

La lettre n°3 du PLUi

Le projet réglementaire
du PLUi

Décembre 2018



Après les étapes de diagnostic et de construction des orientations stratégiques, l'heure est aujourd'hui à la traduction opérationnelle du projet de PLUi.

Des orientations stratégiques aux dispositions réglementaires

Le PLUi a été imaginé comme un outil au service de l'aménagement durable et du développement équilibré de l'ensemble du territoire. Expression du projet politique porté par les élus, son objectif est de traduire un projet de d'aménagement que porteront collectivement les communes et la Communauté à l'échelle des 20 prochaines années.

La traduction opérationnelle du projet de PLUi doit permettre la production des pièces réglementaires du PLUi : le règlement graphique (plan de zonage), le règlement écrit et les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce sont ces pièces qui s'appliqueront au quotidien en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme (permis,...). Ce travail de traduction réglementaire constitue la dernière étape d'élaboration du projet avant le 1er vote du conseil de Communauté, programmé début 2019.

Diagnostic territorial

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il se décline en cohérence au niveau :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Règlement graphique (plan de zonage) et règlement écrit

Les pièces réglementaires du PLUi

Au travers du règlement graphique, le PLUi découpe le territoire en plusieurs types de zones : les zones urbaines «U», les zones à urbaniser «AU», les zones naturelles «N» et les zones agricoles «A». Ces zones sont ensuite déclinées en sous-secteurs afin de répondre aux spécificités du territoire.

Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone et sous-secteur (les occupations et utilisations du sol, la hauteur et l'implantation des constructions,...).

Les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) précisent les conditions d'aménagement de secteurs définis comme stratégiques au travers de dispositions relatives à la desserte, aux formes urbaines, à la préservation d'éléments paysagers,

Pièces réglementaires opposables dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme

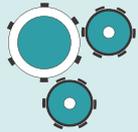
Communes du Pays de Landerneau-Daoulas

Daoulas / Dirinon / Hanvec / Irvillac / La Forest-Landerneau / La Martyre / Landerneau / Lanneuffrêt / La Roche-Maurice / Le Tréhou / L'Hôpital-Camfrout / Logonna-Daoulas / Loperhet / Pencran / Ploudiry / Plouédern / Saint-Divy / Saint-Eloy / Saint-Thonan / Saint-Urbain / Tréflévénez / Trémaouézan



AFFIRMER LE POIDS ECONOMIQUE DE LA CCPLD ET SON RÔLE DE SECOND PÔLE DU PAYS DE BREST

Traduction opérationnelle



Les espaces dédiés aux activités économiques ont été identifiés par un zonage et des règles spécifiques : zones Ui, 1AUi et 2AUi et, à la marge, zones Ai et Ni pour les activités artisanales isolées au sein de l'espace agricole et naturel.

A noter que l'aménagement des zones 1AUi sera encadré, en plus du règlement de la zone, par des orientations d'aménagement et de programmation.

» Zones d'activités économiques (ZAE)

Sites majeurs de regroupement d'activités économiques de compétence communautaire

Dans le cadre du PLUi, 16 ZAE existantes sont confortées ou étendues (Ui ou 1/2 AUi) et 3 nouvelles ZAE sont projetées : St Divy (secteur de Lanvian), Loperhet (secteur de Leineuret), Daoulas/Irvillac (secteur de Reun ar Moal). Ces 3 projets ont pour but de conforter le dynamisme du territoire et de permettre un rééquilibrage entre le Nord et le Sud.

