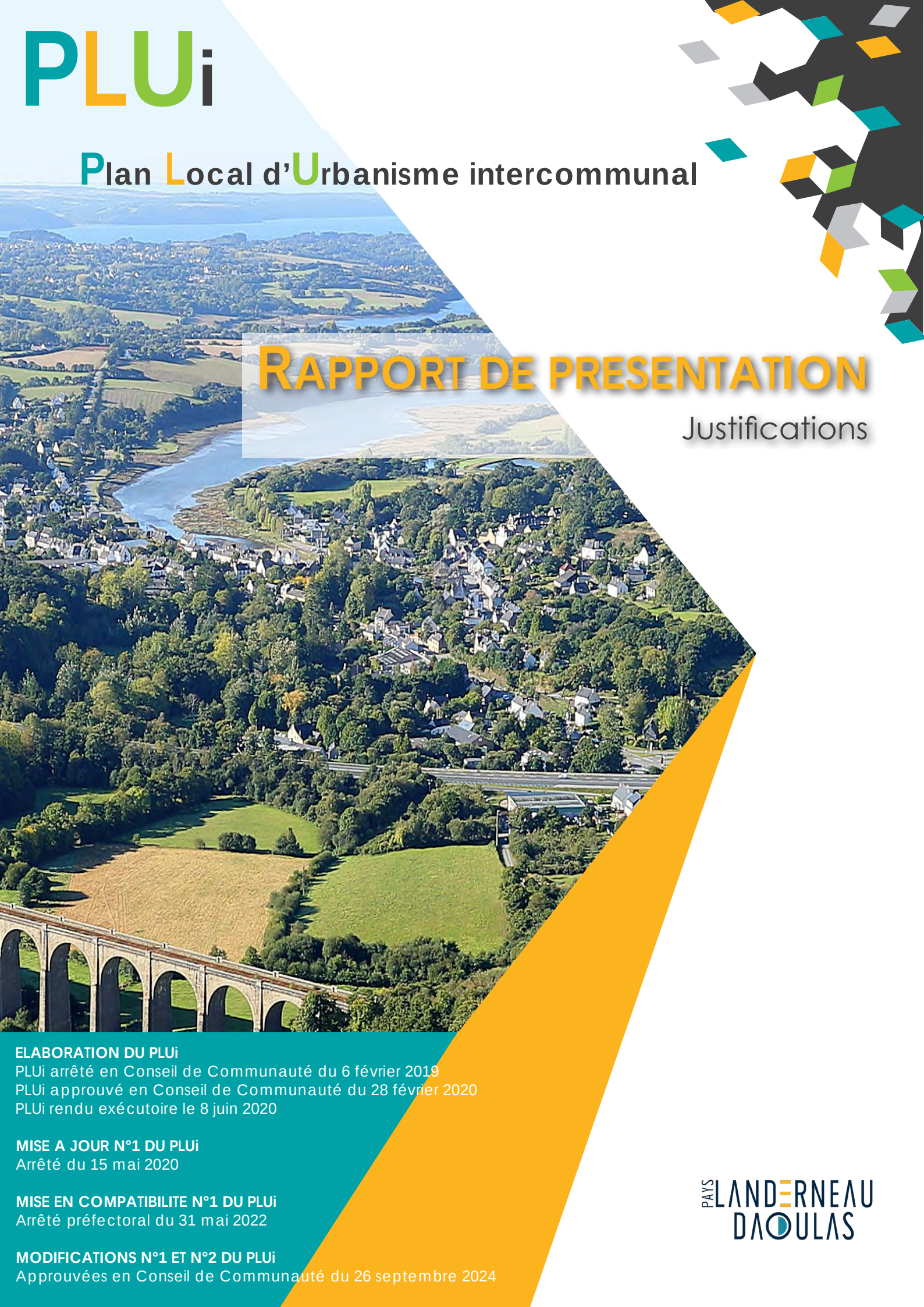




PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

RAPPORT DE PRESENTATION

Justifications

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

PARTIE A

Les choix retenus pour établir le PADD

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. »

1. Méthode

La méthode de construction du projet repose sur trois dimensions :

- 1- Elle s'appuie sur les constats ou enjeux issus du diagnostic territorial (Cf. chapitre 1.1)
- 2- Elle est orientée par les ambitions des élus pour l'aménagement et le développement du territoire (Cf. chapitre 1.2)
- 3- Elle prend en compte les obligations réglementaires ou législatives à considérer et à traduire localement (Cf. chapitre 1.3)

1.1. Les principaux constats ou enjeux issus du diagnostic territorial comme base de travail

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, 1ère 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, 2ND 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. Néanmoins, les sites économiques existants disposent de peu de foncier en réserve à ce jour.

• 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,...).

1.2. Les ambitions des élus pour l'aménagement et le développement du territoire

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, les élus du territoire ont considéré que le Pays de Landerneau-Daoulas doit être en capacité d'attirer et de capter durablement tant les entreprises, que les habitants ou les visiteurs.

Ainsi, l'attractivité «durable» a été le fil conducteur de la construction du PADD.

Première réponse à l'éloignement géographique des centres de décision 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.

Pour traduire cette notion d'attractivité, les élus du territoire ont travaillé sur une hiérarchisation des orientations et des actions à mener pour les 20 prochaines années à venir, temps de projection du PLUi pris en référence en lien avec le SCoT du pays de Brest.

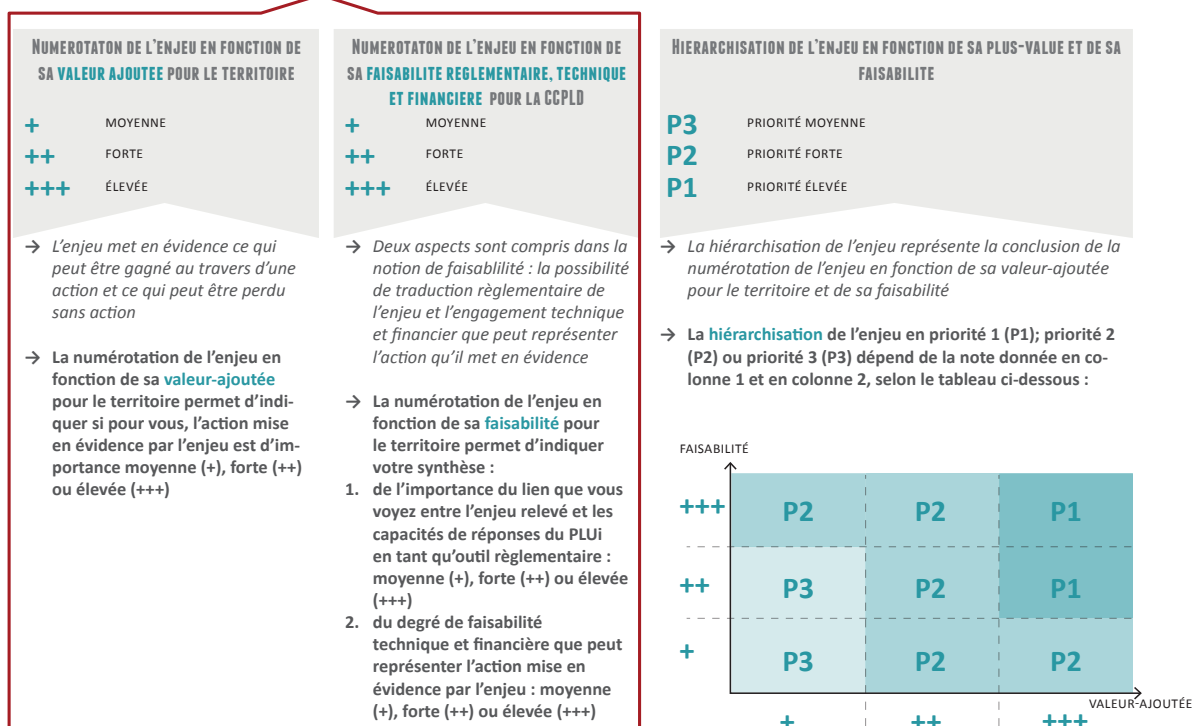
Cette hiérarchisation des orientations et des actions a été opérée à l'échelle communale et intercommunale.

Elle a reposé sur le croisement de deux aspects :

- La « valeur ajoutée » de l'orientation ou action pour le territoire, c'est-à-dire la plus-value ou la moins-value qu'apporte l'orientation ou l'action sur le territoire en termes d'attractivité économique, résidentielle et environnementale
- La faisabilité de l'orientation ou action pour le territoire, c'est-à-dire la capacité réelle de produire les effets de l'orientation ou l'action sur le territoire, que cette faisabilité soit réglementaire, technique ou financière.

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX | MODE D'EMPLOI

$$X + X = \text{PRIORITE X}$$



Plusieurs priorités ont été identifiées à l'issue de ce travail :

> UNE PRIORITÉ TRANSVERSALE : conserver et renforcer le rôle du territoire au sein du Pays de Brest

> THÉMATIQUE LOGEMENT, FONCIER, HABITAT :

- Maintenir un dynamisme d'accueil résidentiel à l'échelle de l'ensemble du territoire
- Conserver la capacité d'accueil dans chacune au regard de leurs spécificités et diversités
- Diversifier l'offre de logements en intégrant les enjeux de réduction de la consommation foncière

> THÉMATIQUE MOBILITÉS, ÉQUIPEMENTS ET VIE LOCALE :

- Renforcer en priorité les centralités et la vie locale (ne pas devenir un territoire dortoir)
- Maintenir l'offre d'équipements à l'échelle locale
- Améliorer les conditions de transports et de circulation sur l'ensemble du territoire

> THÉMATIQUE ÉCONOMIE ET VALORISATION DES RESSOURCES :

- Renforcer le territoire en tant que 2nd pôle d'emplois du Pays de Brest
- Trouver un équilibre économique entre le Nord et le Sud du territoire et répondre aux besoins des entreprises en termes d'évolution et d'installation
- Conserver les piliers de l'économie (industrie, agriculture, artisanat,...) et répondre aux enjeux de l'économie de demain (numérique,...)

> THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES :

- Préserver et valoriser les milieux naturels et le cadre de vie
- Réduire la consommation d'espace pour les besoins en développement du territoire, notamment pour les besoins de l'habitat

1.3. L'intégration des obligations réglementaires ou législatives

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 le PLUi.

2. Le projet décliné en trois axes

Les ambitions que les élus portent pour renforcer l'attractivité au service du territoire et de sa population ont été définies en s'organisant autour des trois axes du PADD.

Ces ambitions se situent dans la continuité des actions portées par la Communauté d'Agglomération depuis sa création en décembre 1994, pour le 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 donc 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,

qui 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.

