

PREFECTURE DU FINISTERE

-----oOo-----

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DU PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS

**CONCLUSIONS**  
**sur**  
**L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

*Du 03 juillet au 03 août 2017*

Relative

au projet  
de modification n°2

du Plan d'Occupation des Sols

**de la commune de DAOULAS**



## **Sommaire**

Le présent document comporte :

I - Objet de l'enquête

II - Cadre juridique

III - Synthèse de l'analyse des observations

3.1- Observations du commissaire enquêteur

3.2- Observations du public

3.3- Avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées

3.4- Mémoire en réponse du porteur de projet

IV - Eléments réglementaires

V - Conclusions.

## **Pièces du Rapport:**

- Le rapport de l'enquête publique,
- 6 annexes au rapport,
- Le registre d'enquête, les courriers et courriels annexés

## **Références**

- Décision n° E17 000 164/35 du 01 juin 2017 du Tribunal Administratif de RENNES désignant M Ernest QUIVOURON en qualité de commissaire enquêteur.
- Arrêté n° URBA 2107-04 du 13 juin 2017, signé de M. LECLERC Patrick, Président de la Communauté de Communes du Pays de LANDERNEAU-DAOULAS, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête publique.

## **I - Objet de l'enquête**

L'enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan d'Occupation des Sols de la commune de DAOULAS liée à :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2NA de Kar ar March
- la suppression du COS et de l'article 5 du règlement écrit
- la suppression de l'emplacement réservé n°2

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2NA de Kar ar March fait suite à l'annulation du PLU intervenue par jugement en date du 25 mars 2016 qui a ainsi remis le POS en vigueur. Le secteur de Kar ar March était en effet classé en zone 1AU, et faisait déjà l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le secteur de Kar ar March est classé en zones 2NAd et 1NAc au POS en vigueur (secteurs de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec celui-ci). Il se caractérise par un habitat de type pavillonnaire, discontinu et très aéré (densité faible). La réflexion sur ce secteur a démarré il y a plus de 30 ans dans la continuité du secteur de Saint-Roch aménagé à la fin des années 1970-début des années 1980. L'aménagement de ce secteur était déjà inscrit au POS de 2007, sous forme de principe de voies notamment, permettant de désenclaver ce secteur et a été inscrit au PLU annulé en zone 1AU, la commune affichant ainsi sa volonté de l'aménager à court terme.

Au vu de l'évolution variable de la population ces dernières années (évolution plus que modérée, vieillissement de la population, baisses des couples avec enfants et du taux d'occupation des logements...), une ouverture à l'urbanisation s'avère nécessaire à la municipalité pour permettre à DAOULAS, commune centre du Pays de Daoulas, de disposer d'un socle de population suffisant pour faire face à ses charges de centralité.

L'opération d'aménagement de cette zone, en continuité de l'agglomération, devrait permettre la réalisation d'une soixantaine de logements, soit le nombre nécessaire pour répondre au besoin sur la commune jusqu'à l'entrée en vigueur du futur PLUi prévue d'ici trois ans.

## **II - Cadre juridique**

La modification d'un Plan d'Occupation des Sols est soumise à enquête publique conformément aux dispositions, notamment:

- du code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et R.153-8,
- du code de l'environnement et notamment les articles R.123-7 à 123-23,

Les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement sont fixés par l'arrête du 24 avril 2012,

La communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas est compétente en matière de plan local d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2015. En conséquence, suite à la demande de la municipalité, le Président de la communauté a engagé une procédure de modification du POS de la commune de DAOULAS:

- par arrêté URBA-2017-03 du 14 avril 2017, arrêté affiché au siège de la communauté à LANDERNEAU et à la mairie de DAOULAS à compter respectivement du 25 avril 2017 et du 4 mai 2017 pour une durée d'un mois (certificats d'affichage joints au dossier d'enquête).et publié dans les journaux Le Télégramme et Ouest-France le 05 mai 2017

- par délibération du conseil de la communauté en date du 28 avril 2017, affichée au siège de la communauté à LANDERNEAU et à la mairie de DAOULAS à compter respectivement du 02 mai 2017 et du 04 mai 2017 pour une durée d'un mois (certificats d'affichage joints au dossier d'enquête).

