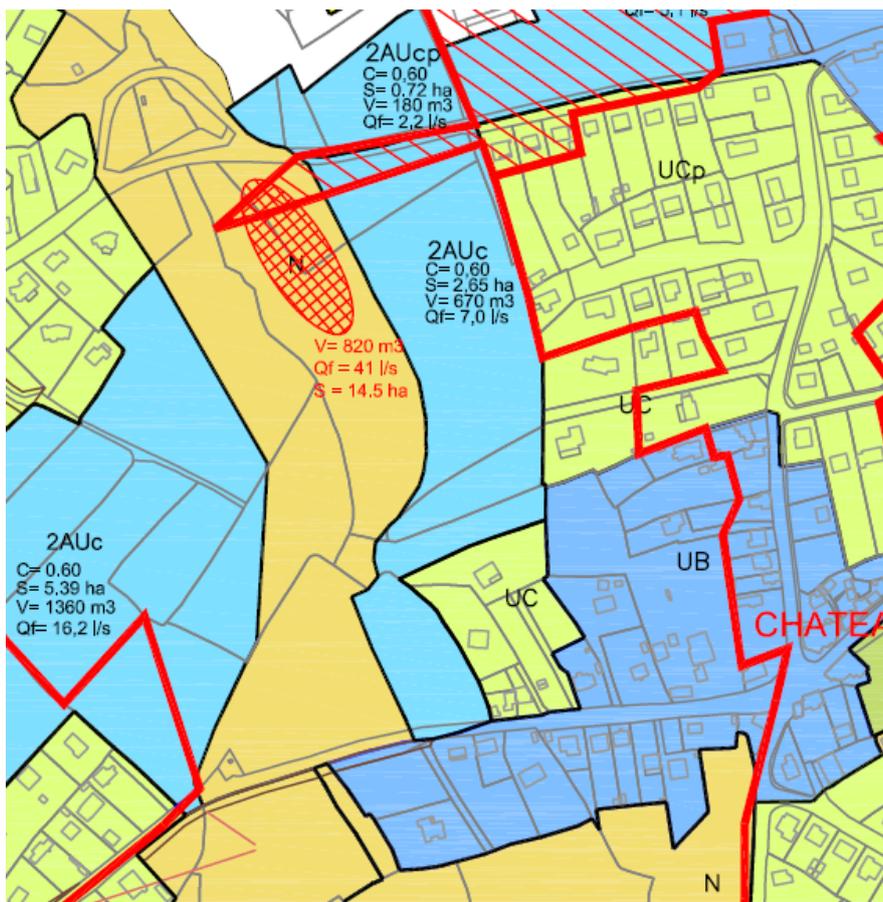
La station d'épuration de la commune de La Forest Landerneau apparaît donc largement dimensionnée pour assurer le traitement des eaux usées actuelles et pour répondre aux besoins futurs des effluents supplémentaires liés à l'urbanisation de la zone 2AUC de Reun Izella.

- D'autre part, pour la gestion des eaux pluviales, un Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Pluviales (SDAP) ainsi qu'un zonage ont été réalisés sur le territoire communal de la Forest Landerneau par B3e en 2011.

Plus spécifiquement, il est précisé que pour tout projet d'aménagement engendrant une augmentation de l'imperméabilisation du sol, l'utilisateur devra se conformer aux dispositions

figurant sur la carte de zonage d'assainissement pluvial et aux dispositions d'application définies ci-après.





Les zones urbanisables (zones 1AU et 2AU) seront obligatoirement équipées d'ouvrages de rétention respectant un débit de fuite de **3 l/s/ha**. Afin de mutualiser les moyens et de réduire les coûts (investissement et fonctionnement), il est envisageable de créer un dispositif de rétention commun à plusieurs zones urbanisables proches.

La gestion des eaux pluviales se fera donc par la mise en place d'un ouvrage de régulation au niveau de la zone et via de l'infiltration à la parcelle et/ou le raccordement au réseau d'assainissement pluvial.

→ **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc de Reun Izella n'aura donc pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 ou plus généralement sur l'environnement.**

### 3. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

#### 3.1 – Compatibilité avec la loi Littoral

**L'article L.121-8** du Code de l'Urbanisme impose que toute extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

→ Dans le cas présent :

La zone 2AUc de Reun Izella se situe en continuité de la limite ouest de l'agglomération du bourg. Son ouverture à l'urbanisation est donc compatible avec cette disposition de la loi Littoral relative à l'extension d'urbanisation.