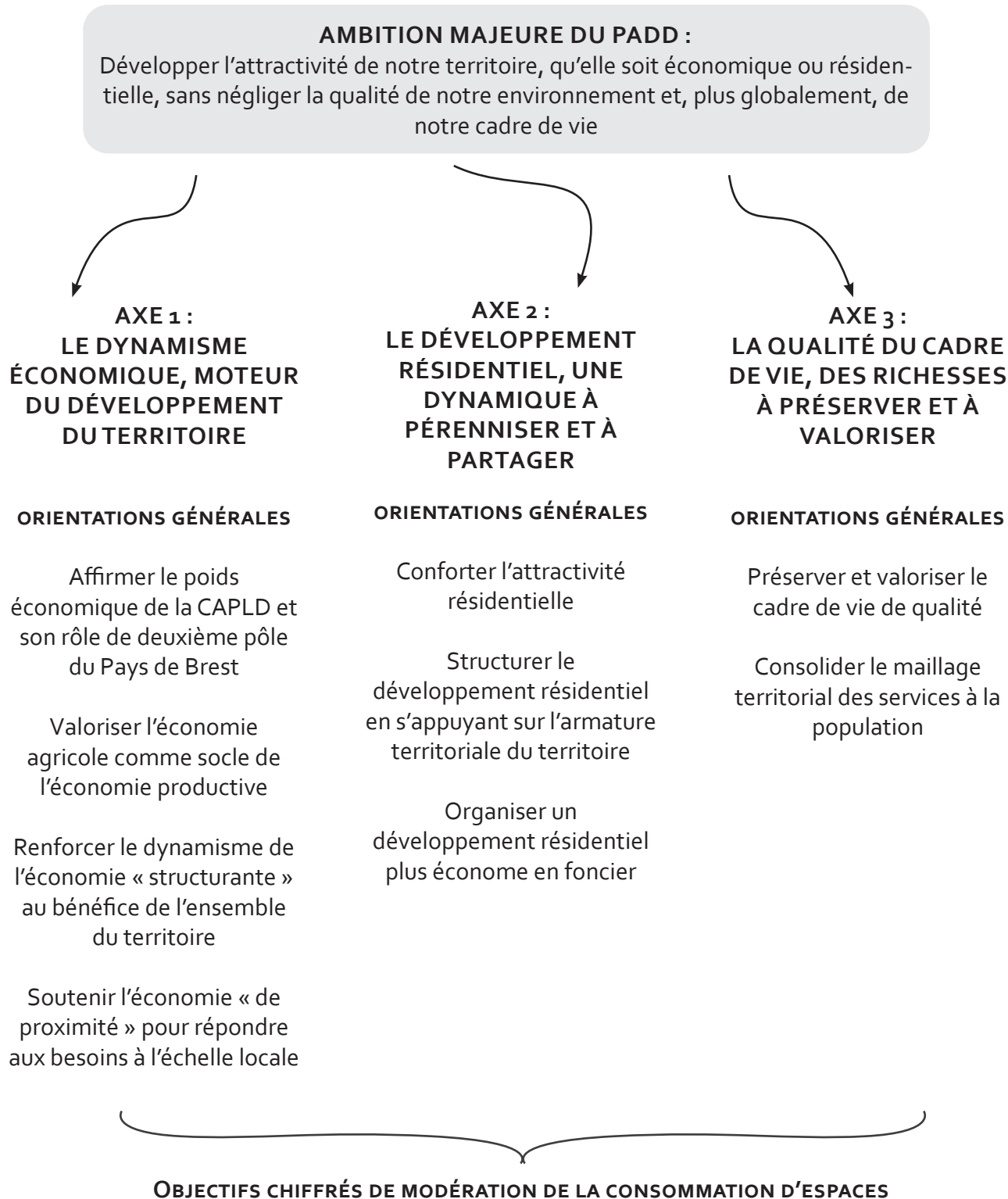
La qualité du cadre de vie ne pouvant passer résumer à la préservation et à la valorisation du patrimoine, des paysages et de l'environnement, le projet porte des ambitions territoriales partagées pour maintenir et développer des services à la population, que ce soit en termes d'équipements ou de mobilités.

3. Les orientations et les choix retenus

Les choix retenus dans le PADD vont être détaillés axe par axe dans la présente partie, afin de dégager, dans un premier temps, les enjeux fondamentaux qu'ils portent et, dans un second temps, de les justifier.

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

Pour se faire, il se décline en 3 axes qui sont précisés au travers d'orientations générales - sur lesquelles ont porté le débat sur le PADD, d'objectifs et d'actions.



Axe 1 : Le dynamisme économique, moteur du développement du territoire

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS
ORIENTATION 1 : CONFORTER LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE	
1.1. CONFORTER LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE 1.2. METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE DEMAIN	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 de la diversité de l'économie locale, de l'intégration de l'innovation et du numérique, et du 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.

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS
ORIENTATION 2 : VALORISER L'ÉCONOMIE AGRICOLE COMME SOCLE DE L'ÉCONOMIE PRODUCTIVE	
2.1. PÉRENNISER LES OUTILS DE PRODUCTION AGRICOLE 2.2. PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE	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 liées 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 autant que possible le foncier agricole pour l'agriculture d'aujourd'hui tout en ménageant des potentiels pour celle de demain.

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS
ORIENTATION 3 : RENFORCER LE DYNAMISME DE L'ÉCONOMIE « STRUCTURANTE » AU BÉNÉFICE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	
3.1. RENFORCER LA STRUCTURATION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET LA REEQUILIBRER AU SUD 3.2. AFFIRMER LE ROLE ECONOMIQUE DE LA VILLE-CENTRE 3.3. FAIRE DU TOURISME ET DE LA CULTURE DES VECTEURS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	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.

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS
ORIENTATION 4 : SOUTENIR L'ÉCONOMIE « DE PROXIMITÉ » POUR RÉPONDRE AUX BESOINS À L'ÉCHELLE LOCALE	
4.1. CONSOLIDER ET DYNAMISER LE TISSU D'ENTREPRISES LOCALES 4.2. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES COMMERCES ET LES SERVICES DE PROXIMITÉ	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.

Axe 2 : le développement résidentiel, une dynamique à pérenniser et partager

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS
ORIENTATION 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE	
1.1. AFFIRMER UNE AMBITION DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE EN LIEN AVEC L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET SES CAPACITÉS D'ACCUEIL	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. La collectivité a calibré son projet sur la base d'une prévision de croissance démographique autour de 0,6 à 0,7% de taux de variation annuel moyen sur le territoire. 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. Pour répondre aux objectifs démographiques, le territoire entend produire 6 000 logements sur les 20 prochaines années, soit 300 logements par an en moyenne. <u>Cette hypothèse et cet objectif de production de logements sont détaillés spécifiquement dans les pages suivantes.</u>

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS
ORIENTATION 2 : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN S'APPUYANT SUR L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE	
2.1. A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE, EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ENTRE LES 22 COMMUNES DU TERRITOIRE ET RECONNAITRE LEURS DIVERSITES 2.2. A L'ECHELLE COMMUNALE, RENFORCER EN PRIORITE LES CENTRALITES	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). <u>Zoom sur Landerneau</u> Landerneau représente près de 33% de la population et 36 % des logements de la CAPLD. Pour consolider ce pôle au regard de la structuration actuelle du territoire, la production de résidences principales doit être au moins égale à 1/3 de la production globale, soit 100 logements/an. Ces dernières années (2005-2015), Landerneau a produit en moyenne 80 logements par an : un effort important de production est nécessaire à l'avenir. Au-delà de l'aspect quantitatif, Landerneau doit produire des logements «riches» en apport de population pour pouvoir accueillir des familles, et ainsi compenser la part de petits ménages plus importante que dans les autres communes. <u>Zoom sur Daoulas</u> La population de Daoulas représente près de 4% de celle de la CAPLD et la même proportion de logements. L'objectif est de programmer un «rattrapage» qui permette à Daoulas d'assumer son rôle de pôle d'équilibre et ses enjeux de centralité à l'échelle d'un bassin de vie d'environ 12 000 habitants. Cet objectif suppose une production bien supérieure à 7 résidences principales par an, qui constitue la moyenne de production des dernières années (2005-2015). Plusieurs raisons expliquent le faible développement de Daoulas au cours des dernières années : - le non-renouvellement de la population en raison du vieillissement des habitants et la baisse du nombre de personnes par ménage qui s'ensuit, - le manque de foncier disponible, - l'absence de solution en matière d'assainissement. Les obstacles de foncier (avec les choix opérés par le PLUi car le PLU de 2015 a été annulé) et d'assainissement (nouvelle station) étant désormais levés, la commune a la capacité théorique de produire 20 résidences principales en moyenne par an, soit un peu moins de 7% de la production totale des résidences principales de la CAPLD. Le PLUi est clair sur l'intention de conforter la commune de Daoulas, comme pôle urbain structurant au Sud du territoire communautaire. Cet objectif se traduit notamment par l'objectif de produire 20 logements/an sur la commune. Si d'autres communes de l'EPCI ont la même capacité de production annuelle de logement (exemple de la commune Loperhet)

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS
ORIENTATION 2 : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN S'APPUYANT SUR L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE (Suite)	
2.1. A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE, EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ENTRE LES 22 COMMUNES DU TERRITOIRE ET RECONNAITRE LEURS DIVERSITES	<u>Zoom sur Daoulas suite :</u> cet objectif sur Daoulas traduit une véritable volonté de conforter et renforcer son rôle de pôle urbain relais, la production de logements sur la commune étant en dessous des 10 logements/an ces dernières années. 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, ...).
2.2. A L'ECHELLE COMMUNALE, RENFORCER EN PRIORITE LES CENTRALITES	En dehors des centralités, le développement résidentiel pourra se faire, de façon plus anecdotique, à l'échelle de pôles d'urbanisation secondaire et à l'échelle de bâtiment ancien à reconvertir.

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS
3.1. MOBILISER LE POTENTIEL EN RÉ-INVESTISSEMENT ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN	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...).
3.2. MAÎTRISER L'EXTENSION URBAINE	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.

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

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS
ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ	
1.1. PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE 1.2. CONFORTER LA DIVERSITÉ ET L'IDENTITÉ DES PAYSAGES PROPRES AU TERRITOIRE 1.3. GÉRER LES RISQUES ET LES RESSOURCES 1.4. POURSUIVRE LES ACTIONS MENÉES EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	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 risques et des ressources, l'énergie ou le développement durable.

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS
ORIENTATION 2 : CONSOLIDER LE MAILLAGE TERRITORIAL DES SERVICES A LA POPULATION	
2.1. ADAPTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS AUX BESOINS DE LA POPULATION 2.2. RENFORCER LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE PAR L'ORGANISATION DES MOBILITÉS	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. En cohérence avec l'armature territoriale portée par les différentes stratégies de planification (SCoT, PLH), l'offre en équipements, notamment d'échelle communautaire devra trouver en priorité sa place au sein des pôles de Landerneau et de Daoulas. L'offre nouvelle en équipement d'envergure communale est limitée en matière de besoins. Par ailleurs, les nouveaux usages de la population peuvent amener à la reconversion des équipements existants qui doivent pouvoir évoluer.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas comporte 3 grands objectifs chiffrés liés à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain.

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.

• UN OBJECTIF D'OPTIMISATION ET DE MOBILISATION DU POTENTIEL EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain constitue 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 sont modulés en fonction de la réalité du potentiel identifié au sein des espaces bâtis.

LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS

Ces objectifs correspondent aux attentes du SCoT. Ils sont également en phase avec les capacités de renouvellement urbain sur le territoire identifié à l'échelle du présent PLUi et pour une durée de 20 ans, se reporter à la partie « analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ».

• DES OBJECTIFS DE DENSITÉ DÉFINIS 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.

LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS

Au-delà des opérations en renouvellement urbain à vocation d'habitat qui seront également encadrées par des objectifs de production de densité (cf. OAP), le PADD affiche un objectif de 18 logements par hectare en moyenne à l'échelle de l'EPCI (et non pas par commune) pour les opérations d'extension urbaines en lien avec les dispositions du SCoT du pays de Brest. Cet objectif constitue une approche ambitieuse en termes de production de logements quand on sait que les opérations de logements présentaient, en moyenne à l'échelle de l'EPCI, une densité de l'ordre de moins de 10 logements par ha sur la période 2005-2015.

• UNE RÉDUCTION 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.

LES CHOIX OPÉRÉS ET LEURS JUSTIFICATIONS

L'analyse de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années (2008-2018) a révélé une consommation d'espace par l'urbanisation (toutes vocation confondues) de l'ordre de 240 ha, soit environ 24 ha par an. Le PADD affiche une réduction de 15 % a minima de cette consommation en intégrant le compte foncier attribué par le SCoT à chacun des EPCI dont la CAPLD.

Cette réduction sera principalement portée par l'urbanisation liée à l'habitat, urbanisation qui peut présenter plusieurs facteurs d'optimisation en volumes d'extensions urbaines, en aménagements et en formes urbaines. En effet, ces dernières années, c'est l'urbanisation liée à l'habitat qui a consommée le plus d'espaces agricoles et naturelles à l'échelle du territoire.

Par ailleurs, à l'échelle du pays de Brest, le SCoT porte une réduction de la consommation foncière globale de l'ordre de 20% pour les 20 prochaines années (par rapport à la période 2005-2015). Néanmoins, cet effort ne doit pas être porté par tous les EPCI de la même manière. En effet:

« Le SCoT cherche à prendre en compte les spécificités des différentes parties de son territoire, notamment sur la question de la consommation d'espace.

En effet :

- le rythme passé de consommation d'espace est différent dans chaque EPCI,
- le développement prévu des zones économiques «d'intérêt Pays» ne concerne pas tous les EPCI dans les mêmes proportions,
- le besoin en logements, équipements et infrastructures est lui aussi variable.

