

COMMUNE DE LA FOREST-LANDERNEAU

FINISTERE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

ENQUETE PUBLIQUE

13 février 2017 au 14 mars 2017

Avis et conclusions de la commission d'enquête

Sommaire

Conclusions et avis

1. Rappel du projet soumis à enquête publique
 - 1.1. Le site du projet
2. Bilan de l'enquête
3. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier
4. Avis du commissaire enquêteur sur les observations
 - 4.1 Observations générales sur le PLU
 - 4.2 Loi littoral/ loi ALUR
 - 4.3 Orientations d'aménagement et de programmation
 - 4.4 Espaces boisés
 - 4.5 Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III.2 du code de l'urbanisme
 - 4.6 Liaisons douces
 - 4.7 Règlement écrit
 - 4.8 Patrimoine archéologique
 - 4.9 Divers
5. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les annexes se rapporter aux annexes de la première partie « rapport du commissaire-enquêteur »

Partie 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

Dans son rapport, constituant la première partie du présent document, le commissaire enquêteur a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Il a ensuite comptabilisé toutes les observations recueillies pendant l'enquête en les classant par thèmes afin d'en faciliter l'examen et la synthèse.

Ces observations ont été analysées en tenant compte de la réglementation de l'urbanisme et des particularités inhérentes au territoire.

1. RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

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. Le 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^{er} décembre 2015.

La communauté de commune du Pays de Landerneau-Daoulas est donc compétente pour mener la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU ;

Par arrêté n°ARR-URBA 2017-02 en date du 18 janvier 2017, monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD) a décidé qu'il sera procédé du lundi 13 février au mardi 14 mars 2017 inclus, à l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU.

L'objectif de la modification n°1 du PLU est :

- ♦ 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.

La modification envisagée :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, 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'agglomération de La Forest-Landerneau est positionnée sur le versant Nord de la rivière Elorn. Elle se compose d'un pôle urbain central, relayé par des entités secondaires au tissu urbain pavillonnaire de la Gare et le Penquer. Cette organisation urbaine très éclatée a favorisé l'apparition de nombreux espaces vacants au sein du tissu urbain existant.

La mise en œuvre d'orientations d'aménagement porte essentiellement sur l'intégration de ces greffes urbaines. Elle concerne l'ensemble des sites à urbaniser destinés à l'habitat et aux activités à court et moyen terme, des sites de Roudouzig, Bodilio, Beg Ar Groas et Reun Izella.

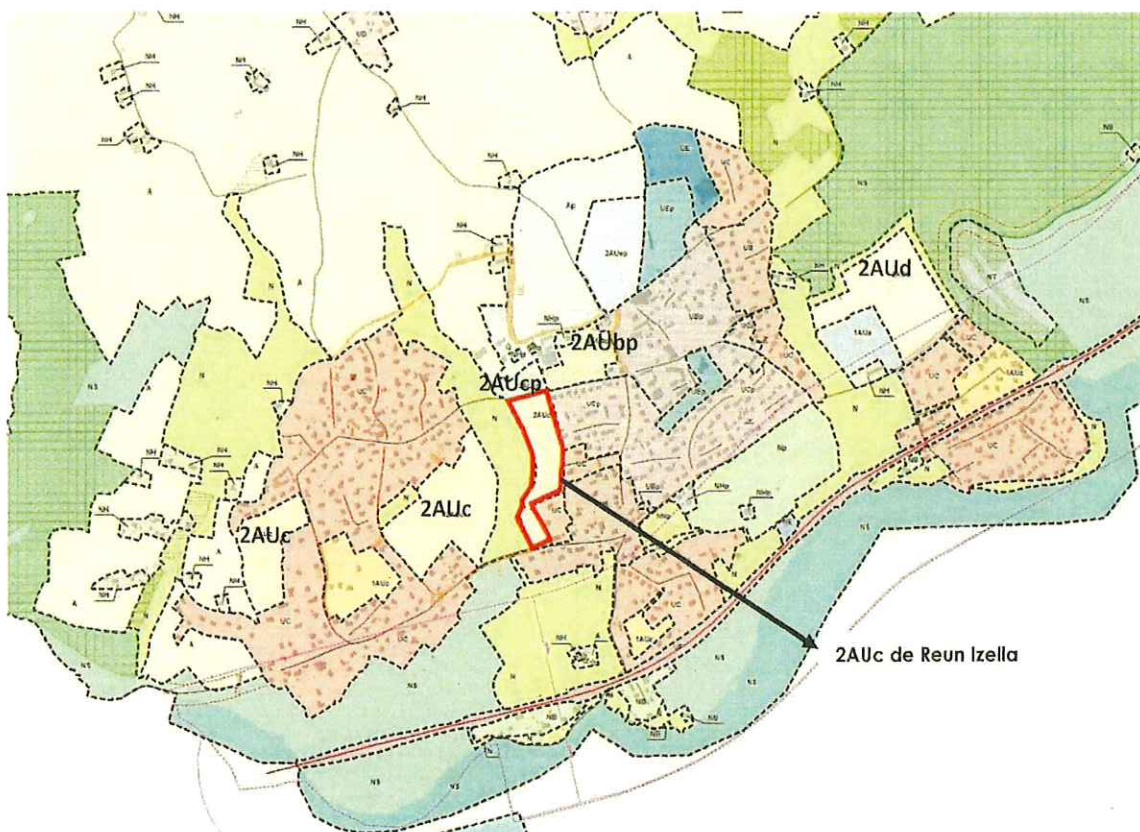
La commune de LA FOREST-LANDERNEAU est dotée d'un PLU approuvé le 14 mai 2008.