**L'article L.121-13** du Code de l'Urbanisme prescrit que l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

→ Dans le cas présent :

La zone 2AUc de Reun Izella se situe dans les espaces proches du rivage (cf. partie « 6.1.1 - La compatibilité du P.L.U avec la loi littoral du 3 janvier 1986 » du rapport de présentation du PLU approuvé en 2008), comme l'intégralité de l'agglomération. Toutefois, cette extension est limitée par rapport à l'espace urbanisé : 2,6 hectares de zone 2AUc ouverte à l'urbanisation et 95 hectares de zone U en espace proche, soit une extension de moins de 3%. Le règlement écrit fixe également des règles limitatives en zone 1AUc ; à savoir une emprise au sol maximale de 50% et une hauteur limitée à 8.50 m pour les toitures en pentes et 7 m pour les toits terrasses.

### 3.2. Compatibilité avec le SCOT du pays de Brest

La commune de La Forest-Landerneau est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays de Brest.

Le projet d'aménagement devra donc être compatible avec ce document.

**Le SCoT prescrit notamment pour La Forest-Landerneau un objectif de densité minimum de 12 logements/hectare.**

→ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc de Reun Izella située en continuité du tissu bâti existant de l'agglomération, répond à l'objectif de densité du SCOT approuvé qui est précisé dans le document d'OAP.

**Le SCoT prescrit de limiter l'urbanisation diffuse et ainsi de prévoir les extensions urbaines en continuité des espaces bâtis. A ce titre, le SCOT recommande de porter l'effort de construction dans les centralités.**

→ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc de Reun Izella située en continuité du tissu bâti existant de l'agglomération, répond à l'objectif d'une meilleure économie de l'espace et de limitation de l'urbanisation diffuse.

**Le SCoT prescrit que les zones 1AU ainsi que le passage de zone 2AU en 1AU seront conditionnés à l'élaboration d'orientations d'aménagement.**

→ Les Orientations d'aménagement ont été complétées avec les orientations de la zone 2AUc de Reun Izella.

**Au regard des objectifs et prescriptions en matière résidentielle et des modalités de gestion de l'urbanisation, l'objet de la modification du PLU est compatible avec le SCOT du Pays de Brest.**

### **3.3. Compatibilité avec le plan local de l'habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau Daoulas**

La commune est par ailleurs couverte le PLH du Pays de Landerneau Daoulas, approuvé en juin 2015 sur la période 2015-2021.

Les objectifs de production de logements y ont été territorialisés par commune.

Ainsi, pour la commune de La Forest Landerneau, la production de logements visée est de 10 logts/an en moyenne (60 sur la durée du PLH).

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc de Reun Izella pour permettre un programme d'habitat, vise à répondre aux objectifs de production de logements du PLH. Le projet peut permettre la réalisation de 30 logements minimum (2.6 ha \*12 logts/ha densité du SCOT).**