Les enjeux présentés dans ce point du DOO permettent donc d'expliquer pourquoi certains EPCI pourront prévoir une réduction de la consommation d'espace inférieure à l'objectif du SCoT, ou que d'autres devront prévoir une réduction de la consommation d'espace plus importante ».

CONCLUSION :

Premièrement, ces objectifs s'inscrivent en cohérence avec l'article L151-5 du code de l'urbanisme et dans la compatibilité que doit produire le PLUI avec le SCoT du pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018 (cf. partie compatibilité avec le SCoT du pays de Brest)

Deuxièmement, ces objectifs de modération de la consommation d'espaces s'inscrivent dans de nouvelles dynamiques d'aménagement que la Communauté et l'ensemble des communes envisagent de porter, chacune en fonction de son potentiel, de son identité et de ses spécificités.

Perspectives de croissance démographique et quantification des besoins en logement à 20 ans

Les perspectives d'évolution de la population et de production de logements envisagées ici n'ont qu'une valeur indicative, elles ne doivent pas être prises comme des données absolues. Néanmoins, elles permettent de dessiner une trajectoire de développement du territoire en matière résidentiel et de prévoir et d'anticiper les besoins sur une vingtaine d'années.

Le choix de projection sur 20 ans résulte à la fois de la transcription de certaines dispositions du SCoT mais également de la volonté des élus d'avoir une projection d'aménagement du territoire sur le long terme.

ESTIMATION DE LA SITUATION DE LA CAPLD EN 2020

Cette estimation tendancielle de l'évolution démographique et de la production de logements à l'échelle de la CAPLD permet d'avoir une vision de la situation à compter de l'application du présent PLUi (2020).

HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT 2015-2020		
Situation CAPLD début 2020 estimée en extrapolant les données Insee 2015		
SITUATION EN 2015 :		
Population en 2015	47 977	
Taux d'occupation en 2015	409	
Nombre et part de résidences principales en 2015	19 903	88%
Nombre et part de résidences secondaires en 2015	1127	5%
Nombre et part de logements vacants en 2015	1585	7%
HYPOTHÈSE 2015 - 2020 :		
Population en 2020 <i>Nombre déduit en fonction des autres paramètres</i>	49 440	
Taux d'occupation en 2020 <i>Nombre déduit au regard du phénomène de vieillissement et de desserrement des ménages</i>	2,32	
Nombre et part de résidences secondaires en 2020 <i>Proportion estimée stabilisée</i>	1200	5%
Nombre et part de logements vacants ou occasionnels en 2020 <i>Nombre estimé stabilisé</i>	1585	6,6%
CALCULS POUR LA PROSPECTIVE 2015 - 2020 :		
Taux d'évolution en % par an 2015-2020 <i>Prolongation de la tendance 2010-2015 : +0,6% par an</i>	0,6	
Variation brute de population 2015-2020	1463	
Nombre et part de résidences principales en janvier 2020	21330	88%, soit + 1427 résidences principales
TOTAL NOMBRE DE LOGEMENTS EN JANVIER 2020	24115	
VARIATION TOTALE DU NOMBRE DE LOGEMENTS 2015-2020	1500 Soit 300 logements / an	

ESTIMATION DE LA SITUATION DE LA CAPLD EN 2020

Le scénario retenu :

- **Un taux d'évolution de +0,6% à +0,7% par an (= poursuite de la tendance de la période 2010-2020) :**

Le taux d'évolution retenu s'approche de la tendance observée entre 2010-2020. L'évolution démographique de la CAPLD est supérieure à l'évolution moyenne observée à l'échelle du pays de Brest ou encore à l'échelle départementale.

Cela peut s'expliquer par les dynamiques du territoire en termes d'économie, de services et d'équipements et par la situation géographique avantageuse du territoire (portes du pays de Brest). Le maintien de cette évolution est jugé ambitieuse mais réaliste aux regards des dynamiques et des atouts du territoire, mais également au regard des équipements ou projets d'équipements à l'échelle locale.

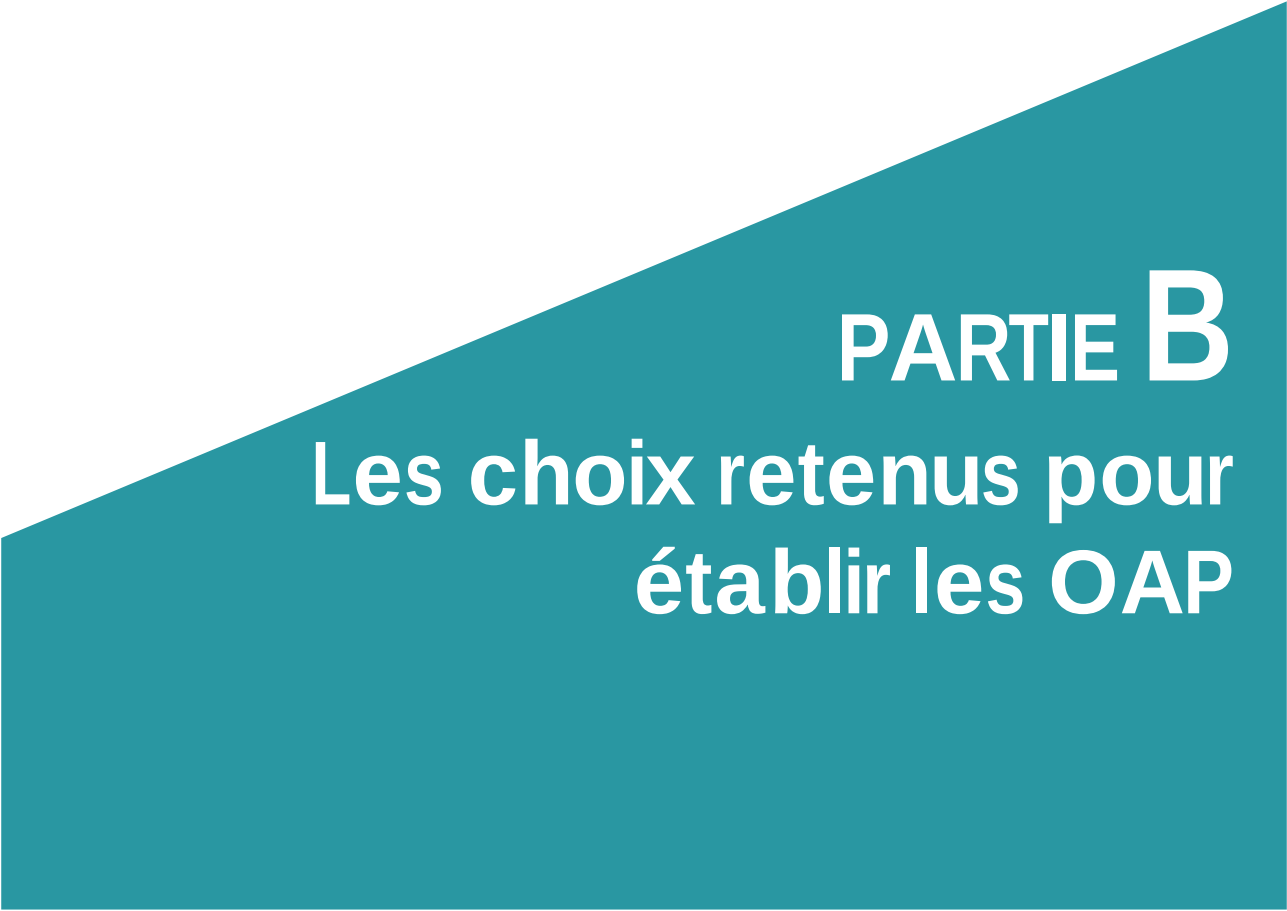
A noter que ce taux d'évolution est plus faible que celui observé sur la période précédente 1999-2015 (+0,9% par an).

- **Une production annuelle de 300 logements :** cette hypothèse de production projetée est en phase avec la dynamique démographique et également avec les perspectives du SCoT.

Prospective 2020-2040 Situation CAPLD en 2040 estimée à partir de l'hypothèse d'un taux d'évolution de la population maintenu à +0,6% / +0,7% par an				
ESTIMATION DE LA SITUATION EN 2020 :				
Population en 2020	49 440			
Taux d'occupation en 2020	2.32			
Nombre et part de résidences principales en 2020	21 330		88%	
Nombre et part de résidences secondaires en 2020	1200		5%	
Nombre et part de logements vacants en 2020	1585		7%	
HYPOTHÈSE 2020 - 2040 - PROJECTION À 20 ANS :				
Population en 2040 <i>Nombre déduit en fonction des autres paramètres</i>	55 700		56 800	
Taux d'occupation en 2040 <i>Nombre déduit au regard du phénomène de vieillissement et de desserrement des ménages</i>	2,06*		2,10*	
Nombre et part de résidences secondaires en 2020 <i>Proportion estimée stabilisée</i>	1500	5%	1500	5%
Nombre et part de logements vacants ou occasionnels en 2020 <i>Nombre estimé stabilisé</i>	1585	5%	1585	5%
CALCULS POUR LA PROSPECTIVE 2020 - 2040 :				
Taux d'évolution en % par an 2015-2020	0,6		0,7%	
Variation brute de population 2015-2020	6260		7360	
Nombre et part de résidences principales en 2040 <i>Gain de + 5700 résidences principales</i>	27030	90%	27030	90%
TOTAL NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2040	30115		30115	
VARIATION TOTALE DU NOMBRE DE LOGEMENTS 2020-2040	6 000 soit 300 logements / an		6 000 soit 300 logements / an	

* La baisse de la taille des ménages devrait s'accroître au cours des prochaines années à l'échelle de la CAPLD au regard du double phénomène de vieillissement de la population et du desserrement des ménages.

A l'échelle du pays de Brest, les perspectives fléchissent une taille de ménage en dessous de 2 personnes par ménage en 2040. Néanmoins, le territoire de la CAPLD, étant familial et accueillant majoritairement des familles, pourrait conserver une taille moyenne de ménages au-dessus de 2 personnes par logement.

A large teal-colored geometric shape, resembling a right-angled triangle or a trapezoid, occupies the bottom right portion of the page. It serves as a background for the section title.

PARTIE B

Les choix retenus pour établir les OAP

L'article L151-4 et l'article R.151-2 du code de l'urbanisme prévoient que le rapport de présentation comporte les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les justifications de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1. Méthode

La présente partie va s'attacher à présenter la méthodologie mise en œuvre pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.

1.1. Le choix et la délimitation des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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

Dans son PLUi, la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas a choisi de ne mettre en œuvre que des OAP par secteur. Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone urbaine dite « Zone U » ou en zone à urbaniser dite « Zone AU ». Les zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement, dites « Zone 1AU » sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP que ces secteurs soient à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipements, contrairement aux projets situés en zone U pour lesquels la mise en place d'OAP est une possibilité.

Pour les secteurs en zones urbaines, le choix des secteurs a été opéré en continuité de l'étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et en cohérence avec les diverses études urbaines déjà menées par les communes. Ces études ont permis d'identifier les sites de projet stratégiques au sein des enveloppes urbaines, par rapport aux caractéristiques et enjeux suivants :

- Le potentiel d'accueil des espaces ;
- La localisation des secteurs ;
- Les espaces de renouvellement urbain s'inscrivant en amont de zones d'extension, pour garantir une cohérence d'ensemble ;
- Les secteurs ayant déjà fait l'objet d'une étude urbaine qui a montré leur intérêt ;
- La maîtrise des secteurs : les enjeux de définition des conditions d'aménagement sont moins présents sur les secteurs sous maîtrise publique (maîtrise par la collectivité du devenir du secteur).

La délimitation des secteurs s'appuie sur les limites parcellaires, les éléments paysagers présents (haies, talus,...), en intégrant le cas échéant les accès permettant la desserte du secteur.

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

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

Les autres types d'OAP (patrimoniales, ...) n'ont pas été jugés utiles à mettre en œuvre à l'échelle du PLUi, soit parce que d'autres outils venaient déjà encadrer et orienter les éléments en lien avec ces thématiques (exemple : le patrimoine au travers le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Landerneau ou les autres outils de protection réglementaires du patrimoine bâti et paysager) soit parce

que ces éléments ont trouvé une traduction réglementaire dans le règlement.

