

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ELABORATION DU PLUi

PLUi arrêté en Conseil de Communauté du 6 février 2019
PLUi approuvé en Conseil de Communauté du 28 février 2020
PLUi rendu exécutoire le 8 juin 2020

MISE A JOUR N°1 DU PLUi

Arrêté du 15 mai 2020

MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi

Arrêté préfectoral du 31 mai 2022

PAYS DE
**LANDERNEAU
DAOULAS**



SOMMAIRE

PRÉAMBULE

1 - LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE HABITAT.....	11
OAP «cadre» Habitat - Dispositions applicables à tous les secteurs en zones UH et 1AUH	12
OAP «secteur» Habitat	17
2 - LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	221
OAP «cadre» Économie - Dispositions applicables à tous les secteurs en zones 1AUi	222
OAP «secteur» Économie	225
3 - LES SECTEURS À VOCATION ÉQUIPEMENT	251
OAP «secteur» Équipements	253
4 - ANNEXES	

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES Orientations d'Aménagement et de Programmation

QU'EST-CE QU'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION [OAP]?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de réaliser différents types d'OAP :

- Les OAP par quartier ou secteurs [L151-6 et R.151-6]
- Les OAP par secteurs de zones U ou AU qui ne sont pas définies par des dispositions réglementaires [L.151-6 et R.151-8]
- Les OAP patrimoniales [L151-6 et R.151-7]

Les OAP par quartier ou secteurs

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques

Article R.151-6 du code de l'urbanisme

Les OAP de secteurs de zones non couvertes par des dispositions réglementaires

Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Article R.151-8 du code de l'urbanisme

Les OAP patrimoniales

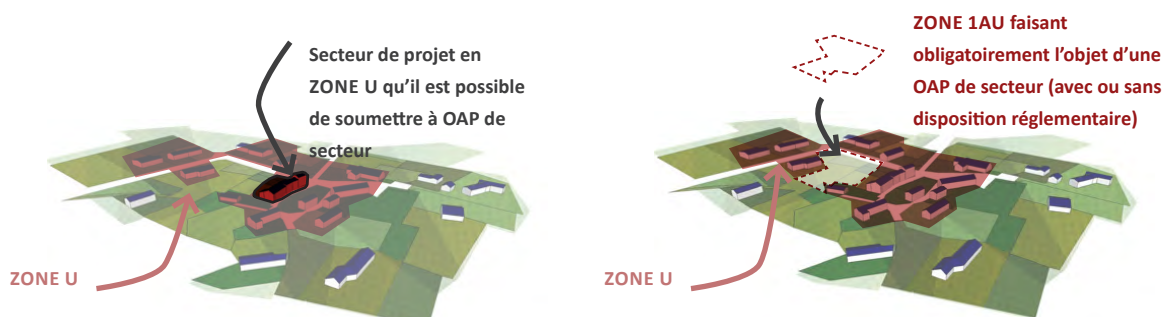
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines.

Article R.151-7 du code de l'urbanisme

Dans son PLUi, la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas a choisi de ne mettre en œuvre que des OAP par secteur :