## **4. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU**

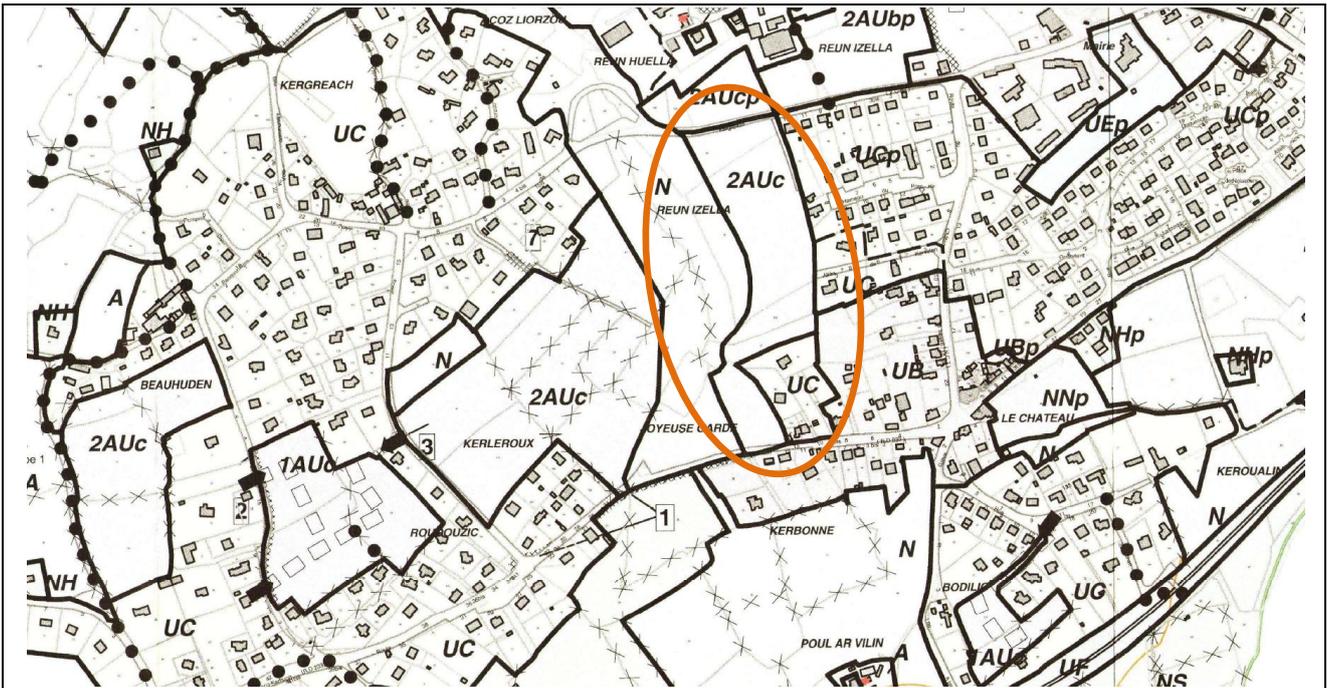
---

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