1.2. L'élaboration des OAP

L'élaboration des OAP s'est faite par étapes successives :

- 1/ Pré-analyse des secteurs en élaborant des principes d'aménagement sur plan
- 2/ Visite de terrain pour apprécier les aménagements proposés et mieux juger les enjeux d'aménagement
- 3/ Production de l'OAP
- 4/ Validation des propositions par les communes

1.2.1. Pré-analyse des secteurs

Les secteurs retenus pour faire l'objet d'OAP ont été dans un premier temps analysés en bureau, pour disposer en amont des visites sur place de premiers éléments de diagnostic. Cette analyse se base principalement sur des données cartographiques : photographies aériennes, éléments cartographiques du diagnostic du PLUi, plans des réseaux, ...

Cette analyse a permis de pré-identifier les enjeux d'aménagement :

- Enjeux paysagers et environnementaux : topographie du secteur, présence de cours d'eau, zones humides, de boisements, haies bocagères, ... Inscription dans la Trame Verte et Bleue.
- Enjeux urbains et patrimoniaux : espaces publics, morphologie urbaine et fonctionnalité des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur, patrimoine identifié à proximité...
- Enjeux de desserte : possibilités de desserte par les réseaux, liaisons douces existantes ou possibles avec les points d'attrait les plus proches (équipements, emplois, commerces, ...), desserte par les transports en commun, ...

1.2.2. Visites de terrain

Les visites sur place des différents secteurs sont essentielles pour garantir que les conditions d'aménagement définies soient cohérentes et adaptées.

Sur base des éléments pré-identifiés, les visites de terrain permettent :

- D'identifier des éléments complémentaires non visibles sur plan : vue sur un clocher, vue sur le grand paysage, talus haut, construction non cadastrée, chemin, ...
- De constater les éléments qui ont disparu : haie abattue, bâtiment démoli, ...
- De définir le positionnement des accès de desserte pour garantir la sécurité routière : largeur des accès, visibilité, ...

1.2.3. Production de l'OAP

C'est avec tous ces éléments d'analyse et de connaissance que les partis d'aménagement ont alors été élaborés.

Les possibilités sont dessinées à la main sur calque, plusieurs partis d'aménagement sont «testés»

Exemple de parti d'aménagement



Exemple de croquis



pour voir quel est le plus opportun. Ces dessins prennent aussi bien la forme de plans que de croquis d'ambiance.

L'OAP a ensuite été élaborée dans sa version numérique.

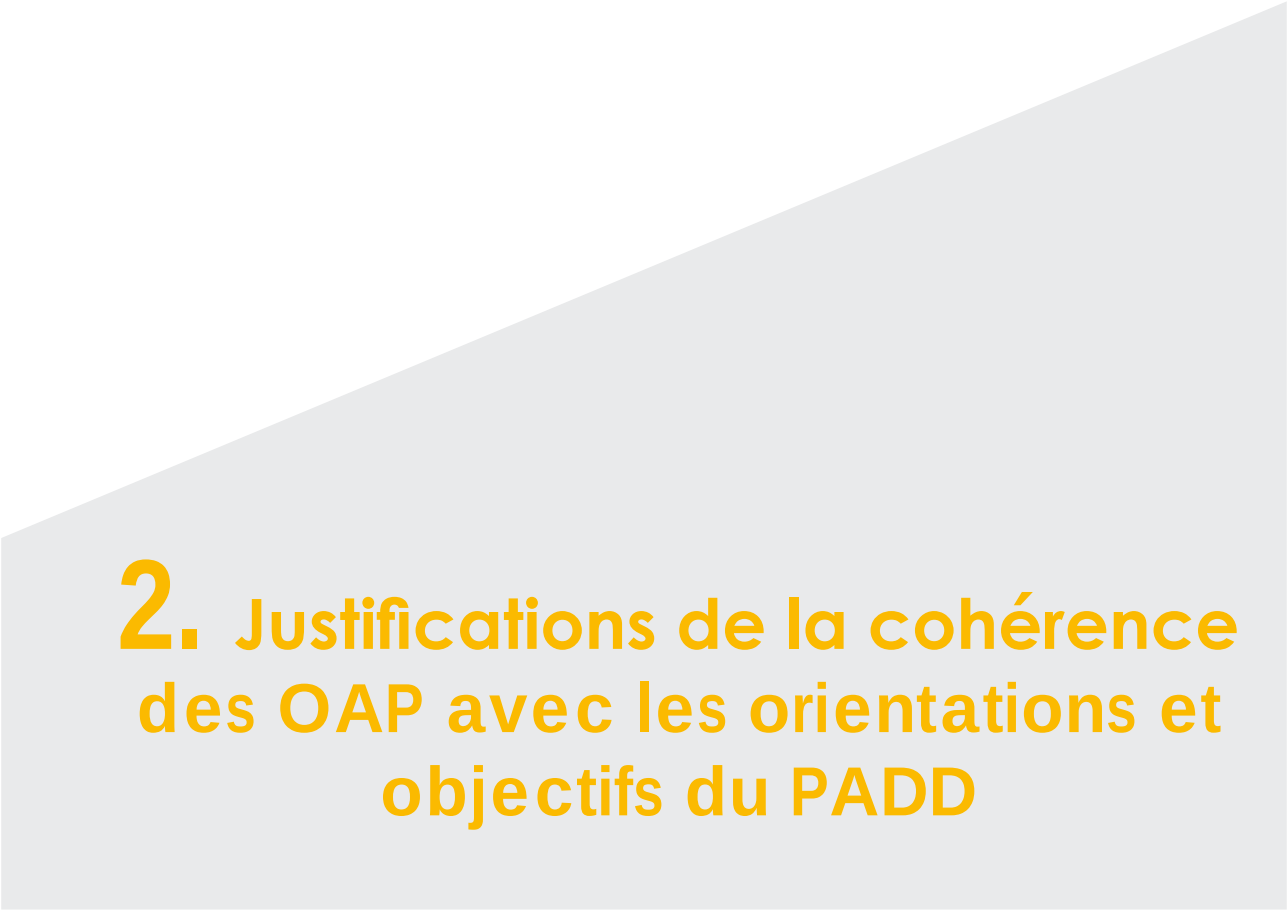
1.2.4. Présentation des OAP

Les OAP par secteur sont construites de la manière suivante :

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

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation « secteur » sont construites de la même manière, de façon à en faciliter la lecture. Chaque secteur contient, en fonction de ces enjeux et spécificités, des dispositions plus ou moins travaillées ou précises concernant :

- La programmation de l'opération : logements, économie, ...
- Les orientations d'aménagement sur l'insertion paysagère et environnementale
- D'autres relatives à l'insertion urbaine et la qualité architecturale
- Et d'autres concernant les espaces publics et la desserte.



2. Justifications de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Les OAP établies dans le cadre du PLUi viennent traduire ou préciser certaines orientations ou objectifs du PADD concernant les volets économie, habitat et équipement.

2.1. Par rapport à l'axe 1 du PADD / Le dynamisme économique

L'ensemble des zones 1AUi a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. A l'échelle des zones économiques, il n'a pas été jugé opportun de faire des OAP sur des sites déjà urbanisés qui resteraient à vocation économique, hormis les zones à vocation mixte du centre de Landerneau, essentiellement car il n'y a pas de friches à vocation économique sur le territoire.

Les OAP Cadre comme celles de Secteurs concourent à l'organisation, l'optimisation du foncier pour accueillir des entreprises mais également à obtenir un aménagement cohérent et qualitatif sur ces secteurs comme cela est indiqué dans le PADD. Cela se traduit par les principales dispositions suivantes :

- En matière d'intégration paysagère et environnementale

Des dispositions générales (OAP cadre) concernant tous les secteurs sont établies pour :

- . Préserver éventuellement des vues intéressantes
- . Limiter l'impact visuel des espaces de dépôts ou de stockage
- . Conserver au maximum la trame végétale de qualité et favoriser les nouvelles constitutions végétales
- . Gérer les eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols dans la mesure du possible
- . Traiter de façon qualitative et homogène les clôtures à l'échelle des secteurs d'activités
- . Soigner les implantations de constructions en lien avec le terrain et l'environnement et leurs architectures

De plus, à l'échelle de chaque secteur (OAP secteur), sont précisés et localisés, en fonction des enjeux d'aménagement, les éléments végétaux à conserver ou à créer.

- En matière de fonctionnalité et de desserte

Des dispositions générales (OAP cadre) concernant tous les secteurs sont établies pour :

- . Assurer une desserte adaptée (ni sur-dimensionnée, ni sous-dimensionnée) et fonctionnelle des secteurs d'activités tout en intégrant des paramètres de sécurité, de circulation, de quartiers existants, ... et éviter les implantations au coup par coup qui multiplient les accès et les voies de desserte
- . Permettre le stationnement nécessaire à la zone, à la fois sur les espaces publics et sur les espaces privés avec des capacités de mutualisation
- . Intégrer, quand cela paraît pertinent, un maillage de liaisons douces dans et autour du site.

A noter que l'optimisation du foncier est plutôt traduite au travers les règles du règlement écrit que dans les OAP.

- Zoom sur Landerneau / Centre-Ville

Plusieurs OAP à l'échelle du centre-ville de Landerneau traduisent la volonté d'intensifier et d'encadrer la mutation de l'activité économique en centralité.

Une OAP de secteur a été définie sur le secteur du Bois Noir pour cadrer sa mutation. Cette OAP prévoit la mixité fonctionnelle du secteur (équipement, commerces, services, habitat). Les liaisons douces et la desserte viaire, en lien avec l'OAP du secteur Guébriant / Petite Palud / Rue de la Paix, permettent une meilleure connexion entre Le Bois Noir et l'hypercentre.

Deux OAP sont définies dans deux secteurs en continuité de la gare : Gare Ouest et Gare Nord. Ces

OAP permettent de cadrer l'accueil de nouvelles vocations sur ces espaces partiellement vacants, renforçant ainsi le pôle de la gare. La programmation indiquée dans les OAP est mixte : activités économiques compatibles avec l'habitat, habitat, parking.

2.2. Par rapport à l'axe 2 du PADD / Le développement résidentiel

L'ensemble des zones 1AUh ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Certains sites en zone U à vocation résidentielle ou mixte, identifiés comme stratégiques ou à enjeux (cf. paragraphe méthode), ont également fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP Cadre comme celles de Secteurs concourent à la traduction qualitative et quantitative de plusieurs orientations et objectifs du PADD concernant le volet habitat. Cela se traduit par les principales dispositions suivantes :

- En matière d'offre et de typologies de logements

Des dispositions générales (OAP cadre) concernant tous les secteurs sont établies pour :

- . Favoriser la diversité de l'offre de logements afin de permettre à tous de pouvoir se loger sur le territoire : diversité en termes de typologies de logements, de formes urbaines, de statut d'occupation, ...
- . Prendre en compte les dispositions du PLH pour intégrer les capacités de production de logements à caractère social au sein des opérations et ainsi favoriser la mixité sociale à l'échelle des opérations de logements et plus globalement du territoire.

De plus, pour certains secteurs déjà travaillés à l'échelle communale par des études, à l'échelle des OAP secteur, sont précisées et localisés, en fonction des enjeux d'aménagement, les intentions de formes urbaines et/ou de typologies de logements. C'est notamment le cas sur les espaces majeurs de renouvellement urbain à Landerneau : Bois Noir, Belhommet, ... et sur certains secteurs d'extension urbaine à Landerneau mais aussi à l'échelle d'autres secteurs d'extension urbaine sur d'autres communes comme le secteur de Leineuret à Loperhet.

- En matière de qualité d'opérations d'aménagement

Des dispositions générales (OAP cadre) concernant tous les secteurs sont établies pour :

- . Préserver éventuellement des vues intéressantes
- . Conserver au maximum la trame végétale de qualité et favoriser les nouvelles constitutions végétales
- . Rechercher la qualité architecturales et paysagères des opérations (aspect, insertion, abords, clôtures, ...)
- . Gérer les eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols dans la mesure du possible
- . Assurer une desserte adaptée et fonctionnelle des nouveaux quartiers d'habitat tout en intégrant des paramètres de sécurité, de circulation, de quartiers existants, ... et éviter les implantations au coup par coup qui multiplient les accès et les voies de desserte
- . Permettre le stationnement nécessaire au secteur, à la fois sur les espaces publics et sur les espaces privés

. Intégrer, quand cela paraît pertinent, un maillage de liaisons douces dans et autour du site.
De plus, à l'échelle de chaque secteur (OAP secteur), sont précisés et localisés, en fonction des enjeux d'aménagement, les éléments végétaux à conserver ou à créer, ainsi que les accès, les dessertes et les éventuelles liaisons douces. Ces dispositions varient d'une commune à l'autre en fonction des enjeux d'aménagement du site, de la commune concernée (urbaine, rurale, ...) et des choix d'aménagement (passés ou futurs) identifiés à l'échelle communale.

- En matière d'optimisation du foncier et de mobilisation du potentiel de renouvellement urbain

Des dispositions générales (OAP cadre) concernant tous les secteurs sont établies pour :

. Gérer la densité, à l'échelle des secteurs d'extension urbaine mais aussi à l'échelle des secteurs de renouvellement urbain (zone U résidentielle ou mixte).

Pour les opérations en extension urbaine, les densités minimales devront viser les densités inscrites dans le tableau ci-dessous :

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

Ces objectifs de densité permettent, d'une part, d'être compatible avec l'exigence du SCoT qui demande à la CAPLD de produire une densité moyenne de 18 logements par hectare à l'échelle des opérations d'habitat en extension urbaine.

D'autre part, ces densités ventilées par commune en fonction de leur caractéristique (urbaine, périurbaine, littorale ou rurale) s'inscrivent dans une logique de respect et de valorisation des spécificités communales que le PLUi doit également préserver.

Etant donné que Landerneau bénéficie d'un niveau d'équipements, de services plus importants (notamment en transports en commun) et que la morphologie urbaine revêt déjà un caractère dense, les densités recherchées dans les opérations de logements seront plus élevées que la moyenne, de l'ordre de 25 logements par hectare.

La même logique s'applique à l'échelle du pôle urbain de Daoulas dans une moindre proportion. Les densités recherchées dans les opérations de logements seront également plus élevées que la moyenne, de l'ordre de 20 logements par hectare.

Dans le reste du territoire, les objectifs de densité ont été pensés en adéquation avec le contexte géographique, social et économique. Pour les communes périurbaines ou à dominante littorale, la densité moyenne est de l'ordre de 18 logements par hectare et pour les communes à dominante rurale, la densité est de l'ordre de 15 logements par hectare. L'objectif est de parvenir à un équilibre entre adaptation du marché en conservant une attractivité résidentielle pour toutes les communes et efforts en matière de réduction de la consommation d'espaces.

Pour les opérations en renouvellement urbain, le SCoT ne produisait pas d'obligation de densité. Néanmoins, dans un souci de cohérence et de logique avec les contraintes identifiées sur les opérations d'extension urbaine, les élus ont souhaité établir des objectifs de densité sur ces secteurs. Les densités recherchées lors de ces opérations devront viser à minima les densités établies pour les opérations d'extensions urbaines. Néanmoins, ces dispositions pourront être modulées en fonction des caractéristiques des terrains.

- . Optimiser et organiser l'aménagement des secteurs stratégiques identifiés en renouvellement urbain.
- . Privilégier la maîtrise des opérations de logements au sein des centralités dans la mesure où l'ensemble des OAP se trouvent à cette échelle, tant sur les sites de renouvellement urbain que d'extension urbaine.

2.3. Par rapport à l'axe 3 du PADD / La qualité du cadre de vie

Les OAP Cadre comme celles de Secteurs concourent à la traduction de plusieurs orientations et objectifs du PADD concernant la qualité du cadre de vie. Cela se traduit par les principales dispositions suivantes :

- En matière de préservation de la trame verte et bleue du territoire

Des dispositions générales (OAP cadre) concernant tous les secteurs 1AU ou U à vocation résidentiel ou économique sont établies pour maintenir ou renforcer les espaces de nature au sein des espaces urbanisés, espaces qui contribuent ou peuvent contribuer au maillage de la trame verte et bleue « en ville ». En effet, une disposition des OAP indique l'objectif de conserver au maximum la trame végétale de qualité et favoriser les nouvelles constitutions végétales.

De plus, à l'échelle de chaque secteur (OAP secteur), sont précisés et localisés, en fonction des enjeux d'aménagement, les éléments végétaux à conserver ou à créer, ainsi que les espaces naturels/verts à préserver ou à créer. Par ailleurs, les espaces naturels, milieux supports de la trame verte et bleue ont été exclus des zones 1AU et U. Sur certains secteurs des espaces de transitions en lien avec ces milieux ont été identifiés afin d'éviter de les compromettre et de renforcer leur protection ou leur valorisation.

- En matière de qualité des paysages et du patrimoine

Les OAP (OAP cadre et OAP secteur) enjoignent à la prise en compte du relief et des enjeux sensibles propres au site. Elles soulignent notamment l'enjeu de la préservation des cônes de vues sur les paysages ou bâtis identitaires et patrimoniaux.

Elles portent, notamment, sur des secteurs présentant un bâti ayant un intérêt patrimonial et assurent dans ce cas sa préservation (ces secteurs sont plus nombreux à Landerneau en raison de la présence du patrimoine bâti et des enjeux/potentiels de renouvellement urbain), encouragent sa réhabilitation et assurent sa mise en valeur par des dispositions portant sur ses abords.

- En matière de gestion des eaux pluviales

Des dispositions générales (OAP cadre) concernant tous les secteurs 1AU ou U à vocation résidentiel ou économique sont établies pour valoriser la gestion des eaux pluviales dans les aménagements. Par ailleurs, le règlement du PLUi intègre les règles relatives à la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet d'aménagement ou de construction.

- En matière d'offre d'équipements

Les zones 1AU dédiées aux nouveaux équipements ont fait l'objet d'une OAP. Au regard du faible nombre de ces secteurs, les OAP sont directement traduites dans les OAP secteurs, propres au site. A l'échelle des zones d'équipements existants (U), il n'a pas été jugé utile de faire des OAP pour encadrer ou organiser les mutations à venir s'il y en avait, dans la mesure où la plupart de ces secteurs sont de maîtrise foncière publique (appartenant aux collectivités territoriales, garantes de l'intérêt général et du bon aménagement de l'espace).

- En matière de déplacements doux

Les OAP (OAP cadre et OAP secteur) identifient des enjeux de maintien ou de création de liaisons douces à l'échelle des secteurs à urbaniser ou à reconvertir (secteur de renouvellement urbain). Ces dispositions contribuent ainsi, au sein des bourgs et agglomérations, à un maillage de liaisons douces qui favorise l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture mais aussi qui permettent leur sécurisation et également le développement d'itinéraires de promenade.



3. Justifications de la complémentarité des OAP avec les dispositions réglementaires

Les OAP sont des orientations et n'ont pas le même sens et la même valeur que les dispositions contenues dans le règlement (graphique ou écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP cadre ou secteur permettent de guider l'aménagement global des secteurs 1AU ou certains secteurs U à enjeux, alors que les dispositions contenues dans le règlement sont des règles à appliquer plus strictement (« à la lettre »). Au travers des OAP, la collectivité a souhaité préciser des dispositions d'aménagement (en plus des dispositions du règlement) qui lui paraissent être « incontournables » pour permettre un aménagement cohérent et global des zones 1AU et de certains secteurs U à enjeux spécifiques.

En ce sens, les OAP cadre ou secteur complètent les dispositions réglementaires établies dans le règlement dans les champs suivants :

- En matière de vocation et de programmation : les OAP viennent préciser les typologies de construction sur certains secteurs, formes urbaines préférentielles, densités pour les secteurs de logements, alors que le règlement identifie la vocation de la zone et les destinations et sous-destinations possibles.
- En matière d'optimisation du foncier, les OAP indiquent la localisation et l'organisation de la desserte, évitant la multiplication des accès, encouragent la mutualisation du stationnement et prescrivent des densités minimales. Pour sa part, le règlement écrit, au travers des règles relatives aux implantations des constructions et aux hauteurs relativement souples, autorise la densification au sein des tissus urbains et également à l'échelle des nouveaux secteurs à urbaniser.
- En matière de fonctionnalité et de desserte : les OAP permettent de compléter les dispositions contenues dans le règlement concernant les équipements et les réseaux en matière de desserte, d'accès, de déplacements mais aussi de stationnement. Les dispositions des OAP se veulent plus précises et plus qualitatives car adaptées au site et au contexte du secteur que les règles plus génériques contenues dans le règlement.
- En matière d'intégration paysagère, environnementale et qualité urbaine et architecturale : les OAP permettent également de compléter les dispositions du règlement relatives à l'intégration paysagère et environnementale des aménagements et des constructions au travers des dispositions sur l'implantation des constructions ou à la qualité du bâti ou encore aux clôtures. Elles viennent également en complément du règlement sur la préservation de la trame végétale, le traitement des espaces non urbanisés ou les eaux pluviales.

A noter que certaines justifications, notamment la localisation et le choix de certaines dispositions des OAP, se retrouvent dans le cadre de la partie C « Les choix retenus pour établir le règlement ».

PARTIE C

Les choix retenus pour établir le règlement

1. Méthode

Le règlement, tel que défini à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme est constitué de deux documents distincts :

- le règlement graphique (plan de zonage), identifiant les différentes zones et outils mis en place sur le territoire; il peut s'accompagner de documents annexes exprimant des règles particulières.
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou outil, les règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Il traduit réglementairement et spatialement le projet de développement de territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire.

Le règlement graphique comme le règlement écrit doivent permettre de mettre en œuvre et garantir des orientations du PADD. Ils doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées.

Une approche homogène à l'échelle des 22 communes

Face à l'hétérogénéité de départ des documents d'urbanisme sur le territoire de la CAPLD, la volonté de la collectivité était de trouver une approche cohérente et homogène, à l'échelle de l'ensemble du territoire, pour les pièces réglementaires du PLUi. En effet, le PLUi, document unique à l'échelle des 22 communes, succède à 21 documents d'urbanisme différents (la commune de Lanneuffret étant au RNU), composés de cartes communes, de POS et de PLU élaborés à des périodes très variées. Ces éléments expliquent la grande hétérogénéité dans le contenu des documents d'urbanisme en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi. Face à ce constat, l'un des objectifs du PLUi était de parvenir à tenir compte des spécificités communales dans une approche unique, celle du PLUi. Cette ligne s'est traduite dans les pièces réglementaires du PLUi par l'absence de plan de secteur. Sans mobiliser cet outil, la CAPLD en accord avec les communes, a traduit les spécificités communales au travers une démultiplication de certains zonages ou règles adaptés aux territoires et/ou aux enjeux d'aménagement. Par exemple, cela explique pourquoi, sur la commune de Landerneau, il existe des zonages et des outils réglementaires très spécifiques, à la fois, au regard du tissu urbain existant et des enjeux d'aménagement propres à l'échelle de certains quartiers.

Une meilleure lisibilité, compréhension et facilité d'application des règles

L'élaboration d'un PLU unique à l'échelle de 22 communes, disposant auparavant d'un certain nombre de documents d'urbanisme, a été guidée par trois ambitions :

- Harmoniser : définir des secteurs et des règles homogènes à l'échelle de l'ensemble du territoire et disposer d'un seul document pour les 22 communes tout en prenant en compte les spécificités locales.
- Simplifier : réduire le nombre et l'hétérogénéité des règles sur le territoire communautaire dès lors qu'elles ne correspondaient pas à de véritables enjeux d'aménagement du territoire, supprimer les règles difficilement applicables (car souvent trop floues ou subjectives) à l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- Rendre plus souple : rendre moins contraignantes les règles d'implantation des constructions ou les règles de hauteur pour répondre aux enjeux de densification des tissus urbains et limiter la consommation d'espaces, admettre des nouvelles formes urbaines pour retenir compte de l'évolution de l'architecture et des réalités ou besoins des nouvelles constructions, permettre les dispositifs d'aménagement ou de construction durable, ...

Une intégration des évolutions législatives et réglementaires

Les pièces réglementaires du PLUi de la CAPLD intègrent et ont été élaborées au regard :

- Des enjeux d'optimisation du foncier et de la limitation de la consommation d'espaces : règles d'implantation des constructions plus souples, règles de hauteurs souvent majorées par rapport aux possibilités antérieures, suppression des coefficients d'emprise au sol, ...
- Des enjeux de préservation de la trame verte et bleue : ce qui explique notamment l'augmentation des zones naturelles sur le territoire et les outils de protection des milieux constitutifs de cette trame (protection des abords des cours d'eau, protection de la trame bocagère, EBC, ...)
- Des enjeux plus juridiques liés notamment à l'application de la loi Littoral, telle qu'elle a été dictée ces dernières années par la jurisprudence et au regard de la prise en compte de la loi ELAN (Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique) au travers la procédure de modification simplifiée du SCoT du pays de Brest.