Une des orientations du PADD du PLU 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 lutter contre l'étalement urbain, de susciter une certaine programmation dans

le temps et l'espace en définissant des réserves d'urbanisation sur le long terme.

Le développement urbain a été prévu au travers de 3 zones AUc, deux étant situées au bourg et la troisième au village de la Gare.

Six Zones plus vastes ont été classées en zone 2AU, destinées à l'urbanisation future. Ces zones en vigueur au PLU, 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.



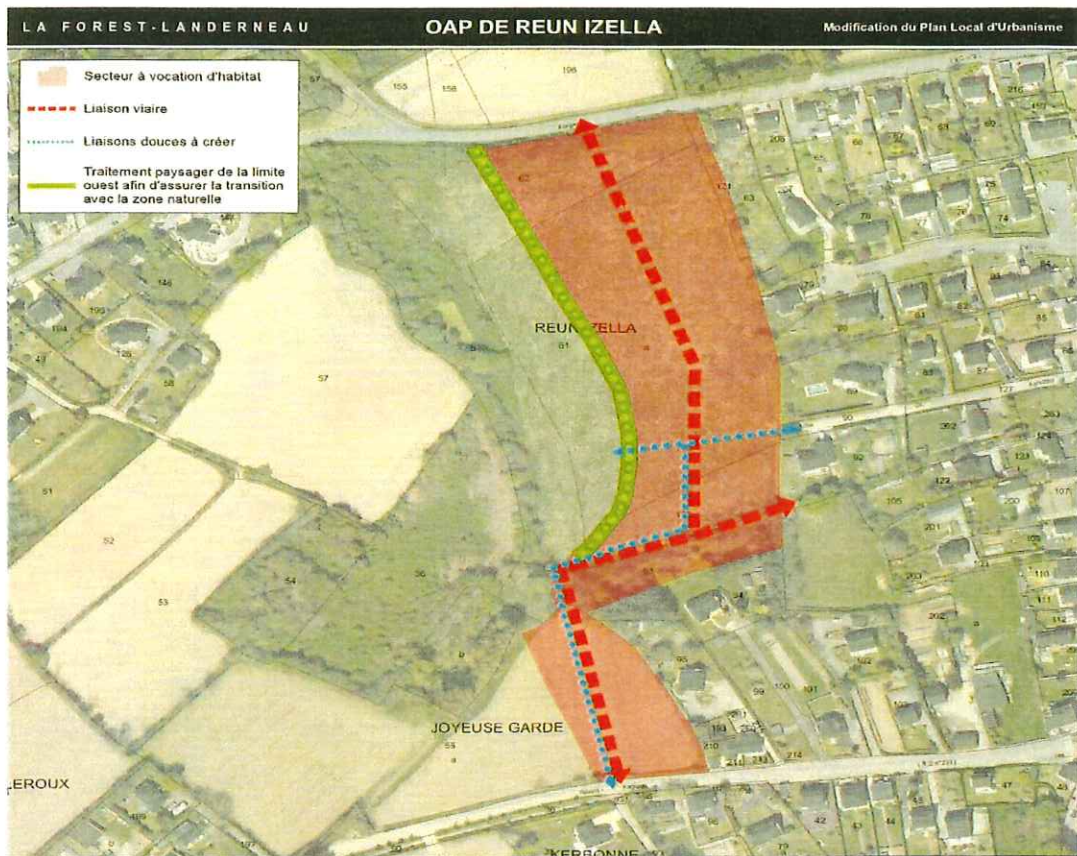
1.1. Le site du projet

Le site du projet de Reun Izella s'étend sur une superficie de 2,6 hectares à l'Ouest de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU. Il se situe entre deux secteurs d'un tissu urbain pavillonnaire caractérisé à l'Est par des densités urbaines variables (10 logements/ha sur des lots compris entre 600 et 1300m²). Les franches environnantes Sud et Nord sont marquées par une urbanisation aux densités plus lâches et des parties agricoles. Une zone naturelle classée N au PLU longe la partie Ouest du site. Cette zone de par sa constitution en pente n'est pas aménagée et aucune liaison piétonne ne la traverse.

Elle est bordée au Nord par la route de Kergreac'h et au Sud par la RD233 (Le Relecq-kerhuon-Landerneau).

Le site est composé de 5 parcelles en friches (n°62-61-93-120-121) et d'une partie de parcelle exploitée par une activité légumière (n°55). L'ensemble présente une légère pente déclinant en direction du Sud vers l'estuaire de l'Elorn et également en pente vers l'Ouest en direction de la zone naturelle où coule le ruisseau qui va de Kergreac'h au lieu-dit Kerleroux puis se jette dans l'Elorn.

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





2. BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs, soit du 13 février 2017 au 14 mars 2017, dans les conditions précisées par l'arrêté du président de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD) en date du 18 janvier 2017 (annexe 05).

L'information légale (annonces officielles, affichage de l'avis d'enquête en plusieurs lieux publics distincts de visibilité sans équivoque) et complémentaire (insertion d'annonces et d'articles en pages locales des journaux Ouest-France et Le Télégramme, sur le site internet de la commune, de la communauté de communes, dans le bulletin municipal) (chapitre publicité du rapport) et les quatre permanences du commissaire enquêteur en mairie de La Forest-Landerneau, ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions,
- de formuler ses observations sur le projet de modification n°1 du PLU.

L'enquête a connu une affluence pratiquement inexistante. 05 personnes ont rencontré le commissaire- enquêteur lors des permanences.

Hors permanences, le public s'est également rarement déplacé en mairie ou au siège de la CCPLD à Landerneau, pour consulter le dossier mis à disposition ou renseigner un des deux registres d'enquête prévus en ces deux lieux pour recueillir les observations.