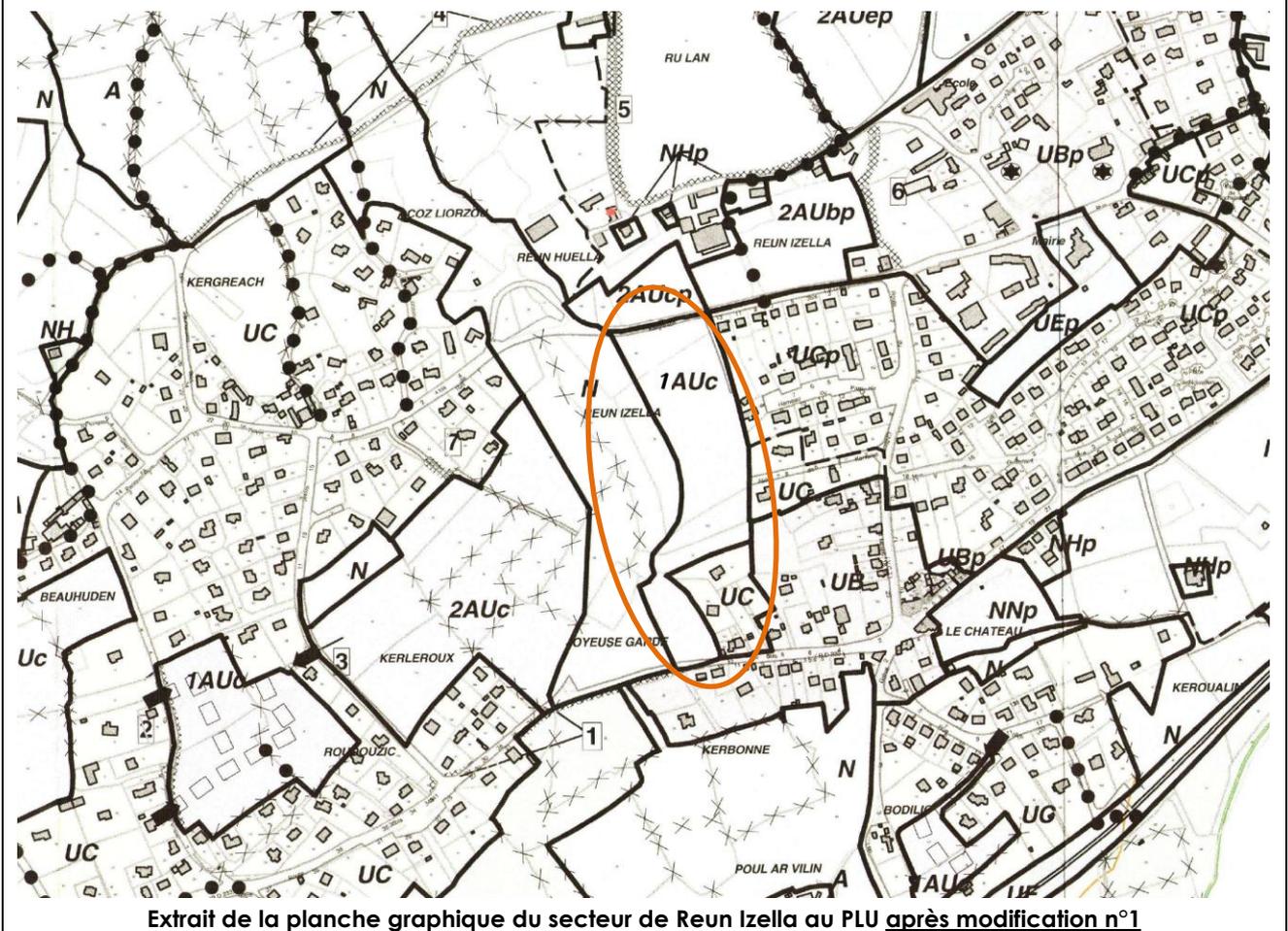
- le règlement graphique,
- les Orientations d'Aménagement,
- le rapport de présentation.