Par ailleurs, il est à noter que la CAPLD a fait le choix d'un règlement écrit « modernisé » par délibération en date du 29 juin 2018.

La démarche de construction des pièces réglementaires :

L'élaboration des pièces réglementaires du PLUi s'est faite par étapes successives :

1/ Déclinaison et territorialisation des orientations générales du PADD : territorialisation de l'armature urbaine (centralités, pôles urbains secondaires), identification des secteurs commerciaux, traduction spatiale des besoins de développement économique, repérage des éléments à préserver ou à renforcer de la trame verte et bleue, ...

2/ Traduction de ces identifications spatiales et ces choix en pièces réglementaires (zonage et règlement écrit) : identification des différentes zones en fonction des typologies d'espaces et des enjeux d'aménagement et définition des règles du règlement écrit en cohérence.

Le règlement graphique est le document sur lequel sont représentés le zonage et les dispositions graphiques associées. Le règlement graphique est composé de 44 plans au 1/5000^{ème} et 21 plans au 1/2500^{ème}. Le découpage des plans est spécifique à chaque commune afin de limiter le nombre de plans. Chaque commune (à l'exception de Lanneuffret) présente un plan au 1/2500^{ème} zoomé sur chaque bourg ou centre-ville.

Les plans de zonage sont accompagnés d'une annexe listant les emplacements réservés par commune.

Le règlement écrit est le document qui contient l'ensemble des règles associées à chaque zone et aux dispositions définies dans le règlement graphique. En préambule des dispositions spécifiques applicables, un tableau permet de connaître quelle commune est concernée par quelle zone.

2. Motifs de délimitation des zones et des dispositions réglementaires associées

2.1. Les zones urbaines

Définition selon le code de l'urbanisme

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Secteurs et sous-secteurs U à l'échelle de la CAPLD :

ZONES URBAINES		
UH	Zone Urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat	Communes concernées
UHa1	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au centre-ville ancien de Landerneau	Landerneau
UHa2	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au tissu urbain dense du cœur des bourgs des communes périurbaines et rurales	Toutes les communes sauf Landerneau
UHb	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au tissu urbain en continuité du centre-ville ancien de Landerneau	Landerneau
UHbc	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat caractérisée par une urbanisation aérée comprenant principalement des immeubles de logements collectifs.	Landerneau
UHc	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat constituée essentiellement d'un tissu urbain moins dense que celui du centre-ville ancien de Landerneau et des bourgs, de type pavillonnaire	Toutes les communes
UHn	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, en commune littorale, dans laquelle ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes ainsi que leurs annexes.	Hanvec L'Hôpital-Camfrout Logonna-Daoulas Loperhet Landerneau
UR	Zone urbaine à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de service publics et de loisirs (périmètre des grands secteurs de renouvellement urbain)	Landerneau
UE	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public	Communes concernées
UE	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public	Daoulas // Dirinon // Hanvec // Ir-villac // La Forest-Landerneau // La Martyre // La Roche-Maurice // Landerneau // Le Tréhou // L'Hôpital-Camfrout // Logonna-Daoulas // Loperhet // Pencran // Ploudiry // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Eloy // Saint-Thonan // Saint-Urbain // Tréflévénez // Trémaouézan

ZONES URBAINES		
UEm	Zone urbaine qui couvre les sites et infrastructures militaires.	Landerneau // Dirinon // Loperhet
UEp	Zone urbaine qui couvre les infrastructures et activités portuaires ou maritimes de Daoulas et Logonna-Daoulas et Landerneau.	Logonna-Daoulas // Daoulas // Landerneau // Hôpital-Camfrout
UI	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	Communes concernées
UI	Zone urbaine à vocation d'activités économiques 'mixtes'.	Daoulas // Dirinon // La Forest-Landerneau // La Martyre // la Roche-Maurice // Landerneau // Le Tréhou // Loperhet // Pencran // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Thonan // Tréflévénez
UI1	Zone urbaine à vocation d'activités tertiaires et de services	Landerneau
UIn	Zone urbaine à vocation d'activités économiques en commune littorale dans laquelle ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes.	Dirinon // Hanvec // La Forest-Landerneau
Ulp	Zone urbaine à vocation d'activités économiques portuaires et maritimes	Logonna-Daoulas
UT	Zone urbaine à vocation d'activités touristiques	Communes concernées
UT	Zone urbaine destinée à accueillir des activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier, des activités à vocation économique et des équipements d'intérêt collectif et de service public	Saint-Urbain

2.1.1 Les zones UH et UR

Les zones UH correspondent aux enveloppes déjà urbanisées des secteurs d'urbanisation principaux ou secondaires affichant des fonctions résidentielles principalement mais aussi des fonctions mixtes (équipements, services, commerces, ...) à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal. Les différentes zones UH traduisent l'armature urbaine du territoire. Elles matérialisent les agglomérations, les villages, les hameaux et les secteurs déjà urbanisés en communes littorales.

Les indices a,b,c,n traduisent des possibilités de constructibilité et d'aménagement différentes en fonction des sites, des tissus urbains et également des enjeux d'aménagement identifiés pour les années à venir.

Les zones UR correspondent aux secteurs urbanisés dans l'agglomération de Landerneau sur lesquels sont identifiés les grands projets de renouvellement urbain. Il s'agit des secteurs de Traon Elorn, de la Gare, Guébriant-Petit Palud-Rue de la Paix, Voas-Glaz – Belhommet et Bois Noir.

L'ensemble de secteurs identifiés en zones UH ou UR dispose, par ailleurs, d'équipements publics existants ou en cours de réalisation ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A noter que les secteurs dédiés uniquement soit aux équipements, soit aux activités économiques ont été exclus de ces zones et identifiés en zones UE ou UI.

DÉLIMITATION

POUR LES ZONES UH

L'armature urbaine du territoire, support du développement urbain et résidentiel, se décline de la manière suivante dans le PLUi :

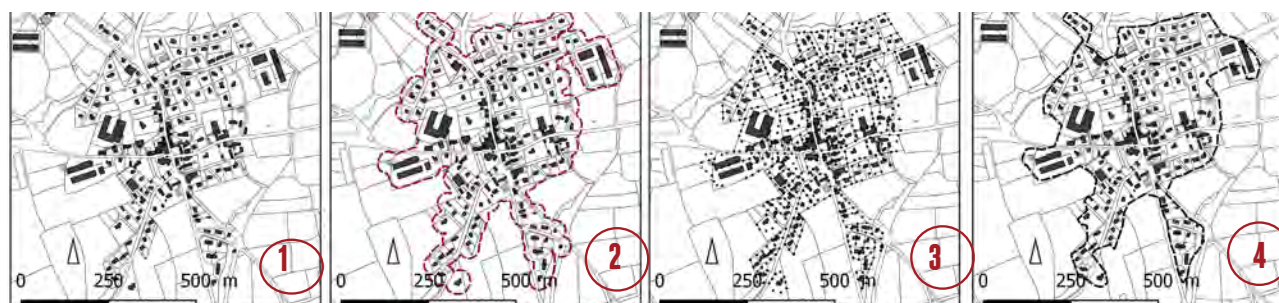
- les agglomérations
- les villages
- les hameaux des communes non littorales
- les secteurs déjà urbanisés des communes littorales

L'ensemble du tissu urbanisé de ces espaces, ainsi que leur potentiel de renouvellement urbain ont été identifiés en zone UH.

Les périmètres extérieurs de ces enveloppes (limites) ont été définis, à partir de la méthode suivante :

1 / Une approche géomatique et systématique :

Les contours des enveloppes urbaines ont été définis par l'ensemble des constructions de plus de 20m² d'emprise au sol, distantes de moins de 50 m les uns des autres.



1 Le cadastre sert de base à l'analyse

2 Sélection des bâtiments situés à moins de 50m les uns des autres

3 Génération de points sur la matrice cadastrale

4 Limitation de l'enveloppe à une profondeur de 20 mètres dans les plus grandes parcelles et tracé d'une enveloppe concave

Cette approche a permis d'avoir une grille de lecture commune à l'échelle du territoire intercommunal, mais elle présente l'écueil de ne pas toujours être adaptée aux réalités du terrain et à la configuration des lieux.

2 / Une approche de terrain :

A partir de cette approche et pour parvenir au tracé des enveloppes urbaines, les communes ont retravaillé ces périmètres en tenant compte :

- De la configuration des lieux et des parcelles
- Des projets en cours
- Des espaces de nature en vie ou espaces patrimoniaux
- Des grands espaces non bâtis qui ont préférentiellement été classés en zone AU
- Des autres contraintes techniques ou réglementaires : route, coupure d'urbanisation, ...

Les espaces nature en ville, bien que situés dans ces enveloppes ont été souvent exclus et classés en zone N, pour les préserver de l'urbanisation.

Les agglomérations correspondent aux centralités, c'est-à-dire aux 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). Les centralités seront appelées agglomérations pour toutes les communes (littorales ou non).

Les agglomérations de la communauté de communes



En fonction de leurs tailles, de leurs constructions et évolutions, les 22 agglomérations ne revêtent pas les mêmes caractéristiques en termes de tissu urbain et d'enjeux d'aménagement pour les années à venir. Cela explique la mise en place d'une déclinaison de zonages pour tenir compte de leurs spécificités.

A l'échelle de l'agglomération de Landerneau, on retrouve des zonages spécifiques qui correspondent, d'une part, aux caractéristiques patrimoniales du tissu urbain ancien, d'autre part, aux spécificités urbaines de certains quartiers : tissu urbain intermédiaire, tissu urbain structuré par des immeubles collectifs, tissu urbain pavillonnaire, ...

- **Le sous-secteur UHa1** correspond au centre-ville ancien de Landerneau. Il correspond au périmètre « centre-ville » identifié dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

- **Le sous-secteur UHb** correspond au tissu urbain en continuité du centre-ville ancien de Landerneau, caractérisé par une densité bâtie et par des formes urbaines intermédiaires : entre le collectif et le pavillonnaire dense.

- **Le sous-secteur UHbc** correspond au tissu urbain structuré principalement par des immeubles collectifs. Il s'agit des quartiers de Kergreiz, Champ de Foire- Voas Glaz, Tréméria.

On retrouve également le **sous-secteur UHc** commun à l'ensemble des secteurs pavillonnaires des communes du territoire.

A l'échelle des autres agglomérations, on retrouve deux types de sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UHa2** correspond aux périmètres des centre-bourgs caractérisés par du bâti ancien souvent dense.

- **Le sous-secteur UHc** couvre également et majoritairement ces enveloppes urbaines. Ce sous-secteur correspond essentiellement aux secteurs à dominante pavillonnaire, tissus urbains moins denses que ceux des centre-bourgs anciens.

DÉFINITION ET LOCALISATION DES VILLAGES

Les **PÔLES D'URBANISATION SECONDAIRES** des communes sont identifiés par les termes **VILLAGES**, **HAMEAUX** et **SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS**.

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.

