

Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Densification »

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 MARS 2026

Table des matières

Introduction	5
Orientations générales applicables aux secteurs concernés par l'OAP thématique « Densification ».....	6
1.1 Orientations d'urbanisme et d'intégration urbaine	7
1.2 Orientations en termes d'accès, desserte et mobilités	8
1.3 Orientations paysagères et environnementales	9
Localisation cartographique des secteurs concernés par l'OAP thématique « Densification ».....	10

Démarche accompagnée par :



Introduction

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « **Densification** » s'applique aux secteurs de renouvellement urbain identifiés dans les centre-bourgs par les communes comme présentant un potentiel de densification ou nécessitant un encadrement spécifique. Elle vise à accompagner et à maîtriser la densification dans ces secteurs, en cohérence avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui impose une densité minimale de **18 logements par hectare** à échelle du territoire de **Leff Armor Communauté** pour les opérations d'habitat réalisées en extension d'urbanisation.

L'un des principaux enjeux de cette OAP est de **traduire opérationnellement les objectifs de production de logements définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. Celui-ci prévoit la réalisation de **1 500 logements** sur la durée du PLUi-H, dont **922 logements (60% du total) au sein du tissu urbain existant**. *Pour aller plus loin, consulter la justification des choix, détaillant l'atteinte des objectifs de production de logements.* En favorisant une densification cohérente et qualitative, l'OAP thématique contribue directement à l'atteinte de ces objectifs.

En complément des OAP sectorielles, cette OAP thématique constitue un outil de planification permettant d'imposer des principes de densification sur des **secteurs stratégiques non couverts par une OAP sectorielle**.

Un document opposable aux projets

L'OAP thématique « **Densification** » est **opposable aux projets situés dans son périmètre**. Les projets de construction ou d'aménagement de logements doivent être **compatibles** avec ses orientations, qui viennent **compléter le règlement du PLUi-H**.

Délimitation des secteurs concernés

Les secteurs soumis à l'OAP thématique « **Densification** » ont été définis sur la base de critères urbanistiques précis, afin d'identifier les espaces les plus propices à l'accueil de nouveaux logements. Il s'agit principalement de :

- **Grandes parcelles d'un seul tenant**, offrant une capacité d'accueil significative ;
- **Parties de parcelles sous-utilisées**, qui présentent un potentiel de densification en raison de leur surface et de leur accessibilité ;
- **Secteurs bien desservis** par les réseaux, infrastructures et équipements, facilitant l'intégration d'une offre de logements complémentaire ;
- **Espaces présentant des conditions favorables** (topographie adaptée, absence de contraintes majeures du site).

En structurant la densification autour de ces critères, l'OAP thématique « **Densification** » vise à promouvoir une **urbanisation maîtrisée**, limitant l'étalement urbain tout en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

Orientations générales applicables aux secteurs concernés par l'OAP thématique « Densification »

L'OAP thématique « Densification » vise à favoriser une urbanisation maîtrisée en optimisant l'occupation du tissu urbain existant. L'objectif est de répondre aux besoins en logements tout en assurant une qualité urbaine, paysagère et environnementale.

Les orientations d'aménagement présentées ci-après s'ajoutent aux dispositions réglementaires et doivent s'appliquer aux projets intégrant des opérations d'habitat.

1.1 Orientations d'urbanisme et d'intégration urbaine

- ❖ **Encourager une densification ambitieuse et cohérente avec le contexte local**, en appliquant les mêmes objectifs de densité que pour l'extension urbaine. Ces objectifs, définis par le SCoT et déclinés dans le PADD, sont les suivants :
 - **22 logements/hectare** dans les **communes pôles et associées**,
 - **18 logements/hectare** dans les **bourgs de services**,
 - **13 logements/hectare** dans les **communes rurales**.

Toutefois, une adaptation à la baisse de ces objectifs de densité pourra être admise, sous réserve que le pétitionnaire démontre l'impossibilité technique d'atteindre les seuils fixés en raison de contraintes environnementales affectant le site et rendant inconstructible une partie significative de l'unité foncière.

- ❖ **Assurer une transition harmonieuse entre les nouvelles constructions et le tissu existant**, en respectant les caractéristiques morphologiques de chaque secteur.
- ❖ **Favoriser la mixité des formes urbaines** (logements individuels groupés, petits collectifs, habitat intermédiaire) pour répondre à la diversité des besoins et renforcer l'attractivité résidentielle.
- ❖ **Optimiser l'usage des espaces disponibles** en exploitant les fonds de parcelles et les divisions parcellaires lorsque cela est pertinent, tout en garantissant une bonne accessibilité et

un cadre de vie de qualité.

- ❖ **S'assurer de la compatibilité des projets avec les infrastructures et réseaux existants** afin d'éviter toute surcharge des capacités d'accueil (voirie, assainissement, équipements publics).
- ❖ **Veiller au respect des dispositions du règlement en matière de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**, afin d'assurer une cohérence de l'ensemble et une intégration harmonieuse des projets dans leur environnement.

1.2 Orientations en termes d'accès, desserte et mobilités

- ❖ **Assurer une accessibilité optimale** en garantissant des dessertes adaptées aux nouveaux logements, que ce soit par le réseau viaire existant ou par la création d'accès complémentaires si nécessaire.
- ❖ **Encourager les mobilités douces**, notamment par l'intégration de cheminements piétons en lien avec les équipements et services de proximité, lorsque cela est possible et pertinent.
- ❖ **Veiller au respect des dispositions du règlement en matière d'équipement et réseaux**, afin d'assurer une cohérence de l'ensemble et une intégration harmonieuse des projets dans leur environnement.

1.3 Orientations paysagères et environnementales

- ❖ **Préserver et valoriser le paysage environnant** en maintenant les éléments structurants existants tels que les alignements d'arbres, les murs en pierre et les haies bocagères repérés au plan graphique. *Pour aller plus loin, consulter l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».*
- ❖ **Favoriser l'infiltration des eaux pluviales** en limitant l'imperméabilisation des sols et en intégrant des dispositifs de gestion durable des eaux (noues végétalisées, toitures végétalisées, pavés drainants). *Pour aller plus loin, consulter l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».*
- ❖ **Maintenir et renforcer la végétalisation** des parcelles en incitant à la plantation d'arbres et à l'intégration de jardins partagés ou privés. *Pour aller plus loin, consulter l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».*
- ❖ **Encourager l'intégration de principes bioclimatiques** dans les projets de construction (orientation optimale des bâtiments, utilisation de matériaux biosourcés, performance énergétique).
- ❖ **Veiller au respect des dispositions du règlement en matière de qualité environnementale et paysagère**, afin d'assurer une cohérence de l'ensemble et une intégration harmonieuse des projets dans leur environnement.

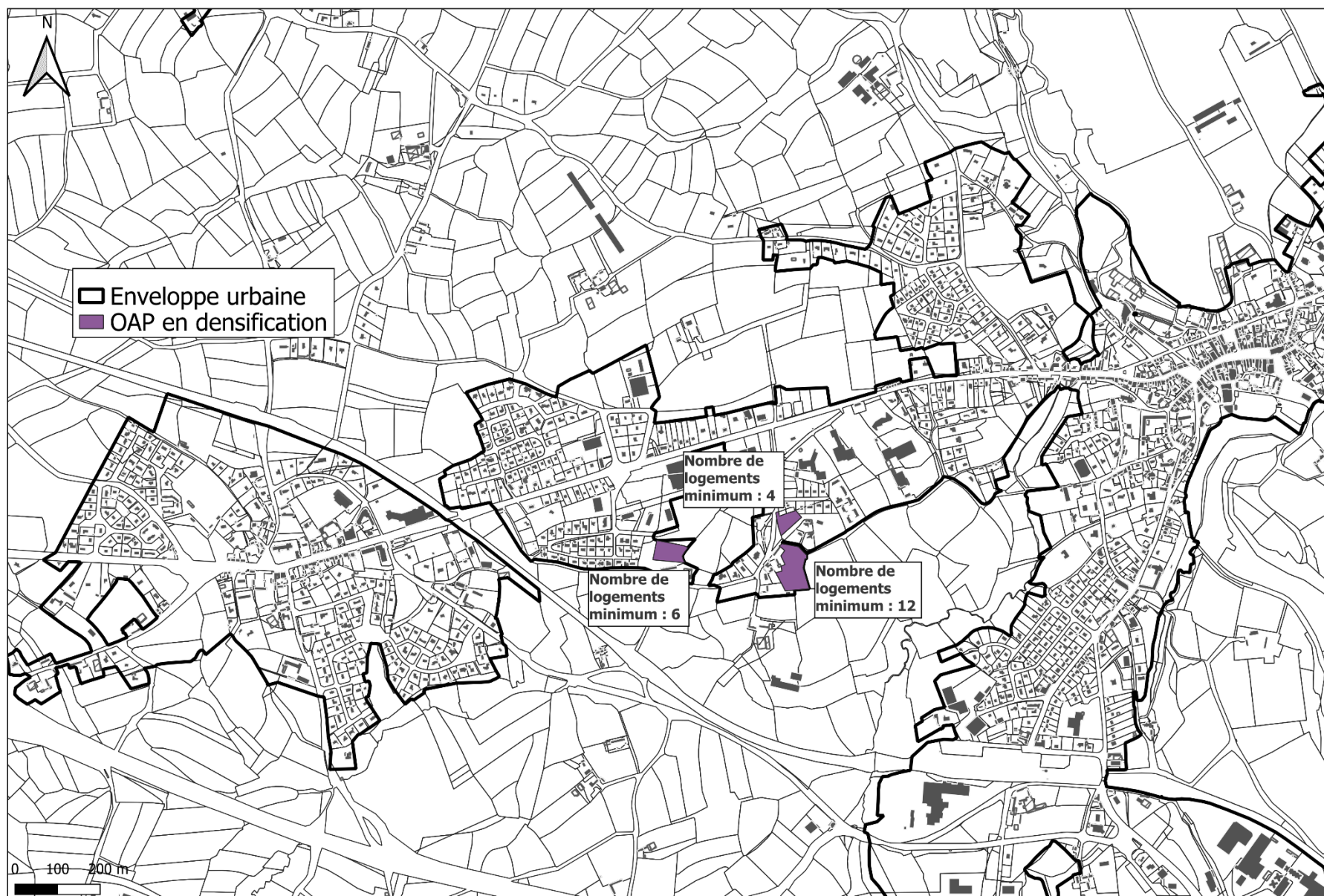
Localisation cartographique des secteurs concernés par l'OAP thématique « Densification »

OAP thématique "Densification" - Cohiniac



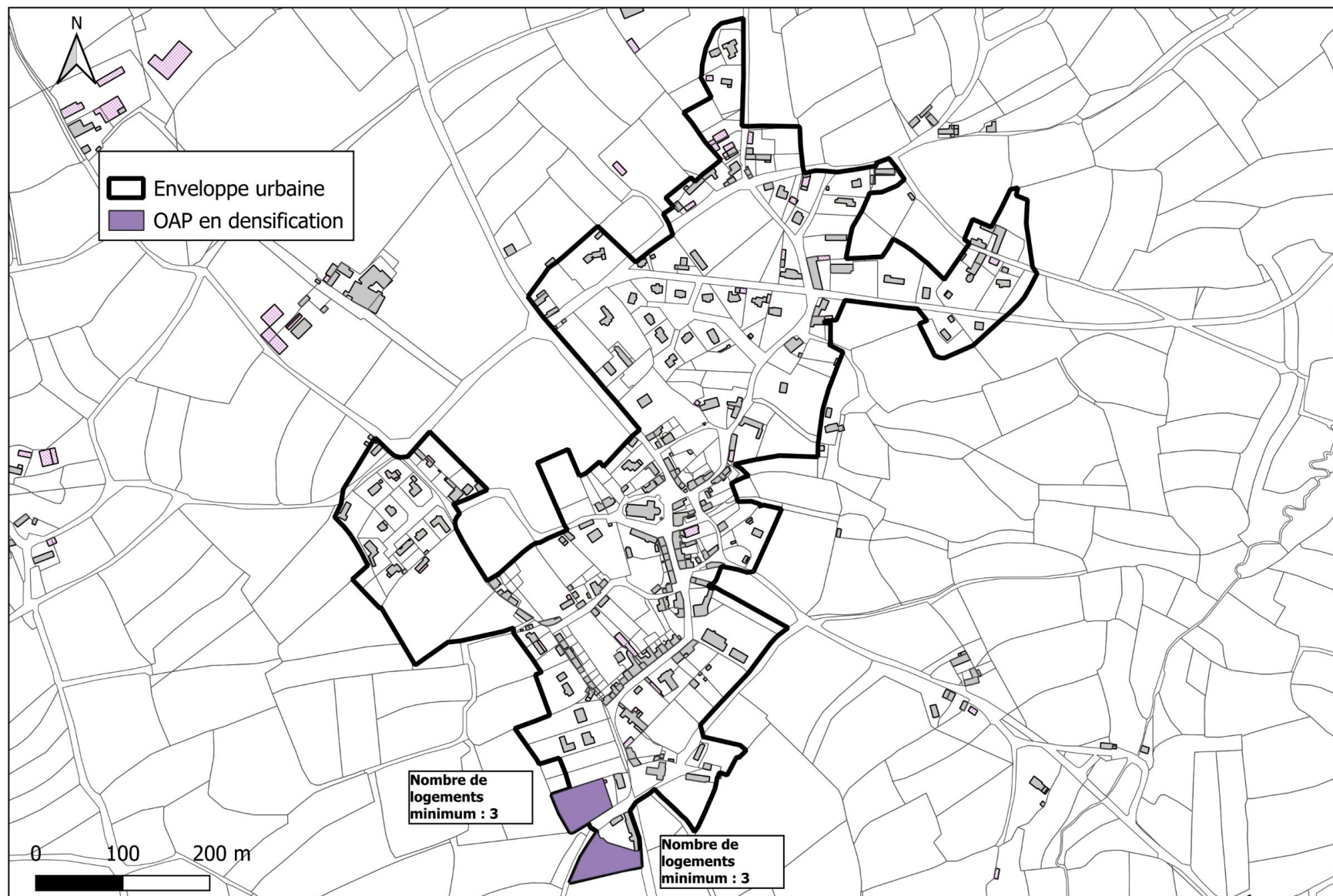
Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Châtaudren-Plouagat



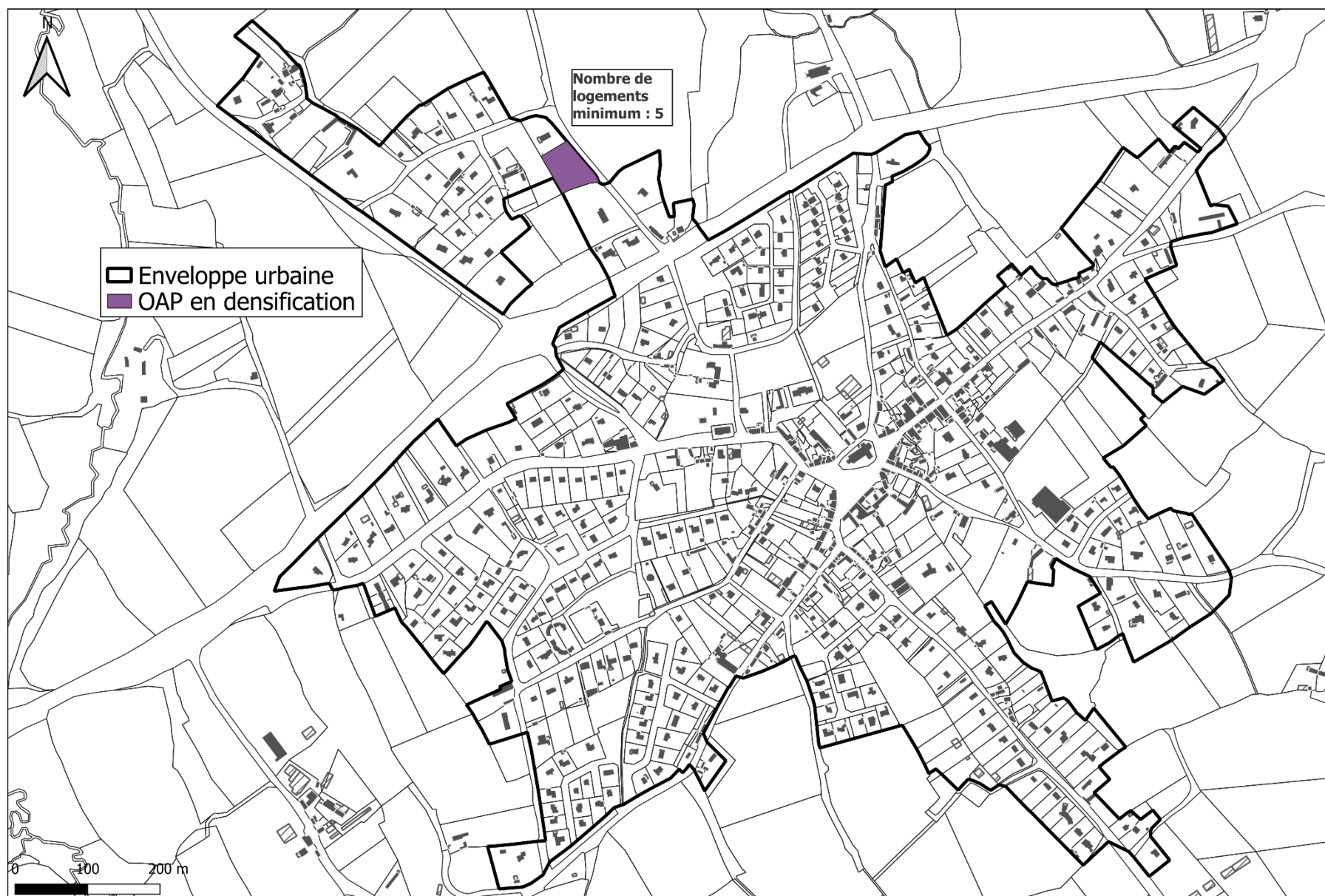
Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Gommenec'h



Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Goudelin



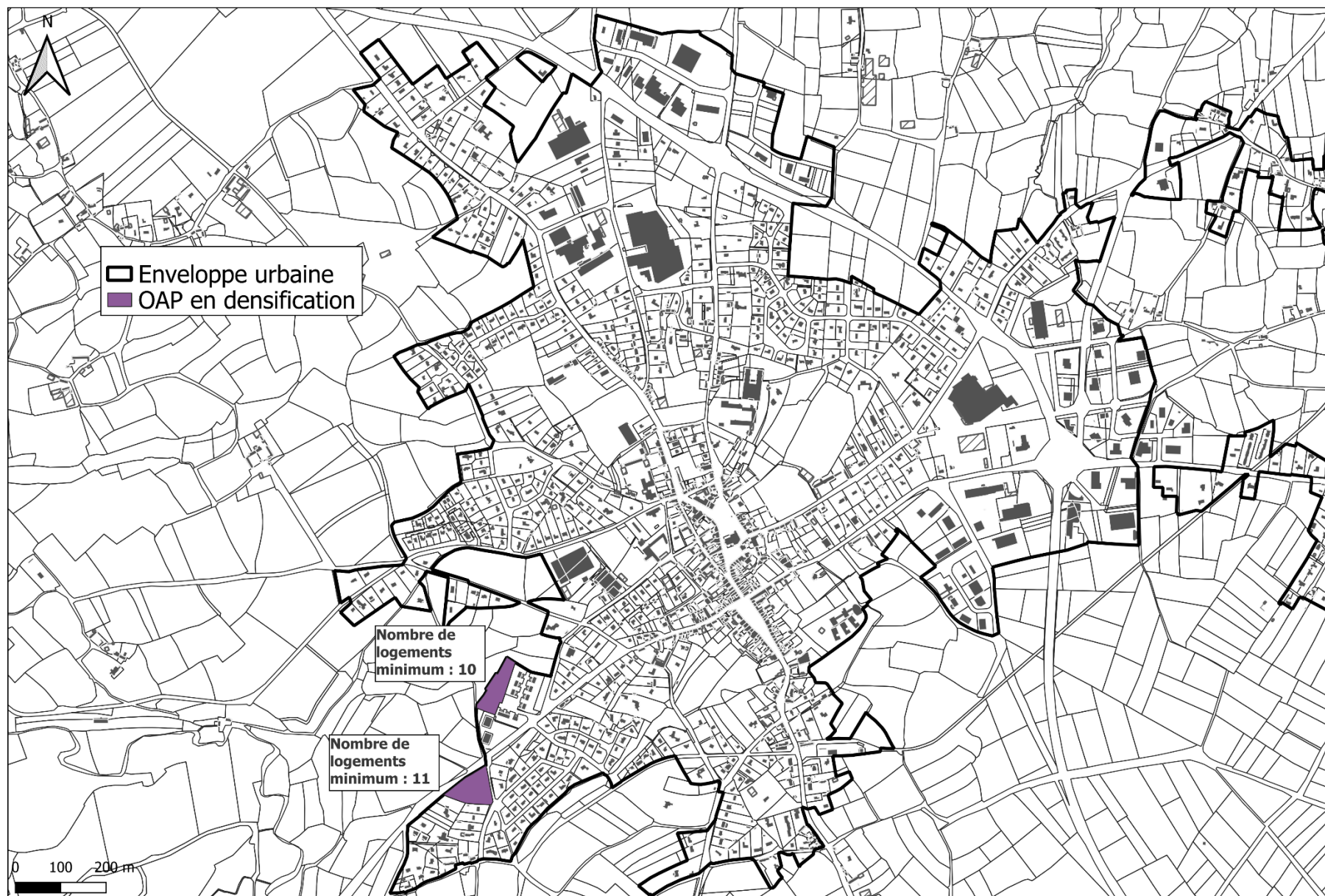
Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Lannebert



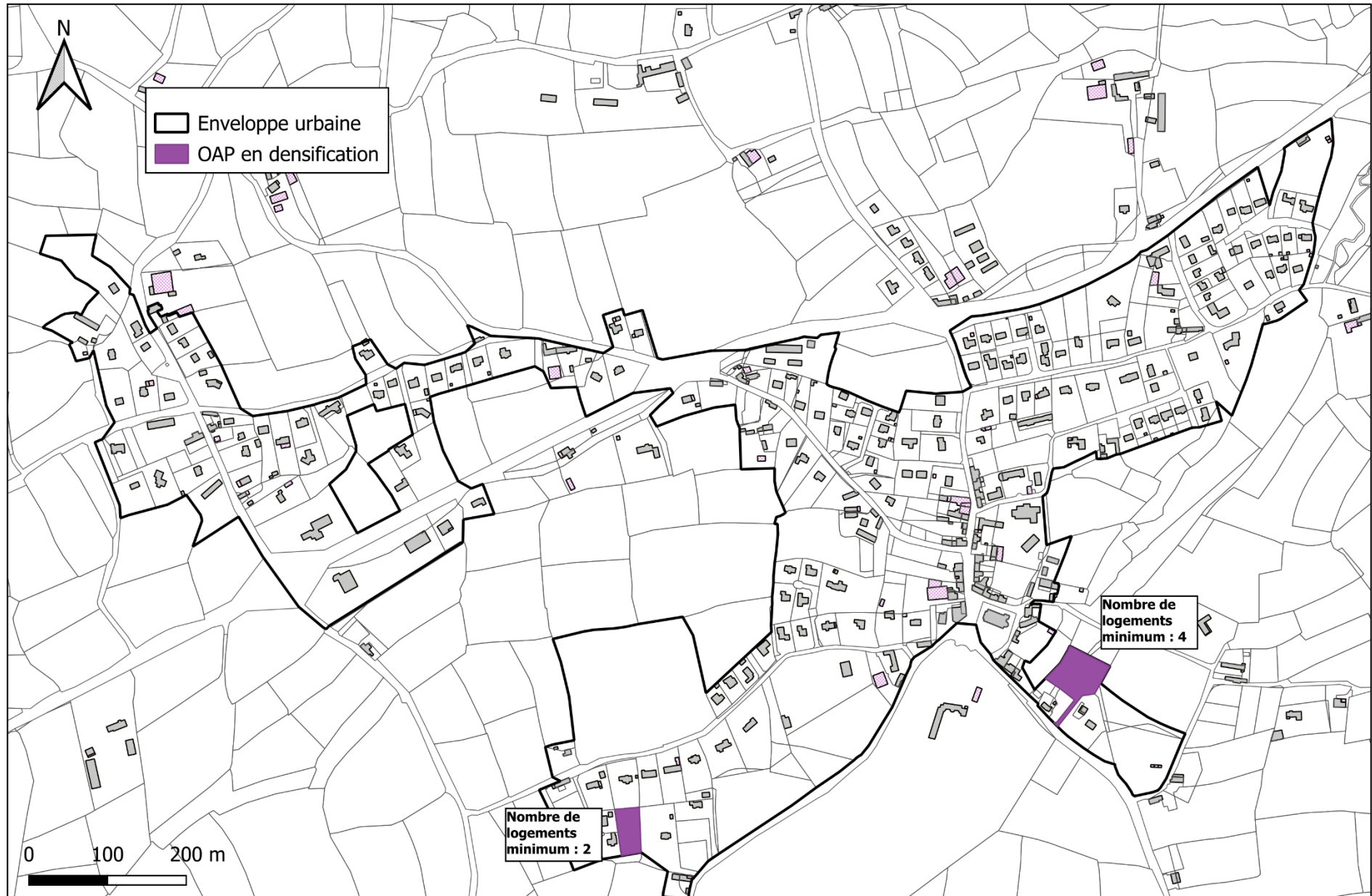
Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Lanvallon



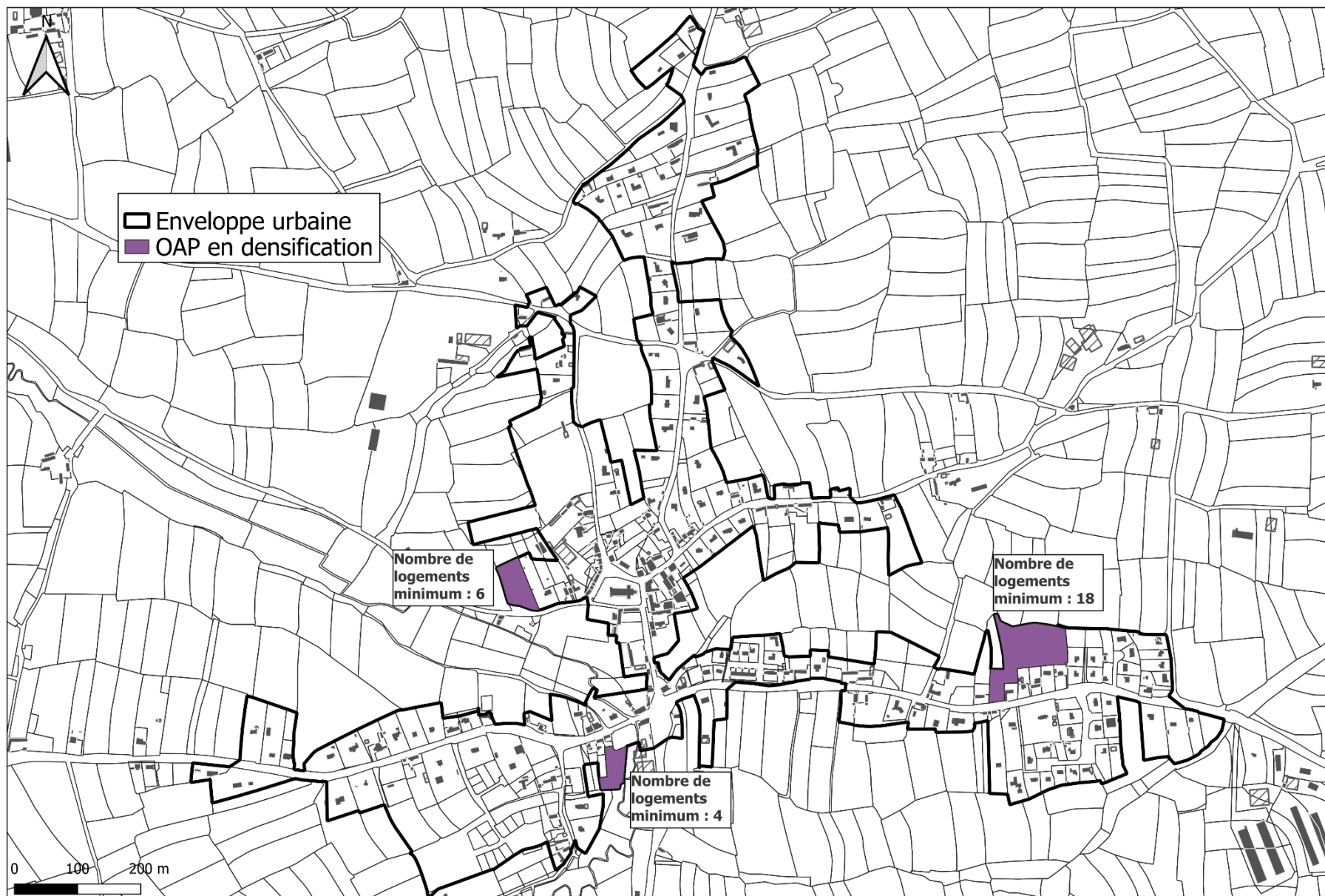
Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Le Merzer



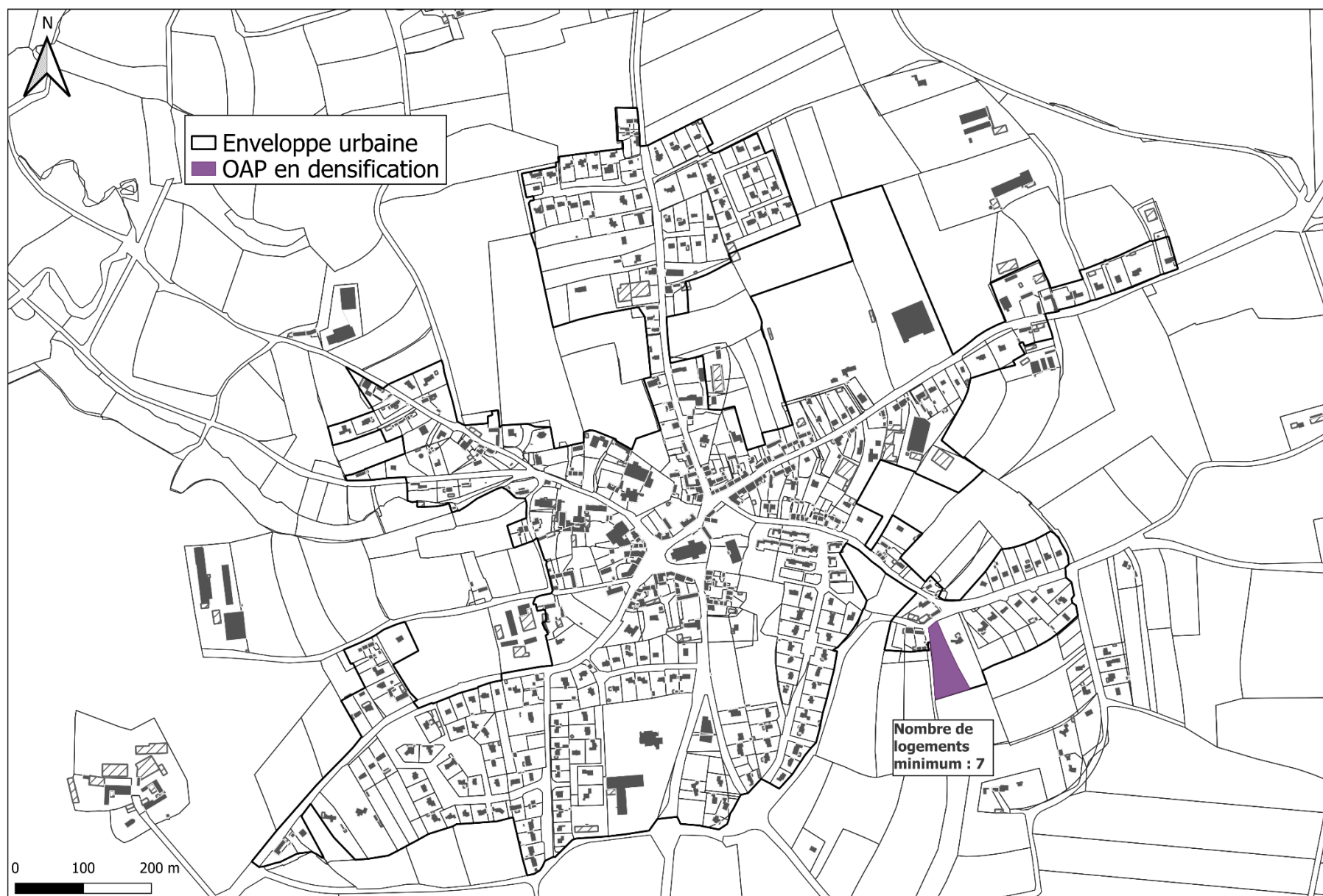
Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Pléguien



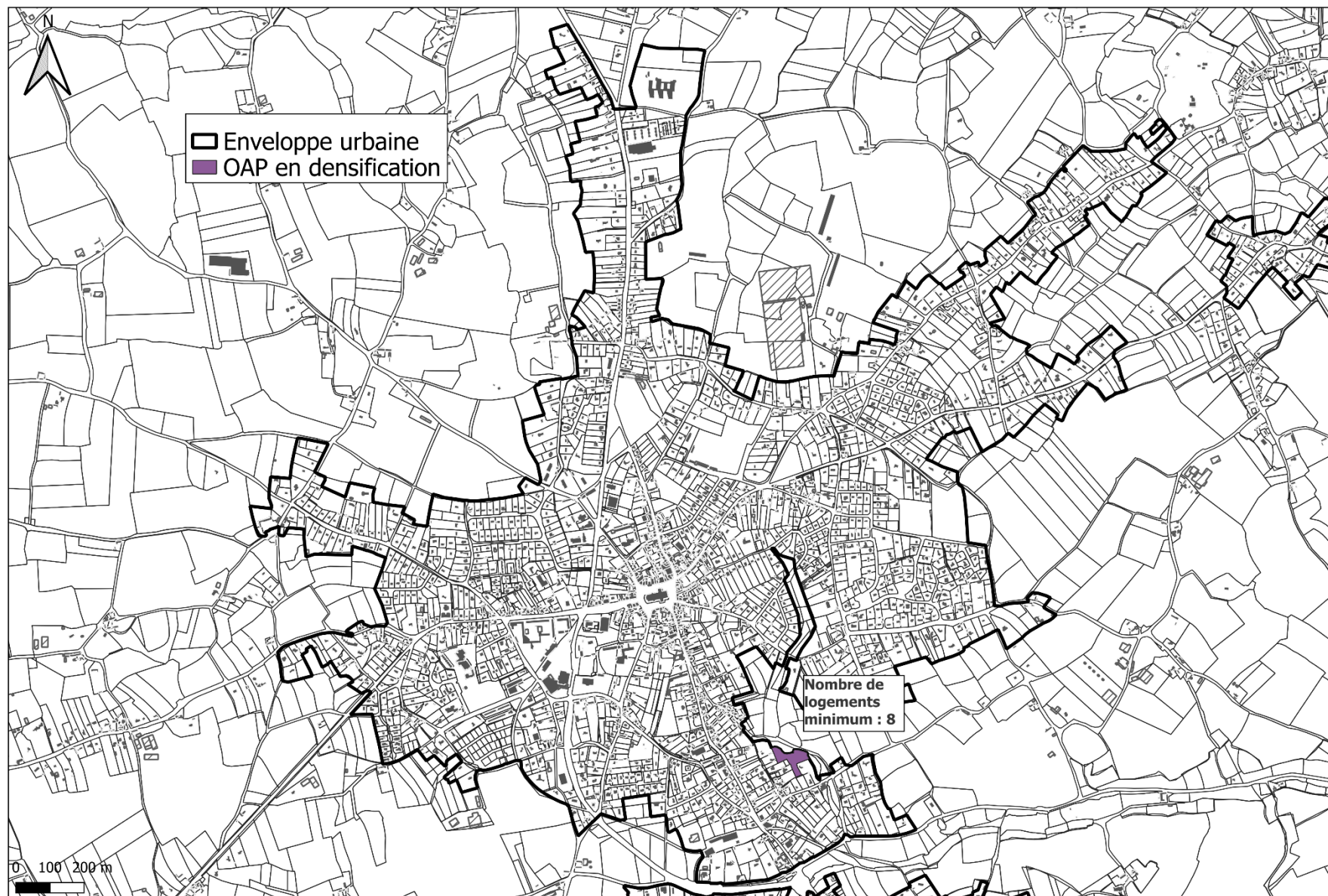
Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Plélo



Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Plouha



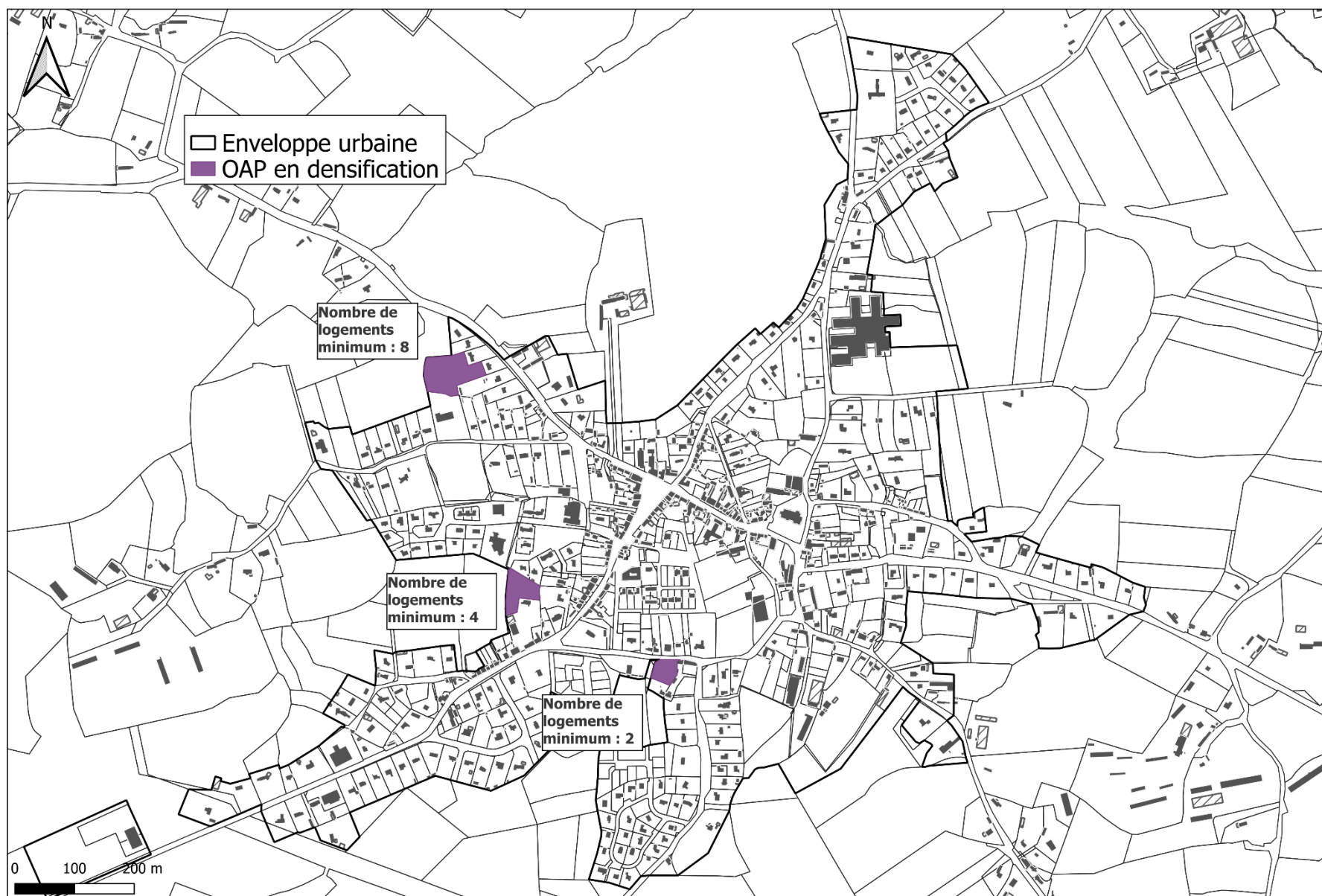
Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Pludual



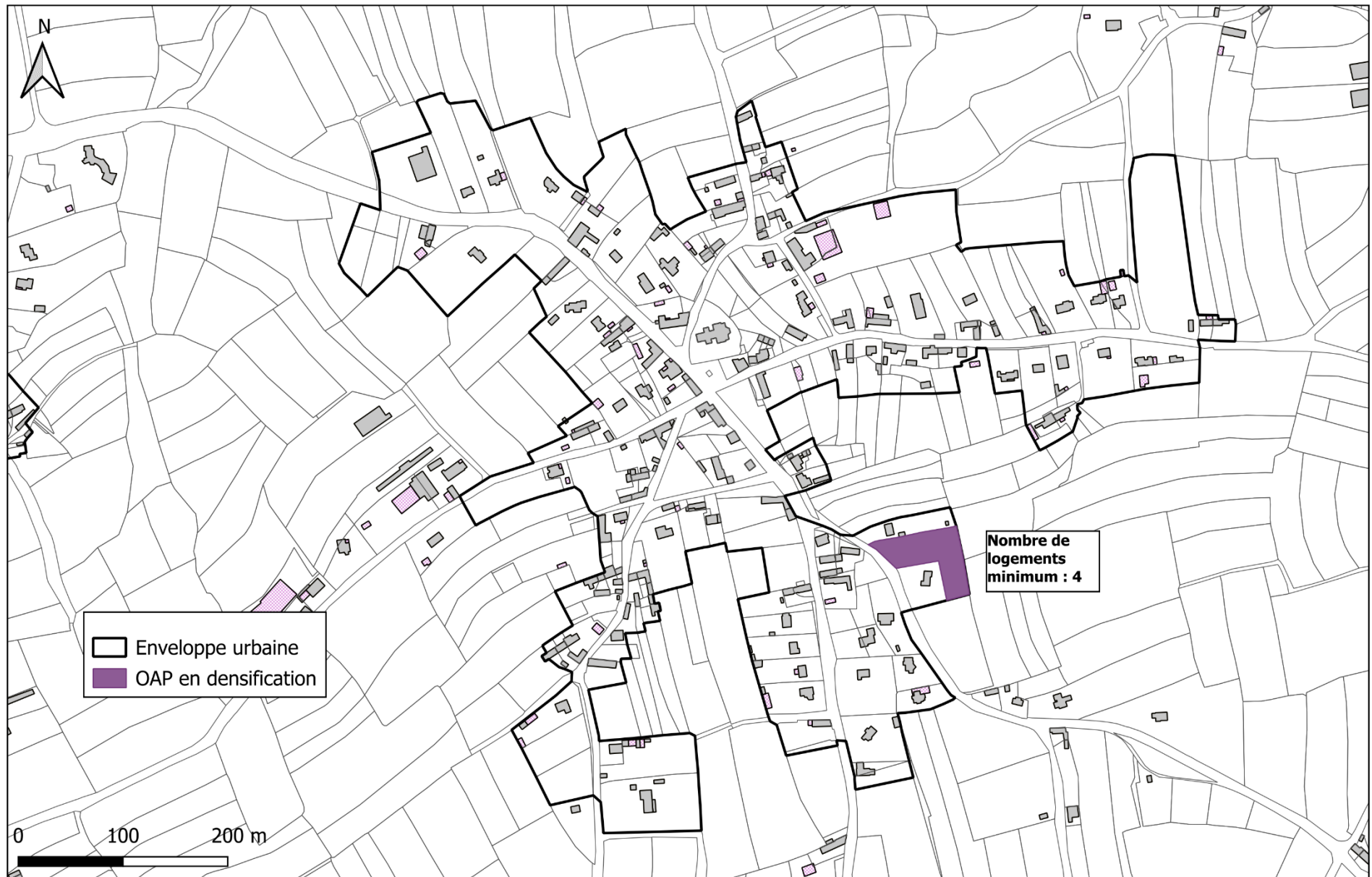
Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Pommerit-le-Vicomte

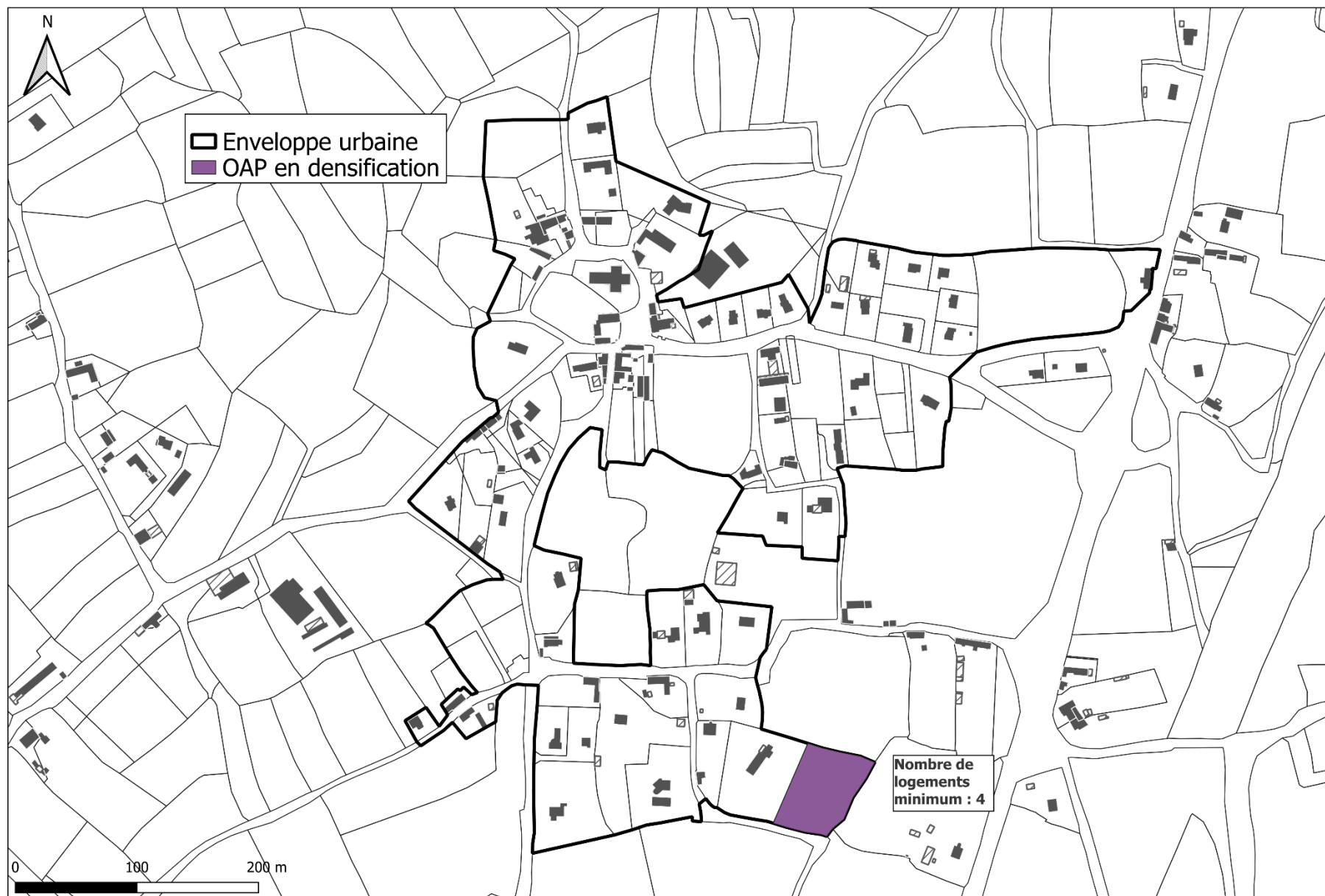


Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Tréguidel

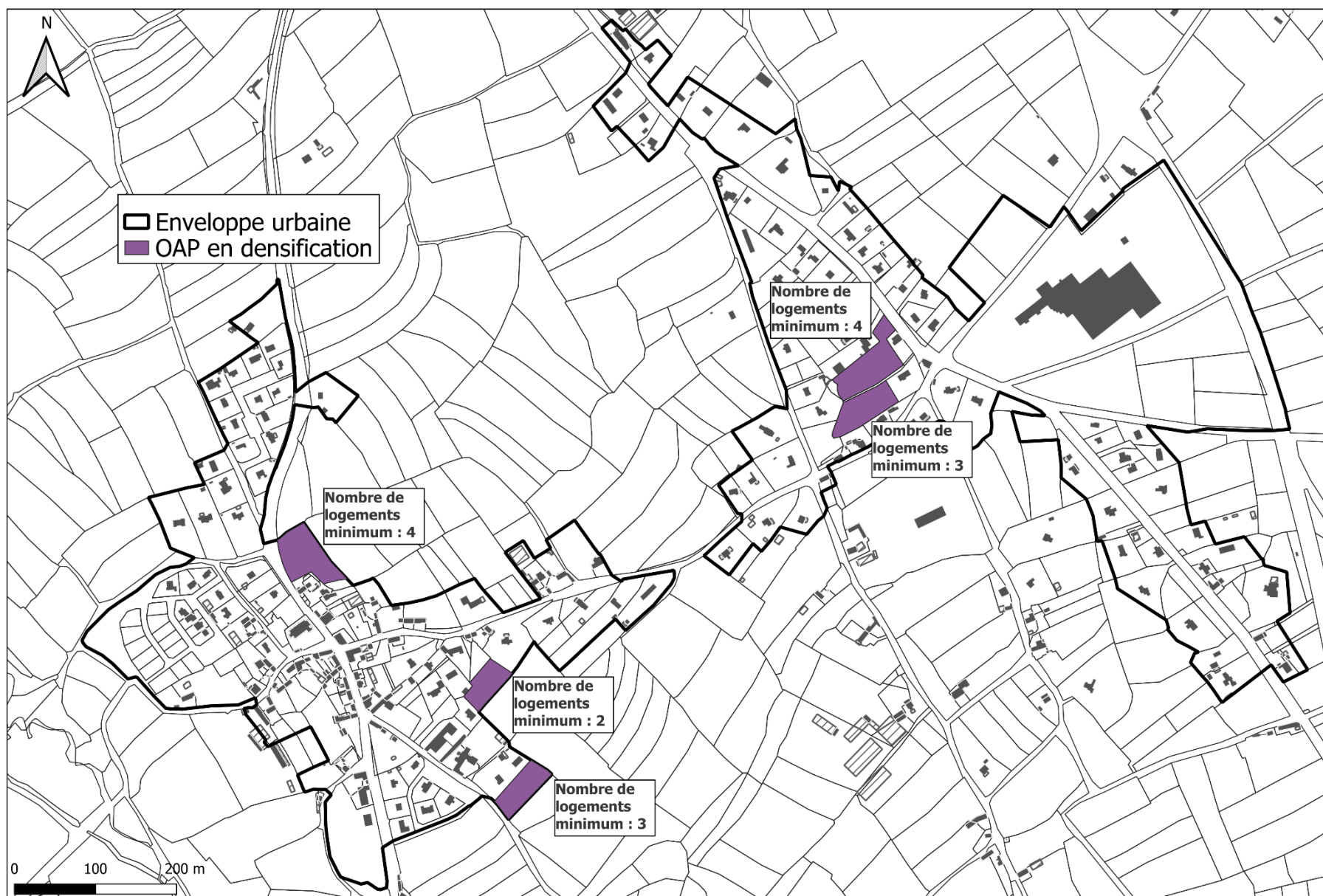


OAP thématique "Densification" - Tréméven



Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

OAP thématique "Densification" - Tressignaux



Leff Armor communauté - Service aménagement - Tous droits réservés

Commune	Nombre de logements produits en secteurs d'OAP en densification
Cohiniac	3
Châtaudren-Plouagat	22
Gommenec'h	6
Goudelin	5
Lannebert	4
Lanvollon	21
Le Merzer	6
Pléguen	28
Plélo	7
Plouha	8
Pludual	26
Pommerit-le-Vicomte	14
Tréguidel	4
Tréméven	4
Tressignaux	16
TOTAL	174