



Brest, le 20 mai 2019

Avis du Conseil de développement de la Métropole et du Pays de  
Brest  
Plan local d'urbanisme intercommunal  
Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas

La Commission Aménagement et Développement Durable et les membres du collège territorial du Conseil de Développement ont pris connaissance du projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas.

La Communauté de communes conçoit pour la période 2020-2040 un PLUi compatible avec le Programme Local de l'Habitat actuellement en vigueur ainsi que le Scot du Pays de Brest. Afin de construire ce projet avec l'ensemble des élus de la communauté, une charte de gouvernance a été mise en œuvre pour associer les maires aux étapes clés de son élaboration et en valider les contenus par les conseils municipaux avant leur approbation par le conseil communautaire.

**Le projet de la communauté**

Ce PLUi affiche 3 objectifs :

- 1/ Diminuer la consommation foncière sur le territoire,
- 2/ Renforcer les centralités,
- 3/ Conserver l'attractivité du territoire.

Pour atteindre ces objectifs, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) s'organise autour de 3 axes stratégiques :

- 1/ Soutenir le développement économique comme un moteur du dynamisme du territoire.
- 2/ Pérenniser et partager le développement résidentiel entre les communes du territoire,
- 3/ Préserver et valoriser le cadre de vie,

Ces objectifs et axes stratégiques doivent permettre le maintien de la population dans l'ensemble des communes de la communauté ainsi que son dynamisme économique.

Validé au printemps 2017, le PADD est désormais traduit dans le projet réglementaire sur lequel le Conseil de développement est consulté aujourd'hui.

➤ **Les zonages par secteurs :**

Dans le projet de PLUi, 91% du territoire est classé en zone A ou N (agricole ou naturelle), dont 58% en zone A et 33% en zone N.

365 ha sont classés en tant que zones Ui (urbanisées à caractère industriel). Le PLUi délimite des zones AUi (réservées à une future urbanisation à caractère industriel) pour un total de 85 ha, parmi lesquels 35 ha sont réservés à la zone commerciale supra-communautaire de Lanvian (soit 40% de la surface AUi). Le Président indique que l'ambition de la Communauté de communes est de densifier les zones économiques en favorisant l'extension des bâtiments en hauteur, pour pouvoir réduire l'emprise au sol.

➤ **L'habitat :**

Le PLH 2015-2021 actuellement en vigueur fixe les quotas de production de logements par commune sur le territoire communautaire. Au total, 300 logements devraient être construits par an, dont 100 sur Landerneau, 20 sur Daoulas et 20 sur Loperhet. Ce chiffre inclut les logements qui seront le résultat du renouvellement urbain, de l'adaptation des logements ou d'un changement de destination.

Actuellement, la densité moyenne est de 18 logements/ha sur le territoire de la Communauté de communes. Dans le PADD, le PLUi se fixe comme objectif une réduction de 15% de la consommation globale d'espace. Dans les PLU actuels, 410 ha sont identifiés comme des zones ouvertes à l'urbanisation. Le projet de PLUi 2020-2040 fixe un quota de 320 ha à urbaniser sur 20 ans. Autrement dit, pour limiter la consommation d'espace, les zones ouvertes à l'urbanisation dans le prochain PLUi seront réduites de 90 ha par rapport aux PLU actuels. Une densification sera donc privilégiée, ainsi que la réhabilitation de bâtiments déjà existants.

### **Les remarques du Conseil de développement**

Les échanges avec le Président et le Vice-président de la communauté de communes ont permis de répondre aux questionnements du Conseil de développement concernant la conformité de ce projet au SCoT du Pays de Brest notamment en ce qui concerne la densité et la consommation d'espaces.

- **La consommation foncière**

Concernant la consommation foncière, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable affiche un objectif de baisse de 15% de consommation foncière alors que le SCoT prescrit une réduction de 20%. Dans le même temps, il s'avère que le PLUi est conçu pour aboutir à une réduction de 25%.

En effet, le SCoT met en œuvre un compte foncier décliné par communauté. Concernant le Pays de Landerneau-Daoulas, la consommation d'espace devra être limitée à 361 ha pour les 20 ans à venir, soit en moyenne 18,1 ha par an. Dans le projet de PLUi, l'objectif de consommation d'espace est de 320 ha pour 20 ans, inférieur de 41 ha aux objectifs du SCoT.