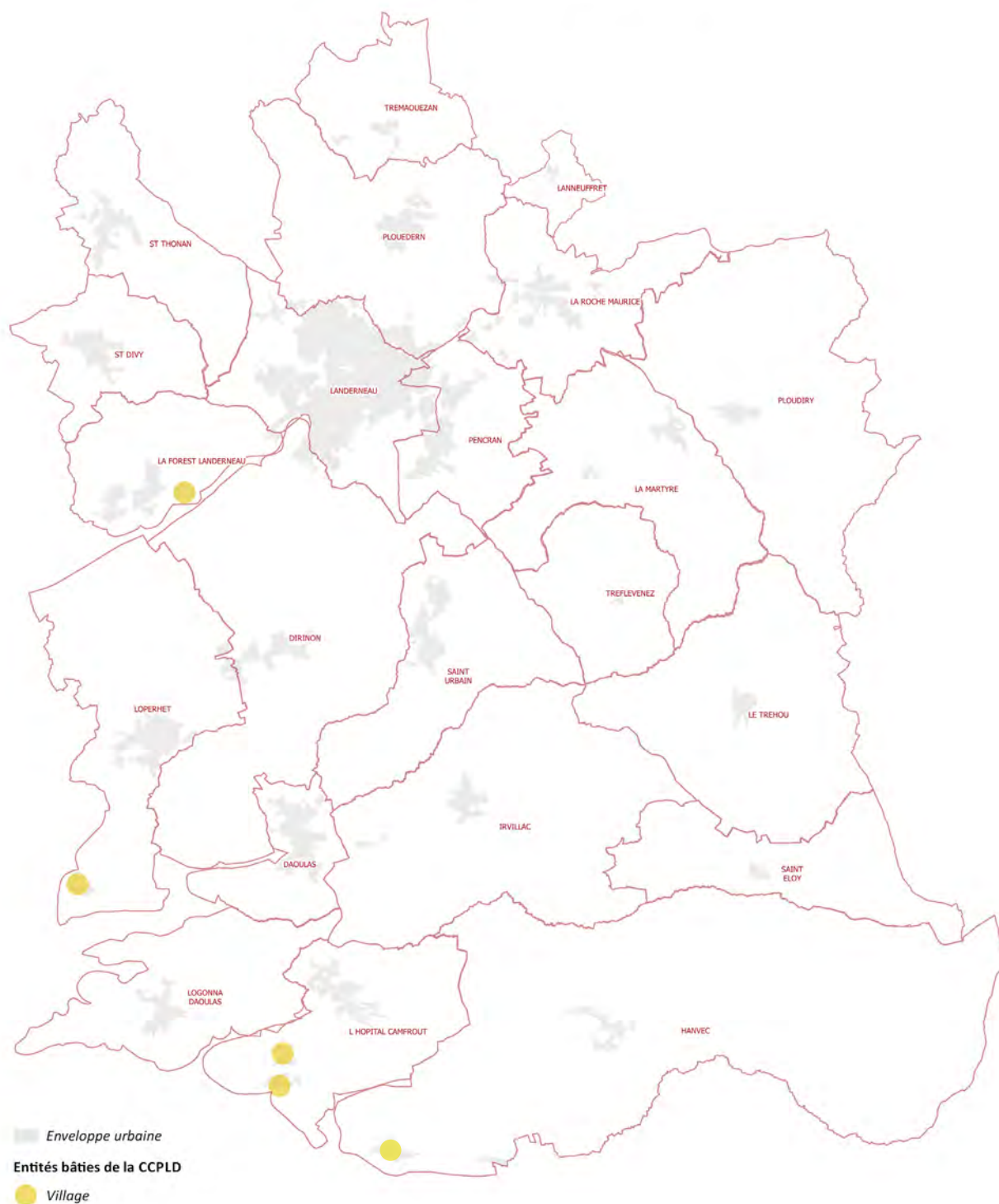
Dans le présent PLUi, les villages à vocation résidentielle correspondent :

- aux ensembles d'au moins 40 habitations présentant un nombre et une densité significative de constructions, ainsi qu'une structuration autour de voies ou d'espaces publics.
- aux secteurs comprenant au moins 80 constructions groupées, implantées sans interruption dans le foncier bâti et présentant un potentiel constructible inférieur à l'existant.

Au regard de cette définition et des caractéristiques du territoire, il a été identifié **5 villages à vocation résidentielle à l'échelle de la CAPLD**. Ces villages se trouvent uniquement sur des communes littorales et correspondent à :

- La Gare/La Forest Landerneau
- Rostiviec/Loperhet
- Kerascoët/Hopital-Camfrout
- Troaon/Hopital-Camfrout
- Lanvoy/Hanvec, , qui peut accueillir uniquement des opérations de densification au regard notamment des dispositions du SCoT.

Les villages de la communauté de communes



Les 5 villages à vocation résidentielle identifiés dans le PLUi sont inscrits en **zone UHc**.

Ce zonage reconnaît, à la fois, le caractère urbanisé de l'espace et permet son évolution et sa densification, mais avec des limites notamment en terme d'implantation et de hauteur, afin de conserver le caractère de l'urbanisation existante et de rester dans des capacités d'évolution ou de densification limitées (en espaces proches du rivage notamment).

DÉFINITION ET LOCALISATION DES HAMEAUX ET SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

Les HAMEAUX et SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS correspondent aux secteurs urbanisés qui ne peuvent pas être qualifiés d'agglomération ou de village. Il s'agit d'espaces néanmoins déjà urbanisés, ne présentant pas les caractéristiques d'un espace naturel ou d'un espace agricole.

- **Les hameaux**

A l'échelle des communes non littorales, ces espaces sont caractérisés par :

- un espace déjà urbanisé présentant au moins une 20^{aine} de constructions groupées (en deçà de ce seuil, il a été considéré qu'il s'agissait d'habitat diffus)
- un espace urbanisé continu, sans rupture d'urbanisation
- un espace ayant les capacités techniques d'accueillir de l'urbanisation (réseaux, voirie, assainissement, ...)

Les hameaux en communes non littorales identifiés dans le PLUi et délimités par une zone UHc sont :

- Les Genêts Courlis / Trémaouézan
- Kerudalar / Trémaouézan
- Kerhamon / Plouédern
- Prat Guen/Plouédern
- Pont ar Bled / La Roche Maurice-Plouédern
- Le Pontois / La Roche Maurice
- Kerraoul / La Roche Maurice
- Kerfeunteuniou / La Roche Maurice
- Les jardins de Kermaré / La Roche Maurice
- Kermaré / La Roche Maurice – Pencran
- Le Keff / La Martyre
- Le Bot/Irvillac

- **Les secteurs déjà urbanisés**

La réglementation n'étant pas la même sur les communes littorales, la notion de hameaux a été traduite par celle de secteurs déjà urbanisés.

Le PLUi arrêté le 06 février 2019 n'intégrait pas les dispositions de la loi ELAN (volet littoral). Néanmoins, la CAPLD avait précisé son intention de pouvoir le faire lors de l'arrêt du projet de PLUi. Suite à la modification simplifiée du SCoT approuvée le 22 octobre 2019, la loi ELAN a été traduite sur le territoire du pays de Brest. A l'échelle de la CAPLD, 4 entités à vocation résidentielle ont été identifiées en tant que secteurs déjà urbanisés et sont caractérisés par :

- une emprise située à plus de 50% hors des espaces proches du rivage
- au moins une 20aine de constructions principales à usage d'habitation, groupées, implantées sans interruption
- présentant un potentiel constructible inférieur à l'existant
- structurés autour des voies publiques et desservies par des réseaux d'eau, d'électricité et de collecte des déchets

Les secteurs déjà urbanisés en communes littorales identifiés dans le PLUi et délimités par une zone UHc sont :

- Gorré Beuzit à Landerneau
- Le Carn, Keranc'hoat, Goarem Goz à Loperhet

- **Les autres espaces urbanisés**

Pour les communes littorales, les entités qui n'ont pas été identifiées comme des secteurs déjà urbanisés car ils ne présentaient pas les caractéristiques évoqués ci-avant ont été identifiés en zone UHn, dans la mesure où l'urbanisation de ces espaces ne permet pas de les qualifier d'espaces naturels ou d'espaces agricoles.

Les autres espaces urbanisés en communes littorales identifiés dans le PLUi et délimités par une zone UHn sont :

- sur la commune de Loperhet :

- Kerlojean
- Kerzafloc'h
- Kergréac'h
- Coat ar Poulin
- Kergoat
- Trapic
- Kerbiouarn
- Gorréquer

- sur la commune de Hanvec :

- Kerfeunteuniou (Route de la Gare)

- sur la commune de Logonna-Daoulas :

- Gorréquer
- Mengleuz
- Rumenguy
- Kernisi

- sur la commune de L'Hôpital-Camfrout :

- Tibidy
- Poulligou

Contrairement à la zone UHc, en zone UHn, il n'est pas autorisé de constructions neuves constitutives de nouvelle urbanisation (pas de possibilité de densification).

Les hameaux et secteurs déjà urbanisés du PLUi



POUR LES ZONES UR

La délimitation des **zones UR** s'appuie sur les périmètres des grands secteurs de renouvellement urbain à l'échelle de Landerneau. Sur la plupart de ces secteurs, la commune a déjà mené des études et envisagé un programme de travaux pour certains sites.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

LES ZONES UH permettent, à la fois, l'évolution des enveloppes urbaines existantes (évolution des constructions existantes, nouvelles constructions) et leurs mutations (renouvellement urbain). Elles reconnaissent et permettent également la mixité des fonctions urbaines : habitat, service, commerce, ... y sont autorisés.

- **Le sous-secteur UHa1** correspond au centre-ville ancien de Landerneau. L'objectif des dispositions établies dans le règlement est d'avoir une cohérence de règles, et donc d'aménagement à cette échelle, entre les prescriptions relatives à la préservation et la valorisation du patrimoine inscrites notamment dans le SPR et les prescriptions d'urbanisme plus générales. Les règles d'implantation, de hauteur, ... ont été définies pour permettre l'inscription des nouveaux projets en cohérence et en bonne intégration avec le tissu urbain existant, souvent à valeur patrimonial, et également pour conserver un maillage urbain dense à l'échelle du centre-ville

- **Le sous-secteur UHa2** correspond aux périmètres des centre-bourgs caractérisés par du bâti ancien souvent dense. L'objectif est d'avoir, comme en zone UHa1 mais à une autre échelle, une cohérence de règles entre les prescriptions relatives à la préservation et la valorisation du tissu urbain ancien et les prescriptions d'urbanisme plus générales. C'est pourquoi dans cette zone, il existe des règles précises concernant la qualité architecturale et paysagère des futurs projets de constructions, de clôtures, ...

- **Le sous-secteur UHb** correspond au tissu urbain en continuité du centre-ville ancien de Landerneau. L'objectif des dispositions établies dans le règlement est de reconnaître les spécificités de ces quartiers en termes d'implantation, de hauteur, ... et d'autoriser leurs densification ou mutations au travers de règles adaptées. Ainsi, les règles d'implantation ont été imaginées pour qu'il demeure une structuration du bâti vis-à-vis de l'espace public, qui n'est pas toujours l'alignement et que les capacités de densification soient possibles (notamment en adaptant la règle sur les limites séparatives et en admettant des hauteurs maximales pouvant plus importantes qu'en zone UHc).

- **Le sous-secteur UHbc** correspond au tissu urbain structuré principalement par des immeubles collectifs sur Landerneau. Ce zonage reconnaît la particularité de ces quartiers et entend conserver leur cohérence en cas de projet d'évolution ou de mutation avec des règles spécifiques sur les hauteurs, les implantations, ...

- **Le sous-secteur UHc** correspond aux zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat constituées essentiellement d'un tissu urbain moins dense que celui du centre-ville de Landerneau et des centre-bourgs des autres communes. Les différentes fonctions urbaines aujourd'hui moins présentes qu'en zone UHa ou UHb (tissu majoritairement pavillonnaire) sont possibles.

A noter que les secteurs identifiés comme secteurs déjà urbanisés peuvent accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logements, d'hébergement ou d'implantation des services publics, hors des espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée. Ils sont donc intégrés aux zones UHc.

L'objectif des dispositions du règlement est de permettre l'évolution de ces secteurs en permettant leur densification tout en conservant certaines de leurs caractéristiques urbaines ou architecturales. Cette volonté se traduit essentiellement dans les règles d'implantation sur voies et sur limites séparatives ou sur

les hauteurs, ... Les dimensions qui ne semblaient pas présenter d'enjeux particuliers d'aménagement n'ont pas fait l'objet d'une écriture de règles spécifiques mais plutôt d'un cadrage général : l'insertion architecturale et paysagère, les clôtures, ...

Dans l'ensemble des sous-secteurs précédents, les dispositions des OAP viennent compléter ou préciser, pour certains sites, les règles établies dans le règlement.

- **Le sous-secteur UHn** correspond aux autres espaces urbanisés des communes littorales, non reconnus en tant que village ou secteur déjà urbanisé, mais dont l'urbanisation ne permet pas de les qualifier d'espaces naturels ou d'espaces agricoles.

Contrairement aux zones UH « classiques », les zones UHn n'autorisent que les évolutions des constructions existantes et la construction de bâtiments annexes. Ce zonage ne permet pas les nouvelles constructions constitutives de nouvelle urbanisation, non autorisées dans ces cas par l'application de la loi Littoral.