» Sites économiques groupés

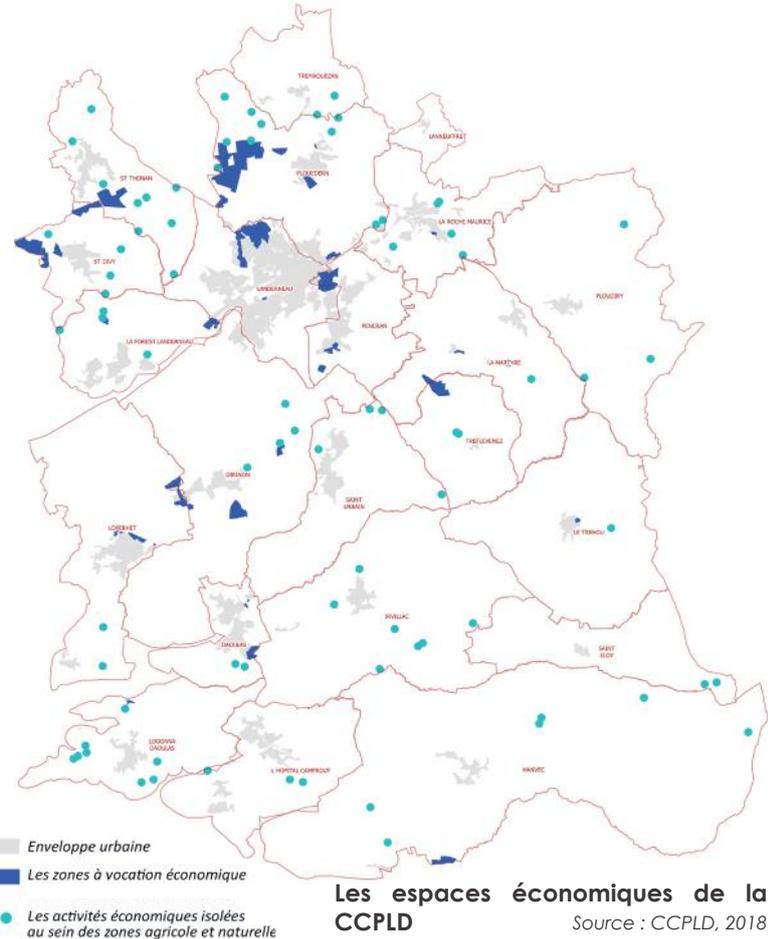
Sites de regroupement d'activités économiques hors compétence communautaire

Il est prévu le confortement de ces sites (Ui ou 1/2 AUi) mais le PLUi ne prévoit pas de projet de création de sites économiques groupés.

» Sites d'activité économique isolés

Sites isolés au sein de l'espace agricole ou naturel, comprenant très peu d'entreprises

Le règlement graphique repère environ 80 sites dans lesquels sont uniquement autorisées les extensions des constructions existantes (zonage Ai et Ni). L'identification de ces sites permet le maintien des activités artisanales disséminées sur le territoire.



Zones à vocations économiques

365 ha de zones Ui
(sites existants)

85 ha de zones AUi
dont 35 ha sont dédiés
à la zone supra-
communautaire de
Lanvian

Au delà des sites dédiés aux activités économiques, il existe de nombreux espaces à vocation économique qui sont insérés dans le tissu urbain et compatible avec celui-ci (pas de zonage particulier). Il s'agit essentiellement d'espaces commerciaux de services ou de bureaux.

Espace J. Rolland, Pencran

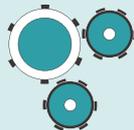
ZAE de Saint-Eloi, Plouédern

Hanvec



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

Traduction opérationnelle

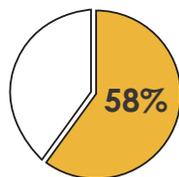


Les terres agricoles, sauf les espaces naturels et/ou protégés, ainsi que les sites agricoles encore en activité, ont été classés en zone A.

La zone A est prioritairement réservée à l'agriculture et aux constructions/installations qui sont liées à cette activité (bâtiment agricole, logement de fonction, ...).

Dans cette zone, on trouve également des constructions à usage d'habitation qui peuvent évoluer (possibilité d'extension, de rénovation et de création d'annexe).

Au sein des zones A, il y a quelques secteurs accueillant des occupations spécifiques : activités aquacoles et activité économique isolée.



du territoire en zone A soit 21 700 ha

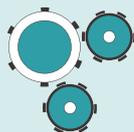


Les espaces agricoles de la CCPLD

Source : CCPLD, 2018

MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES COMMERCES DE PROXIMITÉ

Traduction opérationnelle



Conformément aux dispositions du SCoT en cours de révision, le PLUi définit des **centralités urbaines commerciales** et des **polarités commerciales** au sein desquels les commerces pourront s'implanter.

» Les centralités urbaines commerciales

Elles correspondent soit au cœur commercial des centre-bourgs ou centres-villes, soit à l'ensemble du tissu urbain des centralités urbaines pour les petites communes. A noter que le cœur de certains villages ont également été identifiés.

Dans ces secteurs, le règlement offre la possibilité de nouvelles implantations commerciales avec un plafond de surfaces de vente.

» Les polarités commerciales urbaines

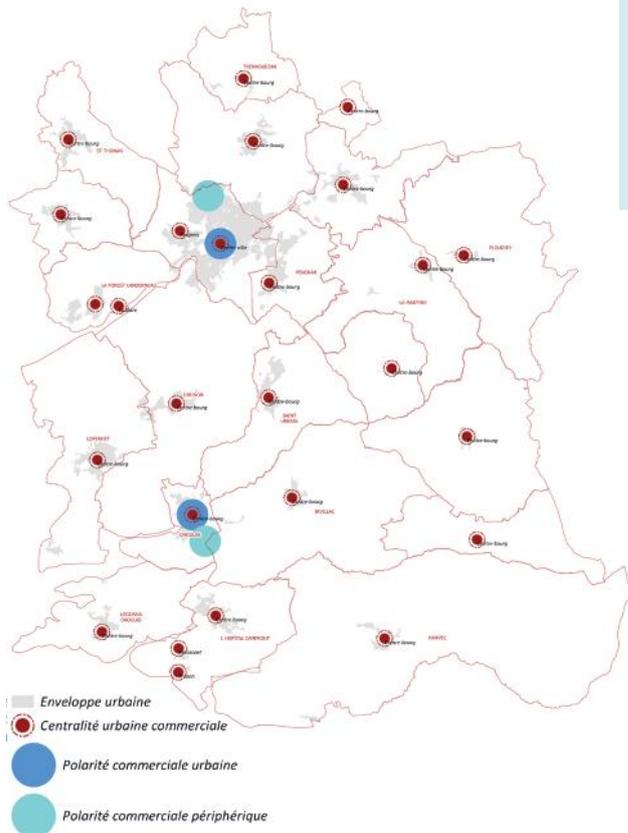
Il s'agit de sites au rayonnement commercial plus large, c'est-à-dire principalement ceux des pôles de l'armature urbaine du SCoT. Ces polarités sont incluses dans les centralités urbaines commerciales.

Ces entités se distinguent par un plafond de surfaces de vente plus élevé.

» Les polarités commerciales périphériques

Ce sont des sites destinés à accueillir des espaces commerciaux ne pouvant pas s'implanter dans les centralités.

Dans ces polarités, seules les implantations de moyennes ou grandes surfaces (surface de vente > 300 m²) sont autorisées.

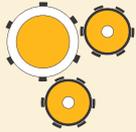


Les centralités et polarités commerciales de la CCPLD

Source : CCPLD, 2018

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

Traduction opérationnelle



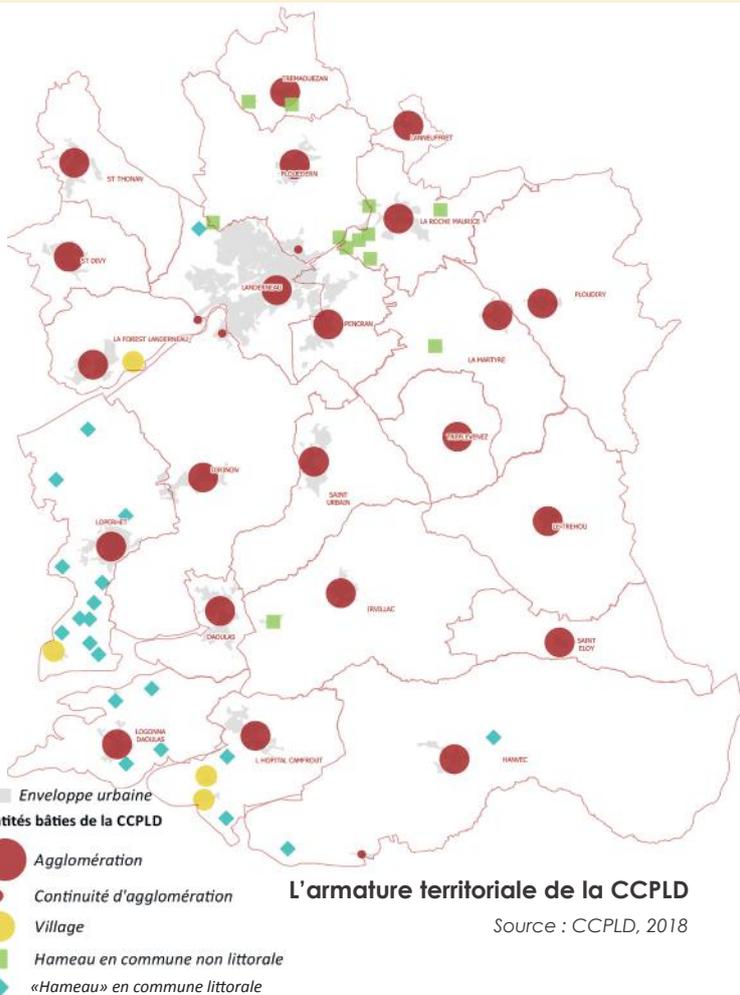
L'armature territoriale se décline sous les entités urbaines suivantes : les agglomérations, les villages et les hameaux. C'est sur cette armature que repose le développement résidentiel.

Le PLUi prévoit, à l'échelle du territoire communautaire, la création de 300 logements par an, sur 20 ans. Conformément aux orientations du PLH, la production de logements a été répartie par commune afin de construire une logique d'accueil résidentiel en fonction du niveau de services.

Les capacités à produire du logement résultent de 3 modalités :

- » Le renouvellement urbain (zones UH/UR spécifique à Landerneau)
- » L'extension urbaine (1AUH/2AUH)
- » Le changement de destination (bâti identifié sur le zonage)

Les opérations de logements seront, à fois, définies et encadrées par les règles du règlement écrit, mais aussi des Orientations d'Aménagement et de Programmation (en zones 1AUH et sur certaines zones UH/UR identifiées à enjeux).



L'armature territoriale

AGGLOMERATION

Ce sont les pôles d'urbanisation principaux des communes. Elles se définissent par les centre-villes ou les centre-bourgs d'une commune associés à ses quartiers agglomérés (notion de continuité de l'urbanisation). Toutes les communes présentent une agglomération.

Possibilités : renouvellement urbain et extension urbaine

Zonage : UH/UR/1AUH/2AUH



VILLAGES

Ce sont les pôles d'urbanisation secondaires des communes. Il s'agit d'entités bâties indépendantes qui ne sont pas rattachées au pôle d'urbanisation principal et qui constituent un espace de vie à l'échelle locale.

Les villages, comme les agglomérations, sont des secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions: ils comprennent au moins une quarantaine de constructions groupées, présentant une densité significative et une structuration autour des voies ou espaces publics

Possibilités : renouvellement urbain et extension urbaine

Zonage : UH/1AUH/2AUH



HAMEAUX

Secteurs urbanisés qui ne peuvent pas être qualifiés d'agglomération ou de village en raison d'un nombre et d'une densité non significatifs de constructions. Il s'agit d'espaces néanmoins déjà urbanisés, ne présentant pas les caractéristiques d'un espace naturel ou d'un espace agricole.

Ce sont des espaces urbanisés de manière continue, sans rupture d'urbanisation, desservis par les réseaux et présentant au moins une 20aine de constructions groupées (en deçà de ce seuil, cela est considéré comme de l'habitat diffus).

HAMEAUX EN COMMUNES NON LITTORALES

Possibilités : renouvellement urbain

Zonage : UH/1AUH/2AUH



« HAMEAUX » EN COMMUNES LITTORALES (≠ des secteurs déjà urbanisés / loi ELAN)

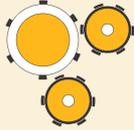
Possibilités : évolution des constructions existantes

Zonage : UH sans possibilité de constructions neuves



ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL PLUS ECONOMIQUE EN FONCIER

Traduction opérationnelle



Mobiliser le potentiel en renouvellement rural en identifiant les bâtiments en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation de logement.

En dehors des espaces identifiés en zone U, sont identifiés, en zones A et N, les espaces d'habitat diffus. Seules possibilités pour ces habitations : rénovation, extension des constructions existantes et création d'annexes.

Sont également identifiés environ une 100aine de bâtiments, ayant auparavant une vocation agricole, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination à vocation de logement.

L'identification de ces bâtiments répond aux principaux critères suivants :

- » Un bâtiment existant et non en ruine, d'une emprise égale ou supérieure à 80 m² (*ce seuil a été abaissé à 50m² à Logonna-Daoulas et Hanvec au regard de la configuration de ces communes et de leurs enjeux*)
- » Présenter un intérêt architectural ou de patrimoine rural
- » Ne pas conduire à une réduction importante de surface épanable
- » Etre situés à plus de 200 m d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans



Bâti pouvant changer de destination à Plouédern



Bâti pouvant changer de destination à Irivillac

La consommation d'espace à l'échelle du PLUi

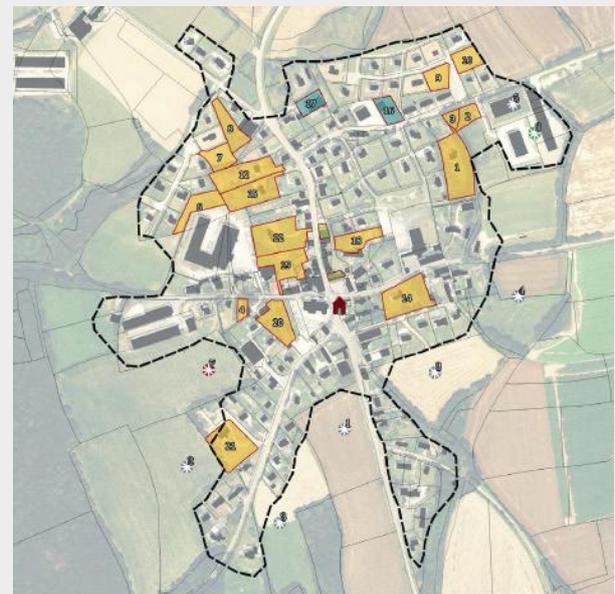
Objectif poursuivi

Une réduction globale de la consommation d'espaces de l'ordre de 15-20% par rapport à la période 2005-2015, toutes vocations confondues.

Une réduction qui s'appuie sur plusieurs leviers :

- » L'optimisation et la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain notamment pour produire les futurs logements : entre 25% et 30% de la production de nouveaux logements est ciblée en renouvellement urbain.
- » Des densités minimales imposées sur l'ensemble des opérations de logements, tant en extension urbaine qu'en renouvellement urbain : un respect d'une densité minimale moyenne de 18 log/ha pour les opérations d'extension urbaine.
- » Pour les autres opérations (économie, équipements, ...), une réduction, voire une suppression de certaines opérations et une recherche d'optimisation du foncier :

*Surface de zones AU dans les documents d'urbanisme actuels : 410 ha
Surface de zones AU dans le PLUi : entre 320 et 330 ha/20 ans*

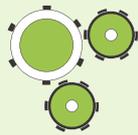


Exemple d'inventaire de potentiels en renouvellement urbain

Source : Cittanova, 2018

LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

Traduction opérationnelle



Les milieux naturels du territoire, constitutifs de la trame verte et bleue, sont protégés par un classement en zone N (naturelle) ou Ns (naturelle remarquable/littoral).

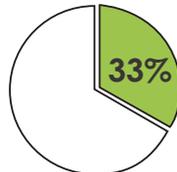
Dans les zones N, le principe est l'inconstructibilité, sauf pour les équipements publics et, à la marge, les exploitations agricoles. Seule possibilité, l'évolution des habitations existantes (extension, rénovation, annexe).

Par ailleurs, certains de ces milieux sont également protégés par des outils spécifiques :

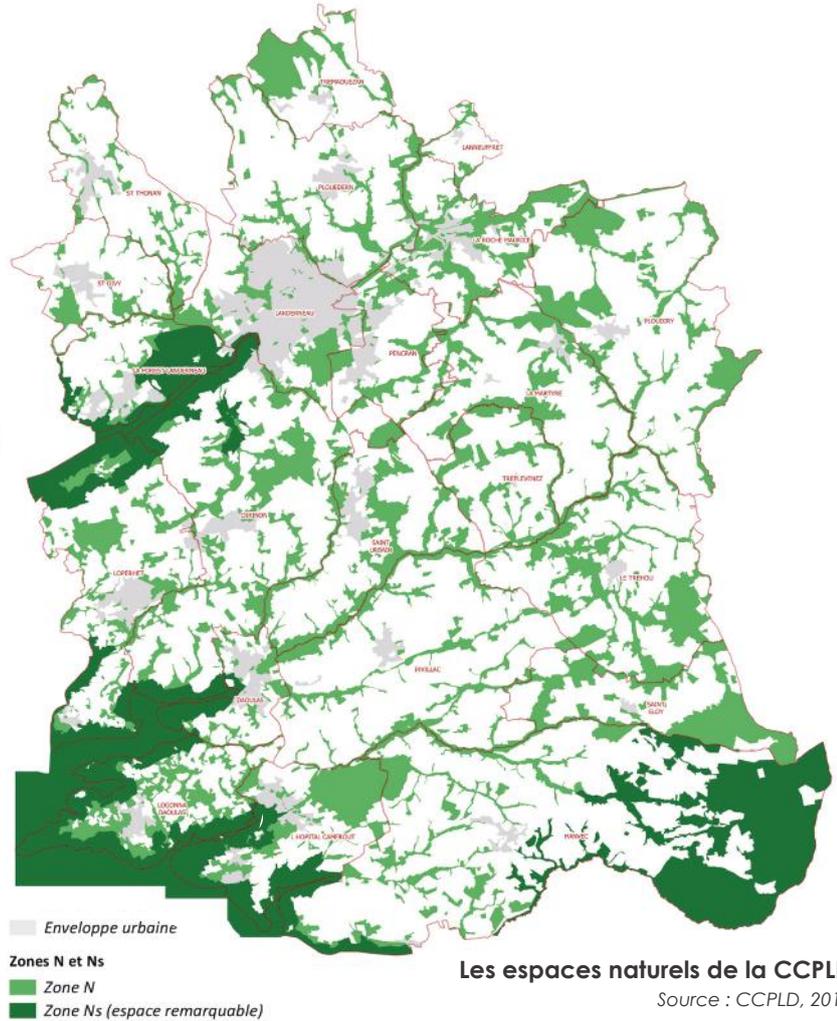
- » les cours d'eau et leurs abords par une bande inconstructible de 5 m

- » les zones humides par une trame spécifique
- » les boisements les plus significatifs d'un point de vue écologique et/ou paysager en EBC (espaces boisés classés)
- » les autres boisements ou éléments bocagers en loi paysage

Au sein des zones N, il y a quelques secteurs accueillant des occupations spécifiques pour les équipements isolés, les activités économiques isolées, les hébergements touristiques, les carrières, le golf, ...



33%
du territoire en zone N et Ns (hors territoire en mer) soit 12 300 ha



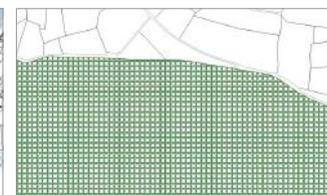
Les zones humides et les cours d'eau

La Mignonne à Dabulas



Les milieux marins et l'estran

Rostiviec, Loperhet



Les massifs forestiers et les principaux boisements

Forêt du Cranou



Le bocage

Le bocage marquant l'espace agricole de la CCPLD



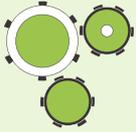
La nature en ville

Centre-ville de Landerneau



LA VALORISATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

Traduction opérationnelle



Les éléments de patrimoine paysagers et bâtis sont préservés au travers de zonages spécifiques et de repérage au règlement graphique.

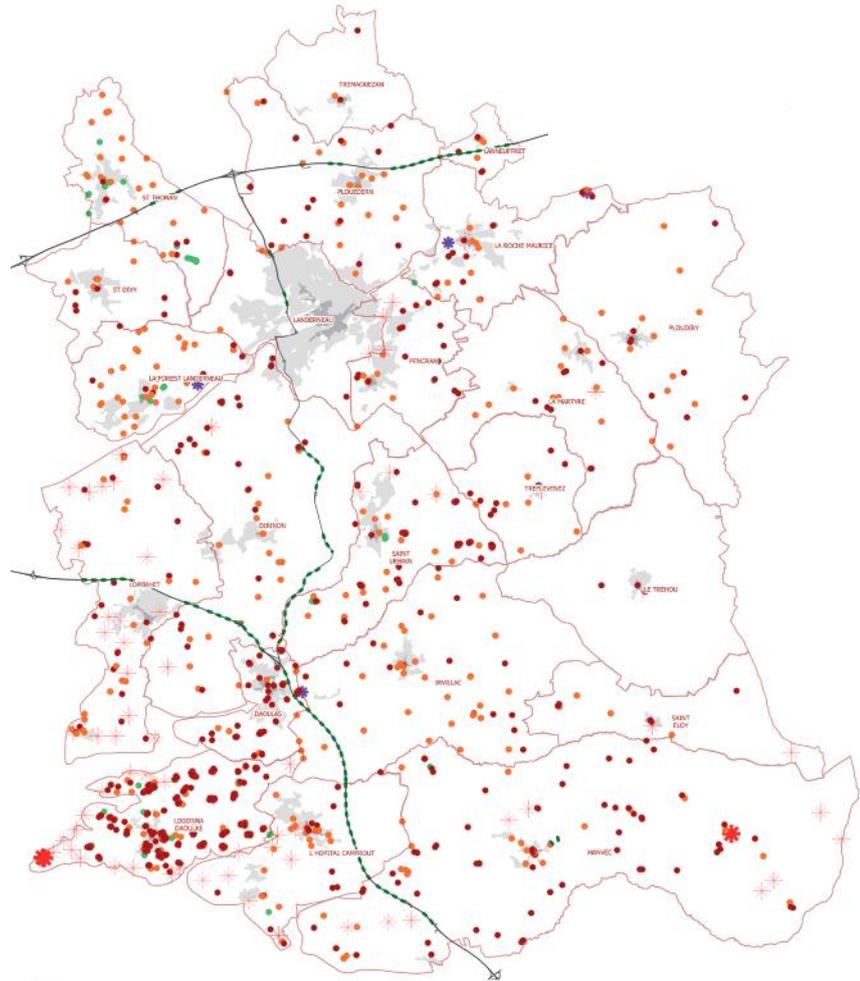
Les paysages emblématiques à caractère naturel du territoire sont, en grande partie, préservés par un classement en zones N et Ns : paysages ruraux et littoraux notamment.

Les paysages identitaires à caractère urbain sont identifiés dans une zone U spécifique (UHa). Cette zone correspond au tissu urbain des centre-villes ou centre-bourgs et a des règles spécifiques concernant l'architecture, l'insertion du bâti et son l'implantation.

Les vues à préserver ont été repérées. Il s'agit soit de belvédères, soit de cônes de vue remarquables.

Le patrimoine rural à conserver est également identifié. Il s'agit des manoirs, des anciens corps de ferme, des croix, des lavoirs, ...

Les chemins à conserver ou à créer sont également repérés afin de favoriser les mobilités douces.



- Enveloppe urbaine
- UHa : tissu urbain dense des centre-bourgs et du centre-ville de Landerneau
- A Landerneau les éléments de patrimoine à préserver reprennent les prescriptions du SPR
- Les éléments de patrimoine à préserver**
 - Patrimoine bâti remarquable
 - Élément de petit patrimoine (puit, calvaire, lavoir, fontaines, menhir,...)
 - Arbres remarquables
- Les vues et espaces de respiration à préserver**
 - ★ Belvédère
 - ★ Vue depuis le train
 - ★ Cône de vue
 - Espaces de respiration le long de la RN12, RD770 et de la N165

Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver

Source : CCPLD, 2018

Les paysages emblématiques

Le patrimoine à caractère urbain

Les vues à préserver

Le patrimoine rural

Les chemins à préserver

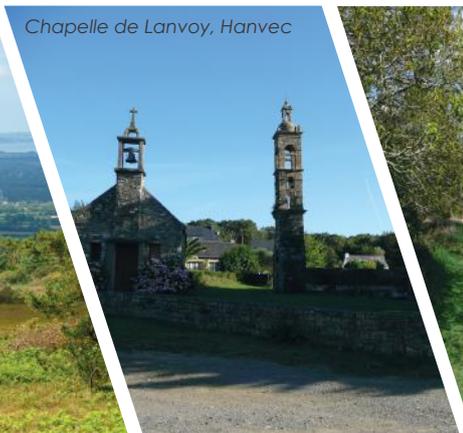
Roc'h an Daol, Saint-Eloy

Bourg de Daoulas

Vue sur la rade depuis les Monts d'Arrée

Chapelle de Lanvoy, Hanvec

Sentier des Crêtes à Tréflévénez





Comment s'informer et contribuer à la démarche ?

Le calendrier du PLUi



Décembre 2015

Lancement du PLUi en Conseil de Communauté du 11 décembre 2015



Avril-Septembre 2016

Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement



Septembre-Mars 2017

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Avril 2017 - Fin 2018

Traduction graphique et réglementaire du PADD : orientations d'aménagement et de programmation (OAP), zonage, règlement écrit



Début 2019

Arrêt du projet de PLUi en Conseil de Communauté



1^{er} trimestre 2019

Consultation des Personnes Publiques Associées : État, Département, Chambres Consulaires ...



Été 2019

Enquête publique



Fin 2019 - début 2020

Approbation du PLUi en Conseil de Communauté

Pour qui //

Tous ceux qui se sentent concernés par l'aménagement et l'avenir du territoire du Pays de Landerneau-Daoulas : habitants, acteurs économiques et socio-professionnels, associations...

Pourquoi //

- Pour un meilleur accès à l'information, une meilleure compréhension du projet
- Pour débattre, enrichir, contribuer et construire le projet

Comment s'informer //

➤ Des articles sur le site Internet de la CCPLD, relayés par les communes qui le souhaitent

Des documents sur le contenu et l'avancement des études et de la procédure sont en ligne et seront régulièrement complétés sur : www.pays-landerneau-daoulas.fr (Rubrique La Communauté - Urbanisme - Plan Local d'Urbanisme intercommunal).

➤ La Lettre d'Info PLUi

Une Lettre d'Information sur le PLUi est éditée aux grandes étapes du PLUi. Elle est disponible à la Communauté et dans les différentes mairies ainsi que sur Internet.

➤ Une exposition

Une exposition sur les orientations générales du PADD est toujours en place : dans le hall de la Maison des Services Publics à Landerneau, siège de la Communauté de Communes. Cette exposition est également disponible et consultable dans chacune des mairies de la Communauté sous la forme d'un livret.

Comment s'exprimer //

➤ Des réunions d'échanges et de concertation

Trois sessions de réunions publiques se sont d'ores et déjà tenues : sur le diagnostic territorial au début du mois d'octobre 2016 et sur les orientations du PADD en juin 2017 et en décembre 2018 sur la traduction opérationnelle du PLUi.

➤ La possibilité pour les habitants et acteurs du territoire de formuler leurs observations, questions et contributions par courrier ou par mail à la CCPLD, à l'attention de M. le Président et avec l'intitulé 'PLUi' :

- par courrier - CCPLD - Maison des Services Publics, 59, rue de Brest 29800 Landerneau
- par courriel - plui@ccpld.bzh

Le maire et les élus des communes sont et resteront également de véritables relais auprès desquels la population pourra recueillir des informations relatives au PLUi.

>>>> Pour plus d'informations

Rendez-vous sur : www.pays-landerneau-daoulas.fr (Rubrique La Communauté - Urbanisme)

Communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas – Service Urbanisme

59, rue de Brest - BP 849 - 29208 Landerneau cedex

Contact : Angéline MEROUR

angeline.merour@ccpld.bzh