Pour une plus grande cohérence entre les documents, le conseil de développement suggère donc d'apporter sur ce point une modification au PADD, ce qui n'a pas de conséquence sur



l'économie générale du projet. Il considère qu'il serait dommage d'afficher des objectifs en-dessous de ce qu'on est en capacité de réaliser.

- **Le renforcement des activités économiques**

L'objectif de renforcement des activités économiques et de l'emploi s'inscrit comme une priorité de la communauté en cohérence avec les ambitions du SCoT.

La volonté de réduction de la consommation foncière et notamment de terres agricoles se traduit dans l'évolution des règlements de zones destinées aux activités économiques. Ceux-ci permettront la construction de bâtiments industriels plus hauts, notamment en ce qui concerne les bâtiments de stockage de façon à permettre aux entreprises de se développer ou de s'implanter sur le territoire.

Le conseil de développement souhaite néanmoins attirer l'attention sur la rédaction concernant les zones d'activités situées au nord de la communauté. En effet, la rédaction du PLUi indique « renforcer les activités économiques le long de la RN12 », or le Scot évite l'urbanisation le long des axes de circulations. Même si cette formulation permet de bien situer l'espace économique projeté, il serait judicieux d'en utiliser une autre de façon à éviter un risque de conflit avec les prescriptions du SCoT.

Concernant la création de la zone d'activité de Reun ar Moal à Daoulas, le Conseil de développement considère que le renforcement des activités économiques dans le sud du territoire est légitime et nécessite des espaces dédiés, aujourd'hui insuffisants, pour un développement équilibré de la communauté. Il souhaite une vigilance sur son insertion paysagère et son éventuel impact sur la vitalité socio-économique du centre-bourg.

- **Les zonages**

Le Conseil de développement attire l'attention de la communauté de communes sur la distinction et la localisation des zones 1AU et 2AU dans les OAP, de façon à s'assurer de l'exigence de continuité de l'urbanisation préconisée par le SCoT.

Par ailleurs, la présence sur certaines communes de zones AU de tailles relativement importantes alors que les zones 1AU y sont de petites tailles pourrait poser des problèmes de maîtrise de l'urbanisation.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation**

Le Conseil de développement apprécie les prescriptions d'orientation du bâti sur les communes de Loperhet et Tréflévénez et regrette qu'elles ne figurent pas dans l'OAP « cadre » habitat.

Il apprécie la structuration des OAP de secteurs mais il regrette que l'angle de la prise de vue ne soit pas précisé dans la partie « contexte » et que sur les « schémas d'aménagement » la distinction ne soit pas faite entre les obligations (points de raccordement à la voirie existante, sens uniques éventuels ...) et les indications.

- **La transition énergétique**

Dans son objectif de diversification des énergies renouvelables, Orientation 1.4 : Poursuivre les actions menées en faveur de la Transition Energétique , objectif n2, le PLUi ne mentionne pas

le potentiel que représente la méthanisation. Le Conseil de développement souhaiterait qu'une action visant à l'encourager soit inscrite et propose la formulation ci-dessous :

⇒ « En encourageant l'installation d'unités de méthanisation au plus près des exploitations agricoles et en favorisant la valorisation des effluents agricoles par injection de biogaz renouvelable dans les réseaux de distribution de gaz naturel. »

En matière de renforcement de la structuration du territoire par la mobilité (Orientation 2.2), l'objectif 1 consiste à s'appuyer sur les réseaux existants pour développer une nouvelle offre de transport. Le Conseil de développement souhaiterait que les deux sous-objectifs ci-après soient pris en compte.

⇒ « En encourageant l'installation de stations de carburant propre alternatif GNV permettant la conversion de flotte logistique et de véhicules particuliers en liaison avec le schéma régional d'avitaillement porté par la région Bretagne et le syndicat d'énergies Finistère.

⇒ Permettre un transport collectif propre GNV (BioGNV) sur le territoire »

## AVIS

### Considérant que :

- Malgré un objectif de réduction de la consommation d'espace de 15 % dans le PADD qu'il conviendrait de porter à 20 % pour être en cohérence avec le ScoT, le PLUi de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas est ambitieux en termes de consommation d'espace, car son projet vise une consommation inférieure aux objectifs du SCoT ;
- Les objectifs de construction de logements et de densité sont compatibles avec le ScoT et une servitude de mixité sociale est mise en place.
- L'objectif de développement économique s'appuie sur une moindre consommation d'espaces et un équilibre du territoire communautaire,
- Les objectifs environnementaux sont particulièrement pris en compte

**Le Conseil de développement émet un avis favorable sur le Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas**