

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

### 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

### MODIFICATIONS N°1 ET N°2 DU PLUI

Approuvées en Conseil de Communauté du 26 septembre 2024

PAYS LANDERNEAU  
DAOULAS

# SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
----------------	---

## AXE 1 LE DYNAMISME ECONOMIQUE, MOTEUR DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ..... 10

ORIENTATION 1 - AFFIRMER LE POIDS ECONOMIQUE DE LA CAPLD ET LE RÔLE DE DEUXIÈME PÔLE DU PAYS DE BREST .....	11
ORIENTATION 2 - VALORISER L'ÉCONOMIE AGRICOLE COMME SOCLE DE L'ÉCONOMIE PRODUCTIVE ..	15
ORIENTATION 3 - RENFORCER LE DYNAMISME DE L'ÉCONOMIE « STRUCTURANTE » AU BÉNÉFICE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	17
ORIENTATION 4 - SOUTENIR L'ÉCONOMIE « DE PROXIMITÉ » POUR RÉPONDRE AUX BESOINS À L'ÉCHELLE LOCALE .....	21

## AXE 2 - LE DEVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL, UNE DYNAMIQUE A PERENNISER ET PARTAGER..... 24

ORIENTATION 1 - CONFORTER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE.....	25
ORIENTATION 2- STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL EN S'APPUYANT SUR L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE.....	28
ORIENTATION 3 - ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL PLUS ECONOMOME EN FONCIER.....	31

## AXE 3 - LA QUALITE DU CADRE DE VIE, DES RICHESSES A PRESERVER ET A VALORISER ..... 34

ORIENTATION 1 - PRESERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE .....	35
ORIENTATION 2 - CONSOLIDER LE MAILLAGE TERRITORIAL DES SERVICES A LA POPULATION .....	40

## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ..... 41

# PRÉAMBULE

## 1.1 UN PROJET COMMUN POUR CONSTRUIRE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Répondre aux enjeux actuels d'un territoire, qu'il s'agisse du développement économique, de l'habitat, des déplacements ou de l'environnement requiert de dépasser les limites communales. Nous habitons dans une commune, sommes amenés à travailler dans une autre, utilisons les équipements et les services d'une troisième.

La réalité quotidienne de notre bassin de vie que partagent près de 50 000 habitants invite légitimement à penser nos politiques d'aménagement à cette échelle intercommunale. En effet, construire un projet de territoire à cette dimension doit nous permettre de gagner en pertinence et en efficacité, ainsi que de renforcer l'expression de la solidarité qui unit nos vingt-trois collectivités au sein d'un espace cohérent depuis plus de vingt ans.

Forts de ces ambitions, la Communauté d'Agglomération et les 22 communes du Pays de Landerneau-Daoulas ont engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Ce PLUi a été imaginé comme un outil au service de l'aménagement durable et du développement équilibré de l'ensemble de notre territoire. Son objectif est de traduire notre projet de territoire et les ambitions que nous portons collectivement pour le Pays de Landerneau-Daoulas à l'échelle des 20 prochaines années. Ainsi, il entend construire un avenir commun qui devra s'articuler autour de la volonté de trouver le juste équilibre entre les règles qui protègent et régulent l'occupation des sols et la souplesse nécessaire propre à garantir la réactivité des collectivités et la capacité du territoire à saisir les opportunités de développement.

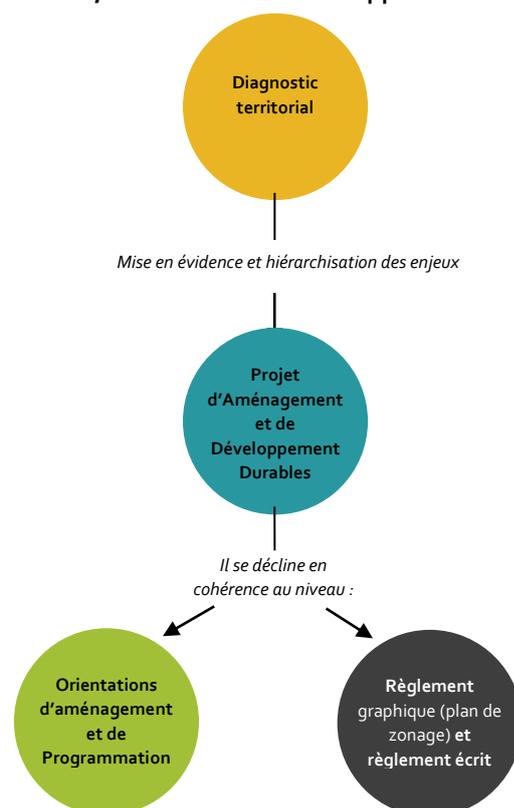
### ■ Qu'est-ce qu'un PADD ?

**Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) formalise les choix de nos collectivités en matière d'aménagement, d'urbanisme et de protection de l'environnement, au service d'un développement du territoire à la fois vertueux et ambitieux. Il expose un projet politique adapté aux besoins et enjeux du Pays de Landerneau-Daoulas.**

#### ⇒ *Un cadrage législatif et réglementaire*

Le PADD est la clef de voûte du PLUi. Expression du projet politique porté par les élus, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. C'est à partir du PADD que seront élaborées les pièces réglementaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) qui guideront, au quotidien, les projets économiques, d'habitat, de déplacements, de valorisation de l'environnement,...

Les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent, néanmoins, dans un cadre législatif et réglementaire (loi Littoral, loi Grenelle, loi ALUR, ...) et dans une logique supra-communautaire, aujourd'hui structurée autour de multiples projets d'aménagement portés à différentes échelles, dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, document pivot pour dessiner notre PLUi.



Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit définir :

" 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. "

#### ⇒ ***Une démarche itérative et fédératrice à l'échelle du territoire intercommunal***

Expression d'un projet structurant, ce PADD porte intrinsèquement le renforcement du partenariat Communes-Communauté dans la méthodologie choisie et mise en place collégalement. Les instances et les modalités de gouvernance du projet, garantes d'un travail de proximité et d'allers-retours permanents entre les collectivités, ont ainsi été réfléchies et validées avec l'ensemble des 22 communes et la Communauté. Cette construction conjointe entend exprimer un projet politique communautaire fort, avec des ambitions partagées par nos communes pour un destin collectif au sein duquel la diversité du territoire et les spécificités communales sauront se retrouver.



## 1.2 UN PROJET AU SERVICE DES AMBITIONS DE NOTRE TERRITOIRE

Première réponse à l'éloignement géographique des centres de décisions régionaux et nationaux, **l'attractivité du territoire, qu'elle soit économique ou résidentielle, est le fondement de l'ensemble des politiques publiques de la Communauté et l'ambition transversale que doit porter avec volontarisme le PLUi.**

Si le Pays de Landerneau-Daoulas est avant tout un véritable bassin de vie, il est aussi un acteur du Pays de Brest ; ce document de planification et d'aménagement doit ainsi fortement contribuer à conforter son positionnement stratégique à cette échelle, et plus largement à celle du nord Finistère : complémentaire de la métropole, avec une identité et des atouts spécifiques qu'il est impératif de renforcer.

### **Des atouts spécifiques à valoriser pour asseoir notre attractivité**

Les diagnostics préalables à l'élaboration de ce PADD soulignent, en effet, des marqueurs forts :

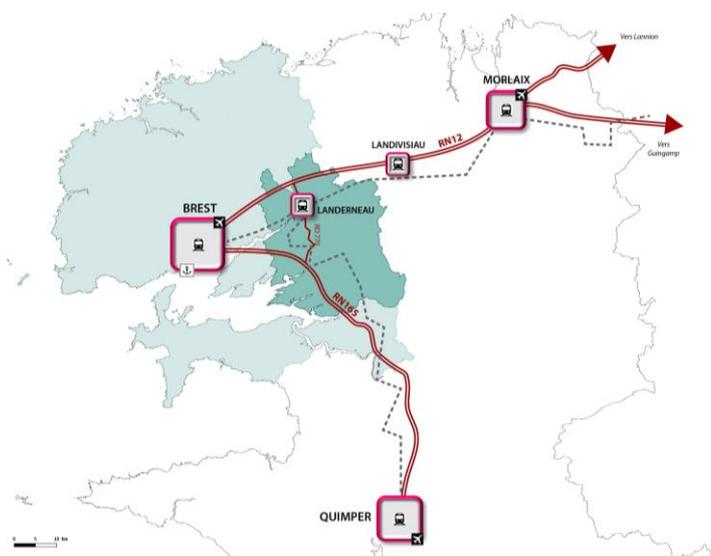
#### ⇒ **Une localisation avantageuse, porteuse de dynamisme**

L'accessibilité routière, ferroviaire, maritime et aérienne du territoire (carrefour des RN 12 et 165 notamment, porte d'entrée du Pays de Brest, 1<sup>ère</sup> gare TER de Bretagne, proximité du port de Brest, aéroport de Guipavas...) confère au Pays de Landerneau-Daoulas une spécificité majeure propice à son attractivité.

La proximité de la métropole brestoise participe également de l'attractivité du territoire (proximité des services et équipements métropolitains...) sans pour autant fragiliser ses capacités de développement intrinsèques car elles reposent sur la spécificité économique du Pays de Landerneau-Daoulas qui conjugue une réelle économie productive, forte d'un tissu dense et diversifié, et une économie résidentielle présente sur l'ensemble du territoire.

#### ⇒ **Un territoire économique dynamique, 2<sup>nd</sup> pôle économique du Pays de Brest**

- Le Pays de Landerneau-Daoulas affiche un taux d'activité de 75,2 % (INSEE 2015), supérieur à la moyenne du Pays de Brest (71 %).
- 16 000 emplois sont présents sur le territoire, dont près de la moitié sur le pôle de Landerneau.
- Des marqueurs économiques forts et bien présents structurent le tissu économique local (agriculture, agro-alimentaire, agro-industrie, industries, services, commerces, secteur public...).
- Le territoire dispose de nombreux sites économiques et a ainsi la capacité d'accueillir des entreprises.



### Chiffres clés

48 000 habitants

16 000 emplois

370 km<sup>2</sup>

22 communes



⇒ **Une croissance démographique continue, traduction de l'attractivité du territoire**

- Aujourd'hui, le Pays de Landerneau-Daoulas accueille 12% de la population du Pays de Brest, avec 48 000 habitants. Cette croissance démographique entraîne le dynamisme du territoire.
- Une population qui a augmenté à un rythme plus soutenu (0,6% par an en moyenne sur la période 2010-2015) que celui que connaissent le Pays de Brest (0,59%) et le Finistère (0,23% par an) (INSEE 2015).
- Un accueil résidentiel composé principalement de jeunes ménages et de familles, venant chercher une position géographique stratégique du territoire entre les lieux de travail de Brest, de Morlaix ou de Quimper.

⇒ **Un territoire composé de 22 communes, riche de sa diversité**

- Composé de 22 communes aux identités spécifiques et aux caractéristiques complémentaires : communes urbaines, périurbaines, rurales et littorales.
- L'armature urbaine du territoire repose sur des centralités communales dynamiques et deux pôles urbains structurants, Landerneau et Daoulas, qui doivent s'affirmer durablement en moteurs du développement territorial.
- Avec près de 48 000 habitants et une ville centre dont la population est supérieure à 16 000 habitants, la Communauté est en phase de passer Communauté d'Agglomération, ce qui modifiera les compétences des 23 collectivités et leur périmètre d'intervention sur le territoire.

⇒ **Des communes bien équipées et proposant un bon niveau de services**

- Des équipements scolaires, extra-scolaires, sportifs, culturels, ... sont nombreux et plutôt bien répartis sur le territoire.
- La géographie commerciale garantit un maillage de proximité pour la population et une diversité de l'offre plutôt adaptée.
- Une accessibilité sanitaire avec la présence du centre hospitalier pluridisciplinaire de Landerneau et une couverture du territoire par les professionnels médicaux et paramédicaux satisfaisante en termes de parcours de soins.

⇒ **Des atouts touristiques marqueurs du territoire, entre culture, nature et littoral**

- Des équipements culturels reconnus sur le territoire : Fonds Hélène et Edouard Leclerc (fonds culturel de rayonnement national), Abbaye de Daoulas, Le Family,...
- Une richesse et une diversité du patrimoine bâti et architectural : enclos paroissiaux, château de la Roche-Maurice, ...

- La diversité et la qualité des paysages - de la rade de Brest aux Monts d'Arrée - propice au développement du tourisme vert.
- Un littoral à la fois préservé et vivant : désormais reconnue comme paysage emblématique du Pays de Brest, la rade de Brest accueille également une activité maritime productive et de loisirs (pêche, conchyliculture, centres nautiques,...).

**Ces caractéristiques présentes sur le territoire mettent en exergue ses réelles capacités de développement économique et résidentiel.**

**Riche de la diversité et de la complémentarité de ses 22 communes, le Pays de Landerneau-Daoulas doit être en capacité d'attirer et de capter durablement tant les entreprises, que les habitants ou les visiteurs. Ce rayonnement doit contribuer à renforcer notre attractivité future, au service du développement équilibré du territoire.**

## **Des ambitions partagées pour renforcer notre attractivité au service du territoire et de sa population**

Depuis sa création en décembre 1994, la Communauté d'Agglomération a œuvré sans cesse au développement de son territoire. En deux décennies, elle est devenue un acteur incontournable du Finistère nord. Elle s'est engagée dans la mise en œuvre de programmes d'investissements permettant de stimuler l'économie au service de l'aménagement du territoire et de son attractivité.

C'est dans ce prolongement que le PADD exprime un projet global et fixe les ambitions de la Communauté et des communes. Il entend consolider durablement le projet de territoire communautaire, au sein duquel les ambitions communales sauront s'exprimer.

Second bassin d'emploi du Pays de Brest avec une population en croissance continue, le Pays de Landerneau-Daoulas entend rester un territoire attractif et affirmer ses ambitions fondées sur le développement économique, fil conducteur des préoccupations d'aménagement du territoire, consolidé par une politique démographique positive.

Avec la volonté d'assurer une cohésion territoriale, le PADD vise également à renforcer la qualité du cadre de vie et concilier les enjeux de préservation de l'environnement avec les impératifs de développement économique et résidentiels.

**Ainsi, le PADD repose sur l'ambition majeure de développer l'attractivité de notre territoire, qu'elle soit économique ou résidentielle, sans négliger la qualité de notre environnement et, plus globalement, du cadre de vie.**

Ces ambitions collectives s'articulent autour de trois axes :

### **Axe 1- Le dynamisme économique, moteur du développement du territoire**

Le développement économique est à la fois le fil conducteur de l'identité collective depuis plus de vingt ans, mais aussi la clé de voûte d'un avenir durable pour le territoire.

Capitaliser sur le positionnement stratégique consolidé de notre territoire comme vecteur de développement économique du Pays de Brest, valoriser la culture entrepreneuriale et développer les piliers actuels et futurs de l'économie (dont le tourisme) sont au cœur des préoccupations portées par les élus.

Le renforcement de l'attractivité économique du territoire doit également s'accompagner de la capacité des entreprises à conforter et développer l'emploi local. Il est donc essentiel de s'attacher à conduire une politique de développement résidentiel en adéquation avec ces ambitions économiques.

## Axe 2- Le développement résidentiel, une dynamique à pérenniser et à partager

La dynamique née de l'économie productive doit, en effet, continuer à se combiner avec l'économie résidentielle afin de garantir le développement des équipements et services recherchés par les habitants.

Pour ce faire, le PADD du PLUi du Pays de Landerneau-Daoulas entend affirmer une ambition de développement démographique en lien avec l'attractivité du territoire et ses capacités d'accueil. Il doit ainsi assurer une production de logements pour répondre aux besoins d'accueil résidentiel répartis, d'une façon équilibrée, entre les 22 communes du territoire.

En s'appuyant sur une organisation territoriale qui valorise et renforce les centralités communales, conforte les moteurs structurants que doivent être Landerneau et Daoulas, il entend promulguer une politique de développement économe en foncier, garante de la préservation des espaces agricoles et naturels.

## Axe 3 - La qualité du cadre de vie, des richesses à préserver et valoriser

La qualité du cadre de vie est enfin le troisième pilier du projet car il concourt activement au développement de l'attractivité territoriale. Il s'agit de conforter les identités des communes en valorisant leurs qualités patrimoniales et paysagères, de porter collectivement un projet solidaire et responsable sur le plan des ressources naturelles qu'offre le Pays de Landerneau-Daoulas.

La qualité du cadre de vie ne pouvant pas se résumer à la préservation et à la valorisation du patrimoine, des paysages et de l'environnement, le projet porte des ambitions territoriales partagées pour maintenir et développer des services à la population, que ce soit en termes d'équipements ou de mobilités.

**Parce que le développement économique, démographique, touristique et sociétal doit pouvoir s'exprimer pleinement et durablement, il trouve sa traduction dans notre PLUi, document de planification et d'aménagement du territoire. C'est ce projet politique, ces ambitions partagées par nos communes pour un destin collectif, qui sauront retranscrire les spécificités et les choix communaux pour les 20 prochaines années.**

# Le PADD

## Un projet au service de notre territoire

### AMBITION MAJEURE DU PADD :

Développer l'attractivité de notre territoire, qu'elle soit économique ou résidentielle, sans négliger la qualité de notre environnement et plus globalement notre cadre de vie

### 3 AXES

#### Le dynamisme économique, le moteur de développement du territoire

##### ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ Affirmer le poids économique de la CCPLD et son rôle de deuxième pôle du Pays de Brest
- ✓ Valoriser l'économie agricole comme socle de l'économie productive
- ✓ Renforcer le dynamisme de l'économie « structurante » au bénéfice de l'ensemble du territoire
- ✓ Soutenir l'économie « de proximité » pour répondre aux besoins à l'échelle locale

#### Le développement résidentiel, une dynamique à pérenniser et à partager

##### ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ Conforter l'attractivité résidentielle
- ✓ Structurer le développement résidentiel en s'appuyant sur l'armature territoriale du territoire
- ✓ Organiser un développement résidentiel plus économe en foncier

#### La qualité du cadre de vie, des richesses à préserver et à valoriser

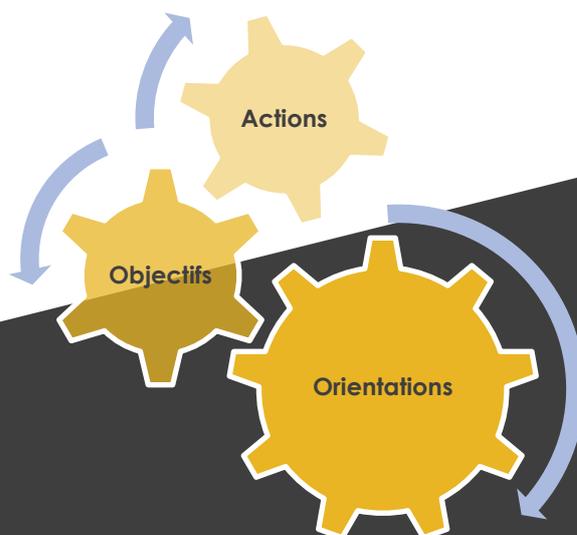
##### ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ Préserver et valoriser un cadre de vie de qualité
- ✓ Consolider le maillage territorial des services à la population

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

# AXE 1

## LE DYNAMISME ECONOMIQUE, MOTEUR DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



### ORIENTATION 1

AFFIRMER LE POIDS ECONOMIQUE DE LA CAPLD ET SON ROLE DE DEUXIEME POLE DU PAYS DE BREST

### ORIENTATION 2

VALORISER L'ECONOMIE AGRICOLE COMME SOCLE DE L'ECONOMIE PRODUCTIVE

### ORIENTATION 3

RENFORCER LE DYNAMISME DE L'ECONOMIE « STRUCTURANTE » AU BENEFICE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

### ORIENTATION 4

SOUTENIR L'ECONOMIE « DE PROXIMITE » POUR REpondre AUX BESOINS A L'ECHELLE LOCALE

## ORIENTATION 1

# AFFIRMER LE POIDS ECONOMIQUE DE LA CAPLD ET LE RÔLE DE DEUXIÈME PÔLE DU PAYS DE BREST

Forte de son tissu économique dynamique et diversifié avec plus de 16 000 emplois, la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas entend affirmer son rôle économique au sein du Pays de Brest et en lien avec les territoires voisins, en confortant son attractivité à partir de ses atouts historiques et en développant les conditions favorables à l'économie de demain.

Situé à proximité immédiate de la métropole brestoise et au carrefour de pôles d'emploi dynamiques à l'échelle du Finistère, le territoire de la Communauté d'Agglomération a su très tôt profiter d'un dynamisme économique.

En effet, l'économie locale repose sur trois grandes filières :

- l'agriculture, socle de la filière agro-alimentaire et du mouvement mutualiste (Groupama, MSA...),
- l'activité tertiaire, portée par les grands établissements commerciaux et les structures administratives,
- et l'activité industrielle.

Comptant ainsi plusieurs piliers économiques et centres de décisions importants, la Communauté d'Agglomération se doit de pérenniser la culture entrepreneuriale qui la distingue, en mettant en place les conditions de l'attractivité économique de demain, notamment au travers la diversité de l'économie locale, l'intégration de l'innovation et du numérique, et le soutien aux filières "émergentes" : le tourisme, les biotechnologies, l'économie numérique, la filière algue, l'économie collaborative, l'économie sociale et solidaire, etc.

La Communauté projette le confortement de cette dynamique économique dans une logique de sobriété foncière (mutation des sites existants, optimisation du foncier qui sera dédié à l'économie de demain) mais aussi dans le souci de poursuivre le travail engagé sur la qualité et la fonctionnalité des sites économiques, contribuant toutes deux à l'attractivité du territoire.

---

## ORIENTATION

### 1.1

## CONFORTER LES ATOUTS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

---

### Objectif 1

#### » CAPITALISER SUR LE POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE ET SON ACCESSIBILITE

#### Actions

- en valorisant le positionnement stratégique du territoire comme porte d'entrée dans le Pays de Brest (RN 12 et RN165) et sa proximité avec des équipements structurants : l'aéroport de Guipavas, le port de Brest... ;

- en poursuivant l'amélioration de l'accessibilité du territoire, en partenariat avec les acteurs mobilisés et concernés par cette compétence, notamment à l'échelle de l'axe Nord - Sud traversant le territoire (la RD 770) et à l'échelle des enjeux ferroviaires (amélioration des lignes Brest-Rennes-Paris et Brest-Quimper-Nantes).

## Objectif 2

### » PERENNISER LES PILIERS DE L'ECONOMIE LOCALE

#### Actions

- en valorisant l'économie agricole comme socle de l'économie productive (cf. Orientation 2);
- en soutenant le maintien, l'évolution et le développement des activités tertiaires et administratives ;
- en veillant aux besoins des activités industrielles et en étant capable d'y apporter des réponses adaptées.

## Objectif 3

### » PROGRAMMER DES ESPACES D'ACCUEIL DESTINES AUX ENTREPRISES, DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DU FONCIER

#### Actions

- en maintenant une offre immobilière attractive, adaptée aux besoins des entreprises pour garantir leur implantation mais aussi leur parcours au sein du territoire ;
- en mobilisant du foncier et en localisant stratégiquement des espaces pour l'accueil des entreprises ;
- en optimisant le foncier à vocation économique au travers :
  - du renouvellement urbain et de la mutation du bâti,
  - de la densification des espaces économiques,
  - de la mutualisation de certains équipements tels que le stationnement, les espaces publics ... pour nos nouveaux sites d'accueil,
  - d'un aménagement programmé et phasé dans le temps, à court, moyen ou long terme.

---

**ORIENTATION**      **METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE L'ATTRACTIVITE**  
**1.2**                      **ECONOMIQUE DE DEMAIN**

---

**Objectif 1** » **ACCOMPAGNER L'EMERGENCE ET LA STRUCTURATION DE NOUVELLES FILIERES A POTENTIEL DE CROISSANCE ET D'INNOVATION**

**Actions**

- en accompagnant l'émergence et le développement de l'économie maritime et des ressources de la mer (filière algue ...);
- en encourageant le développement du secteur tertiaire, plus particulièrement de l'économie numérique et des activités de services aux entreprises et à la population... ;
- en misant sur la création d'emplois locaux à partir des filières de l'économie locale (circuit court, etc.) ou de l'économie sociale et solidaire.

**Objectif 2** » **DEVELOPPER UNE STRATEGIE COMMUNAUTAIRE DE VALORISATION TOURISTIQUE ET CULTURELLE**

**Actions**

- en lien avec la politique pilotée à l'échelle du Pays de Brest (Brest Terres Océanes notamment);
- en valorisant, d'un point de vue économique, les éléments forts de l'attractivité touristique du territoire : espaces naturels emblématiques (rade de Brest, l'Elorn, les Monts d'Arrée...) mais aussi les sites patrimoniaux : abbaye de Daoulas, château de la Roche Maurice, enclos paroissiaux... ;
- en asseyant durablement le tourisme culturel, en s'appuyant sur l'attractivité du Fonds Hélène et Edouard Leclerc, et en développant d'autres marqueurs culturels forts.

**Objectif 3** » **POURSUIVRE LES ACTIONS ENGAGEES POUR ASSURER FONCTIONNALITE ET QUALITE DES SITES D'ACTIVITES**

**Actions**

- en optimisant leur dimension fonctionnelle : accessibilité des sites d'activités par les différents modes de déplacements, renforcement des réseaux et notamment des réseaux numériques, renforcement des connexions des sites d'activité aux pôles de services.... ;
- en améliorant leur dimension environnementale : prise en compte de la gestion des eaux

pluviales, des espaces verts et des continuités naturelles le long des voies express... ;

- en veillant à leur dimension paysagère : traitement qualitatif des sites d'activités, tant sur leurs abords et le lien avec le paysage environnant et ainsi sur l'image visuelle qu'elles renvoient, que sur le cœur même des sites d'activités au travers des espaces publics, de la signalétique, de l'architecture... ;

## ORIENTATION 2

# VALORISER L'ÉCONOMIE AGRICOLE COMME SOCLE DE L'ÉCONOMIE PRODUCTIVE

Avec une Surface Agricole Utile (SAU) de plus de 20 000 hectares (2/3 du territoire) et près de 300 exploitations, l'activité agricole représente une entité économique à part entière sur le territoire du Pays de Landerneau-Daoulas, génératrice d'emplois et de richesses directes et indirectes (agro-alimentaire et agro-industrie).

Ici comme ailleurs, les sites et les espaces agricoles, outils de travail des activités de production, sont soumis à des pressions foncières liés à l'urbanisation et à l'artificialisation. L'agriculture doit également relever des défis qui lui sont propres : vieillissement des outils de production, transmission et maintien des exploitations, défis environnementaux, ...

Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération souhaite afficher comme enjeu fort pour son territoire, l'équilibre entre un développement maîtrisé de l'urbanisation et la préservation des activités agricoles. Pour atteindre cet objectif, la collectivité s'engage à mettre en place des conditions pour asseoir la pérennité des outils de productions agricoles sur l'ensemble du territoire et à préserver le foncier agricole pour l'agriculture d'aujourd'hui tout en ménageant des potentiels pour celle de demain.

---

## ORIENTATION

### PERENNISER LES OUTILS DE PRODUCTION AGRICOLE

#### 2.1

---

#### **Objectif 1** » FAVORISER LE MAINTIEN, L'ADAPTATION ET LE DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

##### Actions

- en contribuant au maintien et au développement des exploitations agricoles, tout en veillant à leur intégration paysagère et architecturale ;
- en autorisant le développement d'activités de diversification tels que les lieux de distribution et de vente des produits locaux, l'hébergement touristique ... ;

#### **Objectif 2** » EVITER UNE FRAGILISATION DES OUTILS DE PRODUCTION AGRICOLE ET FACILITER LEUR TRANSMISSION

##### Actions

- en limitant la présence de nouvelles d'habitations en zone agricole pour éviter les contraintes supplémentaires et les conflits potentiels de voisinage ;
- et pour cela, en encadrant la construction de nouveaux logements, y compris par les agriculteurs, ainsi que le changement de destination.

**Objectif 1** » **AFFIRMER LA PERENNITE DES ESPACES AGRICOLES ET CONSERVER LA TRAME AGRICOLE MAJEURE****Actions**

- en limitant la consommation foncière sur l'espace agricole et en axant le développement urbain en priorité sur les centralités ;
- en garantissant une pérennité à 20 ans du foncier à vocation agricole afin de donner de la lisibilité foncière à long terme aux exploitations agricoles ;
- en préservant la fonctionnalité agricole de la zone majeure de production (plateau léonard et sud-est de l'Elorn) et en limitant sa fragmentation ;
- en portant une attention particulière à la préservation des surfaces agricoles situées à proximité des exploitations agricoles.

**Objectif 2** » **VEILLER A MAINTENIR UNE ACTIVITE AGRICOLE EN ZONE LITTORALE****Actions**

- soutenir et voir émerger une nouvelle forme d'agriculture littorale par une reconquête des friches et l'affirmation du rôle de l'agriculture dans la préservation et l'entretien de nos paysages.

## ORIENTATION 3

# RENFORCER LE DYNAMISME DE L'ÉCONOMIE « STRUCTURANTE » AU BÉNÉFICE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le Pays de Landerneau-Daoulas compte des sites économiques structurants, véritables locomotives de l'économie locale et dont le dynamisme se répercute sur l'ensemble du territoire. Ces sites se concentrent essentiellement sur la frange Nord-Ouest du territoire, le long de l'axe de la RN 12. C'est pourquoi, la Communauté d'Agglomération entend, à la fois, renforcer ses sites économiques structurants, dont le dynamisme se répercute sur l'ensemble du territoire, mais aussi équilibrer et renforcer la structuration économique au Sud du territoire, répondant à d'autres besoins et à des enjeux économiques différenciés.

Le renforcement de l'économie "structurante" passe également par le renforcement économique de la ville-centre du territoire. Le pôle de Landerneau concentre aujourd'hui près de la moitié des entreprises de plus de 50 salariés, et près d'1 emploi sur 2 du territoire de la Communauté d'Agglomération. Ainsi, la ville-centre doit capitaliser sur ses atouts, renforcer son attractivité économique et gérer l'articulation entre l'économie en centre et celle développée en périphérie.

Enfin, la collectivité doit également se saisir des nouvelles opportunités pour asseoir ce qui devient aujourd'hui un marqueur différenciant de son économie locale : les activités touristiques et culturelles avec notamment la notoriété de sites comme le Fonds Hélène et Edouard Leclerc ou la rade de Brest.

---

## ORIENTATION 3.1 RENFORCER LA STRUCTURATION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET LA REEQUILIBRER AU SUD

---

### Objectif 1 » RECONNAITRE LES SITES ECONOMIQUES STRUCTURANTS DE LA CPPLD

#### Actions

- en assurant à nos entreprises 'moteur' et nos centres de décision importants les conditions d'une pérennité et d'une évolution future sur notre territoire ;
- en confortant les espaces d'activités économiques existants au Nord-Ouest du territoire, principalement le long de la RN12 ;
- en programmant dans le temps la création de nouveaux sites, ayant un rayonnement économique à l'échelle de la Communauté et du Pays de Brest.

**Objectif 2** » **DEVELOPPER L'EMPLOI ET LES ACTIVITES AU SUD DU TERRITOIRE, EN REPONSE A DES ENJEUX D'EQUILIBRE TERRITORIAUX ET DE POTENTIELS DIFFERENCIES**

**Actions**

- en aménageant, au Sud du territoire, un ou des espaces d'activités économiques ayant un rayonnement communautaire.

---

**ORIENTATION**

**3.2**

**AFFIRMER LE ROLE ECONOMIQUE DE LA VILLE-CENTRE**

---

**Objectif 1** » **INTENSIFIER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DU CENTRE DE LANDERNEAU**

**Actions**

- en mettant en valeur la centralité de l'hyper-centre :  
L'attractivité économique du centre-ville sera renforcée par, notamment la poursuite des actions en faveur de l'accessibilité et de la lisibilité des espaces publics (stationnements, axes routiers, modes actifs, espaces d'agrément, ...), par la valorisation du patrimoine architectural et par l'amélioration du niveau d'équipements.
- en requalifiant et en connectant à l'hyper-centre la zone du Bois Noir :  
La Ville de Landerneau entend faire du Bois Noir, ancienne zone d'activités en mutation, un véritable quartier avec une programmation mixte. Dans cette nouvelle centralité élargie au Bois Noir, la Ville envisage notamment la création d'équipements, de commerces, de services... couplés à des opérations d'habitat.
- en valorisant et en renforçant le pôle de la gare :  
Le secteur de la gare sera conforté en accueillant des bâtiments à usage mixte d'habitat et de bureaux en lien avec le développement du pôle d'échange multimodal et en assurant une offre de stationnement compatible avec les besoins futurs.

**Objectif 2****» CONSOLIDER LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES ET DEVELOPPER LE TISSU DIVERISIFIE D'ENTREPRISES****Actions**

- en privilégiant le maintien et l'installation des activités tertiaires (commerces et services) au centre de Landerneau et en veillant à ce que les installations en périphérie ne viennent pas fragiliser le tissu économique de la centralité ;
- en poursuivant l'implantation d'activités tertiaires, en particulier au sein des zones d'activités économiques de Mescoat et de Kergonidec (Nord et Sud) ;
- en permettant des possibilités de développement pour des activités économiques au niveau de Bel-Air.

---

**ORIENTATION FAIRE DU TOURISME ET DE LA CULTURE DES VECTEURS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**  
**3.3**

---

**Objectif 1****» DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES POSSIBILITES D'ACCUEIL ET D'HEBERGEMENT AINSI QUE LES EQUIPEMENTS TOURISTIQUES****Actions**

- en encourageant le développement, la diversification et la montée en gamme de l'hébergement touristique (hôtellerie, hébergements de plein-air, ...) et des services liés (restauration, commerce, stationnement, ...), plus particulièrement à proximité des points de fréquentation ;
- en accompagnant l'attractivité des sites touristiques majeurs : Fond pour la culture Hélène et Edouard Leclerc (FHEL), l'Abbaye de Daoulas, le Château de la Roche Maurice, ... et en imaginant des possibilités de développement, notamment en matière de tourisme culturel, urbain et patrimonial.

**Objectif 2****» VALORISER LA RADE DE BREST ET LES ACTIVITES LIEES AU LITTORAL ET A LA MER****Actions**

- en améliorant la découverte et l'accessibilité des activités liées au littoral et à la mer ;
- en conservant et en confortant les sites destinés aux activités balnéaires et à la plaisance (ports, centres nautiques, sites de mouillages ...).

## Objectif 3

### » DEVELOPPER L'ECOTOURISME

#### Actions

- en préservant et valorisant les espaces de nature et l'identité paysagère du territoire (cf. Axe 3 – Orientation 1) ;
- en valorisant et en développant les activités liées à l'écotourisme et au tourisme vert notamment en lien avec le site de Gorre Menez ;
- en recherchant le bouclage et la continuité des sentiers de randonnée ;
- en permettant la création et en recherchant la connexion des véloroutes et des voies vertes.

## ORIENTATION 4

# SOUTENIR L'ÉCONOMIE « DE PROXIMITÉ » POUR RÉPONDRE AUX BESOINS À L'ÉCHELLE LOCALE

Au delà des sites économiques structurants qui rayonnent sur l'ensemble du territoire, le Pays de Landerneau-Daoulas compte un maillage très important d'activités économiques. Cette économie de proximité existe sur toutes les communes du Pays de Landerneau-Daoulas au travers notamment des activités artisanales, des commerces et des services. Consciente que cette économie locale assure des emplois, répond aux besoins de la population et participe à la vie locale, la Communauté d'Agglomération entend ainsi :

- consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire en veillant particulièrement aux conditions d'accueil adaptées aux besoins des artisans mais aussi en accompagnement des activités plus spécifiques : petite industrie, économie maritime, ...
- maintenir et développer les activités tertiaires (commerces et services) de proximité dans le cœur des communes : les centralités, en s'appuyant sur une armature territoriale cohérente et en valorisant les pôles existants comme Daoulas.

Au travers de cette orientation, la Communauté d'Agglomération affirme son soutien aux entreprises locales et à la création d'emplois sur l'ensemble du territoire.

---

### ORIENTATION

#### 4.1

### CONSOLIDER ET DYNAMISER LE TISSU D'ENTREPRISES LOCALES

---

**Objectif 1** » **PERMETTRE LE MAINTIEN, L'ÉVOLUTION ET LA CRÉATION DE SITES OU D'ENTREPRISES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

#### Actions

- en permettant l'évolution et l'adaptation des espaces économiques ou sites économiques isolés pour conserver le tissu d'entreprises locales maillant le territoire.

**Objectif 2** » OFFRIR DES CONDITIONS D'ACCUEIL ADAPTEES AUX ACTIVITES ARTISANALES EN PROPOSANT UNE OFFRE PLURIELLE

**Actions**

- en assurant l'évolution et l'implantation, dans le tissu urbain, des activités artisanales compatibles avec l'habitat ;
- en permettant le développement d'une offre foncière et immobilière adaptée (ateliers relais, box de stockage...) en création comme en réutilisation (changement de destination du bâti existant) ;
- en proposant une offre foncière adaptée à ce tissu d'entreprises, dans une logique de mutualisation entre communes.

**Objectif 3** » ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE MARITIME

**Actions**

- en réservant en priorité, à terre comme en mer, des espaces dédiés aux activités qui nécessitent expressément la proximité des ressources qu'elles exploitent (pêche, aquaculture, ...);
- en accompagnant la requalification ou la reconversion des espaces économiques existants qui le nécessitent : espace portuaire ... ;
- en favorisant la diversification des activités liées à la mer en lien avec le tourisme, la plaisance....

---

**ORIENTATION 4.2 MAINTENIR ET DEVELOPPER LES COMMERCES ET LES SERVICES DE PROXIMITE**

---

**Objectif 1** » MAINTENIR LA VIE ECONOMIQUE DANS LES CENTRALITES

**Actions**

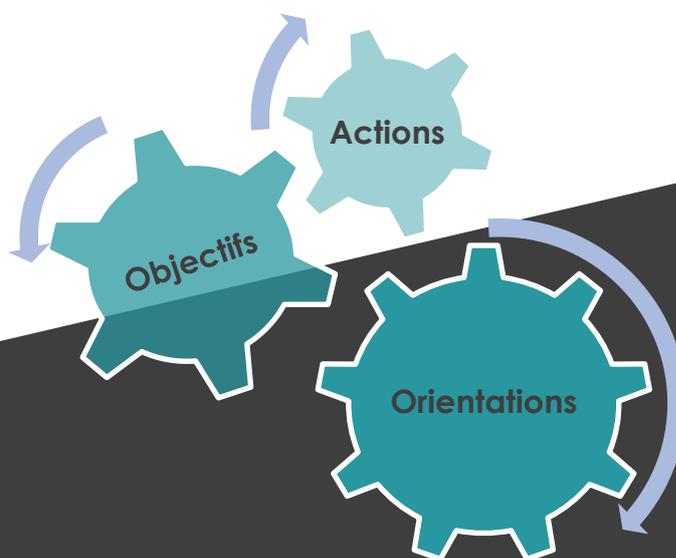
- en fléchant en priorité l'implantation de nouvelles activités tertiaires (activités libérales, services de santé, commerces ...) dans ces tissus urbains ;
- en mettant en place des outils visant le maintien et le dynamisme du tissu commercial dans les centralités ;
- en poursuivant les politiques de redynamisation tant des espaces urbains que des espaces publics dans les centralités, mais aussi en visant à l'accessibilité et l'attractivité de ces espaces.

**Objectif 2****» CONFORTER DAOULAS EN TANT QUE POLE COMMERCIAL  
RELAIS AU SUD DU TERRITOIRE****Actions**

- en confortant l'animation commerciale, desservant un bassin de vie locale, dans et autour de la centralité tout en préservant l'équilibre et la complémentarité commercial;
- en préservant le tissu commercial existant et en permettant son évolution.

# AXE 2

## LE DEVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL UNE DYNAMIQUE A PERENNISER ET PARTAGER



### ORIENTATION 1

CONFORTER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

### ORIENTATION 2

STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL EN S'APPUYANT SUR L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

### ORIENTATION 3

ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL PLUS ECONOMOME EN FONCIER

## ORIENTATION 1

# CONFORTER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas connaît une croissance démographique constante depuis plusieurs décennies. Au regard de son dynamisme économique, de sa capacité d'accueil et de la qualité de son cadre de vie, la Communauté d'Agglomération entend participer pleinement à l'attractivité résidentielle du Pays de Brest.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération porte l'ambition de conforter son attractivité résidentielle en s'appuyant sur sa dynamique d'accueil d'une population jeune et familiale, mais également en développant des stratégies différenciées pour s'adapter aux besoins d'autres ménages, faciliter leurs parcours résidentiels et répondre aux évolutions des modes de vie, notamment des attentes en matière de qualité et de confort des espaces résidentiels.

## ORIENTATION

### 1.1

## AFFIRMER UNE AMBITION DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN LIEN AVEC L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET SES CAPACITES D'ACCUEIL

### Objectif 1

### » MAINTENIR LE DYNAMISME DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

### Actions

→ en poursuivant la tendance observée ces dernières années : une croissance démographique comprise entre + 0,6% et 0,7% par an en moyenne à l'échelle de l'EPCI. Ce rythme de croissance démographique n'a pas déséquilibré le territoire et est en cohérence avec notre capacité d'accueil.

Sur les bases de cette hypothèse, le territoire de la Communauté d'Agglomération compterait ainsi entre 56 000 et 57 000 habitants en 2040, soit 6000 et 7000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

Population estimée en 2020 : 50 000 habitants environ

*(sur l'hypothèse d'un rythme de croissance démographique identique à celui observé ces dernières années)*



Population estimée en 2040 entre 56 000 et 57 000 habitants

## Objectif 2

### » ASSURER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION RESIDANTE ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

#### Actions

Pour répondre aux objectifs démographiques, le territoire entend produire 6 000 logements sur les 20 prochaines années, soit 300 logements<sup>1</sup> par an en moyenne :

- en veillant à assurer le maintien de la population résidente et pour cela, en anticipant le desserrement des ménages, en assurant la fluidité du marché et le renouvellement du parc de logements existant ;
- en permettant l'accueil de nouveaux habitants.

## Objectif 3

### » DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX DIFFERENTES ETAPES DU PARCOURS RESIDENTIEL

#### Actions

- en développant une programmation de logements diversifiée (typologies, tailles, statuts ...) adaptée au contexte des différentes communes et tenant compte des besoins et des offres existantes afin de répondre aux problématiques de mixité sociale et générationnelle ;
- en favorisant l'accession à la propriété à coût abordable dans le neuf comme dans l'ancien afin de répondre aux besoins des jeunes ménages et des familles notamment ;
- en consacrant une part de la production de logements au développement du parc locatif social, en tenant compte du parc de logements locatifs sociaux existant, de la demande et du niveau de services proposés à la population par chacune des communes ;
- en poursuivant les actions menées pour répondre aux besoins des publics spécifiques : adaptabilité de l'habitat à une population vieillissante et à la perte de mobilité, actions en faveur des ménages modestes ou en difficultés, réponse adaptée aux besoins des gens du voyage...

<sup>1</sup>La production de logements comprend la construction neuve et le changement de destination ayant pour effet de créer un logement, sans compter la remise sur le marché des logements vacants.

## Objectif 4

### » FAIRE DE LA QUALITE DES OPERATIONS D'HABITAT UN FACTEUR D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

#### Actions

- en promouvant de nouvelles formes urbaines et de nouveaux modèles d'habitat qui tiennent compte :
  - des besoins et des capacités financières des ménages,
  - de la qualité et de la fonctionnalité des espaces bâtis (espaces publics, circulations, architecture),
  - du souci d'économie du foncier et des exigences environnementales,
  - de l'identité de chaque commune.
  
- en définissant des pré-programmes d'aménagement à l'échelle des futures opérations qui organisent et optimisent l'espace : schéma de circulation, formes urbaines, travail sur les éléments paysagers et à valeur écologique à conserver, et dont le degré de détail sera fonction des enjeux locaux et des spécificités de nos communes (pôles urbains, communes rurales...).

## ORIENTATION 2

# STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL EN S'APPUYANT SUR L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

La Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas entend asseoir son développement résidentiel dans une logique d'aménagement équilibrée du territoire, répondant ainsi à une double ambition : renforcer l'armature du territoire en corrélant l'accueil résidentiel au niveau de services proposés par les communes et renforcer, en priorité, la vitalité des centralités en développant des stratégies de reconquête, d'amélioration ou de développement de leurs tissus urbains.

Dans cette perspective, l'attractivité résidentielle du territoire s'appuiera donc sur des pôles urbains bien équipés : une ville-centre Landerneau et un pôle urbain relais au Sud du territoire Daoulas, ainsi que sur un maillage de centralités disposant de services de proximité satisfaisant à la vie locale.

Cette stratégie est, à la fois, une mesure corrective et un point de vigilance, dans la mesure où, ces dernières années, les logiques d'installation résidentielle ont pu avoir tendance à affaiblir certaines centralités, avec une perte de population cumulée à une perte de la vie locale (commerces/services).

Axe prioritaire du projet d'aménagement et de développement, le développement résidentiel devra permettre de centrer ou recentrer la vie locale dans le cœur des communes et de participer à une véritable stratégie d'aménagement du territoire dans laquelle l'attractivité résidentielle est liée à d'autres stratégies (commerces, services, équipements, ...).

---

### ORIENTATION 2.1

### A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE, EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ENTRE LES 22 COMMUNES DU TERRITOIRE ET RECONNAITRE LEURS DIVERSITES

---

**Objectif 1** » **CONSTRUIRE UNE LOGIQUE D'ACCUEIL RESIDENTIEL EN FONCTION DU NIVEAU DE SERVICES**

#### Actions

- en appuyant la répartition de l'enveloppe de logements sur :
  - la corrélation entre les capacités de production de logements des communes et le niveau de services proposés à la population au sein des communes : transports, équipements, commerces, emplois.
  - la prise en compte de la qualité et de la capacité des réseaux (eau potable,

**Objectif 2**

» **CONFORTER LE ROLE DES DEUX POLES URBAINS DU TERRITOIRE ET S'APPUYER SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES POUR ASSEOIR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL**

**Actions**

- en affirmant Landerneau en tant que pôle urbain majeur, ville centre du territoire. L'objectif est de programmer une production de logements qui permette le maintien a minima, voire le renforcement de son poids démographique ;
  - en reconnaissant Daoulas comme un pôle urbain d'équilibre au Sud du territoire. L'objectif est de programmer un "rattrapage" qui lui permette d'assumer son rôle de pôle relais et ses enjeux de centralité au profit d'un bassin de vie de près de 12 000 d'habitants;
- Au-delà de l'aspect quantitatif, les pôles urbains, et plus particulièrement Landerneau, devront porter une attention particulière sur la typologie des logements produits pour maintenir leur population et pour compenser la part plus importante de petits ménages, la production de grands logements familiaux sera encouragée.
- en faisant en sorte que les 20 autres communes participent au développement et à l'attractivité résidentielle de la CAPLD, tout en tenant compte de leurs spécificités, leur identité et de leurs capacités d'accueil.

---

**ORIENTATION 2.2 A L'ECHELLE COMMUNALE, RENFORCER EN PRIORITE LES CENTRALITES**

---

**Objectif 1**

» **PRIVILEGIER LES OPERATIONS DE LOGEMENTS AU SEIN OU EN CONTINUTE DES CENTRALITES**

**Actions**

- en permettant, dès que cela est possible, une mixité des fonctions qui favorise les relations entre l'habitat et les autres activités compatibles (commerce, services...) au sein des centralités ;
- en optimisant le potentiel au sein du tissu urbain existant (bâti et foncier disponible) ;
- en permettant un développement de l'urbanisation en continuité des centralités ;
- en articulant les périphéries avec les centralités, notamment au travers du traitement de l'espace public, élément fondamental pour assurer la continuité urbaine, mais aussi des

liaisons douces.

**Objectif 2** » **EN DEHORS DES CENTRALITES, CIBLER LES POTENTIELS DE RENFORCEMENT DES POLES D'URBANISATION SECONDAIRES**

**Actions**

- envisager le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine et/ou l'extension limitée des pôles d'urbanisation secondaires dans une logique d'optimisation du foncier et sous réserve de respecter les équilibres territoriaux existants. Les pôles d'urbanisation secondaires peuvent offrir des potentiels d'accueil au sein de l'enveloppe urbanisée qui permettent de limiter la consommation d'espace.
- sans que cela ne vienne contrarier le renforcement des centralités ;
- imaginer un traitement différencié entre les communes littorales et non littorales.

**Objectif 3** » **EN DEHORS DES POLES D'URBANISATION (principaux et secondaires), PERMETTRE UNE EVOLUTION ENCADREE DU BATI SITUE DANS L'ESPACE RURAL**

**Actions**

- en autorisant une évolution, mais nécessairement encadrée, des habitations existantes (rénovation, extension, annexes...) pour permettre et faciliter leur adaptation aux modes de vie actuels (isolation, accessibilité...);
- en identifiant les constructions existantes pouvant changer de destination.

## ORIENTATION 3

# ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL PLUS ECONOMOME EN FONCIER

Conforter son attractivité résidentielle est une ambition forte du Pays de Landerneau- Daoulas.

Néanmoins, cela ne se fera pas au dépend de la qualité du cadre de vie et devra s'inscrire dans une logique de gestion économe du foncier, enjeu porté globalement à l'échelle du Pays du Brest.

Pour se donner les moyens d'atteindre cet objectif, et donc de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, de valoriser le bâti existant et de renforcer les centralités, une partie du développement résidentiel sera réalisé au sein des enveloppes urbaines existantes, soit par la mobilisation et l'amélioration du parc de logements existants (sortie de vacance, amélioration du parc ancien...), soit par la reconversion du tissu existant (réhabilitation ou modification de la destination de bâtiments existants), soit par densification (division parcellaire, urbanisation de dents creuses...).

La seule mobilisation du parc ancien et les efforts de renouvellement urbain ne pouvant pas répondre et satisfaire aux ambitions de développement résidentiel, la Communauté d'Agglomération entend travailler sur la maîtrise des extensions urbaines en les inscrivant en appui des centralités en priorité, en phasant leur opérationnalité dans le temps, et en fixant un cadre d'aménagement avec des objectifs renforcés de densité.

---

## ORIENTATION 3.1 MOBILISER LE POTENTIEL EN REINVESTISSEMENT ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

---

### **Objectif 1** » INTENSIFIER LES EFFORTS DE VALORISATION ET DE REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT

#### Actions

- en encourageant les travaux de rénovation des logements, à des fins énergétiques, d'accessibilité mais aussi liés aux nouveaux modes d'habiter, et en poursuivant les efforts engagés dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2015-2021 (aides à destination du parc privé mais aussi du parc social) ;
- en intégrant la mise en œuvre de solutions pour la reconquête du parc vacant (réaménagement des volumes, amélioration du bâti...).

**Objectif 2** » **REALISER UNE PART SIGNIFICATIVE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE**

**Actions**

- en privilégiant la réutilisation des terrains en mutation et des bâtiments vacants ;
- en permettant la mobilisation et l'optimisation des 'dents creuses' non bâties situées au sein des enveloppes urbaines ;
- en programmant des opérations qui visent la requalification de sites urbains, enjeux particulièrement prégnants dans les pôles urbains de Landerneau et Daoulas.

---

**ORIENTATION 3.2**

**MAITRISER L'EXTENSION URBAINE**

---

**Objectif 1** » **LOCALISER LES EXTENSIONS URBAINES EN APPUI ET EN CONTINUITÉ DES CENTRALITÉS EN PRIORITÉ**

**Actions**

- en recherchant une localisation adaptée des zones d'urbanisation future, privilégiant le plus possible la proximité des commerces, des services et transports collectifs (quand ils existent) et des équipements ;
- en préservant des coupures d'urbanisation ;
- en limitant le développement linéaire de l'urbanisation.

**Objectif 2** » **MAITRISER LES EXTENSIONS URBAINES DANS LE TEMPS**

**Actions**

- en échelonnant dans le temps les extensions urbaines. Les projets de développement résidentiels en extension du tissu urbain existant seront programmés à court et long termes, en fonction de leur localisation, du maillage de services et d'équipements existants, du renforcement de la capacité et de la qualité des réseaux, et la capacité à mobiliser le foncier.

### Objectif 3

## » DEFINIR DES OBJECTIFS DE DENSITE

### Actions

- en concevant, les extensions urbaines dans un objectif de sobriété foncière afin d'assurer une urbanisation économe en espace, et en respectant des objectifs de densités brutes<sup>2</sup> à l'échelle de l'EPCI modulés en fonction de l'armature urbaine et tenant compte des spécificités du territoire.

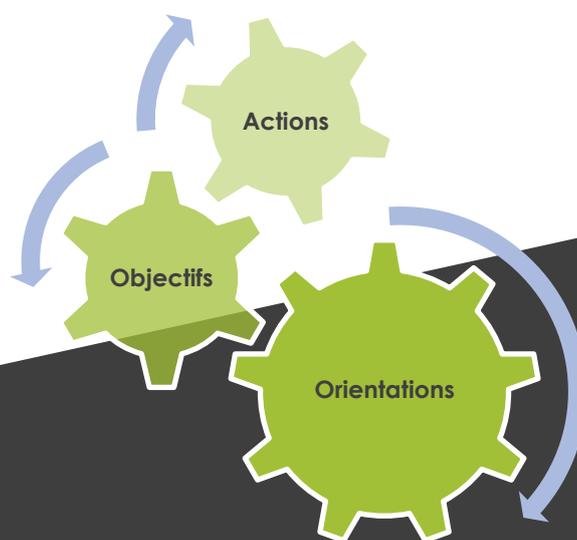
---

<sup>2</sup> La densité brute inclut tous les équipements (VRD) nécessaires à l'aménagement de la zone

# AXE 3



## LA QUALITE DU CADRE DE VIE, DES RICHESSES A PRESERVER ET A VALORISER



### ORIENTATION 1

PRESERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

### ORIENTATION 2

CONSOLIDER LE MAILLAGE TERRITORIAL DES SERVICES A LA  
POPULATION

## ORIENTATION 1

# PRESERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Le territoire du Pays de Landerneau-Daoulas compte des milieux naturels, des paysages, un patrimoine bâti ainsi que des ressources naturelles qui sont autant de richesses qu'il convient à la fois de préserver et de valoriser.

En termes de patrimoine naturel, le territoire se caractérise par une mosaïque de milieux naturels riches, relativement bien interconnectés, associés tant au littoral, qu'aux cours d'eau, boisements ou aux landes. En termes de patrimoine bâti, le territoire compte un patrimoine architectural et bâti riche et diversifié lui aussi : enclos paroissiaux, abbaye de Daoulas, château de la Roche -Maurice ...

Cette double richesse est à l'origine de la valeur paysagère du territoire. Des larges vues depuis le plateau léonard, en passant par de nombreuses vallées boisées et par les paysages urbains de Landerneau, aux panoramas d'estuaires de la Rade de Brest et des Monts d'Arrée, le Pays de Landerneau-Daoulas se caractérise par une diversité de paysages, vecteur d'identité et d'attractivité.

La Communauté d'Agglomération entend ainsi s'appuyer sur la richesse et la diversité de ses patrimoines, de ses paysages et de ses ressources, pour dessiner et affirmer son projet d'aménagement de territoire, tout en intégrant les défis de demain concernant la gestion des ressources, l'énergie ou le développement durable.

---

## ORIENTATION 1.1 PRESERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

---

La trame verte et bleue (TVB) est constituée de l'ensemble des réservoirs de biodiversité (milieux naturels à haute valeur écologique) et des corridors qui les relient et permettent aux espèces de circuler.

### Objectif 1 » PRESERVER LES MILIEUX NATURELS A HAUTE VALEUR ECOLOGIQUE (RESERVOIRS DE BIODIVERSITE)

#### Actions

- en protégeant strictement les milieux à fort potentiel écologique et de biodiversité, de la pression liée à l'urbanisation : les milieux littoraux, les cours d'eau et leurs vallées, les zones humides, les ensembles boisés, les landes ... ;
- en permettant les évolutions nécessaires aux activités - notamment agricoles - qui concourent à leur gestion et au maintien de leurs richesses écologiques : haies,

bocage ... ;

- en intégrant les impacts directs et indirects que pourraient avoir des projets (notamment ceux à vocation touristique) à proximité de ces milieux dans la réflexion sur l'aménagement et le cas échéant, en proposant des solutions ou des systèmes de compensation.

## Objectif 2

### » MAINTENIR ET RESTAURER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES (CORRIDORS)

#### Actions

- en maintenant et renforçant le maillage de continuités écologiques, aujourd'hui déjà varié et réparti sur l'ensemble du territoire ;
- en portant une attention particulière sur des secteurs où les continuités sont soumises à davantage de pression : le Nord de l'Elorn, le long des axes de communication et autour des pôles d'urbanisation ;
- en maintenant, renforçant et œuvrant pour des espaces de nature plus 'ordinaire', plus particulièrement au sein de l'espace urbanisé et ainsi prolonger les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés ;
- en réduisant au maximum la fragmentation des continuités écologiques.

---

## ORIENTATION 1.2 CONFORTER LA DIVERSITE ET L'IDENTITE DES PAYSAGES PROPRES AU TERRITOIRE

---

## Objectif 1

### » PERENNISER LA QUALITE ET LA DIVERSITE DES PAYSAGES

#### Actions

- en préservant les paysages les plus identitaires du territoire : les espaces littoraux remarquables ainsi que les boisements significatifs des estuaires de la rade de Brest et la vallée de l'Elorn, les zones denses de forêt des Monts d'Arrée ainsi que leurs lisières, les milieux aquatiques associés aux cours d'eau (prairies humides, tourbières...), les paysages ruraux bocagers (haies, bosquets, prairies et vergers), les paysages urbains et patrimoniaux (Landerneau, Daoulas ...) ;
- en valorisant les perspectives sur les sites emblématiques du territoire ;
- en préservant les silhouettes identitaires des bourgs situés sur le plateau du Léon, la maîtrise de la silhouette des bourgs en balcon dans la vallée de l'Elorn ou implantés sur des points hauts pour le secteur des marches de l'Arrée ;
- en poursuivant le travail sur la qualité des espaces urbains et leur intégration paysagère ainsi que le renforcement de la qualité des entrées et des traversées de bourgs ou de ville (préservation de fenêtres visuelles ou cônes de vues, travail sur l'unité et la cohérence architecturale, travail sur l'intégration des nouvelles constructions, ...).

## Objectif 2

### » POURSUIVRE LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI

#### Actions

- en permettant la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable protégé au titre des Monuments Historiques ou des sites par la prise en compte des enjeux de qualité architecturale et paysagère aux abords de ces monuments, au maintien de cônes de visibilité..., et en tenant compte des démarches volontaristes de protection du patrimoine et du cadre de vie menées dans les communes ;
- en protégeant le patrimoine local et le petit patrimoine (patrimoine architectural, espaces publics caractéristiques...);
- en encourageant la réhabilitation du bâti ancien présentant un intérêt patrimonial dans le respect de l'architecture et de l'organisation bâtie existante.

---

## ORIENTATION

### GERER LES RISQUES ET LES RESSOURCES

#### 1.3

---

## Objectif 1

### » REDUIRE LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE FACE AUX RISQUES

#### Actions

- **Risques technologiques** (industriels et nuisances liées aux infrastructures de transport)
  - en prenant en compte dans les documents règlementaires les périmètres de sécurité liés aux installations classées et aux risques industriels (site industriel Seveso, etc.) ainsi que les servitudes liées aux infrastructures de transport (couloirs aériens, voie ferrée);
- **Risques naturels**
  - en tenant compte des risques de mouvement de terrain ainsi que des risques d'inondation par débordement de rivière et par submersion marine ;
  - en intégrant une démarche de gestion globale des eaux pluviales à l'échelle intercommunale : contrôle du ruissellement pluvial urbain futur, limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion alternative des eaux pluviales, valorisation de la gestion de l'eau pluviale dans les aménagements paysagers des opérations (noues paysagères...);
  - en assurant la protection, en aval, des éléments naturels ayant un intérêt dans l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales (talus, haies...).

## Objectif 2

# » PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU ET LIMITER LES SOURCES DE POLLUTION

### Actions

- en garantissant la protection et l'alimentation de la ressource en eau potable par la prise en compte des dispositions relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable et un approvisionnement en eau potable adapté aux besoins actuels et anticipant les besoins futurs ;
- en optimisant le fonctionnement des systèmes d'assainissement individuels et collectifs et en adaptant la capacité et la qualité des réseaux de traitement avec les besoins des populations à venir ;
- en protégeant les éléments qui concourent à la qualité de l'eau : les cours d'eau, les zones humides, le maintien du réseau bocager ....

**Objectif 1****» CONTRIBUER A REDUIRE LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE****Actions**

- en développant en priorité l'urbanisation dans et autour des centralités, de manière à limiter le recours aux déplacements automobiles ;
- en recherchant en priorité le développement de formes urbaines compactes, la construction de bâtiments économes en énergie, bien isolés et orientés favorablement ;
- en encourageant les travaux de rénovation visant à limiter la consommation énergétique des bâtiments ;
- en permettant l'utilisation des matériaux locaux et/ou recyclables dans les nouvelles constructions et les opérations d'aménagement.

**Objectif 2****» DIVERSIFIER LA PRODUCTION D'ENERGIES  
RENOUVELABLES****Actions**

- en encourageant l'installation de moyens de production d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale, qu'il s'agisse d'initiatives individuelles ou collectives ainsi que l'implantation de projets d'équipements collectifs et de réseaux d'énergie (chaufferies collectives, réseau de chaleur...) et en autorisant les installations photovoltaïques sur les bâtiments agricoles et industriels en cas de construction neuve ou de réfection de toiture ;
- en favorisant le développement d'une filière bois-énergie en agissant à la fois au niveau de la production (valorisation du réseau de haies...) et au niveau de la consommation.

**Objectif 3****» MAITRISER LA PRODUCTION DE DECHETS ET LEUR IMPACT  
SUR L'ENVIRONNEMENT****Actions**

- en poursuivant les efforts et les initiatives déjà engagés en faveur de la réduction des volumes de déchets ;
- en disposant d'installations adaptées aux besoins du territoire et en les adaptant si besoin.

## ORIENTATION 2

# CONSOLIDER LE MAILLAGE TERRITORIAL DES SERVICES A LA POPULATION

Le développement et l'optimisation des services à la population sont des vecteurs essentiels d'accompagnement de l'attractivité résidentielle, mais aussi économique du territoire. Le PLUi contribuera à favoriser la proximité entre l'habitat, les services et les pôles d'emplois. Il intégrera la structuration de la mobilité au cœur de l'organisation du territoire d'aujourd'hui et de demain.

Le territoire du Pays de Landerneau-Daoulas dispose aujourd'hui d'un bon niveau d'équipements et de services, réparti sur ses différentes communes. La Communauté d'Agglomération entend ainsi maintenir et renforcer ce maillage de services à la population qui doit également répondre à l'objectif de renforcement des centralités.

---

### ORIENTATION 2.1 ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS AUX BESOINS DE LA POPULATION

---

#### **Objectif 1** » ANTICIPER LES EVOLUTIONS OU LA MUTATION DES EQUIPEMENTS EXISTANTS

##### Actions

- en facilitant l'optimisation, la mise à niveau, le confortement ou la reconversion des pôles d'équipement par un encadrement réglementaire adapté.

#### **Objectif 2** » STRUCTURER, A L'ECHELLE DU TERRITOIRE, UNE OFFRE DE SERVICES ADAPTEE

##### Actions

- en asseyant Landerneau en tant que pôle urbain ayant vocation à accueillir des équipements métropolitains et intercommunaux, en complément de la polarité métropolitaine brestoïse ;
- en confortant Daoulas comme pôle relais ayant vocation à accueillir des équipements structurants rayonnant à une échelle intercommunale, en appui du pôle urbain de Landerneau ;
- en accompagnant la mise en œuvre d'une politique d'équipements de proximité dans les

- communes et en mutualisant dès que possible les équipements existants ou futurs ;
- en localisant prioritairement les nouveaux équipements compatibles avec une localisation urbaine au sein des centralités.

### Objectif 3

## » DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES EN LIEN AVEC LES POLITIQUES MENEES A L'ECHELLE REGIONALE ET DEPARTEMENTALE

### Actions

- en adaptant le niveau d'équipement numérique à l'armature territoriale ;
- en encourageant la pose de fourreaux lors de travaux sur le domaine public ou lors de la création ou l'extension d'opérations d'aménagement ;
- en anticipant la desserte numérique des zones d'emploi et d'activités pour permettre aux entreprises de bénéficier du très haut débit.

---

## ORIENTATION

### 2.2

## RENFORCER LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE PAR L'ORGANISATION DES MOBILITES

---

### Objectif 1

## » S'APPUYER SUR LES RESEAUX EXISTANTS POUR DEVELOPPER UNE NOUVELLE OFFRE DE TRANSPORTS

### Actions

- en intégrant le développement des gares ferroviaires en lien avec le projet de modernisation des axes Brest-Quimper-Nantes et Brest-Rennes-Paris ;
- en améliorant et sécurisant la RD 770, l'axe routier Nord / Sud, et par la suite, en développant l'offre de transport en commun sur cet axe entre Daoulas et Landerneau ;
- en optimisant, chaque fois que cela est possible, les complémentarités entre les différents modes de transports, et pour cela, en s'appuyant prioritairement sur les équipements de transports existants : pôle multimodal, gare routière, aire de covoiturage... mais aussi en permettant le développement d'un pôle multimodal au Sud du territoire ;
- en s'appuyant sur le réseau Ar Bus pour développer le réseau en transport en commun dans et autour de l'agglomération de Landerneau.

## Objectif 2

### » PACIFIER LES CONDITIONS DE CIRCULATION, PARTICULIEREMENT DANS LES POLES URBAINS

#### Actions

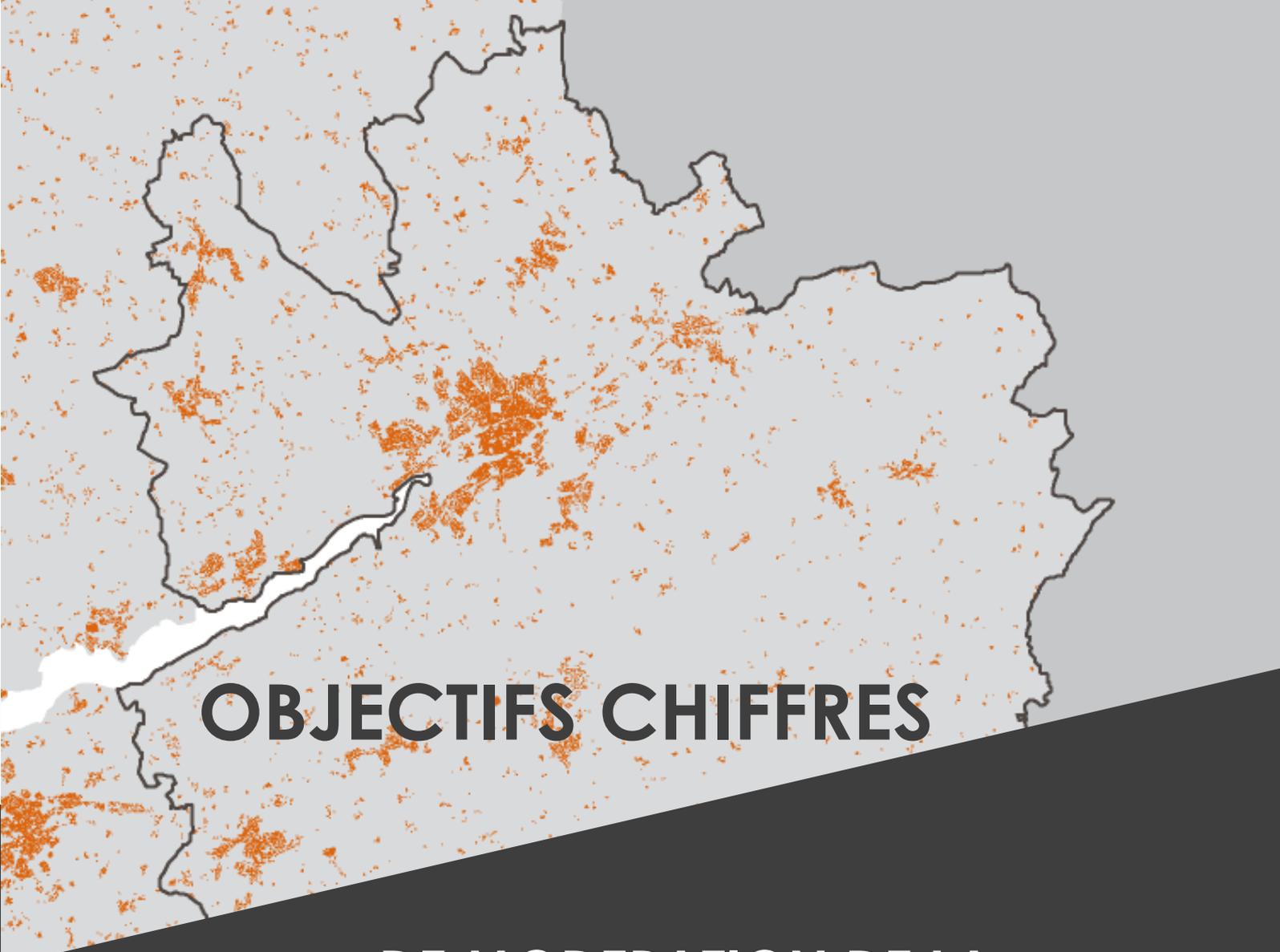
- en recherchant des solutions pour éviter l'engorgement ou la saturation de Daoulas et surtout Landerneau à long terme en termes de trafic automobile ;
- en privilégiant une organisation urbaine qui favorise les courtes distances ;
- en recherchant, au travers des opérations de densification ou d'extension urbaine, une amélioration de la fonctionnalité des centres-bourgs ou ville (structure commerciale, liaisons piétonnes, stationnement...);
- en poursuivant les actions en faveur de la gestion du stationnement et en privilégiant la mutualisation, notamment dans les secteurs d'activités tertiaires ;
- en accompagnant le développement de pôles d'échanges multimodaux structurants ;
- en organisant, au sein des bourgs, des itinéraires prioritaires de sécurisation des modes doux ou des aménagements qui favorisent le partage de la voirie.

## Objectif 3

### » STRUCTURER LES MOBILITES DOUCES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

#### Actions

- en élaborant un schéma intercommunal de pistes cyclables qui permettra de hiérarchiser les priorités et proposer un réseau de voies vertes et de véloroutes maillant le territoire ;
- en tenant compte des projets d'aménagement ou d'ouverture de sentiers de randonnée et en les articulant avec ceux des Communautés voisines ;
- en encourageant l'accès au littoral par des modes doux (piétons, vélos) depuis la ville et le rétro littoral aussi bien pour les habitants des quartiers proches que pour les randonneurs et les touristes (circuits de randonnées).



# OBJECTIFS CHIFFRES

**DE MODERATION DE LA  
CONSOMMATION D'ESPACE  
ET DE LUTTE CONTRE  
L'ETALEMENT URBAIN**

Il s'avère nécessaire de s'inscrire pleinement dans un développement du territoire durable, et donc pour cela raisonné et raisonnable en termes de consommation d'espaces agricoles et naturels. Les efforts qui seront réalisés en termes de modération de la consommation d'espace le seront en cohérence avec les priorités et la logique du projet de territoire qui valorise l'économie comme axe prioritaire de développement. Ils porteront ainsi sur le développement de l'urbanisation d'une façon générale, mais plus particulièrement sur l'habitat.

## » UNE OPTIMISATION ET UNE MOBILISATION DU POTENTIEL EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain constituera un levier important pour réduire la consommation d'espaces, notamment pour le volet Habitat.

Au regard de l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, **l'ambition à l'échelle du territoire de l'EPCI est d'atteindre 30% de la production de logements en renouvellement urbain** (mutation et densification des espaces bâtis), avec un **minimum de 25%**.

Les efforts de renouvellement urbain seront modulés en fonction de la réalité du potentiel identifié au sein des espaces bâtis.

## » DES OBJECTIFS DE DENSITE DEFINIS POUR LES EXTENSIONS URBAINES A VOCATION D'HABITAT

Afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les extensions urbaines seront conçues dans un objectif de sobriété foncière et respecteront des objectifs de densités modulées en fonction de l'armature urbaine et tenant compte des spécificités du territoire. **La Communauté d'Agglomération se fixe un objectif de 18 logements par hectare en moyenne à l'échelle de l'EPCI.**

## » UNE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas s'inscrit dans un objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, porté plus particulièrement par l'habitat, qui sera, **a minima, de l'ordre de 15 % à l'échelle du territoire intercommunal par rapport à la consommation d'espaces de la décennie passée.**