L'Arrêté ARR-URBA n°2017-04 du 13 juin 2017, signé de M Patrick LECLERC, président de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas, prescrit l'enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, et l'avis d'enquête publique,

### **III - Synthèse de l'analyse des observations**

#### **3.1- Observations du commissaire enquêteur**

Le contenu du dossier présenté à l'enquête, n'appelle pas de remarque de fond.

Les pièces fournies sont conformes aux exigences d'un projet de modification d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les permanences se sont tenues dans un bureau de la mairie de DAOULAS. Cette pièce est suffisamment spacieuse pour recevoir le public dans de bonnes conditions.

D'une manière générale, cette enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes. Les divers entretiens sont toujours restés cordiaux.

L'analyse du foncier disponible démontre que le seul secteur mobilisable à court terme et sur lequel la commune a de la lisibilité puisqu'elle est propriétaire d'une partie significative de la zone, se situe à Kar ar March, en entrée Nord du bourg. De plus, les secteurs réellement mobilisables sont peu nombreux et peu adaptés à la réalisation d'opérations d'ensemble. 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 (1NA) prévus par le POS remis 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. Ainsi, l'urbanisation de la zone de Kar ar March devrait permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'ici la mise en place du futur PLUi.

La suppression des règles limitant la densification (superficie minimale et Coefficient d'Emprise au Sol (COS)), est conforme à la réglementation en vigueur depuis 2014 dans les règlements des documents d'urbanisme afin de favoriser la densification des zones déjà urbanisées.

L'emplacement réservé n°2 pour l'élargissement d'une impasse n'a plus lieu d'être, les constructions desservies par celle-ci ayant déjà été réalisées.

#### **3.2- Observations du public**

Quatorze personnes se sont entretenues avec le commissaire enquêteur au cours des quatre permanences, sans compter les élus de la municipalité et le personnel administratif de la mairie de DAOULAS.

Dix observations écrites ont été portées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public à la mairie de DAOULAS, aucune sur celui mis à la disposition du public à la communauté de communes à LANDERNEAU,

Six courriers ont été adressés à la mairie de DAOULAS et cinq courriels ont été adressés au siège de la communauté de communes à Landerneau à l'attention du commissaire enquêteur.

Aucune requête ne s'oppose aux modifications de zonage projetées par la modification du POS dans la mesure où le porteur de projet maintient sa proposition de réduire la zone urbanisable. En effet, dans ce cas :

- l'accès par la rue du lotissement Saint Roch ne sera plus nécessaire,
- le nombre d'habitation projetée étant réduite de moitié, la circulation automobile desservant cette nouvelle zone urbanisée sera sensiblement diminuée,

Il convient de rappeler que la présente procédure ne porte pas sur les études des aménagements projetés sur les secteurs rendus urbanisables.

### **3.3- Avis des services de l'Etat et personnes publiques associées**

13 demandes d'avis ont été notifiées aux différents organismes. Aucun avis défavorable n'a été relevé sur les 9 avis parvenus.

La collectivité s'engage à reprendre les différentes observations émises, conformément au document établissant le bilan des avis reçus dans le cadre de ces notifications et les modifications envisagées à l'issue de l'enquête, document inclus dans le dossier d'enquête soumis au public.

### **3.4- Mémoire en réponse du porteur de projet**

#### **Centralité de DAOULAS**

La commune de Daoulas a pour mission de jouer un rôle de centralité sur le secteur. Cette réalité géographique avec la concentration des commerces et services correspondant à un bassin de vie de 15 000 habitants environ est confortée par le Pays de Brest qui l'identifie comme "pôle d'équilibre" dans le ScoT et comme "pôle urbain d'équilibre" le PLH.