Les permanences se sont déroulées dans le calme; chaque personne a été reçue individuellement, a pris connaissance de l'objet du projet et a formulé si nécessaire ses observations. Aucune observation n'est portée dans les deux registres. Deux courriers ont été remis au commissaire enquêteur, faisant suite à la visite en permanence de leurs auteurs.

Deux membres d'une même famille directement concernées par l'objet du projet ont formulé une observation verbale lors de la visite sur le terrain du commissaire enquêteur.

Un couple résidents/voisins du projet ont manifesté verbalement leur souhait d'acquérir une petite parcelle du projet, mitoyenne de leur propriété.

La population locale s'est totalement désintéressée de l'enquête publique et de son objet.

L'enquête, ouverte le lundi 13 février 2017 à 9h00, s'est terminée le mardi 14 février 2017 à 17h00.

Elle a donné lieu à 03 observations, écrites et verbales se répartissant de la manière suivante :

- Aucune inscription dans les deux registres d'enquête.
- Deux par courriers «lettres» référencés C1 à C2.
- Une observation verbale.

Le commissaire enquêteur s'est entretenu avec le Maire de la commune de La Forest-Landerneau et Mme Angéline, MEROUR, de la CCPLD, chargée de mission PLU et du suivi du dossier soumis à l'enquête publiques le 17 mars 2017 pour leur commenter le procès-verbal d'enquête. Lors de cet entretien il les a invités à lui faire part de leurs observations éventuelles à la lecture du procès-verbal et à répondre aux questions soulevées par le commissaire enquêteur.

Par courrier postal et courrier électronique réceptionné le 1^{er} avril 2017 le mémoire en réponse a été reçu au domicile du commissaire enquêteur. En accord avec le maître d'œuvre, tenant compte des disponibilités du Maire de La Forest-Landerneau, la remise du rapport et des conclusions de l'enquête sera réalisée le vendredi 07 avril à 10h30 au siège de la CCPLD à LANDERNEAU.

Le tableau ci-après permet d'apprécier la répartition des observations en fonction des thèmes définis par le commissaire enquêteur. Certaines observations peuvent concerner plusieurs thèmes.

Thèmes des observations	Nombre de
<i>Orientations d'aménagement et de programmation</i>	<i>2</i>
<i>Classement et protection environnement</i>	<i>1</i>
<i>Divers</i>	<i>1</i>

Avant de se forger une opinion et de rédiger ses avis et conclusions, le commissaire enquêteur a examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, l'avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées et les observations du public ;

- Procédé à trois visites à la reconnaissance sur le terrain des parcelles sujettes aux observations ou demandes particulières ou concernées par les observations ;
- Rencontré, le 17 mars 2017 le maître d'ouvrage lors de la remise du procès-verbal des observations et d'une liste de questions ;
- Contacté à deux reprises au cours de l'enquête publique, la responsable des services de l'urbanisme de la CCPLD pour des points particuliers ou nécessitant une explication.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter l'avis du commissaire enquêteur (*en italique dans le texte*) sur le projet de la modification n°1 du PLU de La Forest-Landerneau; avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations

résumées dans le rapport d'enquête et lecture du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

3. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

Le commissaire enquêteur a constaté que peu de personnes se sont consacrées à l'étude du dossier déposé en mairie.

Le dossier présenté à l'enquête publique comportait toutes les pièces requises. La notice explicative de présentation de 19 pages comportait quatre chapitres :

Le contexte règlementaire de la modification n°1 du PLU

La justification des adaptations

La compatibilité avec la loi Littoral et les documents supra-communaux

Les conséquences sur le dossier de PLU.

La lecture de la notice explicative était de la portée de tout lecteur et très compréhensible par chacun.

Les cartes illustrant la notice explicative de présentation auraient mérité d'être au format A4 pour certaines pour faciliter leur lecture.

Le commissaire enquêteur regrette un certain manque de lisibilité des plans de zonage lié, essentiellement au choix de l'échelle.

L'orientation d'aménagement et de programmation du site du projet objet de l'enquête publique gagneraient à être complétées par des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales, zone par zone, même si par ailleurs on trouve ces informations, d'une manière très généraliste dans les différents chapitres du règlement littoral et qu'il est précisé dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage que le schéma d'aménagement des eaux pluviales sera modifiée. Les éléments indiqués sont issus de l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales, approuvé en 2011. Il est précisé toujours dans le mémoire en réponse, que les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle et d'autres dispositifs tels que des noues seront mis en place pour assurer la gestion des eaux de voirie et des surplus éventuels.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS

4.1. Observations générales sur le projet de PLU

La commune de La Forest-Landerneau a pour points forts le constat d'une croissance démographique en hausse et une attractivité résidentielle qui se renforce et qui se traduit par un important excédent du solde migratoire. A contrario il est constaté une population vieillissante, des actifs qui travaillent en dehors de la commune générant des déplacements quasi-exclusivement effectués en véhicule motorisé individuel, une taille de ménage en baisse. L'objectif est le choix de la sobriété foncière en utilisant l'existant des zones 2AU mises en place à l'élaboration du PLU et en tenant de réelle faisabilité, conséquence de la topographique très particulière et compliquée de la commune. (Majorité des terrains en bassin versant relativement important vers l'Elorn). La commune a prévu que la modification n°1 du PLU devrait permettre la réalisation d'une trentaine de logements, soit le nombre nécessaire pour répondre aux besoins de logements de la commune jusqu'à l'entrée en vigueur du futur PLU d'ici 3 ans, début 2020. Cet objectif respect les exigences

du Scot du pays de Brest.