### **4.1- Au niveau du règlement graphique**

La zone 2AUc de Reun Izella du PLU en vigueur, approuvé le 14 mai 2008, fait l'objet d'un classement en 1AUc au PLU modifié.

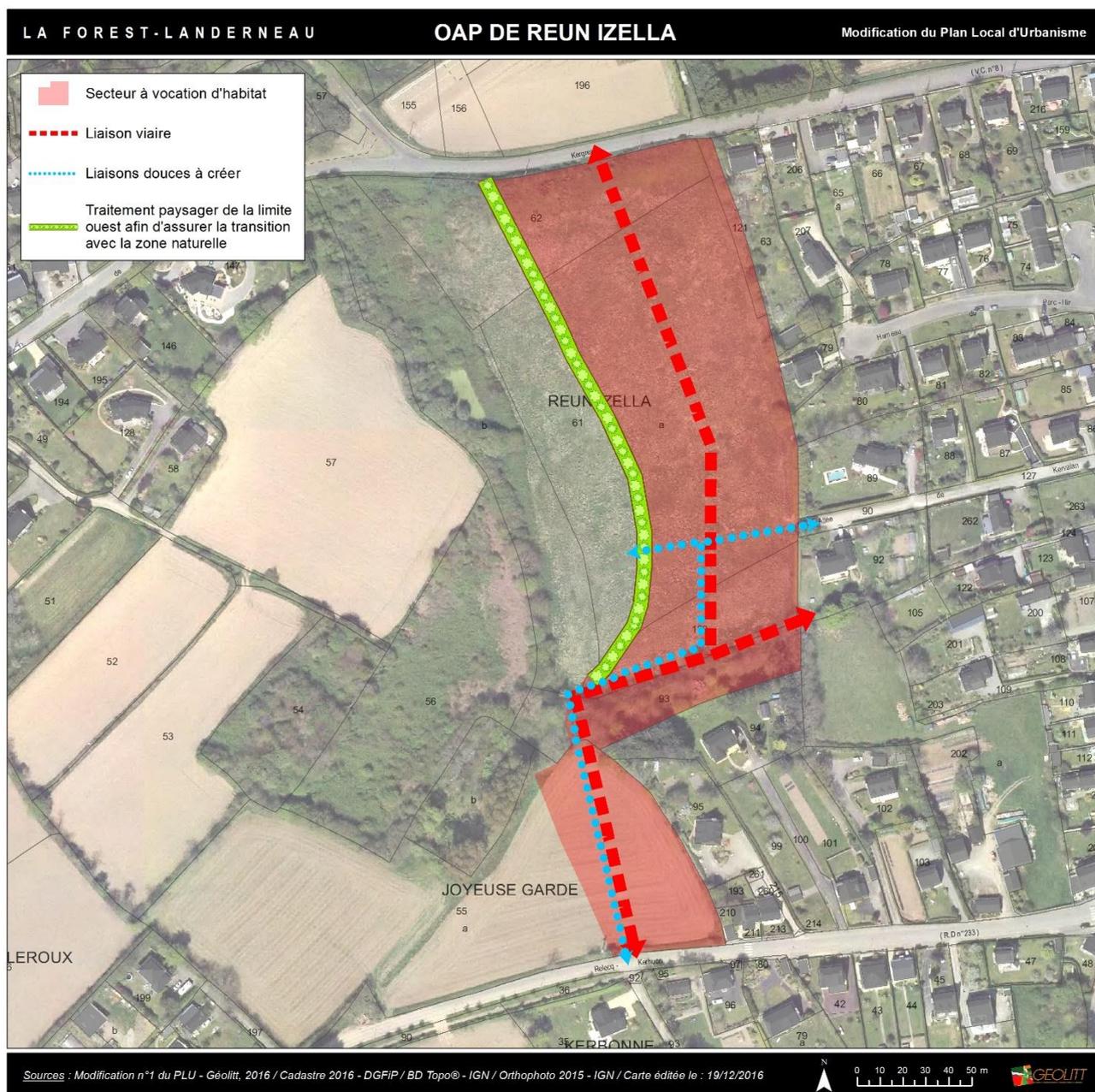


Extrait de la planche graphique du secteur de Reun Izella au PLU en vigueur, approuvé le 14 mai 2008



Extrait de la planche graphique du secteur de Reun Izella au PLU après modification n°1

## 4.2- Au niveau des orientations d'aménagement (OA)



**Caractéristiques des sites** : s'étendant sur une superficie de 2,5 hectares à l'ouest de l'agglomération de La Forest-Landerneau, le site de Reun Izella s'établit au sein d'un tissu urbain pavillonnaire. Ainsi, le quartier frontalier à l'est se caractérise par des densités urbaines variables (une moyenne de 10 logements/ha avec des lots compris entre 600m<sup>2</sup> et 1300m<sup>2</sup>) tandis que les franges environnantes sud et nord sont marquées par une urbanisation aux densités plus lâches (supérieure à 1000 m<sup>2</sup>). Une zone naturelle longe la partie ouest du site (compte tenu de la pente du terrain, la zone n'est pas aménagée et aucune liaison piétonne ne la traverse).

Formé de parcelles en friche (partie n°62,61, 93 et l'intégralité de la parcelle 120) et d'une partie de parcelle exploitée par une activité légumière (n°55), le site présente une légère pente déclinant en direction de l'estuaire de l'Elorn.

**Enjeux urbains** : Le parti d'aménagement réside dans la poursuite d'une densité urbaine moyenne respectant les spécificités du site et les objectifs du SCOT (12 logements/ha). Ainsi, l'accès au site s'effectuera à partir de la route de Kergreac'h au nord ou de la route du Relecq Kerhuon au sud. Une voie et un accès aux parcelles non construites à l'est du site sera prévu afin de prévoir une connexion entre les quartiers et viser une urbanisation qualitative en limitant l'artificialisation des sols par un nombre conséquent de voiries.

A ce titre, une connexion piétonne entre le site, le quartier voisin à l'est et la zone naturelle et plus largement la future zone d'habitat 2AU à l'ouest sera prévue afin d'ouvrir les quartiers entre eux et faciliter les déplacements doux. Par ailleurs, une liaison piétonne permettra de rejoindre la route du Relecq Kerhuon au sud.

Enfin, la limite Ouest de la zone, frontalière à la zone naturelle devra être traitée de manière paysagère afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions sur la zone naturelle ; la transition sera donc harmonieuse et bocagère en vue d'un aménagement qualitatif.

#### **4.3- Au niveau du rapport de présentation**

Une partie consacrée à la modification n°1 du PLU sera intégrée à la fin du rapport de présentation, dans la Section 7 : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU PLU APPROUVE EN 2008.

Cette nouvelle partie reprend la présente notice.