#### **Incidences environnementales**

Le sigle identifiant les haies à préserver sur le maillage bocager interne à la zone sera inscrit sur les 2 côtés du chemin creux pour signifier que ce sont bien les 2 côtés qui sont protégés. De plus, la protection du maillage bocager sera renforcée avec l'ajout de 2 linéaires de haies qui présenteront un enjeu Biodiversité et un enjeu hydraulique pour l'une d'entre elle,

Le chemin piétonnier de Kar ar March sera préservé de la circulation automobile,

Une modélisation de l'incidence d'ouvrages nouveaux sur l'ensoleillement dont bénéficient les constructions existantes sera à imposer au constructeur dans le cadre du cahier des charges du futur projet d'aménagement. L'étude de bruit permettra de définir la hauteur et le type de conception de cet ouvrage,

Un positionnement des espaces verts et d'un bassin de rétention permettra de préserver au mieux l'intimité de la maison située au 3, rue du Parc,

Le maintien de la structure bocagère de la zone permettra aux petits animaux de continuer à circuler. La création d'un vaste espace vert bocager et arboré contribuera à maintenir une perméabilité écologique au secteur,

La réduction des nuisances sonores de la voie express RN 165 relève de la compétence de l'Etat pour ce qui concerne les constructions existantes. Concernant l'aménagement futur du secteur de Kar Ar March, le projet prendra en compte la protection acoustique des prochaines constructions par l'implantation d'un merlon au Nord-Est.

### **Accès à la zone**

L'aménagement de la sortie de la rue du Parc pour pallier au manque de visibilité sera pris en compte par le projet d'aménagement de la route de Brest,

Une étude pour mesurer l'accessibilité de la zone projetée par la rue de Pen Guer n'a pas identifié de risque particulier concernant les constructions existantes,

Le lotissement Saint Roch et son schéma de voirie avaient anticipé la liaison avec le secteur de Kar ar March en laissant une voie en attente. L'aménagement de la partie Nord du secteur de Kar ar March où se situe la liaison avec le lotissement Saint Roch n'est envisagé que dans le cadre d'une seconde tranche (après 2020),

La réalisation d'une route aménagée le long du lotissement Saint Roch pour rejoindre la route (élargie) de Leur-ar-Hardis à Kéranglian ne se justifierait d'un point de vue technique et financier que par une extension vers le Nord du lotissement de Saint Roch.

### **Circulation automobile**

En fonction du constat, il faudra durcir les conditions de circulation pour réduire la vitesse des usagers de la route de Leur-ar-Hardis menant de la sortie des Granges au lotissement Saint Roch au vu de l'importance de la circulation le soir entre 17h et 18h30,

Seule une jonction avec la voie express pourrait être envisagée pour désengorger le centre de Daoulas pour les automobilistes reliant Logonna-Daoulas et l'Hôpital-Camfrout à la route de Brest-Quimper, mais cela relève de la compétence de l'Etat,

Une réflexion sur l'organisation et le développement des déplacements, dont le transport en commun a été lancée par la Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas. Il est notamment envisagé de créer un pôle d'échanges multimodal qui connecterait des transports en commun performants vers Landerneau et Brest.

### **Participation du public**

La période retenue pour cette enquête publique est liée au fait que les procédures d'adaptation des documents d'urbanisme doivent être finalisées durant l'année 2017.

Ce projet d'urbanisation a régulièrement bénéficié de la participation de la population et des riverains de 2005 à nos jours, au fil des aléas administratifs.

## **IV- Éléments réglementaires**

### **Vu :**

- Les articles des codes de l'urbanisme et l'environnement cités dans le cadre juridique,
- Les arrêtés cités en références et dans le cadre juridique, prescrivant la modification du POS, désignant le commissaire enquêteur et prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- Les avis au public par voie de presse et Internet, et les formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture et le déroulement de l'enquête publique.
- Les certificats d'affichage établis par la communauté de communes et la municipalité attestant de l'accomplissement des formalités d'affichage de l'enquête publique,
- Les deux registres d'enquête ouverts le 03 juillet 2017 et clos le 03 août 2017,
- Le rapport ci-joint, que j'ai établi, relatif au déroulement de l'enquête et après examen détaillé du dossier, vérification des données et visites complémentaires d'information,
- Les observations émises par le public au cours de l'enquête publique, l'analyse faite dans le rapport et la synthèse des présentes conclusions,
- Le mémoire en réponse aux observations émises au cours de l'enquête publique, rédigé par le porteur du projet,