Aucune observation écrite ou verbale estime que ces projections sont trop ambitieuses, d'autant que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont essentiellement limitées à un ensemble de parcelles composant un site unique et situé en continuité immédiate à l'Ouest de l'agglomération. Aucune observation n'a été formulée que l'extension envisagée ne vienne porter atteinte à leur cadre de vie (environnement, paysage, voisinage immédiat, déperdition de la valeur immobilière bâtie...)

Avis du commissaire enquêteur

L'objectif à atteindre d'ici à 10 ans sous-entendu un maintien de la croissance démographique qui se concrétise modestement depuis les années 2008-2013 (+0,2. L'analyse de l'évolution démographique, mais aussi du logement, apporte le constat que même si la commune reste jeune elle connaît un certain vieillissement avec une hausse de la population de + 60 ans et une baisse de celle de - 30 ans. La difficulté de se loger pour des jeunes ménages, entraînant de fait un vieillissement de la population et donc un déficit du solde naturel, bien que les résidences principales représentent la majorité du parc immobilier de la commune. Il est cependant à noter que le parc des résidences principales représente une majorité de maisons individuelles, secteur immobilier difficilement atteignable par de jeunes ménages, d'avantage orientés financièrement vers l'acquisition ou la location de logements collectifs.

Le commissaire enquêteur estime que la modification n°1 du PLU ne s'accompagne pas de mesures visant à favoriser les logements en résidences principales et les logements des primo-accédants. Par ailleurs, la modification n°1 du PLU concrétise la volonté affirmée de minimiser la consommation d'espace, de préserver les milieux naturels et les terres agricoles mais aussi de densifier l'agglomérations de La Forest-Landerneau.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui précise que le scénario retenu permet de répondre aux objectifs du SCoT et du PLH, que ce soit en terme de production de logements, y compris à caractère social et de densité.

4.2. Loi littoral/loi ALUR

- Qualification des espaces et extension de l'urbanisation

La qualification d'urbanisation dont le projet est partie prenante, est celui arrêté au PLU en vigueur sur la commune rend aisée la caractérisation des espaces bâtis.

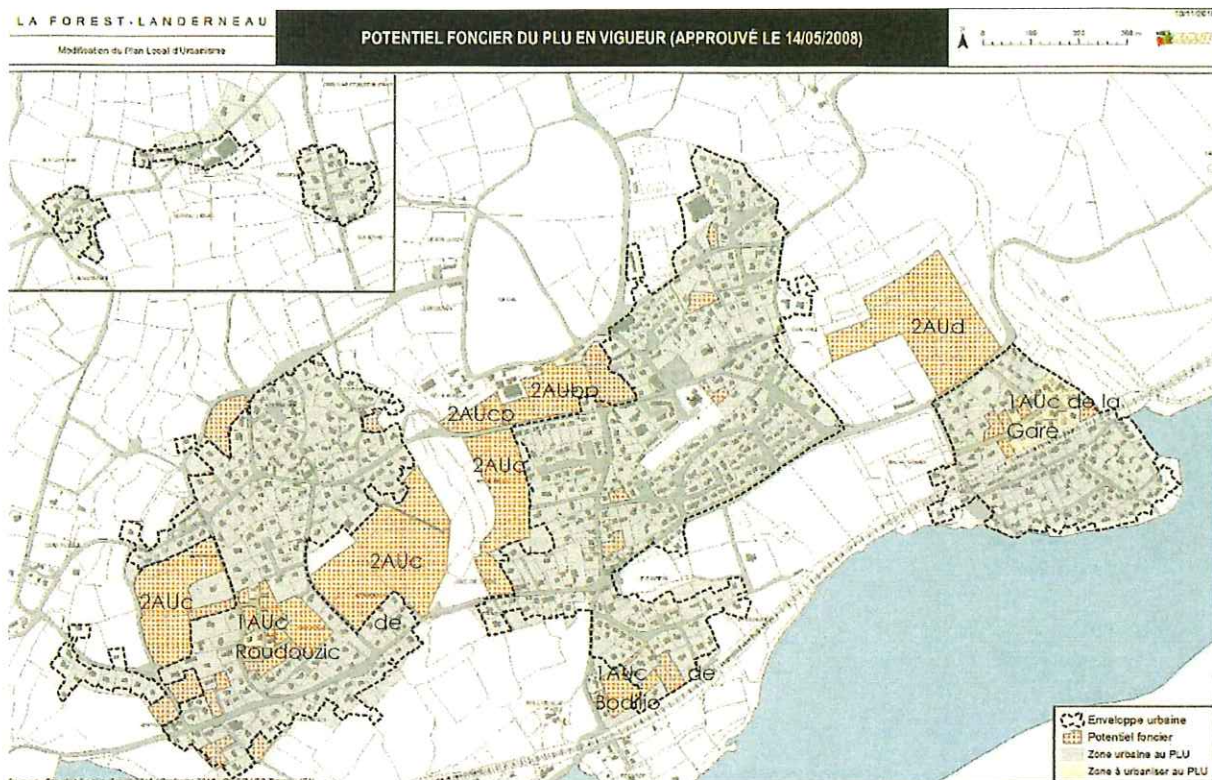
La zone 2AUc de Reun Izella se situe en continuité de la limite Ouest de l'agglomération du bourg de La Forest-Landerneau. Il s'agit d'une extension d'urbanisation compatible avec les dispositions de la loi Littoral, relative à l'extension d'urbanisation.

Avis du commissaire enquêteur

Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage (page5) rappelle que 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 compatible avec les dispositions de la loi Littoral relative à l'extension d'urbanisation. Cette ouverture ne s'est pas portée sur la parcelle 68, cette parcelle est à vocation agricole, des bâtiments agricoles se trouvent à proximité, les propriétaires ne sont pas vendeurs, elle est située dans le périmètre de protection de captage, d'où son indice 2AUbp. Enfin la faible densité du bâti au Nord de cette parcelle n°68, sa situation en limite du bourg, sa superficie 1,55ha, ce secteur relèverait sans

doute plutôt d'une extension d'urbanisation que d'une densification à proprement parler.