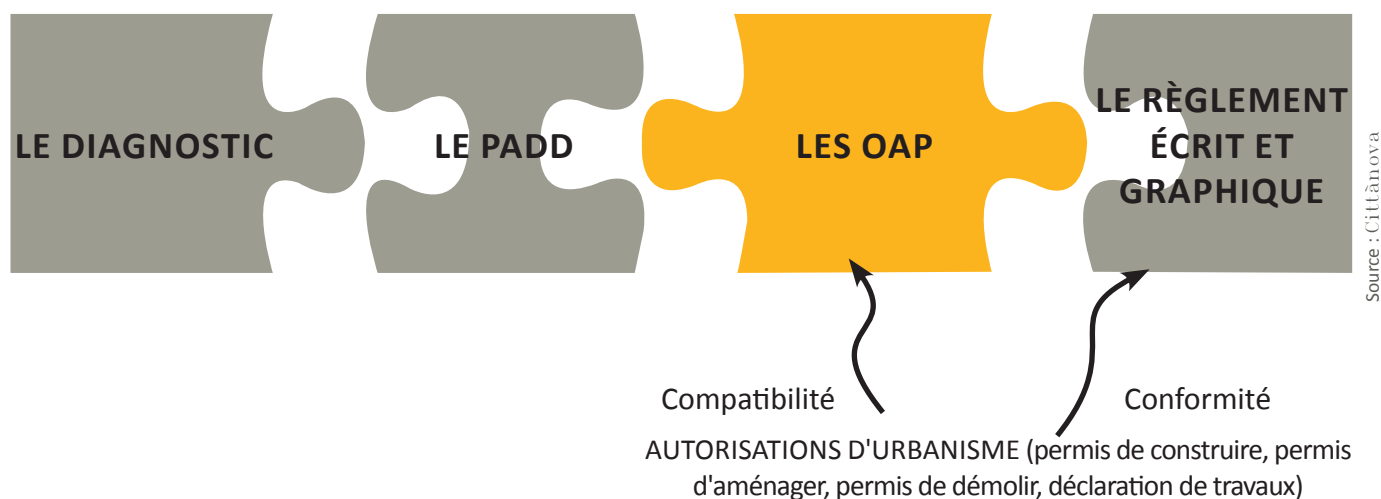


Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone urbaine dite « Zone U » ou en zone à urbaniser dite « Zone AU ». Les zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement, dites « Zone 1AU » sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP, contrairement aux projets situés en zone U (densification ou mutation en renouvellement urbain) pour lesquels la mise en place d'une OAP est une possibilité :



QU'EST-CE QU'IMPLIQUE UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION [OAP]?

Le fondement du projet Le projet> La traduction du projet



Les périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP] sont reportés sur le règlement graphique du PLU (plan de zonage).

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «CADRE» ET «SECTEURS»

Le scénario d'aménagement défini par la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas dans le PLUi repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création des logements, équipements, locaux et espaces d'activités nécessaires au développement du territoire.

Dans cette optique, le PLUi a identifié les secteurs de projets susceptibles d'accueillir ce développement, qu'il encadre au travers du règlement écrit et graphique mais aussi au travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP par secteur sont construites de la manière suivante :

- Un volet nommé «OAP Cadres» qui s'appliquent à un ensemble de secteurs ayant la même vocation dominante (habitat, activités économiques). Il s'agit de dispositions générales ayant pour objectif de conduire à un aménagement cohérent et de qualité sur des espaces de projet.
- Un volet nommé «OAP Secteurs» qui contient des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement cohérent et de qualité sur un secteur donné.

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les deux niveaux d'OAP seront pris en compte pour apprécier la compatibilité des projets avec les dispositions applicables sur le secteur.

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation «secteur» présentées dans les pages suivantes sont construites de la même manière, de façon à en faciliter la lecture.
 Pour chaque secteur, un livret de deux pages ou plus présente à la fois le site et les orientations qui y sont liées.

Nom de la commune et du secteur

Cadre 1 = superficie du secteur d'OAP; zones du règlement graphique; OAP cadre à laquelle se référer, complétant l'OAP secteur

Cadre 2 = Situation du secteur dans la commune

Cadre 3 = photographie du site

Le contexte et l'état des lieux du site sont directement renseignés sur la photographie aérienne du secteur et de son environnement proche. Ces éléments sont annotés ou figurés par les symboles suivants :

- La situation par rapport au centre-bourg / centre-ville (flèche jaune ▲)
- Les accès routiers (flèche noire ▲) et piétons (flèche verte ▲) existants
- Le relief (lignes blanches avec cotes)
 - Des cônes de vue ▲

Le fond de plan comporte également l'indication des cours d'eau, zones humides et cartographie réglementaire des Plan de Prévention des Risques Inondation et Submersion Marine (cf. page 10)

Le chapitre sur la PROGRAMMATION indique la programmation souhaitée sur le secteur. Lorsqu'il s'agit d'un secteur à dominante Habitat, elle précise si le secteur est soumis à un objectif de production de logements à caractère social

LANDERNEAU Route de Saint-Thonan

1

INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 1,4 ha

Zone(s) : 1AUh

OAP-cadres de référence : Habitat

2

SITUATION

3

VUE

CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Groupe scolaire

▲ Ouest du centre-ville de Landerneau. La parcelle se situe à environ 1 km des commerces du centre de Landerneau et de la gare. Un groupe scolaire est présent à moins de 400m du site.

- ① Haie bocagère sur talus très haut
- ② Haies bocagères sur talus moins marqué
- ③ Chemin enfriché
- ④ Accès pré-aménagé
- ⑤ Peu de visibilité en sortie

▲ Centre-ville
Gare

Secteur desservi par les transports en commun

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :

25 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Cittanova

PAGE 1 : PRÉSENTATION DU SITE & PROGRAMMATION

- Présentation du site dans son environnement élargi
- Orientations de programmation (Données de cadrage qui s'appliquent au secteur : nombre de logements, objectif de production de logements à caractère social)

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Les haies bocagères et les talus présents en limite de secteur devront être préservés afin d'assurer l'insertion paysagère de l'opération et de limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Le plan de composition de l'opération devra imposer une distance de recul minimale entre les haies bocagères et les futures habitations.

Un espace paysager non constructible devra être préservé le long de l'ancienne Route de Saint-Thonan.

La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

Desserte viaire par bouclage entre la route de St Thonan et la voie au Nord. Accès double sens possible sur la voie au Nord, mais accès sens unique entrant depuis la route de St Thonan du fait du manque de visibilité lié au virage.

Liaison douce débouchant sur la route de St Thonan est à créer.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

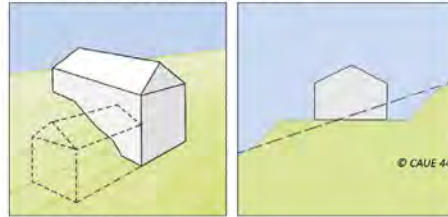


Illustration d'accès à niveau



Schéma d'aménagement - à titre indicatif



Cittanova

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Pays de Landerneau-Daoulas

Les dispositions écrites des orientations d'aménagement sont les dispositions à respecter. Elles sont présentées le cas échéant en 3 paragraphes :

- Les orientations concernant l'insertion paysagère et environnementale ;
- Les orientations concernant l'insertion urbaine et la qualité architecturale;
- Les orientations concernant la qualité des espaces publics et la desserte

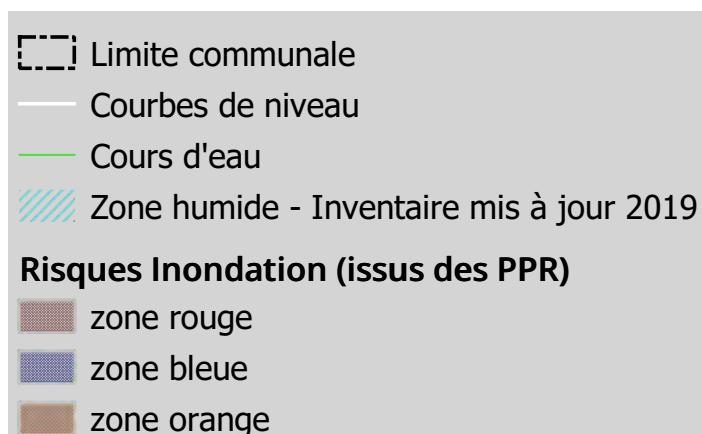
Le Schéma d'aménagement n'a qu'une valeur d'illustration, d'exemple de matérialisation de l'aménagement. Une légende propre à chaque schéma d'aménagement est indiquée au côté du schéma.

PAGE 2 (ET PLUS) : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET SCHÉMA

- Orientations d'aménagement
- Schéma d'aménagement

Lors de l'instruction, la compatibilité du projet sera regardée par rapport aux dispositions écrites uniquement.

LÉGENDE DES CARTES DE CONTEXTE



Les zones de risques sont issues des Plans de Prévention des Risques (PPR) suivants :

- PPR inondation de Daoulas
- PPR inondation de Landerneau / Pencran / Plouédern / Plouneventer / La Roche-Maurice

La zone rouge correspond aux zones susceptibles d'être inondées par un aléa centennal de laquelle sont déduites la zone orange et la zone bleue. La zone rouge comprend donc les secteurs urbanisés connaissant les aléas les plus forts ainsi que les secteurs d'expansion des crues peu ou pas urbanisés, quel que soit l'aléa. Ces deux caractéristiques impliquent une interdiction générale des constructions neuves, et de création de logements dans le bâti existant, afin de ne pas augmenter la population exposée. Les extensions jouxtant les constructions existantes sont limitées, ainsi que les opérations de reconstruction. Le changement de destination de locaux introduisant une vulnérabilité plus grande est interdit.

La **zone orange** correspond au centre urbain situé sous la cote de référence quel que soit le niveau de l'aléa. Les constructions nouvelles, comme les transformations de constructions existantes, y sont admises sous réserve de prescriptions, en relation avec leur exposition au risque d'inondation. Lors de travaux de transformation de constructions existantes, leur vulnérabilité doit être améliorée ou — à tout le moins — non aggravée.

La **zone bleue** correspond aux secteurs urbanisés d'aléa moyen ou faible. Les constructions nouvelles, comme les transformations de construction existantes, n'y sont très généralement admises que sous réserve de prescriptions, en relation avec leur exposition au risque d'inondation. Lors de travaux de transformation de constructions existantes, leur vulnérabilité ne doit pas être aggravée et si possible réduite.

>> Se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques

1- LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE HABITAT

OAP «CADRE» HABITAT

Dispositions applicables à tous les secteurs en zones UH et 1AUH/1AU

Typologie et formes d'habitat

Typologies

Les opérations d'aménagement proposeront une diversité dans les types de logements (habitat individuel groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire et/ou collectif, ...), et des tailles de parcelles variées pour les maisons individuelles.

Les projets rechercheront également des modes d'habiter divers : accession, accession aidée, locatif social, ... qui favoriseront la mixité sociale.

Cette diversité sera recherchée au sein d'un même projet, voire d'un même ensemble bâti.

Production de logements à caractère social

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a défini des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur chaque commune, en fonction de la demande et du niveau de services proposés.

Dans les communes où aucun objectif de production de logements locatifs sociaux n'est fixé, la servitude de mixité sociale (% de production de logements locatifs sociaux dans une opération de logements) ne sera pas appliquée.

Dans les communes où un objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé, seules les opérations ≥ 10 logements devront appliquer une servitude de mixité sociale. Ces opérations devront comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de le réaliser (localisation du terrain, topographie, ...). Dans ce cas, une compensation devra être trouvée, sur la commune, pour réaliser les logements locatifs sociaux en respectant les objectifs du PLH.

Exemples de typologies d'habitat



Densités

Les opérations d'aménagement créant du logement devront viser des objectifs de densité. Ces objectifs s'exprimeront par une densité minimale de logements par hectare. La densité d'une opération d'habitat est une densité brute de laquelle sont déduits :

- les espaces non urbanisables : zones naturelles ou secteurs maintenus en activité agricole, zones de risque (inondation, industriel...), prescriptions ou de servitudes administratives (marges de recul...), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés ;
- les espaces destinés à accueillir une autre destination que l'habitat (bureaux, commerces...) ;
- les espaces destinés à accueillir un équipement dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (équipement communal, voirie de transit...).

Pour les opérations en extension urbaine (zone 1AUH/1AU), les densités minimales devront viser les densités inscrites dans le tableau ci-contre :

Commune	Catégorisation PLH	Objectif de densité
Daoulas	Pôle urbain d'équilibre	20
Dirinon	Communes périurbaines	18
Hanvec	Communes à dominante rurale	15
Hôpital-Camfrout	Commune à dominante littorale	18
Irillac	Communes à dominante rurale	15
La Forest-Landerneau	Communes périurbaines	18
La Martyre	Communes à dominante rurale	15
La Roche-Maurice	Communes périurbaines	18
Landerneau	Pôle urbain structurant	25
Lanneuffret	Communes à dominante rurale	15
Le Tréhou	Communes à dominante rurale	15
Logonna-Daoulas	Commune à dominante littorale	18
Loperhet	Communes périurbaines	18
Pencran	Communes périurbaines	18
Ploudiry	Communes à dominante rurale	15
Plouédern	Communes périurbaines	18
Saint-Divy	Communes périurbaines	18
Saint-Eloy	Communes à dominante rurale	15
Saint-Thonan	Communes périurbaines	18
Saint-Urbain	Communes à dominante rurale	15
Tréflévénez	Communes à dominante rurale	15
Trémaouézan	Communes à dominante rurale	15

Pour les opérations en renouvellement urbain (zone UH), les densités minimales devront à minima viser les densités définies en extension urbaine (cf. tableau ci-contre).

Cette règle de densité s'appliquera préférentiellement sur les terrains non bâtis ne présentant pas de contraintes d'urbanisation particulières.

Cette règle générale pourra être modulée dans le cas de parcelles déjà bâties. La densité s'appréciera alors au regard des caractéristiques des terrains (topographie, desserte, implantations des constructions existantes, ...).

NB : Dans les opérations en extension urbaine et en renouvellement urbain, la règle de densité pourra être modulée dans le cas d'une vocation autre que prévue sur le secteur (équipements, bureaux,...), le nombre de logements sera calculé au prorata de la surface effectivement dédiée à l'habitat.

L'insertion paysagère et environnementale

Exemple de cheminement orienté dans l'axe d'une vue sur un clocher



Exemples illustrant l'intégration d'arbres pré-existants dans l'aménagement



Exemple d'espace de gestion des eaux pluviales support d'usages



Exemples de matériaux perméables



Un exemple a été produit pour le secteur de la Route des Anges Nord à Landerneau. Il est annexé aux OAP.

Cônes de vue

Les vues intéressantes et identitaires (vue sur un paysage, vue sur un élément de patrimoine, etc.) seront prises en compte dans la conception du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

Présence végétale et talus

La conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. Pour cela, la conception des espaces publics s'appuiera sur ce dernier, par exemple : positionnement d'une voie le long d'une haie bocagère, d'un espace vert sur un espace arboré...

Les plantations nouvelles favoriseront l'emploi d'essences locales, en s'inspirant notamment des essences présentes dans l'environnement du site.

Les talus existants et haies bocagères jouent souvent deux rôles majeurs : ils participent à la qualité paysagère et permettent de limiter les ruissellements sur les terrains en contrebas. Les talus identifiés dans les OAP de secteur devront être conservés et renforcés si leur état le nécessite.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra intégrer la gestion des eaux pluviales, par des aménagements dont la nature (noue, bassin sec, ...) et le positionnement sont laissés à l'appréciation de l'aménageur, en accord avec le gestionnaire de réseau.

La gestion de l'eau est l'occasion de créer des continuités paysagères et écologique au sein de l'opération et du tissu urbain.

Si la nature du sol permet l'infiltration sans risque de pollution, l'imperméabilisation des sols sera limitée en favorisant un traitement plus léger et perméable des espaces publics : cheminements piétons, stationnements, ...

La gestion des eaux pluviales, tant en matière de modélisation que de modalités d'écoulement devra se conformer à l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLUi (cf. partie relative aux annexes sanitaires).

L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Le projet devra créer une forme urbaine adaptée au contexte. Les nouvelles opérations d'aménagement devront s'inscrire dans la continuité de l'existant.

Prise en compte des voies existantes

L'opération devra éviter de «tourner le dos» aux voies et aux cheminements existants.

Au contraire, la desserte automobile ou les liaisons douces et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences de voirie ou d'espaces publics existants.

Exemple et contre-exemple d'une implantation bâtie sur voie existante



Qualités du bâti et des clôtures

Le projet évitera les formes urbaines standardisées en privilégiant les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.

Il est fortement recommandé de s'inspirer des matériaux, teintes et volumes architecturaux traditionnels présents à proximité du site, et plus généralement de l'ambiance du lieu.

Une architecture contemporaine est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.

Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures devra être respectée : matériaux, hauteurs, teintes...

Illustrations d'exemple de constructions nouvelles présentant une architecture en cohérence avec le bourg ancien



Illustrations d'exemple de clôtures



La qualité des espaces publics et la desserte

La trame et la qualité urbaine

Les espaces publics des projets devront être pensés dans un esprit de continuité, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces verts... La structure même du projet devra s'organiser autour des espaces publics, qui seront supports d'usages (lieux de détente, de loisirs).

Le projet privilégiera des aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation, en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine.

Les liaisons douces

Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les centres-bourgs, centres-villes et les équipements existants.

Pour être attractifs, les cheminements doux permettront des liaisons directes et transversales, s'inscrivant dans une cohérence avec le tissu urbain ou naturel voisin et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.

Exemples de profils de voirie différenciés



Conception des voiries

La conception de la desserte des secteurs devra, dans la mesure du possible, préférer un bouclage des voies, en limitant les impasses.

Les accès au projet et aux lots seront positionnés et conçus en fonction des risques de sécurité routière : visibilité, vitesse,...

Les voiries seront hiérarchisées en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... De ce fait, le gabarit des voies pourra être limité au strict minimum, pour limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

Les orientations d'aménagement indiquées en termes de desserte sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires internes.

Si possible, les réserves d'accès pour d'éventuelles extensions futures, auront un usage transitoire réversible : stationnement, petit square, etc.

L'opération prévoira des stationnements suffisants et adapté aux gabarits des véhicules sur les espaces communs de l'opération, en complément du stationnement requis sur les parcelles.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective...