

# 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

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

## 2- LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

# OAP «CADRE» ÉCONOMIE

## Dispositions applicables à tous les secteurs en zones 1AUi

### L'insertion paysagère et environnementale

#### Prise en compte des vues

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, notamment depuis les espaces publics.

De même, l'impact paysager de l'aménagement des secteurs sur les vues proches et lointaines devra être pris en compte dans la conception de l'opération.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons seront masquées depuis les axes majeurs, en les implantant de préférence à l'arrière du bâti et/ou en prévoyant des plantations et dispositifs de qualité permettant de les masquer.

#### Présence végétale et talus

La conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. Les talus identifiés dans les OAP de secteur devront être conservés et renforcés si leur état le nécessite.

La conception des espaces publics pourra s'appuyer sur la patrimoine arboré pour assurer sa conservation, par exemple : positionnement d'une voie le long d'une haie bocagère, d'un espace vert sur un espace arboré...

Les haies et arbres présents sur les limites extérieures des secteurs d'aménagement seront préservées au maximum pour créer un filtre permettant l'insertion des constructions et installations dans le paysage.

En façade sur les axes majeurs, les haies existantes ou à créer pourront être ponctuées d'ouverture créant des fenêtres de vue sur la zone, pour disposer d'une visibilité des activités, tout en assurant une insertion paysagère harmonieuse.

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

#### 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.

Si la nature du sol et les usages prévus permettent 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, ...

*Exemples illustrant des ouvertures créées dans une haie pour la visibilité des activités*



*Exemple de plantations permettant l'insertion paysagère des bâtiments*



*Exemples de matériaux perméables*



## L'insertion urbaine et la qualité architecturale

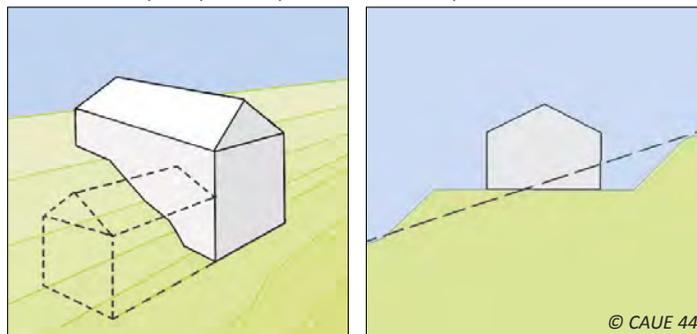
Les dimensions conséquentes des bâtiments et les impératifs fonctionnels liés aux activités (zone de stockage, stationnement...) posent des enjeux d'autant plus forts en termes d'insertion urbaine et de qualité architecturale.

### Implantation et caractéristiques du bâti

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.

Les bâtiments doivent souvent évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle. Un positionnement au centre de la parcelle compliquera généralement les extensions futures potentielles.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente



La simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale des espaces d'activités.

En termes de teintes, les constructions privilégieront des couleurs relativement sombres, en recherchant une harmonie à l'échelle du secteur d'aménagement.

Les dispositifs techniques devront être les plus discrets possibles.

### Aménagements des abords

Le dimensionnement des espaces de stationnement sur les parcelles privées devra permettre de répondre aux besoins de l'activité, tout en évitant un sur-dimensionnement. La mutualisation des espaces de stationnement entre activités est fortement encouragée.

Les espaces de stationnement devront être traités de façon qualitative, avec des plantations permettant l'intégration visuelle des véhicules et la valorisation de ces espaces non construits.

### Clôtures

Les limites donnant sur des espaces agricoles ou naturels devront être matérialisées par la plantation de haies et arbres d'essences locales. Si la clôture du terrain est nécessaire, celle-ci devra préférentiellement être positionnée à l'intérieur de la parcelle, en arrière des haies et arbres.

Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures devra être respectée : matériaux, hauteurs, teintes... Pour animer et rompre la monotonie de grands linéaires de clôture, des arbres et arbustes pourront être plantés.

## La qualité des espaces publics et la desserte

La mise en valeur du cadre de vie sur une zone d'activités est un facteur d'attractivité et dépend, en grande partie, de la qualité et de la structuration des espaces publics.

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

### Liaisons douces

Il est essentiel d'intégrer un maillage destiné aux piétons et aux vélos, correctement dimensionné et intégré au traitement paysager de l'espace. Pour être attractifs, ce maillage devra permettre 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.

*Exemple d'aménagement d'une liaison douce directe en zone d'activités*



### 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...

*Exemples d'aménagement de voie en zone d'activités*



### Stationnement

En complément du stationnement requis sur les parcelles, l'opération prévoira des stationnements suffisants sur les espaces communs de l'opération. Ce stationnement, permettant de répondre aux besoins des «visiteurs», devra prendre en compte le cas échéant le gabarit des véhicules amenés à venir sur le secteur.

# OAP «SECTEUR» ÉCONOMIE

DAOULAS / IRVILLAC - Reun Ar Moal .....	227
LA FOREST- LANDERNEAU - Grande Palud .....	231
PENCRAN - Keravel .....	235
PLOUÉDERN - Saint-Éloi .....	239
SAINT-THONAN - Croas Ar Nezig .....	243
TRÉFLÉVÉNEZ - Les Landes .....	247



# DAOULAS/IRVILLAC

# DAOULAS / IRVILLAC

## Reun Ar Moal

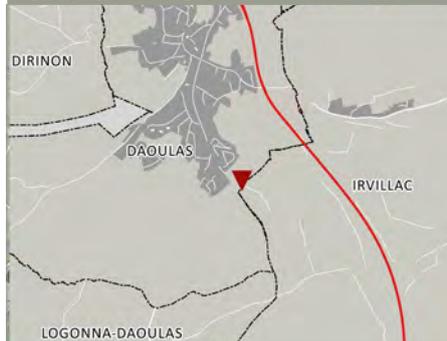
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 4,8 ha

**Zone(s)** : 1AUI

**OAP-cadres de référence** : Economie

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

- ▶ Sud du bourg de Daoulas. Secteur d'entrée de ville, à moins d'1km du centre-bourg, en continuité de l'enveloppe urbaine. Le secteur est en partie propriété foncière de la CAPLD.



- ① Lotissements existants
- ② Prairies bordées de haies bocagères
- ③ Haies bocagères
- ④ Déchetterie
- ⑤ Entrée d'agglomération

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Le secteur est à vocation d'activités commerciales et à vocation d'activités artisanales et de bureaux.

Il fait l'objet d'une procédure de Z.A.C. (par délibération communautaire du 18 décembre 2012) menée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas et dont le périmètre concerne les communes de Daoulas et d'Irvillac. Un programme et des principes d'aménagement ont d'ores et déjà été définis.

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet préservera au maximum les haies bocagères pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager. L'aménagement des accès devra, dans la mesure du possible, éviter l'arasement des talus et l'abattage d'arbres.

En limite sur l'entrée d'agglomération, la haie existante sera préservée et renforcée par un filtre végétal séparant habitat et activités.

### La qualité des espaces publics et la desserte

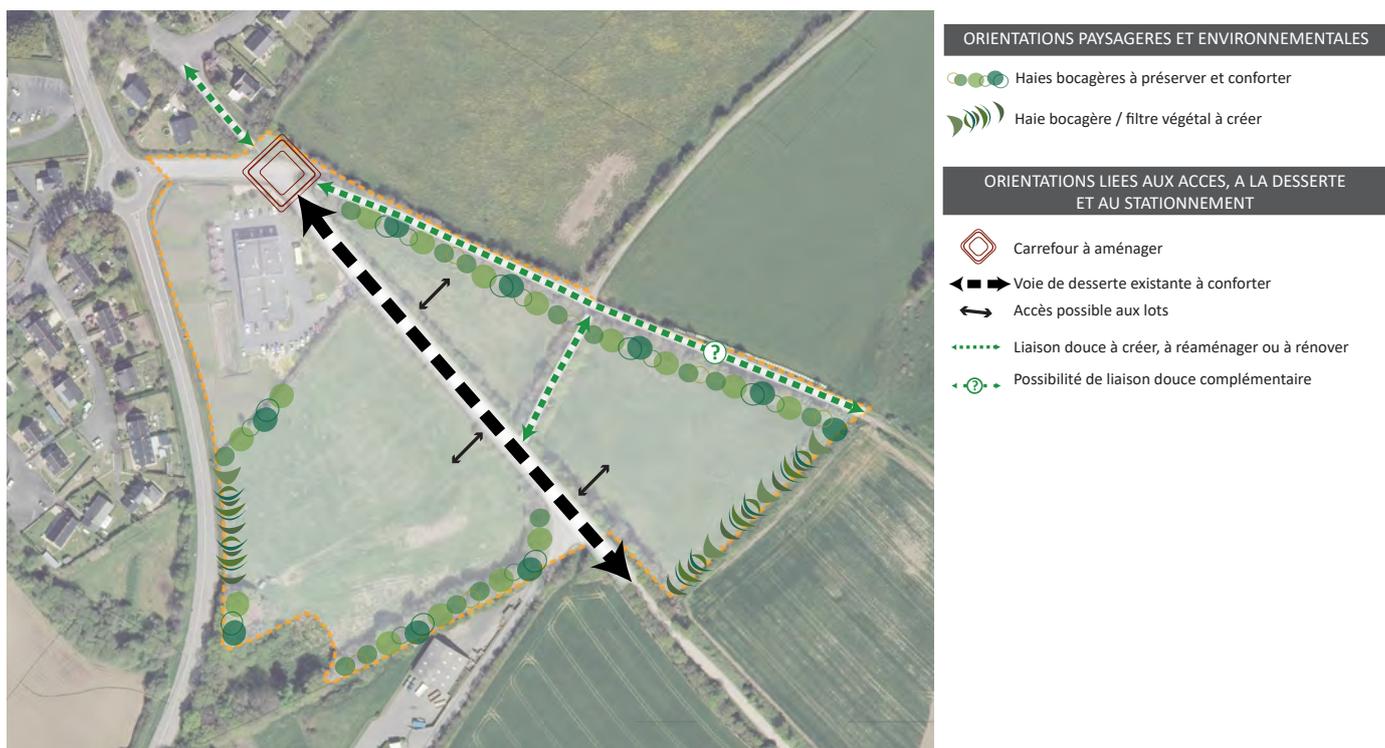
#### Desserte viaire

L'accès à la zone se fera depuis une voie principale existante qui devra être réaménagée à terme et un carrefour qui sera aménagé depuis la Route de Quimper.

L'accès aux différents lots se fera à partir de cette artère principale.

Les cheminements doux existants seront conservés et réaménagés.

## Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif





# LA FOREST-LANDERNEAU

# LA FOREST-LANDERNEAU

## Grande Palud

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,9 ha

**Zone(s)** : 1AUI

**OAP-cadres de référence** : Economie

### SITUATION

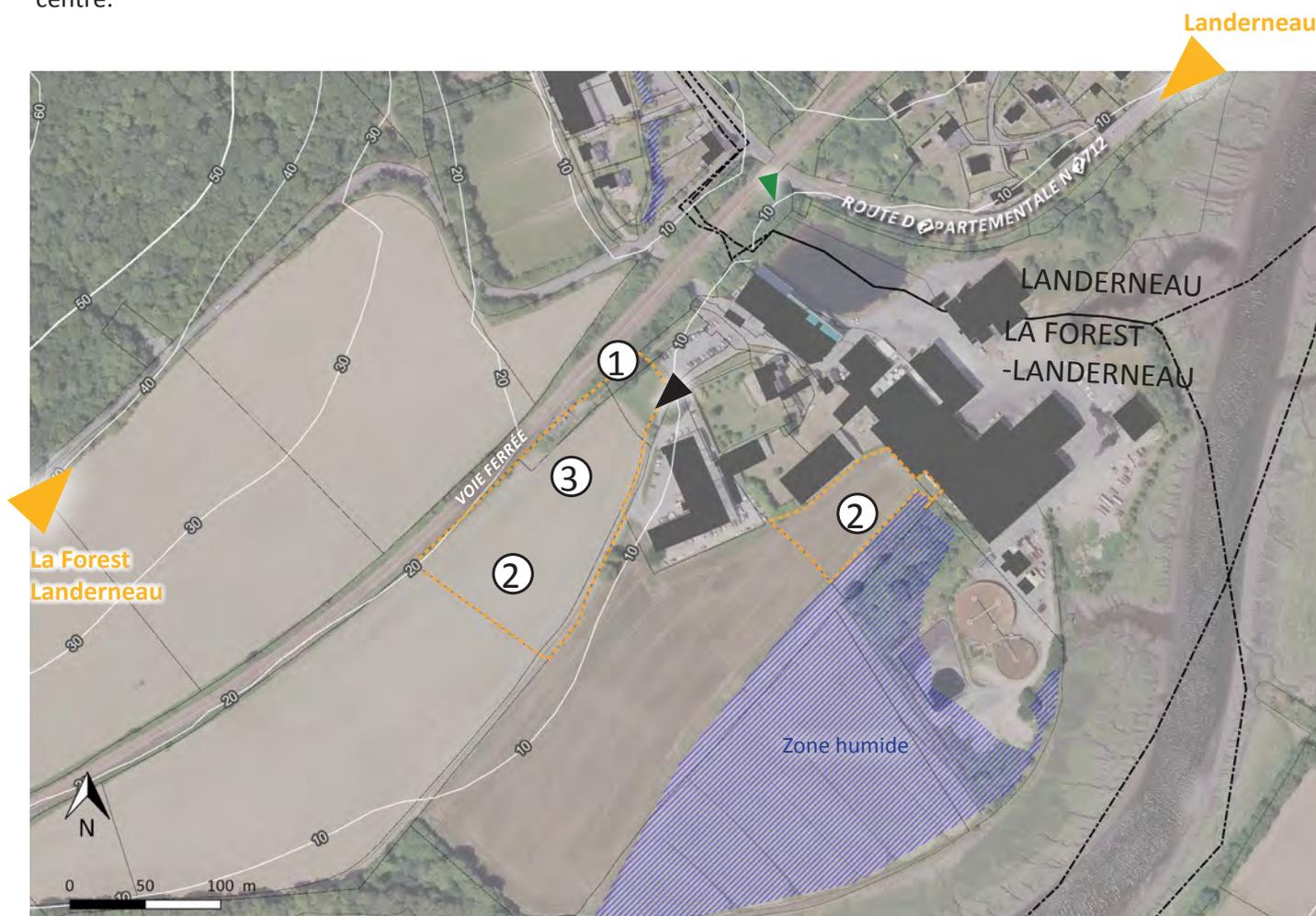


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

A l'Est du territoire communal de La Forest-Landerneau. En continuité de l'agglomération de Landerneau, à 3 km du centre.



① Haies bocagères

② Champs cultivés

③ Propriété de la CAPLD

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Le secteur est à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services.

Les terrains du Nord sont destinés à accueillir de nouvelles entreprises. Les terrains du Sud sont dédiés aux extensions des entreprises existantes.

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Pour assurer l'intégration paysagère de l'opération et créer une transition avec les espaces agricoles, les limites Sud et Ouest de l'opération seront plantées, avec une haie de type bocager.

Le projet préservera le talus présent en limite sur la voie ferrée, ainsi que la haie existante dans le prolongement.

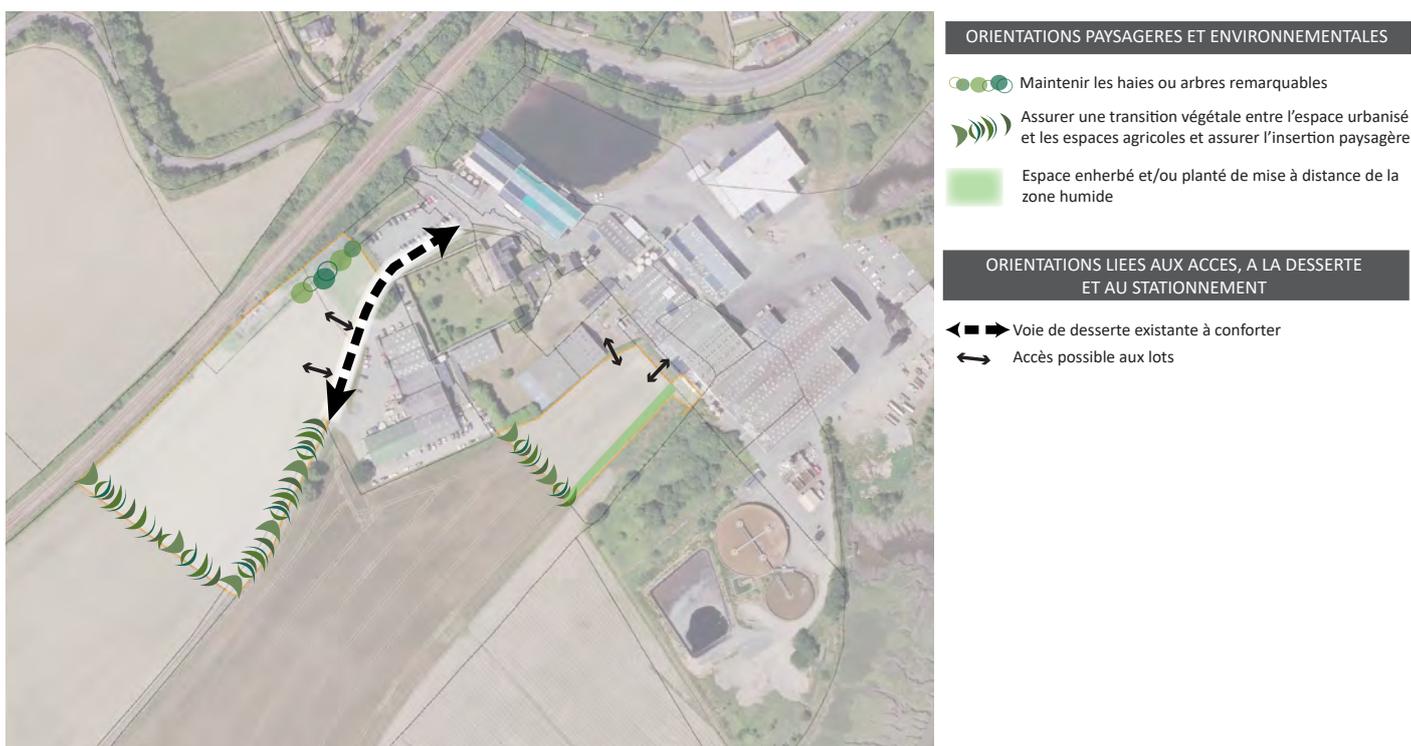
Pour les terrains situés en limite de zone humide, le projet prévoira un espace vert sur une bande d'au moins 5 mètres en limite Sud afin de limiter les impacts éventuels sur la zone humide présente en contrebas.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

L'accès à la zone situé le long de la voie ferrée se fera dans le prolongement de la voie d'accès existante. L'accès aux terrains du sud se feront directement depuis les entreprises existantes.

## Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif





# PENCRAN

# PENCRAN

## Keravel

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,1 ha

**Zone(s)** : 1AUI

**OAP-cadres de référence** : Zones d'activités

### SITUATION

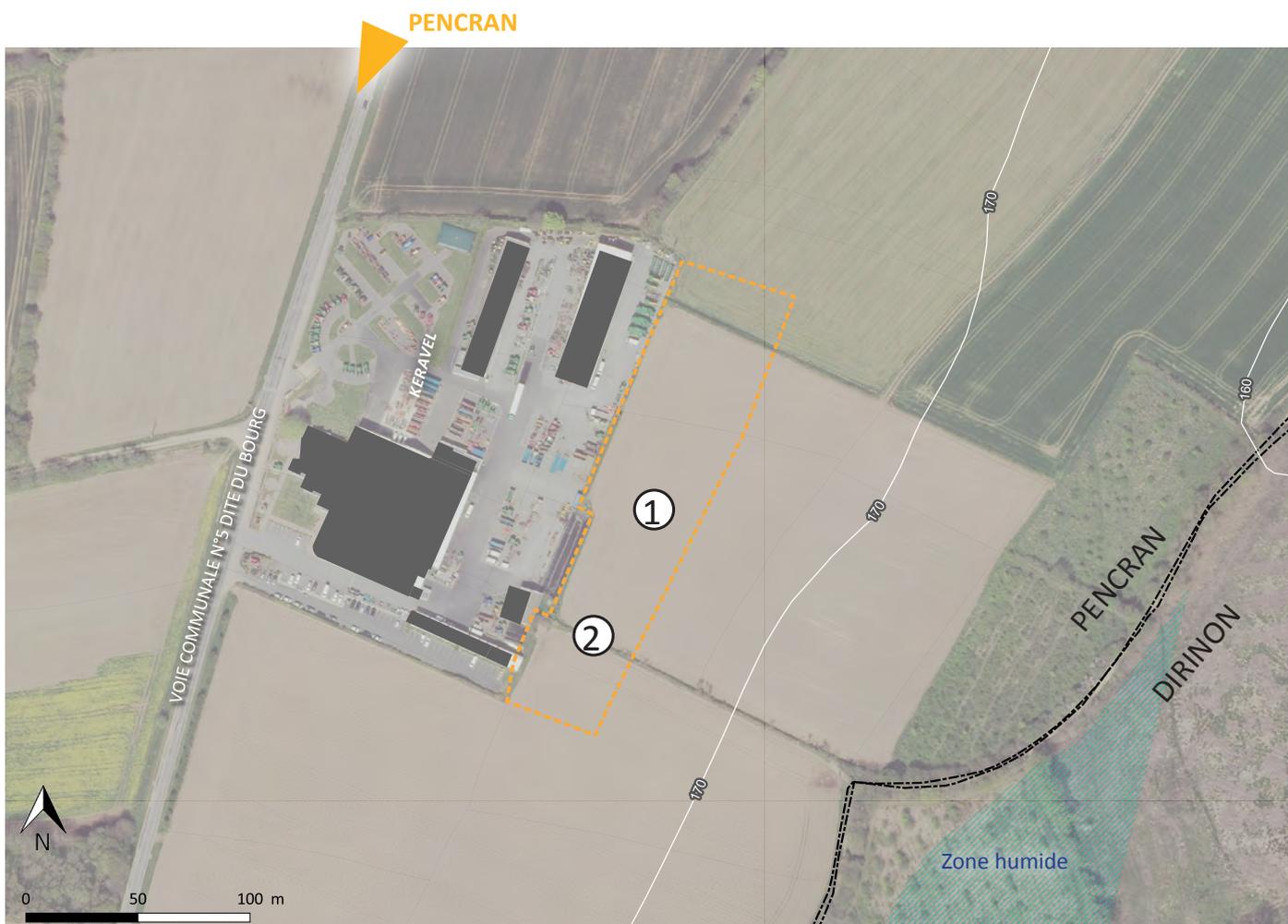


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Au Sud-Ouest du bourg de Pencran.



① Champs cultivés

② Haie bocagère légère

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Ce secteur a été délimité pour permettre l'évolution de l'activité existante.

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet devra recréer une transition entre les espaces agricoles et le secteur par la plantation de haies bocagères sur les limites. Ces haies permettront de créer un filtre végétal permettant notamment l'insertion paysagère des constructions et installations.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

 Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

 Accès possible



# PLOUÉDERN

# PLOUÉDERN

## Saint-Éloi

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 3,6 ha

**Zone(s)** : 1AUI

**OAP-cadres de référence** : Economie

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

A l'Est du territoire communal de Plouédern. A proximité de la RN 12. En continuité avec les secteurs d'activités économiques existants. Maîtrise foncière CAPLD.



① Boulangerie

② Antenne pour l'aviation

③ Haies bocagères





# SAINT-THONAN

# SAINT-THONAN

## Croas Ar Nezig

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 5,5 ha

**Zone(s) :** 1AUI

**OAP-cadres de référence :**  
Zones d'activités

### SITUATION

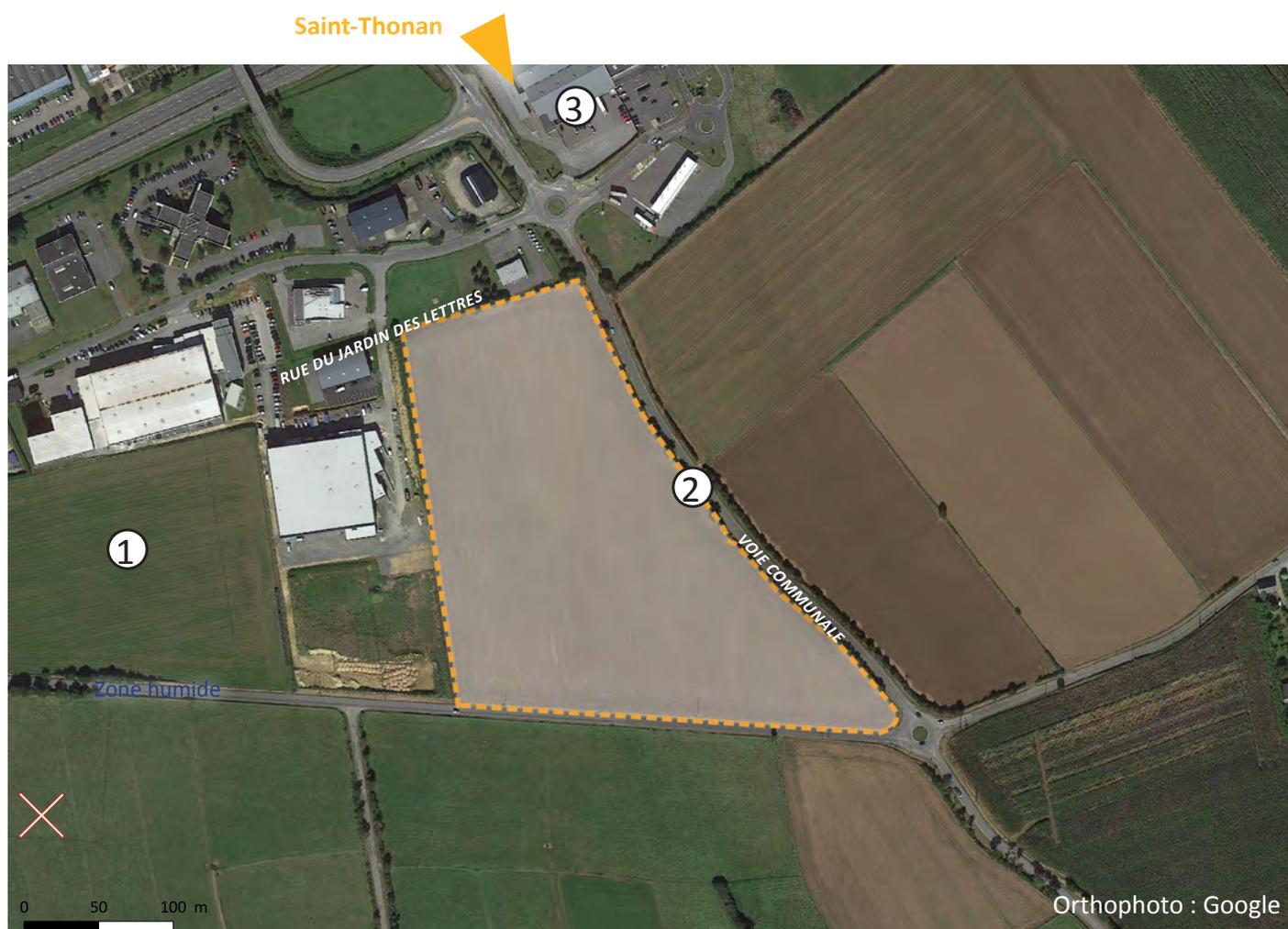


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

En prolongement de la zone d'activités existante. Paysage très ouvert.



① Zone 2AUI

② Haie bocagère sur talus

③ Centre commercial

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Ce secteur est destiné à accueillir des activités, en prolongement des espaces déjà urbanisés.

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

L'opération devra préserver les haies et arbres existants. En limite Sud sur la voie de Penarhoas, et à l'Ouest, en bordure du chemin qui sera préservé, des arbres seront plantés pour renforcer la présence bocagère sur le site, et s'assurer de l'insertion paysagère des futures constructions et installations.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

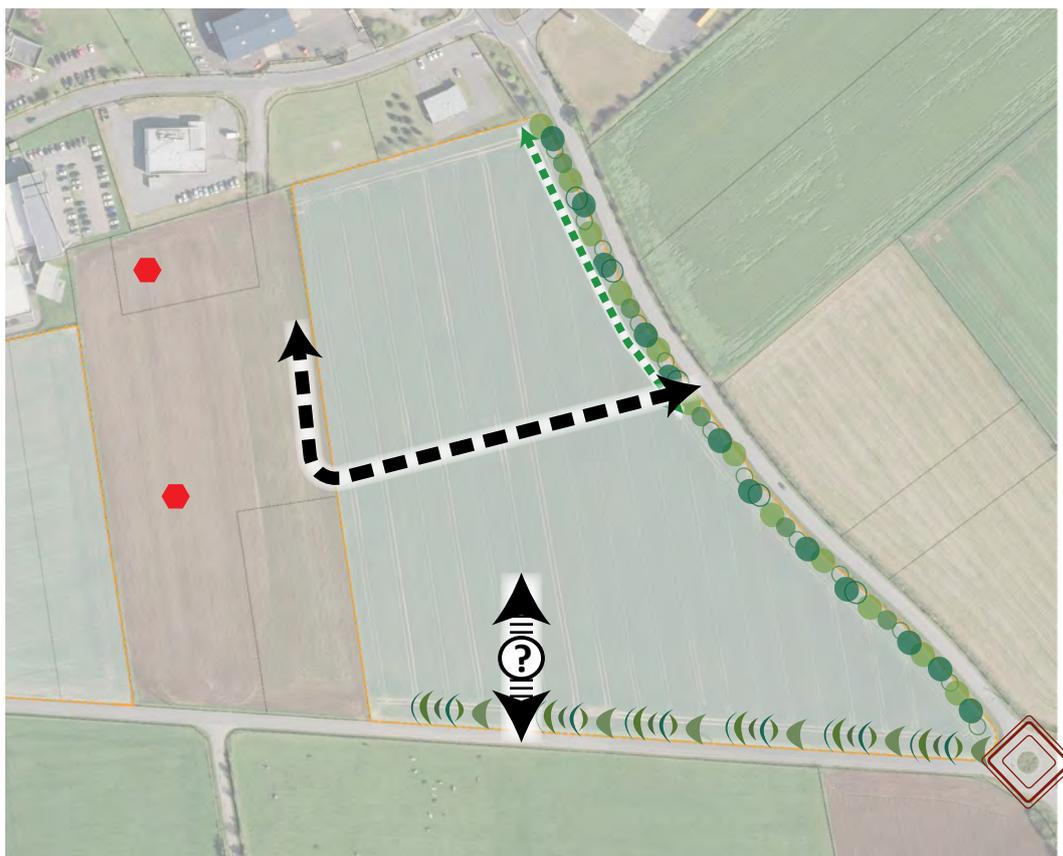
Sur chacun des secteurs, Ouest (O) et Est (E), la desserte se fera par un bouclage véhicules et piétons entre la rue du jardin des lettres et la voie de Penarhoas.

Sur la partie Est, l'accès Sud est laissé au choix : par un accès direct sur la voie de Penarhoas ou par un accès sur le rond-point existant, qui devra alors être restructuré.

Le projet devra s'assurer que la voie de Penarhoas est suffisante pour le trafic nouveau qui y sera accueilli. Si ce n'est pas le cas, l'opération devra reprendre cette voie pour l'adapter au projet (gabarit, structure).

Des liaisons douces seront aménagées en limite Ouest, sur le chemin existant prolongé jusqu'à la rue du jardin des lettres, et en limite Est, le long de la haie bordant la voie communale.

## Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies et arbres existants
-  Créer un filtre végétal en limite Sud sur la voie de Penarhoas
-  Constructions existantes

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Accès de desserte du secteur
-  Accès secondaire possible
-  Carrefour à restructurer
-  Accès et liaisons douces à créer

# TRÉFLÉVÉNEZ

# TRÉFLÉVÉNEZ

## Les Landes

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,7 ha

**Zone(s)** : 1AUI

**OAP-cadres de référence** : Zones d'activités

### SITUATION

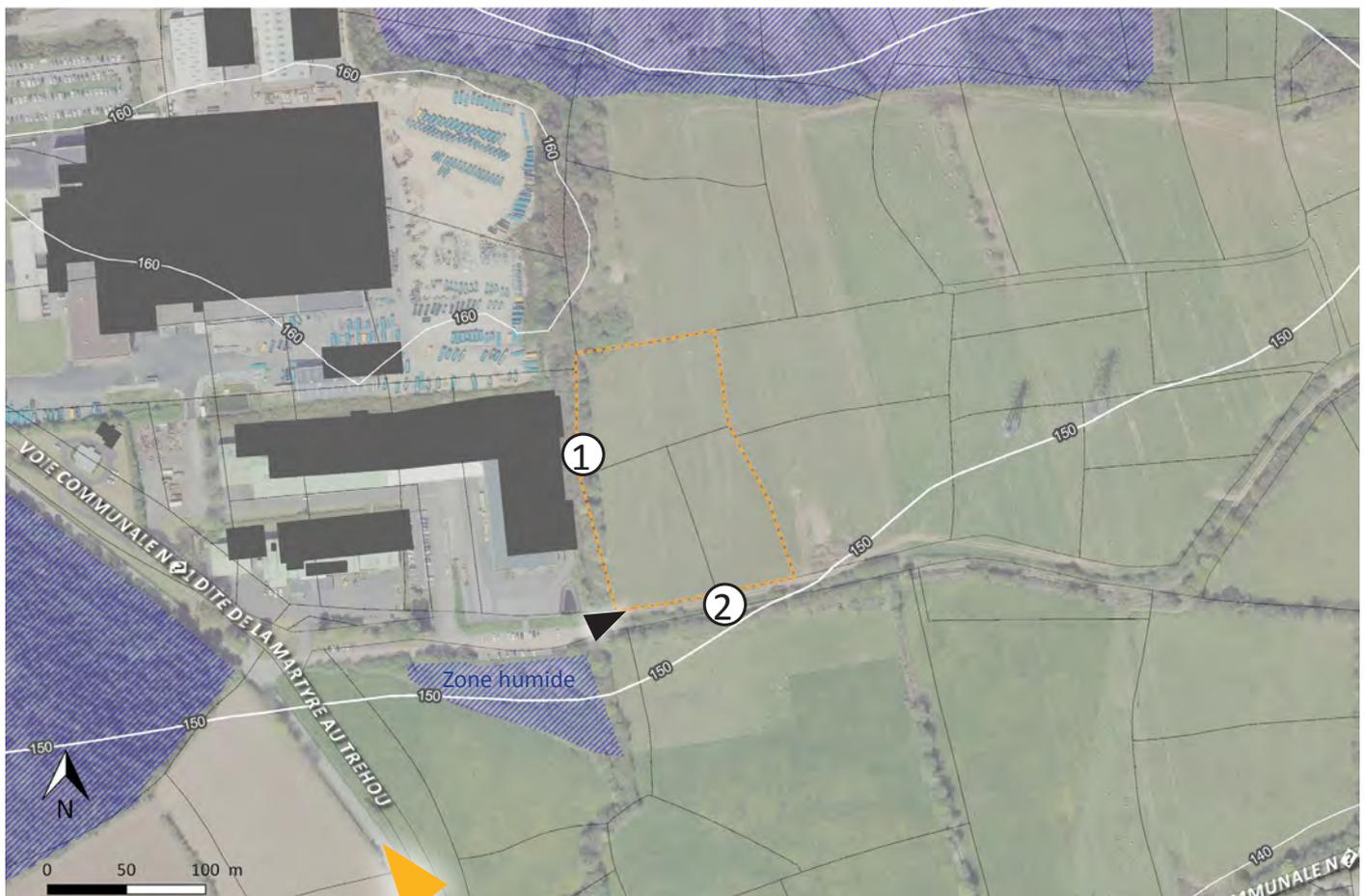


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

En prolongement de la zone d'activités existante.



① Haie bocagère

② Chemin carrossable

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Le secteur est à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services. Ce secteur a été délimité pour permettre l'évolution de l'activité existante.

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet préservera si possible le talus et la haie bocagère présents en limite Ouest du secteur.

Dans tous les cas, une transition végétale, constituée d'une haie bocagère, sera créée en limite sur les espaces agricoles (limites Nord et Est), pour assurer l'intégration paysagère des futures constructions et installations.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

L'accès à la zone se fera par le prolongement de la voie d'accès existante au Sud-Ouest.

## Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies en limites
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Accès de desserte du secteur - restructuration de la voie



# 3- LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE EQUIPEMENT



# LA FOREST-LANDERNEAU

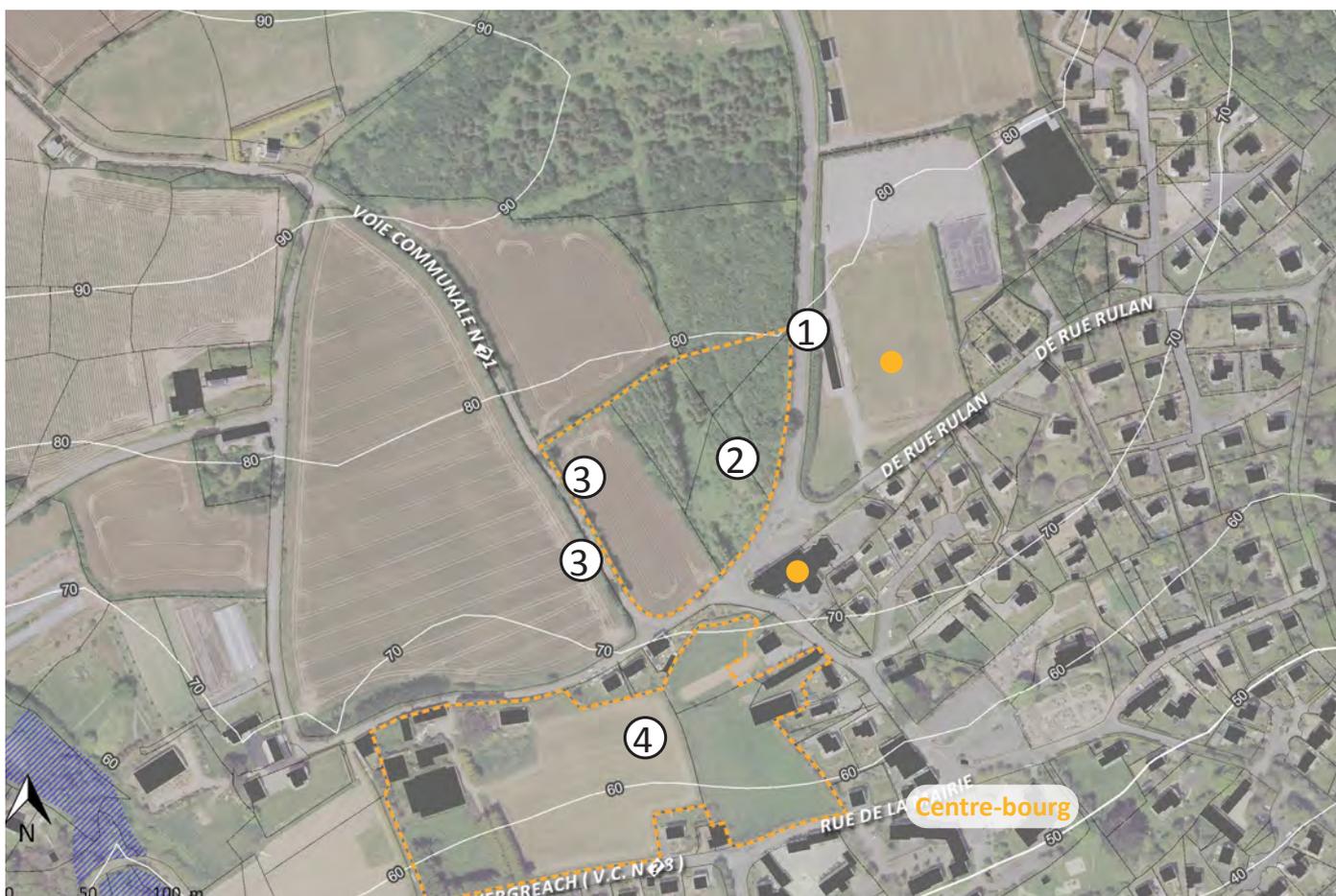
# LA FOREST-LANDERNEAU

## Entrée de bourg

INFOS	SITUATION	VUE
<p><b>Superficie</b> du secteur soumis à OAP : 1,7 ha</p> <p><b>Zone(s)</b> : 1AUe</p> <p><b>OAP-cadres de référence</b> : Aucune</p>		

## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Au Nord du centre-bourg, en entrée d'agglomération et dans le prolongement d'équipements publics structurants : école publique, équipements sportifs. Ce secteur est une propriété communale.



- École  
Équipements sportifs
- ① Entrée de bourg
- ② Boisements
- ③ Haies bocagères
- ④ Zones 1AUh

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Ce secteur est destiné à accueillir des aménagements d'intérêt collectif et services publics (voirie, parking, skate-parc).

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### Qualifier l'entrée de bourg

Les secteurs en entrée de bourg sont des secteurs à enjeux pour l'image d'une commune.

En dehors des abattages nécessaires à la restructuration de la desserte du secteur, le projet préservera au maximum les haies bocagères et arbres en limites de secteur, pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Sur le reste du secteur, bien que l'abattage d'arbres se révélera nécessaire pour l'aménagement, l'opération sera conçue pour en maintenir le maximum, en privilégiant les sujets les plus intéressants (essence, aspect, âge).

L'abord des voies sera traité avec un soin particulier, avec des matériaux de qualité et des plantations adaptées.

### La qualité des espaces publics et la desserte

L'opération prévoira la restructuration des routes existantes, dans un souci de qualité et de sécurité.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



