

## **DEPARTEMENT DU FINISTERE**

## **COMMUNE DE LANDERNEAU**



## ***ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE***

(du 17 août au 17 septembre 2021)

**« Demande formulée par Monsieur Patrick, LECLERC, maire de la commune de LANDERNEAU (29800) relative au projet de mise en concordance de 5 lotissements de la commune de Landerneau avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas. (CCPL) »**

## **CONCLUSIONS ET APPRECIATIONS**

## SOMMAIRE

1. Rappel du projet
2. Bilan de l'enquête publique
3. Appréciations du commissaire enquêteur sur les observations au registre d'enquête et à l'étude du dossier
  - 3.1. Les observations favorables
  - 3.2. Les observations défavorables
4. Le déroulement de l'enquête publique
  - 4.1. Concertation, information préalable, débat public, réunion publique
  - 4.2. Volume et consultation des dossiers
  - 4.3. Le choix des lotissements
  - 4.4. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage
5. Conclusions et Appréciations du commissaire enquêteur

Dans son rapport 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 les observations recueillies pendant l'enquête et en a fait la synthèse.

Afin de se forger une opinion, le commissaire enquêteur,

- a pris en compte l'absence d'avis d'autorités administratives, d'associations locales, des questionnements verbaux des quelques personnes l'ayant rencontré et principalement résidentes de lotissements concernés par le projet, la rareté de participation du public à l'enquête publique,
- a remis et commenté le procès-verbal de l'enquête lors d'une réunion avec le maître d'ouvrage du projet,
- a étudié avec attention les précisions apportées dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur s'attache à déterminer si le projet de demande de mise en concordance de 5 lotissements de la commune de Landerneau avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPL, présenté par le Maire de la commune de LANDERNEAU est acceptable en l'état et s'il comporte des risques pour l'environnement et les populations.

## **1. RAPPEL DU PROJET**

La ville de Landerneau, deuxième pôle structurant du pays de Brest et ville centre de la Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas, s'est développée par l'habitat et les équipements de centralité. Les activités industrielles se sont déplacées progressivement vers les zones extérieures favorisant leur développement et leur modernisation.

L'évolution a connu un nouvel aboutissement avec le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal approuvé par le conseil communautaire du Pays de Landerneau-Daoulas le 28 février 2020, rendu exécutoire le 08 juin 2021.

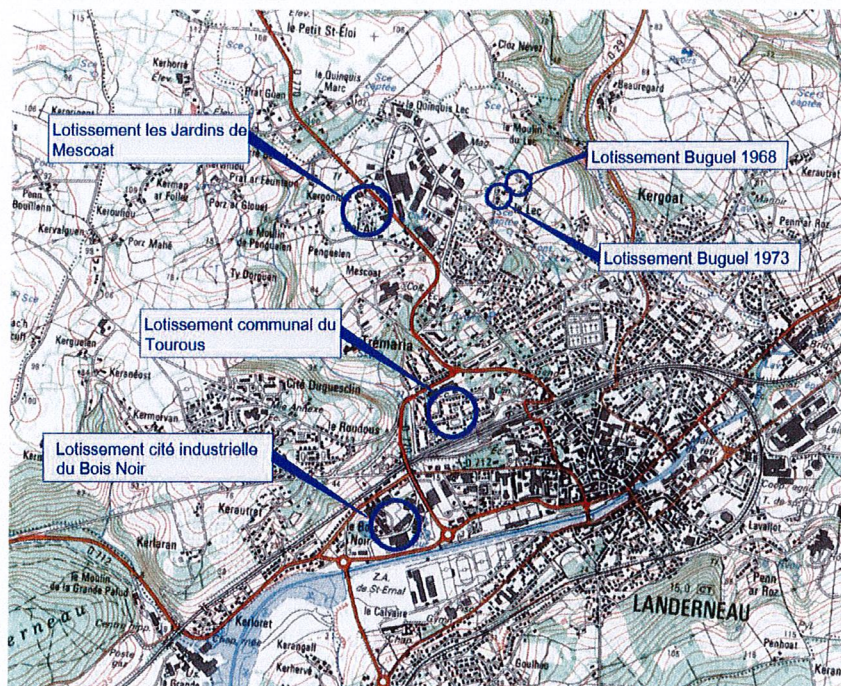
Sur Landerneau les règlements des lotissements anciens contredisent en plusieurs de leurs dispositions le PLUi et constituent un obstacle à sa mise en valeur, notamment sur la règle de densité de l'habitat.

En application de l'article L 442-11 du code de l'Urbanisme révisé par la loi ALUR en 2014, il est envisagé de procéder à la mise en concordance des documents de cinq lotissements autorisés en 1964, 1968, 1973 et 1981 à Landerneau.

L'objectif de la mise en concordance des cahiers des charges de lotissement avec le PLUi est de faire évoluer ces documents afin d'assurer leur adéquation avec la réglementation d'urbanisme opposable, tant pour les constructions déjà autorisées dans le passé en application du document d'urbanisme alors en vigueur que pour les constructions futures.

Il s'agit des lotissements de :

- Cité industrielles du Bois Noir autorisé le 25 septembre 1964,
- Lotissement communal du Tourous autorisé le 30 octobre 1964,
- Lotissement Les Jardins de Mescoat autorisé le 17 avril 1981, modifié le 28 septembre 1981,
- Lotissement Buguel autorisé le 06 juin 1968,
- Lotissement Buguel autorisé le 17 octobre 1973.

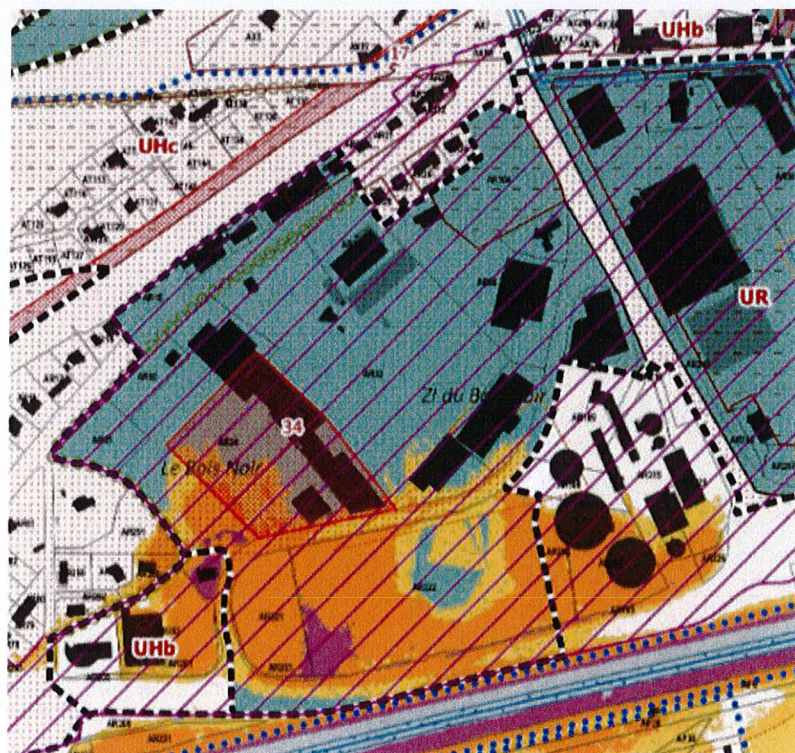


### Lotissement « Cité industrielle du Bois Noir »

Le lotissement a été autorisé par arrêté préfectoral du 25 septembre 1964.

Le plan parcellaire comporte sept parcelles d'une superficie globale de 53 110m<sup>2</sup> à laquelle il faut ajouter la surface utilisée pour l'implantation des routes, soit un global de 69 000m<sup>2</sup>.

Le cahier des charges date du 08 mai 1964.



Le cahier des charges du lotissement avait pour objet de permettre un lotissement d'activités industrielles. Il ne répond plus à l'évolution du contexte urbain et à la destination de ce site à vocation d'habitat au PLUi.

Au PLU de 2007, l'urbanisation de ce lotissement avait été gelée et il était inscrit sur ce secteur un Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) en général.

Une étude urbaine pré-opérationnelle menée en 2019-2020 a permis de définir un plan de masse du projet urbain. En parallèle, l'accélération des mutations d'activités et la libération du foncier ont été des facteurs incitant à prendre les mesures nécessaires à la reconversion rapide du site. Le PLUi s'inscrit dans la suite du PLU sur ce point.

Le PLUi de 2020 confirme la transformation du secteur du Bois Noir de l'activité industrielle vers l'habitat. Il supprime la zone industrielle et inscrit à son règlement graphique trois nouvelles zones :

- En partie Est, une zone UE à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de service public,
- Sur la partie principale au centre du secteur une zone UR à vocation d'habitat et d'activités compatibles en renouvellement urbain,
  - Sur la partie Ouest correspondant aux lots 6 et 7 du lotissement, une zone UHb d'habitat et d'activités compatibles.

Le PLUi intègre ces évolutions en définissant une O.A.P. pour le secteur correspondant à la zone UR de renouvellement urbain au règlement graphique et intègre diverses dispositions ou servitudes qui s'appliquent sur le secteur « loi littoral- PPRI approuvé le 06 janvier 2005 et site remarquable approuvé le 07 octobre 2016.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



| VOCATION DOMINANTE DES ESPACES  | ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT     |
|---|---|
| Espace vert qualitatif  | Zone d'articulation urbaine   |
| Emplacement réservé à l'implantation d'un équipement  | Voie de desserte principale   |
| Activités commerciales à dominante de loisirs et possibilité d'activités tertiaires et de logements | Voie de desserte en sens unique                                     |
| Habitat   | Liaison douce à créer   |
| <b>ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES</b>   | Carrefours à aménager / conforter                                   |
| Usière paysagère à créer ou à renforcer   | Principes d'accès directs des constructions sur les rues existantes |
| Requalification paysagère en façade sur rue avec un caractère plus urbain                           |   |

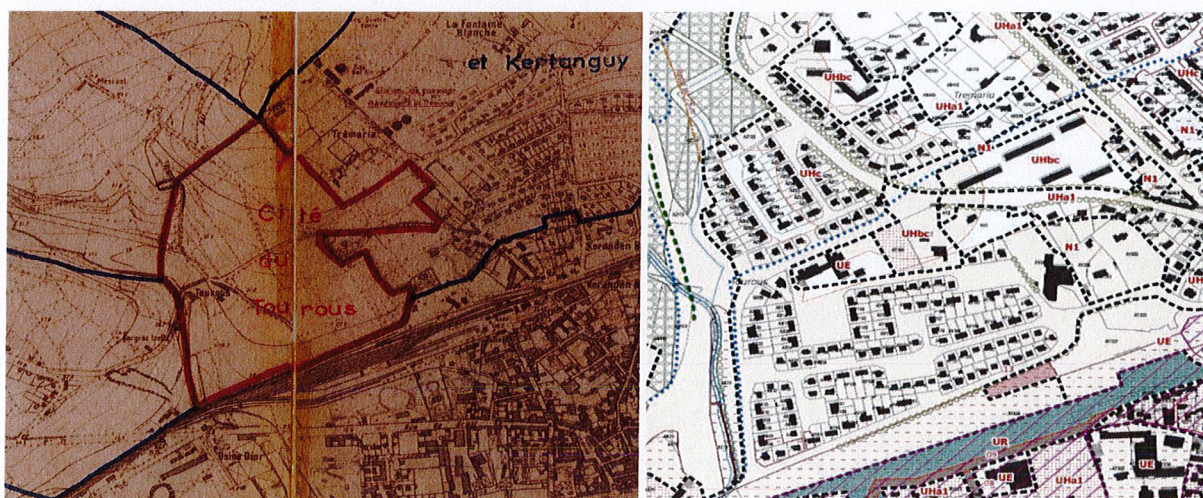
### **Lotissement communal du TOUROUS**

Le lotissement communal du Tourous a été autorisé par arrêté préfectoral du 30 octobre 1964. La surface totale à lotir est de 168 675 m<sup>2</sup> divisée en 236 lots à destination d'habitat et d'équipements.

Le cahier des charges comporte 42 articles et date de 1964.

Le lotissement se compose de :

- Des parcelles réservées à la construction de maisons individuelles pour 236 lots,
- Une parcelle destinée au groupe scolaire,
- Deux parcelles destinées au logement collectif,
- Une parcelle réservée à la famille originairement propriétaire.
- Lot dont l'aménagement avait été différé au moment de la construction du lotissement.



Certaines de ses règles ne correspondent plus à l'évolution du contexte urbain et au PLUi approuvé le 28 février 2020.

Les dispositions en contradictions avec le PLUi portent principalement sur l'occupation de certaines parties situées au centre du lotissement :

- Le lot E d'une contenance de 16 682 m<sup>2</sup> destiné à recevoir un groupe scolaire,
- En dehors des 236 lots individuels, le surplus de terrains destinés à recevoir divers équipements publics, et notamment un centre commercial dans le prolongement du terrain E.

Pour correspondre au PLUi, la vocation de ces terrains doit être revue ainsi :

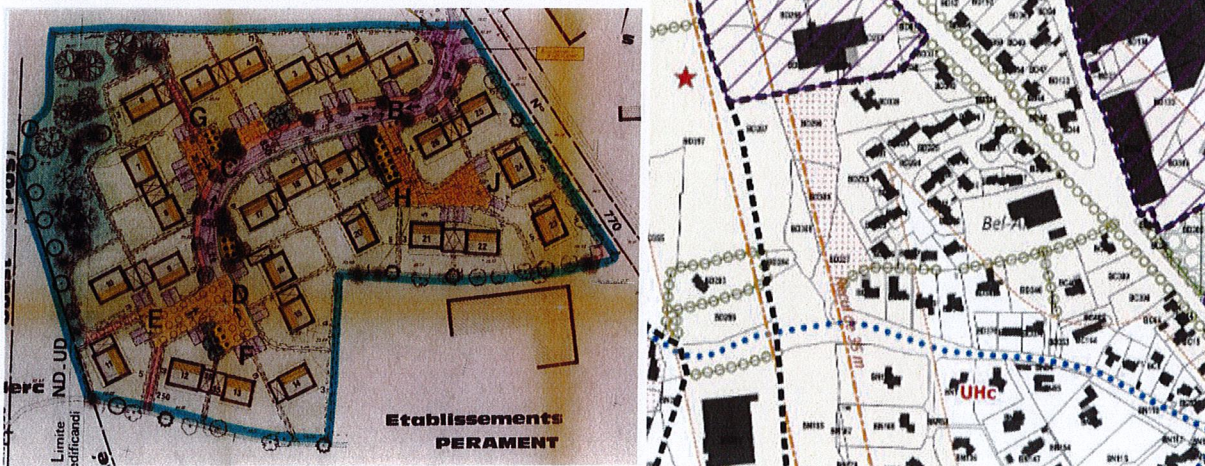
- La zone scolaire doit être diminuée pour correspondre à son périmètre réel après désaffectation des espaces non utilisés et une zone d'habitat collectif dense doit être créée sur le surplus de terrain disponible à la construction,
- La vocation commerciale doit disparaître du Tourous, cette destination étant réservée aux trois secteurs identifiés pour Landerneau au PLUi, conformément au SCoT :
- Polarité commerciale urbaine : centre-ville,
- Polarité commerciale périphérique : Bel Air-Kergonidec,
- Autre secteur pouvant accueillir du commerce : Kergreis.

### **Lotissement les Jardins de Mescoat**

Le lotissement Les Jardins de Mescoat autorisé par arrêté préfectoral le 17 avril 1981, modifié le 28 septembre 1981, se situe en périphérie nord de la ville de Landerneau, le long de l'ancienne route départementale numéro 770 à l'Est, aujourd'hui rue Maréchal Leclerc, seul accès routier. Ce lotissement porte sur 26 lots d'habitat individuel.

Aujourd'hui, tous les lots sont construits, les espaces communs appartiennent à la Ville de Landerneau et l'ensemble est régulièrement entretenu.

La nouvelle RD 770 a été réalisée à l'Ouest du lotissement au début des années 2000. Le lotissement est séparé de cette route départementale par un délaissé foncier qui longe son espace vert commun.



La validité du règlement de lotissement Les Jardins de Mescoat n'a pas été prolongée par les colotis au-delà de la durée de dix ans, il n'est donc plus opposable au titre de l'urbanisme depuis le 16 avril 1991.

Le cahier des charges y renvoie expressément dans son article 1er qui stipule : « *la création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement (...) sont régis par les dispositions du présent cahier des charges ainsi que par les dispositions du règlement du lotissement et du programme de travaux...* » Certaines dispositions peuvent donc avoir une valeur contractuelle entre les colotis.

Le secteur du lotissement Les Jardins de Mescoat présente un foncier disponible pour une opération urbaine en lien avec le terrain voisin à l'Ouest, dans le cadre d'une gestion économe de l'espace et d'une réduction de la consommation de terres en extension urbaine.

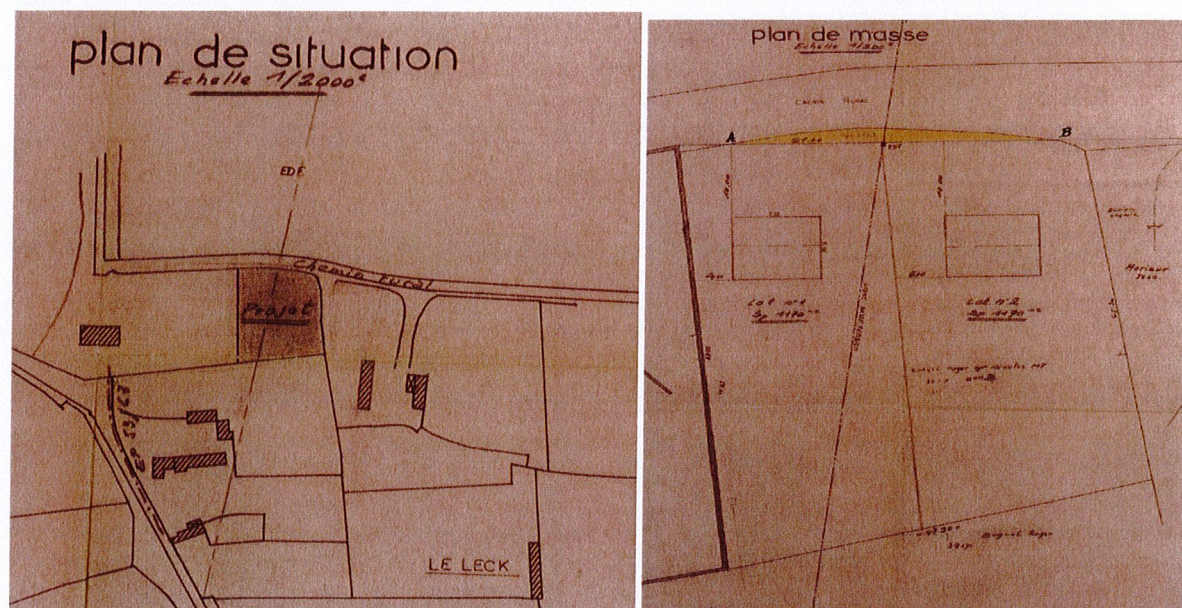
Le PLUi de 2020 a mis ce secteur en zone d'habitat et d'activités compatibles : zonage UHC.

### **Lotissement Buguel 1968**

Le lotissement de M. Roger Buguel autorisé par arrêté préfectoral le 6 juin 1968. Il se situe en périphérie nord-est de la ville de Landerneau, à l'angle de l'allée des Mimosas et d'une portion de voie communale qui mène à une impasse. Il est desservi par ces voies et ne comporte pas de voie interne.

Il porte sur la création de deux lots d'habitation individuelle.

Aujourd'hui, deux maisons traditionnelles sont construites et disposent de grands jardins à l'arrière. Ces jardins sont facilement accessibles sans remettre en cause l'accès aux maisons.



Le cahier des charges du lotissement est un document contractuel perpétuel et quasi immuable en raison de son ancienneté et de son inscription dans les actes passés.

Le lotissement Buguel datant de 1968, conformément aux lotissements de cette époque, comportait, outre l'arrêté, un document annexe regroupant toutes les dispositions prescrites aux colotis : cahier des charges et règles d'urbanisme.

Certaines de ses règles ne répondent plus à l'évolution du contexte urbain et au PLUi approuvé le 28 février 2020.

La disposition en contradiction avec le PLUi porte sur l'occupation des lots qui ne permet pas la densité de logements requise au PLUi.

- d'une part, sur la taille des deux lots, chacun de 1170 m<sup>2</sup>, soit 2 340 m<sup>2</sup> pour 2 logements,
- d'autre part, sur le plan de masse qui fige l'implantation obligatoire des constructions conformément à celle indiquée sur le plan de masse. Seules des annexes sont possibles à l'arrière.

La Communauté de communes a également prévu un objectif de densification. Pour Landerneau, pôle urbain structurant, le taux est fixé au minimum à 25 logements par hectare inscrit en page 13 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) cadre qui s'applique sur toutes les zones urbaines.

Le secteur du lotissement Buguel présente un foncier disponible pour la densification.

Le PLUi de 2020 a mis ce secteur en zone d'habitat et d'activités compatibles : zonage UHc.

Aucune Orientation d'aménagement et de programmation n'est prévue car l'espace est inséré dans un secteur déjà urbanisé et totalement desservi.

Le lotissement de 1968 est en contradiction avec le PLUi sur sa disposition relative à l'implantation, par lot, d'une seule maison telle que définie sur le plan masse.

La densification à 25 logements à l'hectare sur 2 340 m<sup>2</sup> (deux lots initiaux) donnerait le nombre de logements suivant :

- $(25 \text{ logements} / 10\,000 \text{ m}^2) \times 2\,340 \text{ m}^2 = 5,85$  arrondis à 5 logements.

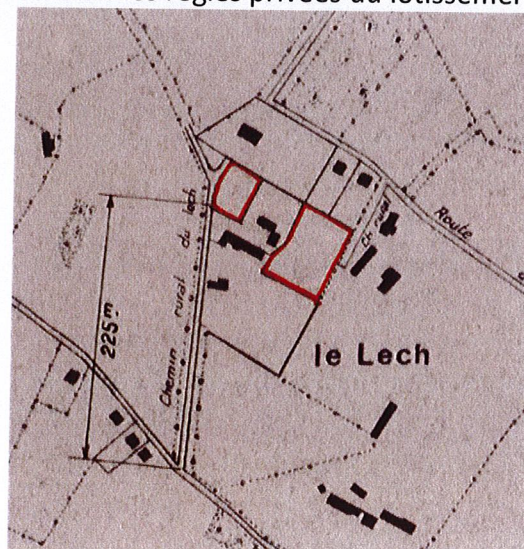




Pour mettre en oeuvre la gestion économe de l'espace et la construction dans l'enveloppe urbaine, sans extension sur les zones agricoles ou naturelles, ces lots doivent pouvoir être divisés pour accueillir du logement supplémentaire. Les dessertes actuelles en voirie (allée des Mimosas ou voie communale adjacente au lot numéro 2) permettent d'avoir des accès pour les nouveaux lots. Cela serait autant de logements qui ne seraient pas construits en extension urbaine et qui profiteraient de l'environnement urbain existant,

### **Lotissement Buguel 1973**

Le lotissement de M. Roger Buguel autorisé par arrêté préfectoral le 17 octobre 1973, se situe en périphérie nord-est de la ville de Landerneau. Il est desservi par une petite impasse communale. Il ne comporte pas de voie interne. Il porte sur la création de trois lots d'habitation individuelle. Trois maisons traditionnelles ont été construites à l'époque de la création du lotissement. Il est à noter qu'une maison supplémentaire, d'architecture contemporaine, a été construite sur le lot numéro 1, en conformité avec le PLU alors en vigueur mais en contradiction avec les règles privées du lotissement.



Le cahier des charges du lotissement est un document contractuel perpétuel et quasi immuable en raison de son ancienneté et de son inscription dans les actes passés.

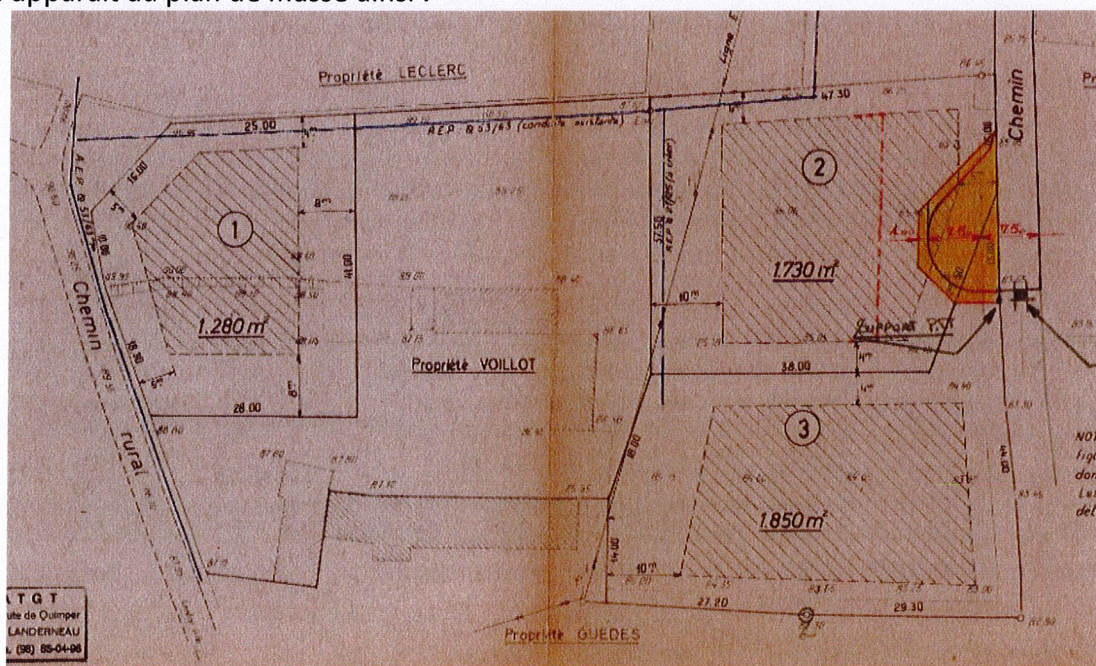
Le lotissement Buguel datant de 1973, conformément aux lotissements de cette époque, comportait, outre l'arrêté, un document annexe regroupant toutes les dispositions prescrites aux colotis : règlement de division.

Or, certaines de ses règles ne répond plus à l'évolution du contexte urbain et au PLUi approuvé le 28 février 2020.

La disposition en contradiction avec le PLUi porte sur l'occupation des lots : celle-ci ne permet pas la densité de logements requise au PLUi.

Le lotissement est en contradiction avec le PLUi, d'une part, sur la taille des trois lots et leur zone de constructibilité, et d'autre part, sur la règle de construction, dans chaque lot, d'un seul logement, la surface ne pouvant excéder 150 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Ceci apparaît au plan de masse ainsi :



La Communauté de communes a prévu un objectif de densification. Pour Landerneau, pôle urbain structurant, le taux est fixé au minimum à 25 logements par hectare inscrit en page 13 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) cadre qui s'applique sur toutes les zones urbaines.

Le secteur du lotissement Buguel présente un foncier disponible pour la densification.

Le PLUi de 2020 a mis ce secteur en zone d'habitat et d'activités compatibles : zonage UHc.

Aucune Orientation d'aménagement et de programmation n'est prévue car l'espace est inséré dans un secteur déjà urbanisé et totalement desservi.

Le lotissement de 1973 est en contradiction avec le PLUi sur sa disposition relative à l'implantation, par lot, d'une seule maison telle que définie sur le plan masse.

## 2. BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête publique relative à la demande présentée par la mairie de LANDERNEAU au projet de mise en concordance de 5 lotissements de la commune de Landerneau avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas. (CCPL) » s'est déroulée du 17 août 2021 au 17 septembre 2021 dans les conditions précisées dans l'arrêté du Maire de la commune en date du 02 juillet 2021.

Un exemplaire du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les services de la mairie à la Direction des services techniques et du développement urbain, service de l'urbanisme 51 route de Quimper à Landerneau. Le dossier était également consultable sur le site de la mairie. La publicité règlementaire de l'enquête publique a été réalisée aux abords des sites concernés et au niveau des bâtiments publics mairie et direction des services techniques. La publicité a également été réalisée par voie de presse.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 5 semaines. Au total sur la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a reçu environ 08 personnes. Il apparaît que peu de personnes sont venues consulter le dossier d'enquête au siège de la Direction des Services Techniques. Aucune association ou collectif de riverains ou d'association de propriétaires ne s'est manifestée soit par courrier, mails ou lors des permanences du commissaire enquêteur.

L'enquête publique n'a donné lieu à :

Aucune observation sur le registre d'enquête, aucun courrier.

## 3. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS AU REGISTRE D'ENQUÊTE ET A L'ETUDE DU DOSSIER.

Après avoir pris connaissance des observations inscrites au registre d'enquête, transmises par courriers, l'étude du dossier et des ses propres interprétations ou interrogations le commissaire enquêteur a saisi par son procès-verbal, le maître d'ouvrage.

### «Les questions induites par l'étude du dossier et les observations exprimées lors de l'enquête »

- Aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête.
- Les rares personnes présentes lors des permanences du commissaire enquêteur, venaient se renseigner sur l'objet de l'enquête et ce qui allait changer pour eux, résidents des lotissements concernés par le projet.
- Une personne a évoqué verbalement son inquiétude sur la possible disparition de l'espace vert dans le lotissement « les jardins de Mescoat ». Cette préoccupation fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.

### Questions du commissaire enquêteur :

- La lecture et l'étude du dossier n'apporte pas de question particulière du commissaire enquêteur, à l'exception d'une interrogation concernant le lotissement « les jardins de Mescoat » évoquée si après, les différentes interventions auprès du porteur du projet pendant l'enquête ayant apporté les réponses aux interrogations ou demandes d'explications sollicitées par le commissaire enquêteur.

- La lecture et l'étude du dossier interroge sur la rédaction et les possibilités d'interprétation sur la dénomination « espace vert » « être partiellement bâti » (notice de présentation page 27, paragraphe 3-4-5), ainsi que semble-t-il une contradiction sur les possibilités d'urbanisation, l'absence de la quantité de surface du maintien de l'espace vert composant les jardins de Mescoat, toujours semble-t-il à l'usage des résidents du lotissement et non mis à disposition du public.

Le tableau page 30 prévoit qu'il n'y a plus de règle de superficie d'espace vert et que la mention de la surface d'espace vert est supprimée.