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage, sans être réellement convaincu de la réalité des motivations...



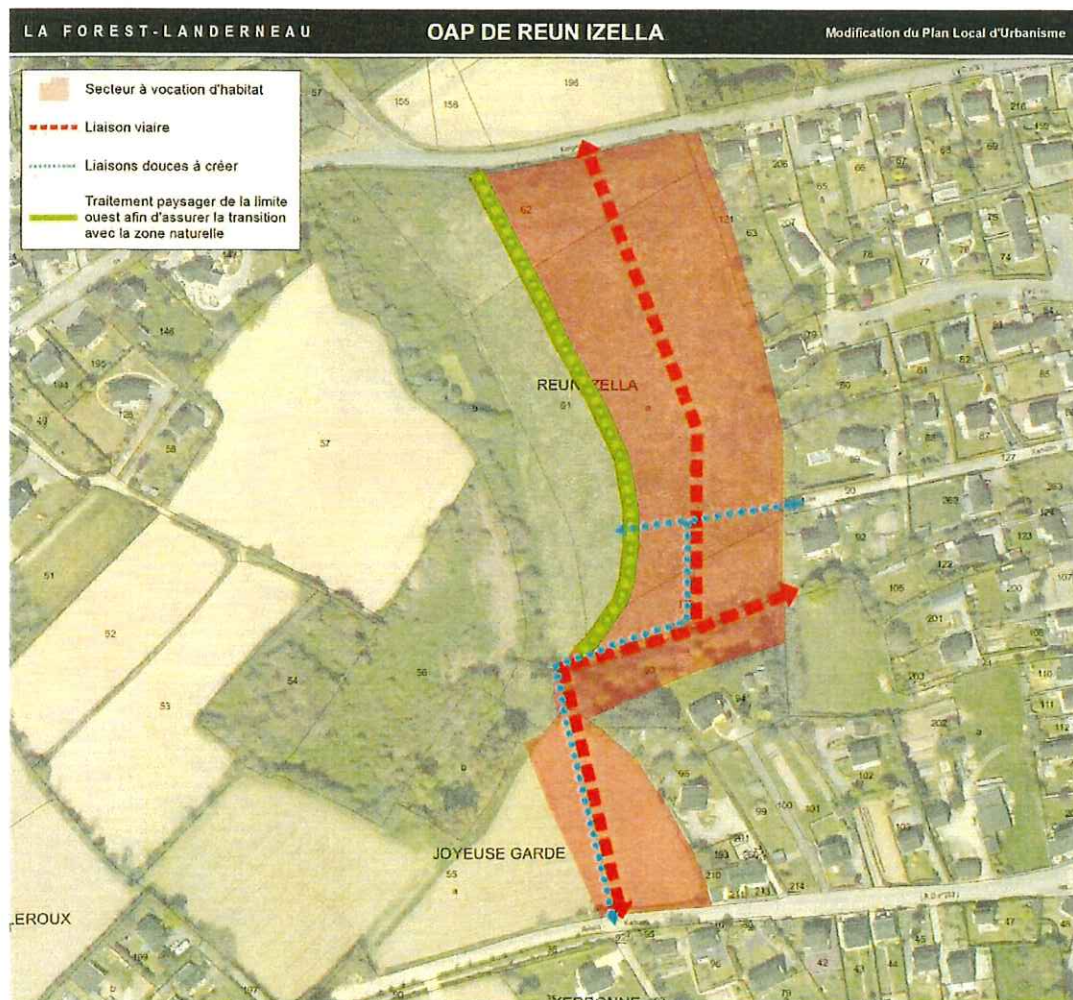
4.3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le commissaire enquêteur rappelle que :

- ◆ L'OAP le site objet du projet s'étend sur une superficie de 2, 5 ha à l'Ouest de l'agglomération de la Forest-Landerneau, au sein d'un tissu urbain pavillonnaire et d'une zone naturelle longeant la limite Ouest (en pente importante), zone naturelle non aménagée à ce jour et dont aucune liaison piétonne ne la traverse,
- ◆ Aucune observation ou questionnement ne porte sur le dimensionnement et l'aménagement du site, la densité des opérations, la hauteur maximale autorisée des futures constructions, le positionnement des accès depuis les voies publiques, par la population locale,
- ◆ Une voie et un accès aux parcelles non construites à l'Est du site sera prévu afin de prévoir une connexion entre les quartiers.
- ◆ 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.
- ◆ La limite Ouest de la zone en limite de la zone naturelle sera traitée de manière paysagère afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions, sur la zone naturelle.
- ◆ Une liaison viaire est prévue entre les deux parcelles composant le site de la route

de Kergreac'h au Nord à la route du Relecq-Kerhuon au Sud (CD233).

- ◆ Les deux parcelles objet du projet sont séparées au Sud par un talus arboré.
- ◆ En limite Ouest de la zone naturelle coule un ruisseau naturel en direction de la rivière Elorn.
- ◆ Les OAP imposent également des densités en cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD).
- ◆ Avec une densité moyenne de 10-12 logements/ha, le projet de PLU est compatible avec les orientations du SCoT du pays de Brest.
- ◆ Le secteur est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques de la commune (château). La situation des lieux et de l'environnement fait qu'il n'y a aucune co-visibilité avec ce monument.
- ◆ Le secteur est situé en dehors du périmètre de protection du captage d'eau de Castel-Nevez,



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire et apporte les observations particulières au projet de l'OAP de Reun Izella.