## **V- Conclusions**

### **Je considère que :**

- L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
- L'ensemble des documents du projet est resté à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la mairie de DAOULAS et des bureaux du siège de la communauté de communes de Landerneau-Daoulas,
- Aucun requérant n'est défavorable au projet, et les interrogations de plusieurs personnes sur les projets d'aménagement du secteur ne sont de nature à remettre en cause le projet de modification du POS si le porteur de projet maintient sa proposition de réduire la zone urbanisable à 2,8 ha, la commune de DAOULAS étant déjà propriétaire de 1,99 ha,
- Cette opération d'aménagement dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone du secteur nord du bourg a **une incidence plutôt positive sur l'environnement** au regard :
  - de la **gestion économe de l'espace** avec une densité minimale de 15 logements/hectare,
  - de la **biodiversité** par la préservation d'une partie des haies et le petit boisement, bien que ces espaces ne présentent une réelle richesse écologique,
  - de la **gestion de l'eau pluviale** par une gestion alternative de l'eau pluviale, en imposant une gestion à la parcelle, une gestion à ciel ouvert et une récupération de l'eau pluviale pour des usages autorisés (arrosage, toilettes..). Compte tenu du cadre réglementaire, et notamment du Sage de l'Elorn et du PPRi, qui limite le débit à l'aval des aménagements à 3 l/s/ha, trois bassins de rétention récupéreront l'intégralité des ruissellements de la zone et également les eaux pluviales du lotissement de Saint-Roch,
  - de la **gestion de l'eau usée** puisque toutes les futures constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif, en toute compatibilité avec la capacité de traitement de la station d'épuration,
  - des **émissions de gaz à effet de serre dans l'habitat** puisque l'implantation des constructions se fera suivant une conception bioclimatique imposée aux orientations d'aménagement (orientation sud et mitoyenneté privilégiées, compacité des bâtiments...),
  - des **émissions de gaz à effet de serre dans les déplacements** de ce futur quartier localisé à proximité d'un arrêt de transports collectifs réaménagé qui permet de rejoindre Brest en 30 minutes et à proximité immédiate du centre-bourg et de ses équipements, les déplacements piétons étant valorisés,
  - des **nuisances et des risques** puisque ce site n'en présente pas à proximité immédiate, si ce n'est le bruit de la RN165 à qui il sera pallié par un ouvrage à réaliser (merlon planté,...) suite à une étude menée lors des aménagements,
  - des **incidences sur les espaces naturels** (site classé, ZNIEFF, NATURA 2000) car l'urbanisation de ce secteur, en limite de l'agglomération, sur des parcelles ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière,
  - des **incidences sur le paysage** limitées de par son inscription entre l'agglomération et un habitat dispersé, venant conforter la silhouette urbaine de l'agglomération sans bouleverser le paysage existant, les éléments de protection réglementaire (protection du linéaire bocager) veillant à assurer le maintien de la trame bocagère.