Quelques résidents s'inquiètent du fait de la suppression du dessin du périmètre et de l'absence de la mention d'une surface de l'espace vert, permettent à terme d'urbaniser l'ensemble de cet espace vert.

Il serait souhaitable que le porteur de projet apporte des précisions sur le devenir de cet espace vert, les conditions et surface maintenues pour cet espace vert, site naturel et emblématique du lotissement.

Le 23 septembre 2021, le commissaire enquêteur a transmis par voie électronique (mail) à Mme Annie, LE COZ, responsable urbanisme, transport et foncier à la mairie de Landerneau chargée du suivi du dossier, le procès-verbal de synthèse de l'enquête.

Dans son mémoire en réponse, daté du 28 septembre 2021, le maître d'ouvrage a apporté les précisions faisant suite à la prise de connaissance du procès-verbal et a répondu aux questions posées par le commissaire enquêteur. (Chapitre 4.4. ci-après)

Avant d'émettre ses conclusions, le commissaire enquêteur donne ci-dessous son avis personnel et motivé sur le projet, présenté selon l'analyse des observations recueillies lors de l'enquête et l'étude du dossier.

### **3.1. Les observations favorables**

Aucune des personnes ayant pris attaches avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences ne s'est réellement prononcées favorablement au projet ou ne s'est manifesté favorablement par écrit sur le registre d'enquête ou par courrier.

#### **Appréciations du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur prend acte de l'absence d'avis ferme des personnes lui ayant rendu visite. Ces personnes venaient essentiellement s'informer sur le projet et ce qui pourrait changer dans leur vie journalière, les possibilités d'aménagement ou de futurs travaux. Toutes ignoraient à ce jour le contenu du cahier des charges du lotissement où ils résident.***

***Ils sont tout aussi ignorant des prescriptions du PLUi en vigueur sur la communauté de communes.***

### **3.2. Les observations défavorables**

Il n'y a aucune observation défavorable au projet. Seul un résident du lotissement « Le jardin de Mescoat » s'interroge sur la possibilité qui sera maintenant offerte de construire partiellement sur une partie de « l'espace vert » du lotissement et pose une question au maître d'ouvrage à ce sujet.

***Appréciations du commissaire enquêteur******Le commissaire enquêteur prend acte de l'absence d'avis défavorable au projet et a transmis par le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, l'inquiétude manifestée et la question sur les nouvelles possibilités d'urbanisation dans le lotissement « les jardins de Mescoat ».***

#### 4. Déroulement de la procédure

##### 4.1. Concertation, information préalable, débat public, réunion publique

L'information et la publicité de l'enquête publique et de son objet ont été réalisées en conformité avec la réglementation en la matière.

##### ***Appréciations du commissaire enquêteur***

***Le commissaire enquêteur constate que l'information a été faite d'une manière claire, sans ambiguïté, conformément aux textes en vigueur et que le dossier soumis à la compréhension du public n'apportait aucune difficulté particulière de compréhension, ce dans les délais légaux avant et pendant toute la tenue de l'enquête publique.***

##### 4.2. Volume et consultation des dossiers

Quelques rares personnes sont venues consulter le dossier en dehors des permanences du commissaire enquêteur, sans formuler d'observation écrite.

##### ***Appréciations du commissaire enquêteur.***

***La commissaire enquêteur prend acte de la désaffection quasi-totale et du désintéressement de la population à l'objet de l'enquête et en particulier des personnes résidentes des cinq lotissements concernés par le projet.***

***Le commissaire enquêteur estime que le dossier d'importance moyenne était à la portée de tous et note que le dossier « résumé non technique » permettait une approche rapide et précise du projet.***

##### 4.3. Le choix des cinq lotissements

La ville de Landerneau s'est développée par l'habitat et les équipements de centralité. Les activités industrielles se sont déplacées progressivement vers les zones extérieures favorisant le développement et leur modernisation.

La réglementation des lotissements a évolué dans le temps, laissant perdurer les documents qui ne sont pas toujours compatibles avec les documents d'urbanisme actuels. Sur la commune de Landerneau, les documents des lotissements anciens contredisent en plusieurs points de leurs dispositions le PLUi et constituent un obstacle à sa mise en œuvre, notamment sur la règle de la densité de l'habitat. En application de l'article L 442-11 du code de l'urbanisme révisé par la loi ALUR de 2014, il est envisagé de procéder à la mise en concordance des documents des cinq lotissements sis à Landerneau et énoncés ci-dessus

##### ***Appréciations du commissaire enquêteur.***

***L'objectif du projet est bien la mise en concordance des cahiers des charges des cinq lotissements avec le PLUi est de faire évoluer ces documents afin d'assurer leur adéquation avec la réglementation d'urbanisme opposable, tant pour les constructions déjà autorisées dans le passé en application du document d'urbanisme alors en vigueur, que pour les constructions futures.***

### **4.3. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

Le lotissement de 1981 est en contradiction avec le PLUi sur sa disposition relative au maintien d'un espace vert dans sa consistance actuelle. Le lotissement est inséré dans un secteur déjà urbanisé et totalement desservi. Pour mettre en œuvre la gestion économe de l'espace et la construction dans l'enveloppe urbaine, sans extension sur la zone agricole ou naturelle (voisine) une partie de l'espace vert pourrait être construite en logements, le reste demeurant ouvert au public.

#### ***La réponse du maître d'ouvrage :***

Pour autant, le projet de la Ville est de le conserver dans la plus grande partie de sa consistance actuelle pour répondre au besoin d'espace vert du quartier.

Il pourra être réduit sur sa limite Ouest pour permettre la bonne organisation spatiale d'habitations qui viendraient s'implanter sur les terrains constructibles voisins situés entre la RD770 et le lotissement les Jardins de Mescoat. L'empiètement sera le plus faible possible au regard du projet.

L'espace vert sera préservé au minimum pour 1 200 m<sup>2</sup> environ, ce qui est bien proportionné pour un secteur pavillonnaire composé de maisons individuelles avec jardins, et qui permet les usages collectifs habituels de quartier (détente, rencontre, jeux de proximité...).

## **5. Conclusions et appréciations du commissaire enquêteur**

L'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de LANDERNEAU en date du 02 juillet 2021 prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de mise en concordance des cahiers des charges de cinq lotissements de la commune, avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Landerneau-Daoulas. Les avis au public par voie de presse, internet et l'accomplissement des formalités d'affichage ont fait connaître l'ouverture de l'enquête prescrite par l'arrêté précité, sur l'ensemble de la commune et les lotissements concernés par le projet.

Le commissaire enquêteur a constaté la réalité de l'affichage public et contrôlé la présence des pièces du dossier soumis à enquête publique.

Le public s'est désintéressé de l'enquête publique et sa consultation se concrétise par l'absence d'observation au registre d'enquête et/ou d'envoi de courrier. Seules huit personnes toutes résidant sur les lotissements concernés ont pris attaches avec le commissaire enquêteur, pour se renseigner sur le projet et ce qui pourrait changer pour eux et leurs habitats. Aucun avis favorable ou défavorable au projet n'est réellement exprimé par ces huit personnes.

En son mémoire, le maître d'ouvrage répond à l'interrogation d'un résidant du lotissement « Les Jardins de Mescoat » et à la question du commissaire enquêteur sur le ou les projets d'urbanisation de ce secteur et du maintien de « l'espace vert existant ».

Les appréciations sont apportées par le commissaire enquêteur, essentiellement sur l'étude du dossier, ses visites sur le terrain et les renseignements verbaux des huit personnes qui lui ont rendu visite et exprimé les antécédents de ces lotissements.

J'estime que :

- Sur la commune de Landerneau, les documents des lotissements anciens contredisent en plusieurs points de leurs dispositions le PLUi et constituent un obstacle à la mise en œuvre des directives de ce PLUi approuvé le 28 février 2020, notamment en règle de densité de l'habitat.
- La mise en concordance des chartes des charges de ces lotissements avec le PLUi permet de faire évoluer ces documents et assure leur adéquation avec la réglementation d'urbanisme opposable.
- La concordance permettra sur les sites mutables une capacité de renouvellement urbain de 40% et la prise en compte fixée à 30% l'objectif général de renouvellement du territoire (projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)).
- Le projet est concordant avec les orientations du PADD, Landerneau pôle urbain majeur, optimisation du potentiel au sein du tissu urbain existant, le développement résidentiel plus économe en foncier.
- Le projet est conforme à l'objectif de densification, visé et inscrit à l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) du cadre habitat, fixant un taux minimum de 25 logements à l'hectare, appliquer sur les zones urbaines et à urbaniser, notamment sur les opérations de renouvellement urbain.
- J'estime que l'ensemble des mises en concordance sur les cinq lotissements en objet dans le projet, consiste à supprimer la portée des clauses énoncées « supprimées » en rapport avec les « dispositions du règlement du PLUi en vigueur ; afin que les règles d'urbanisme reposent exclusivement sur celles du PLUi en vigueur.
- Dans la note de présentation, pour chaque lotissement concerné par le projet, le tableau explicatif des divergences entre les documents du lotissement et le PLUi est simple, compréhensible et ne peut porter à confusion ou interprétation du lecteur, même non initié.
- Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (intégralement annexé au présent rapport du commissaire enquêteur) apporte les explications nécessaires à l'interrogation concernant la suppression de « l'espace vert » dans le lotissement Les Jardins de Mescoat, à la réflexion d'un des propriétaires résidant dans le lotissement et la question posée par le commissaire enquêteur.
- L'interrogation sur la suppression ou la réduction de l'espace vert du lotissement « les Jardins de Mescoat » n'est pas de nature à remettre en cause la totalité du projet présenté.

**En conclusion**, tenant compte de toutes les considérations développées dans mon rapport, des observations recueillies et notamment des éléments et critères retenus en faveur de l'intérêt général du projet, de l'intérêt public du projet, J'émet un « **AVIS FAVORABLE** » à la poursuite du projet en général, de la mise en concordance des cahiers des charges des cinq lotissements ci-nommés, Cité industrielle du Bois Noir, lotissement communal du Tourous, lotissement Les Jardins de Mescoat, lotissement Buguel autorisé le 06 juin 1968 et le lotissement Buguel autorisé le 17 octobre 1973,

avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Landerneau-Daoulas, tel que le dossier a été mis à l'enquête publique et compte-tenu de ce que contient mes conclusions et appréciations.

A Lesneven, le 07 octobre 2021

Le commissaire enquêteur,

Jacques SOUBIGOU