- *Les propriétaires de l'allée de Kervalan, voie privée, s'oppose au passage du public venant de la voie douce du projet, dans leur allée privée. Chaque propriétaire ayant bâti de part et d'autre de cette allée, bénéficie d'un droit de passage exclusif. Ces propriétaires, non opposés au projet, proposent la cession au domaine public, de leur allée privée, moyennant un dédommagement financier.*
- *Au regard de la protection de l'environnement et du site du projet, il est indispensable de maintenir en l'état le talus arboré séparatif de la propriété ROZEN (n°93) au Sud de la parcelle principale du projet. (Secteur Nord).*
- *Il en est de même qu'en à l'éventualité d'aménager une liaison viaire entre les deux parcelles constructibles (Nord-Sud) du projet qui porterait atteinte à l'environnement naturel immédiat, créerait une circulation automobile importante, dangereuse lors des accès aux voiries publiques (CD233 et Rte de Kergréac'h). Une liaison douce apparaît largement suffisante pour permettre la communication entre les différents secteurs.*

4.4. Espaces boisés classés et haies

Le site ne présente aucun boisement, talus, haies, classés.

Il est cependant à noter la présence d'un talus arboré séparant la parcelle principale au Nord de la seconde parcelle au Sud, talus allant d'Est en Ouest jusqu'à la zone naturelle.

Les propriétaires émettent verbalement au commissaire enquêteur, le refus de voir détruit cet ensemble paysager.



Pour assurer la protection de la haie bocagère et répondre aux préoccupations des propriétaires qui souhaitent préserver ce talus arboré, il est envisagé de le repérer au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (loi paysage). Cela implique que si des modifications de cet élément s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable.

Avis du commissaire enquêteur.

Il prend note de la réponse du maître d'ouvrage, mesure qui n'entache pas ou ne modifie pas le projet de modification n°1 PLU.

4.5. Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III.2 du code de l'urbanisme

Les éléments du paysage sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-III 2^{ème} du code de l'urbanisme et, en cas de modification, ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Le projet établi par la commune de La Forest-Landerneau fait état de la protection paysagère ainsi que des espaces verts de lotissement, règlement écrit (un chapitre spécifique des dispositions applicables aux différentes zones urbaines- à urbaniser-agricoles-naturelles et forestières) .

Les propriétaires d'une parcelle séparatives (n°93) des deux principales zones du projet, émettent verbalement au commissaire enquêteur, le refus de voir détruit cet ensemble paysager. Il s'avère non indispensable d'aménager au Sud-Ouest de cette même parcelle une liaison viaire, permettant la circulation automobile desservant le site aménagé, du Nord (route de Kergréac'h) au Sud CD233 route du Relecq-Kerhuon. Une simple liaison douce apparaît comme la moindre attaque paysagère à cette zone naturelle d'une réelle qualité paysagère et qui demande à être aménagée et protégée.

La zone naturelle située à l'Ouest du site est un élément naturel remarquable, qu'il est indispensable d'aménager de voies douces permettant une liaison entre les quartiers bâtis environnant.

En son mémoire en réponse (page 1) le maître d'ouvrage informe que le positionnement de la voie reliant le Nord au Sud est représenté de manière schématique dans l'OAP. Cet aménagement peut-être décalé plus à l'Est pour s'éloigner au maximum du cours d'eau et des zones humides présentes. Il est envisagé dans le dossier d'approbation, d'inscrire la continuité de la voirie entre le Nord et le Sud comme une option et non pas comme une obligation.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

L'intervention du particulier intègre en totalité la préoccupation de maintenir ou non d'intégrer au projet « global » de modification n°1 du PLU, le classement de la parcelle n°93, en 1AU, classée au PLU 2AU.

Il serait inconcevable de ne pas maintenir et protéger le talus arboré, élément naturel du paysage.

De plus la continuité de la voirie (automobile) entre le Nord et le Sud ne s'avère nullement indispensable, les deux parcelles Nord et Sud ayant chacune un accès direct sur la voirie publique et aucune réelle garantie d'absence d'atteinte à l'environnement naturel immédiat ne peut être assurée quelques soient les dénégations évoquées.

4.6 Liaisons douces

Favoriser les déplacements doux est un des objectifs fixés par le PADD avec pour déclinaison opérationnelle de créer un maillage de liaisons douces sécurisées, desservant

les quartiers bâtis de l'agglomération et ceux en périphérie de la commune.

Un problème se pose sur le projet de liaison douce du futur site, liaison Ouest/Est, cette dernière devant en limite de site, utiliser l'allée de Kervalant. Cette allée est une propriété privée, à plusieurs propriétaires disposant d'un droit de passage réciproque. Les propriétaires s'opposent à ce passage. En l'état, cette situation impliquera une modification du projet du schéma d'aménagement.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (page 1) précise l'utilité de cette liaison douce, quelle sera maintenue au projet, que les propriétaires de l'allée privée n'étaient pas demandeurs jusqu'à présent d'une rétrocession et que la commune n'a pas pris position à ce jour.

Avis du commissaire enquêteur

L'opposition des propriétaires de l'allée privée de Kervalant, nécessite la révision du projet de schéma d'aménagement de cette liaison douce entre le nouveau site urbanisé et l'Ouest du bourg. Il porte également atteinte au projet d'élaboration de mise en valeur de la zone naturelle située à l'Ouest du site et de la possibilité des liaisons naturelles douces entre le bourg et les secteurs déjà bâtis à l'ouest de l'agglomération. Il apparaît souhaitable que le projet de liaison douce soit réalisé et qu'en conséquence la situation de l'allée privée de Kervalant soit solutionnée, le plus raisonnable étant soit le reversement au secteur public de cette allée, soit la mise en place d'une servitude d'intérêt général public. Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage témoigne de la nécessité du maintien de cette liaison douce entre ce nouveau quartier et le bourg permettant aux piétons d'éviter les axes routiers, de permettre une large communication entre le bourg et les secteurs du Roudouzig et du Penquer situés à l'Ouest. Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

4.7 Règlement écrit

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.

Les directives du règlement du PLU en vigueur s'appliquent intégralement et sans changement particulier aux conséquences de la modifications n°1.

Avis du commissaire enquêteur

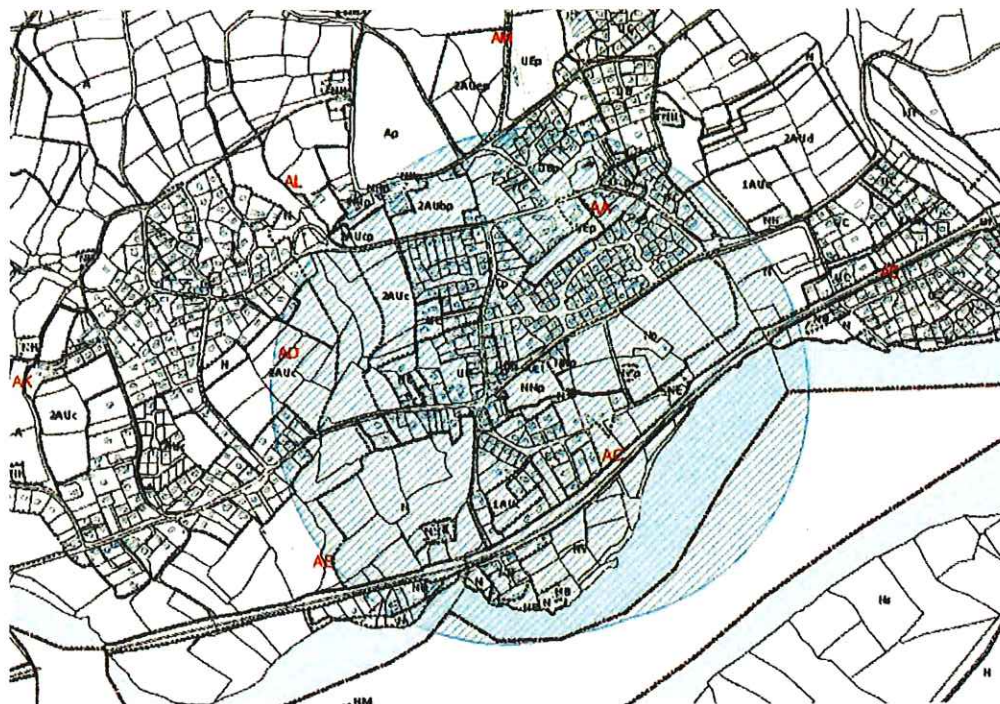
Le commissaire enquêteur prend acte.

4.8 Patrimoine archéologique

La commune possède un site archéologiques recensé et protégés (château de la Joyeuse Garde) au titre de la loi de décembre 1913 sur les monuments historiques. A cet effet un périmètre de protection des monuments historiques communaux est en place au PLU.

Le maître d'ouvrage en son mémoire (page 3) confirme que la commune est concerné par 2 monuments historiques dont celui classé en date du 06 décembre 1975 du site des vestiges du château de la Joyeuse Garde. La zone 2AUc ouverte à l'urbanisme est située dans le périmètre des 500 mètres du monument historique et joint le document graphique à son

mémoire.



Source : Géopaysdebrest

En rayé bleu, le périmètre des 500 mètres autour du Monument Historique.

Avis du commissaire enquêteur

La richesse patrimoniale que constituent ce sites archéologique et historique présent sur la commune, justifie sa protection et il devra en être tenu compte dans le schéma d'aménagement du futur site de Reun izella. Le commissaire enquêteur prend note de la réponse en son mémoire du maître d'ouvrage.

4.9 Divers

Un couple résidant en bordure Est du site, sollicite la possibilité d'acheter une bande de terrain (n°121) d'environ 400m², bande très linéaire, afin de permettre un accès au bas de leur terrain.

Aucune observation porte sur des questions de sécurité, sécurité routière, d'incendie, d'entretien de voirie, faisabilité du projet etc...

Le maître d'ouvrage en son mémoire (page 1), confirme que la parcelle n°121 partie prenante du projet de modification n°1 du PLU, n'a pas été mentionnée dans le dossier (page 18 de la notice explicative). Il s'agit d'une omission qui sera corrigé dans le dossier d'approbation.

Compte tenu du conteste et du projet des propriétaires voisin, cette parcelle pourra être classée en zone UC (et non UCp car ne dehors du périmètre de captage).

Avis du commissaire enquêteur

***La demande d'achat de la bande de terrain n°121 en limite Est du site, apparaît réalisable et ne porte pas atteinte, ni n'est indispensable à la réalisation du projet d'urbanisation.
L'omission dans la notice explicative de la présence de la parcelle n°121, n'altère en rien le projet.***

5. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU

En ramenant à l'essentiel cet examen des dispositions du projet de modification n°1 du PLU, de la commune de La Forest-Landerneau, des observations déposées et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, de l'avis des personnes publiques associées, le commissaire enquêteur considère que :