- des **incidences sur l'agriculture** très limitées car les parcelles supportant le projet d'aménagement n'ont plus de vocation agricole (aucune surface déclarée à la PAC en tant que culture).
- le projet est compatible :
  - avec le **loi Littoral** qui impose que toute extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants, (continuité de la limite Nord)
  - avec le **SCoT du pays de Brest** qui prescrit pour DAOULAS un objectif de densité minimum de 15 logements/hectare en recommandant de porter l'effort de construction dans les centralités,
  - avec le **Plan Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau Daoulas avec la production de résidences principales visée pour DAOULAS de 20/an,
- Ce projet s'insère bien dans les **objectifs du POS de DAOULAS**, à savoir assurer un "rattrapage" démographique indispensable à la commune pour lui permettre d'atteindre un socle optimal de population en corrélation avec ses charges de centralité, conformément :
  - au SCOT du Pays de Brest qui a souhaité conforter la centralité de Daoulas et lui donner les moyens nécessaires en l'identifiant comme "pôle d'équilibre" et désormais "pôle relais",
  - au PLH de la Communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas, qui, en toute connaissance du contexte et des problématiques du territoire a identifiée DAOULAS comme pôle urbain d'équilibre,
- L'urbanisation du secteur de Kar ar March s'inscrit dans le périmètre de zonage de l'assainissement collectif de la commune de DAOULAS, au cœur du tissu bâti de l'agglomération, devant permettre la réalisation d'une quarantaine de logements, soit le nombre nécessaire pour répondre au besoin en logements de la commune jusqu'à l'entrée en vigueur du futur PLUi prévue d'ici 3 ans,
- Les observations que j'ai relevées au cours de cette enquête :
  - Centralité sur le secteur de la commune de Daoulas,
  - Renforcement du maillage bocager
  - Préservation du chemin piétonnier de Kar ar March de la circulation automobile,
  - Modélisation de l'incidence d'ouvrages nouveaux sur l'ensoleillement,
  - Positionnement des espaces verts et d'un bassin de rétention pour préserver au mieux l'intimité de la maison située au 3, rue du Parc,
  - Création d'un vaste espace vert bocager et arboré pour contribuer à maintenir une perméabilité écologique au secteur,
  - Réduction des nuisances sonores de la voie express RN 165 pour l'aménagement futur du secteur de Kar Ar March,
  - Aménagement de la sortie de la rue du Parc pour pallier au manque de visibilité,
  - Aménagement de la partie Nord du secteur de Kar ar March où se situe la liaison avec le lotissement Saint Roch reporté à une date ultérieure,
  - Durcissement des conditions de circulation pour réduire la vitesse des usagers de la route de Leur-ar-Hardis menant de la sortie des Granges au lotissement Saint Roch au vu de l'importance de la circulation le soir entre 17h et 18h30,
  - Réflexion sur l'organisation et le développement des déplacements, dont le transport en commun par la Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas.
  - Participation de la population et des riverains de 2005 à nos jours, au fil des aléas administratifs pour ce projet d'urbanisation,trouvent leurs réponses dans le mémoire en réponse du porteur de projet, la collectivité s'engageant à reprendre les différentes observations émises, conformément au document établissant le bilan des avis reçus dans le cadre de ces notifications et les modifications envisagées à l'issue de l'enquête.

**Pour toutes les considérations qui précèdent,**

**J'émet un Avis favorable à l'Enquête Publique relative  
à la modification n°2 du Plan d'Occupation des Sols  
de la commune de DAOULAS**

**Avec la réserve suivante :**

**Le porteur de projet doit maintenir sa proposition de réduire la zone urbanisable à 2,8 ha**, conformément au document établissant le bilan des avis reçus dans le cadre des notifications et les modifications envisagées à l'issue de l'enquête, document inclus dans le dossier d'enquête soumis au public.

En effet, avec le nombre de nouvelles habitations réduites de moitié, j'estime que les problèmes d'accès à la nouvelle zone urbanisée et de circulation à proximité de cette zone deviennent acceptables.

**Et les recommandations suivantes :**

Il serait judicieux de forcer la main des autorités compétentes pour solutionner les problèmes liés à la circulation traversant quotidiennement DAOULAS pour desservir les communes avoisinantes vers Brest et Landerneau dans la matinée et dans l'autre sens dans la soirée.

Compte tenu de l'analyse des observations portées dans mon rapport, je recommande aux autorités compétentes en matière d'autorisation de travaux ou de permis de construire de continuer à faire appel au « *bon sens pragmatique de la population locale* » pour veiller à un minimum d'incidences de tout nouveau projet, et en particulier, à ne pas trop densifier les logements au vu des possibilités d'accès et de stationnement sur le bourg de DAOULAS.

Bien que la présente procédure ne porte pas sur les études des aménagements projetés sur les secteurs rendus urbanisables, il ressort de cette enquête qu'une concertation avec la population concernée au quotidien dans leur voisinage s'impose.

A BOURG-BLANC le 15 septembre 2017,

Ernest QUIVOIRON  
Commissaire Enquêteur