- ◆ La commune de La Forest-Landerneau est limitée dans son développement par l'application des législations en vigueur (dont la loi littoral), y compris les plus récentes (loi ALUR en particulier), la présence de son patrimoine historique justifiant une protection spécifique, le caractère spécifique de sa géographie, fait de pentes rendant difficilement constructible des terrains actuellement classés 1Au ou 2AU au PLU, l'absence de terrains disponibles au centre bourg ou son environnement immédiat, la présence de nombreuses zones humides, naturelles et boisées.
- ◆ Dans ce contexte extrêmement contraint, les élus ont exprimé, à travers ce projet de modification n°1 du PLU, leur volonté de maintenir la politique antérieurement menée en matière d'aménagement du territoire, pour limiter des mesures génératrices de mitage et consommatrice d'espace puisque la commune s'appuie essentiellement dans cette modification, aux prévisions de classement arrêtées au PLU en vigueur et nécessaire au projet communal. Cette orientation et les dispositions contraignantes qui l'accompagnent, sont louables et méritoires.
- ◆ Le potentiel de logements en densification au sein du tissu urbain existant (zones U) comme au travers des opérations futures en privilégiant l'urbanisation du site de Reun Izella (densification d'urbanisation) par la mise en œuvre de cette Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), me semblent pouvoir répondre aux besoins estimés aux 10 années à venir à minima.
- ◆ Dans son PADD, la commune a défini ses capacités d'accueil pour la période 2015-2012 un objectif de production globale de logements d'une moyenne de 10 logements par an, soit 60 logements sur la durée du PLH. L'opération d'aménagement sur la zone de Reun Izella devrait permettre la réalisation d'une trentaine de logements, soit le nombre nécessaire pour répondre à la demande en logement de la commune, jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU prévu en début d'année 2020.
- ◆ Un potentiel de construction de 60 logements nouveaux et d'accueil de jeunes ménages pour compenser une population vieillissante est un objectif favorisant l'augmentation du nombre de résidents principaux si il s'accompagne de mesures pour favoriser la mixité sociale et générationnelle, favoriser le logement locatif à l'année, avec des tailles de logements variées et satisfaire à des demandes différentes d'habitats (petits collectifs, maisons de ville, habitat groupé ou maisons individuelles sur des terrains de taille diversifiées. L'apport de population permettra de dynamiser la commune et de maintenir les équipements publics.
- ◆ Les prescriptions relatives à la réalisation de logements aidés dans les futures

opérations d'habitat, participeront au maintien d'une population de jeunes adultes sur la commune, répondront au parcours résidentiel de la population et semblent constituer un début de solution permettant d'infléchir le vieillissement de la population locale.

- ♦ Bien que la commune ait cherché à appliquer au mieux les dispositions de la loi littoral et ses jurisprudences, y compris les plus récentes, ainsi que les dispositions de la loi ALUR, le commissaire enquêteur estime qu'il n'y a pas de réduction des périmètres constructibles en zone rurale, que l'ouverture à l'urbanisation du site Reun Izella est un élément favorable à la capacité d'accueil de la commune sachant qu'il y a peu de disponibilités foncières réellement constructibles sur la commune. Le commissaire enquêteur note que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de La Forest-Landerneau apparaît nécessaire au maintien d'une population « jeune », au maintien de ces établissements publics et un minimum d'activités économiques locales.
- ♦ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone OAP pourrait être compromise pour différents motifs (opposition des propriétaires de l'allée privée de Kervalant « voie douce » - atteinte à la zone naturelle N à l'Ouest du site, création de la liaison viaire entre les deux parties Nord et Sud du site pouvant porter atteinte à la zone naturelle, accès Nord par la route de Kergréac'h et au Sud sur le CD233, bien qu'en agglomération, le problème de la gestion des eaux pluviales pas
- ♦ Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, répond au questionnement du commissaire enquêteur qui en tient compte dans la rédaction de son avis et motivations.

Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet en général, de la modification n°1 du PLU de la commune de La Forest-Landerneau.

Cet avis est assorti :

De la réserve suivante :

- ♦ Classer comme élément naturel « protégé » dans le cadre de la loi paysage, le talus arboré séparant de l'Est à l'Ouest les parcelles n° 120 et 93 et dont la destruction serait une réelle atteinte à l'environnement.

Des quatre préconisations suivantes au regard de l'environnement naturel et de la sécurité publique de la commune et de la situation antérieure du bâti aux environs immédiats du site à urbaniser :

- ♦ Maintenir le classement en 2AU ou classer en N la parcelle 93, propriété ROZEN comme il a été sollicité verbalement par les propriétaires au commissaire enquêteur.

Vue photographique de la parcelle concernée.



- ◆ Revoir dans le projet de liaison entre les deux parties du site à urbaniser s'il est indispensable de créer une liaison routière entre elles (Nord/Sud) et de ne maintenir qu'une liaison douce, au regard de la protection immédiate de la zone naturelle « N » et de la présence du ruisseau. La liaison routière créera une augmentation importante du trafic routier tant sur la route de Kergréac'h que sur l'accès au CD233, du fait de l'urbanisation du site de Reun Izella, mais également constituant un raccourci « routier » pour aller ou quitter le bourg ; ce qui a terme pourrait être une source d'insécurité du voisinage et des deux axes de circulation « receivers » le CD233 et la route de Kergréac'h.
- ◆ Permettre aux demandeurs l'acquisition de la parcelle n°121 située à l'Est du site à aménager et qui ne porte nullement atteinte au projet.
- ◆ Créer, si aucun autre accord ne peut être obtenu avec les propriétaires de l'allée de Kervalan, une servitude de passage, indispensable à la mise en œuvre de la continuité de la voie douce Ouest/Est en direction du centre bourg et vers la zone naturelle aménagée à l'Ouest.

Les autres propositions, faites par le commissaire enquêteur dans le cadre de ses conclusions, doivent être considérées comme des suggestions.

Le 05 avril 2017
Le commissaire enquêteur titulaire,
Jacques, SOUBIGOU, Titulaire