Les règles dans ces zones ont été établies afin de pouvoir faire évoluer les constructions existantes en cohérence avec le tissu urbain existant. Les choix d'implantation (recul par rapport à la voie), les règles de hauteur, ... traduisent cette volonté. Au regard de la jurisprudence loi Littoral, les règles relatives à la bande des 100 mètres s'appliquent dans ces espaces.

LES ZONES UR traduisent des périmètres de grands projet de renouvellement urbain à l'échelle de Landerneau. Les dispositions inscrites dans le règlement sont volontairement larges en termes de vocation car il s'agit de secteurs en mutation où l'ensemble des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat peuvent être envisagées. Ces dernières sont également souples en termes de capacité d'aménagement et de construction. L'objectif est de mener ces opérations plus en respectant des principes qu'en édictant des règles strictes, dans l'esprit et en cohérence avec les études d'aménagement menées ou en cours. Cette logique doit permettre également de mieux s'adapter aux enjeux du renouvellement urbain et à ses réalités (opération plus complexe que l'extension urbaine, plus coûteuse, plus longue, ... qui doit évoluer souvent et s'adapter aux contraintes et aux aléas).

Résultats et objectifs poursuivis

Les zones UH et UR couvrent près de 5,3% du territoire.

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire.

L'objectif est, en premier lieu, de renforcer les centralités (agglomérations), qui représentent 93 % des zones UH identifiées dans le PLUi et autoriser, à leur échelle, des évolutions du tissu urbain (par mutation, évolution des constructions existantes, ou densification) pour des vocations résidentielles ou mixtes.

En second lieu, l'objectif est de reconnaître et de permettre un confortement des pôles d'urbanisation secondaires (villages, hameaux et secteurs déjà urbanisés). Il s'agit d'un enjeu d'aménagement du territoire qui reste limité, qui ne remet pas en cause l'objectif principal de « renforcer les centralités » : 5 villages à vocation résidentielle (4,6% des zones UH), 12 hameaux des communes non littorales et 4 secteurs urbanisés des communes littorales (4% des zones UH), pouvant recevoir des nouvelles constructions.

Qu'il soit pôle principal ou pôle secondaire, le renforcement de ces espaces, déjà urbanisés, vise également des objectifs d'optimisation du foncier qui permettent d'éviter ou de limiter les consommations de foncier sur les espaces naturels ou agricoles par ailleurs.

2.1.2 Les zones UE

CARACTÉRISATION

Les zones UE du PLUi de la CAPLD correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, situés dans les enveloppes urbaines des agglomérations.

Les zones UE spécifiques : UEm (militaire) et UEp (portuaire) correspondent, quant à elles, à des secteurs d'équipements spécifiques, situés souvent en dehors des enveloppes urbaines.

DÉLIMITATION

Ces secteurs ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution.

Les zones UE n'ont été identifiées que sur les emprises significatives regroupant souvent les équipements scolaires, sportifs, ... Les bâtiments ou emprises isolés, tels que les églises, les mairies, ont été identifiés au sein des zones UH. Cela explique notamment qu'à l'échelle des villages et hameaux, bien qu'il puisse y exister quelques équipements et services publics, aucune zone UE n'a été identifiée.

Les zones UEm correspondent aux emprises des sites militaires de Loperhet (et notamment du Radar), de Dirinon, et de Landerneau.

Les UEp ont été délimitées à partir des emprises des équipements portuaires : les équipements à terre comme en mer et les activités qui y sont liées à Landerneau, Daoulas et Logonna-Daoulas (Pors Beac'h), L'Hôpital-Camfrout (Kerascoët).

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Pour les **zones UE**, les destinations autorisées sont ciblées : équipements d'intérêt collectif ou de services publics. En effet, il s'agit, à la fois, de reconnaître l'existence de ces sites et de leur permettre d'évoluer. Les règles s'appliquant à ces zones sont très peu réglementées dans la mesure où la plupart de ces sites sont de maîtrise foncière publique et/ou gérés par les collectivités.

Pour les **zones UEm**, le PLUi n'a pas d'emprise, dans la mesure où ces sites militaires échappent aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les **zones UEp**, les destinations sont plus spécifiques et ciblées. Ne sont autorisées que les installations et les constructions à vocation (ou liées) aux équipements portuaires ou activités maritimes.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les zones UE couvrent plus de 0,7 % du territoire.

Les zones UE identifiées au PLUi traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, « d'adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population ». Situés dans l'enveloppe urbaine, l'objectif est de permettre l'évolution et l'adaptation future de ces sites.

Au-delà de cet objectif général, les zones UEp traduisent les volontés inscrites dans le PADD de « valoriser la Rade de Brest et les activités liées au littoral et à la mer » et d'« accompagner le développement de l'économie maritime ».

2.1.3 Les zones UI

CARACTÉRISATION

Les zones UI correspondent aux enveloppes déjà urbanisées dédiées aux activités économiques. Il s'agit soit de zones d'activités économiques (compétence communautaire), soit de sites économiques regroupés (compétence communale).

Les indices 1 et n traduisent des possibilités de constructibilité et d'aménagement différentes en fonction des sites et également des enjeux ou contraintes d'aménagement identifiés pour les années à venir.

ZONES URBAINES		
UI	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	Communes concernées
UI	Zone urbaine à vocation d'activités économiques 'mixtes'.	Daoulas // Dirinon // La Forest-Landerneau // La Martyre // la Roche-Maurice // Landerneau // Le Tréhou // Loperhet // Pencran // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Thonan // Tréflévénez
UI1	Zone urbaine à vocation d'activités tertiaires et de services	Landerneau
UIn	Zone urbaine à vocation d'activités économiques en commune littorale dans laquelle ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes.	Dirinon // Hanvec // La Forest-Landerneau
UIp	Zone urbaine à vocation d'activités économiques portuaires et maritimes	Logonna-Daoulas

Les zones Ui correspondent aux périmètres actuels, soit des zones d'activités économiques, soit des sites économiques groupés.

Ces périmètres sont tous urbanisés ou artificialisés. Il existe très peu de capacité de renouvellement urbain à l'intérieur de ces sites. Plusieurs sites sont néanmoins partiellement urbanisés car certains projets sont en cours d'aménagement : Kergonidec Nord et Bel-Air à Landerneau, Saint Eloi – Sant-Alar à Plouédern.

Zones d'activités économiques

- Dirinon / Stum
- La Forest-Landerneau / 4 Vents
- Hanvec / Kerangueven
- Landerneau / Kergonidec Nord et Sud
- Landerneau / Mescoat
- Pencran / Gorrequer
- Plouédern / Loc ar Bruc
- Plouédern / Léséon
- Plouédern / Keriell
- Plouédern / Saint Eloi (3 tranches)
- La Roche-Maurice / Kerhuel
- Saint-Divy / Penhoat
- Saint-Thonan / Croas ar Nezig

Sites économiques groupés

- Daoulas/Vern ar Picquet
- Dirinon/Lannuzel
- Dirinon-Loperhet/ La Gare
- La Forest-Landerneau / La Grande Palud
- Landerneau / Bel-Air
- Landerneau / Bois Noir
- Loperhet / Coadic
- La Martyre / Le Keff
- Landerneau – Pencran / Lanrinou
- Pencran / Keravel
- Pencran / Loguellaou
- Plouédern / Beg Avel
- Plouédern / Sud Bourg (Kergamet)
- Plouédern/Traon Elorn
- Saint-Divy / Bourg (Kerhuel)
- Saint-Urbain / Bellevue
- Tréflévenez – La Martyre / Les Landes
- Le Tréhou / Run Veguen

Ces zones se situent, pour certaines, dans ou autour d'une agglomération, d'un village ou d'un hameau. Pour les autres, elles en sont détachées.

Pour le site de Lannuzel à Dirinon, avec l'intégration de la loi ELAN au travers la modification simplifiée du SCoT du pays de Brest approuvée le 22 octobre 2019, les éléments réglementaires ont été modifiés. En effet, le site de Lannuzel est identifié en tant que village à vocation économique dans le PLUi et peut recevoir des opérations de renouvellement urbain/densification au sein de son enveloppe urbanisée. Le site est dorénavant classé en zone Ui.

Les sites détachés d'une agglomération ou d'un village, dans les communes littorales, devront ainsi être traités de façon différenciée : **UIn**. Dans ces zones, il n'est pas autorisé de constructions neuves constitutives de nouvelle urbanisation (pas de possibilité de densification) au regard de l'application de la loi Littoral. Il s'agit des sites : 4 Vents à la Forest-Landerneau, Stum à Dirinon, Kerangueven à Hanvec.

La zone **UI1** correspond uniquement à la zone d'activités économiques de Kergonidec Sud – Mescoat à Landerneau, qui possède une vocation spécifique.

Les espaces naturels, bien que situés dans ces enveloppes, ont été souvent exclus et classés en zone N, pour les préserver de l'urbanisation.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les zones UI permettent, à la fois, l'évolution des sites économiques existants (évolution des constructions existantes, nouvelles constructions) et leurs mutations (renouvellement urbain). Elles reconnaissent et permettent également la mixité des activités économiques (en sachant que les activités commerciales sont clairement encadrées par ailleurs). Les règles dans ces zones ont été établies afin de pouvoir faire évoluer les constructions existantes en cohérence avec le tissu urbain. Les choix d'implantation (recul par rapport à la voie), les règles de hauteur, ... traduisent cette volonté. Les dispositions réglementaires ont également été établies dans l'objectif de permettre l'optimisation du foncier économique et la densification de ces espaces, tout en recherchant une qualité d'insertion urbaine et paysagère des constructions, notamment par rapport aux principales façades routières.

- Le **sous-secteur UI1** correspond uniquement à la zone d'activités économiques de Kergonidec Sud – Mescoat à Landerneau, qui possède une vocation spécifique : activités tertiaires et de services uniquement
- Le **sous-secteur UIIn** correspond aux enveloppes bâties et urbanisées des sites économiques hors agglomérations et villages en communes littorales, hormis le site de Lannuzel à Dirinon (reconnu village économique et délimité en zone Ui). Contrairement aux zones UI « classiques », les zones UIIn n'autorisent que les évolutions des constructions existantes. Ce zonage ne permet pas les nouvelles constructions constitutives de nouvelle urbanisation, non autorisées dans ces cas par l'application de la loi Littoral.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les zones UI couvrent près de 1,0% du territoire.

Les zones UI marquent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire, en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, notamment au sein des espaces économiques majeurs et structurants que sont les zones d'activités économiques et les sites économiques regroupés.

2.1.4 Les zones UT

CARACTÉRISATION

Les zones UT correspondent aux sites bâtis et urbanisés destinée à accueillir des activités touristiques.

Elles sont délimitées sur deux secteurs :

- Dans et autour du golf de Lann Rohou sur la commune de Saint-Urbain. Il s'agit de l'accueil du golf et de deux espaces bâtis vacants actuellement, qui nécessiteront des travaux pour une reconversion : ancien hôtel et ancien espace de karting /équipements sportifs.
- Le manoir et les écuries de Kerlaran à Landerneau.

DÉLIMITATION

Ces secteurs ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution. L'objectif est de permettre leur mutation ou évolution en limitant ces capacités par une emprise limitée.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Pour les zones UT, les vocations et donc les destinations autorisées sont larges : équipements, activités économiques et hébergement/hôtellerie. En effet, il s'agit, à la fois, de reconnaître les activités existantes et de leur permettre d'évoluer, mais aussi de valoriser des sites aujourd'hui à l'abandon, en ouvrant plusieurs destinations possibles.

Dans ces zones, ne sont admises que les rénovations, les extensions de bâtiments existants et aussi les constructions neuves, contrairement à ce qui est admis en zone NT. Les capacités de constructions et d'aménagement sont réglementées en termes de surface, d'implantation et de hauteur (en lien avec le bâti existant), afin de permettre une évolution limitée du site en cohérence avec l'existant.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les zones UT couvrent environ 0,01% du territoire.

Pour les zones UT, les objectifs poursuivis par les élus, en lien avec les orientations du PADD, sont de pérenniser des sites économiques ou d'équipements existants notamment à vocation touristique et de se donner les capacités de valoriser (ou revaloriser) certains sites aujourd'hui sans affectation, et dont certains nécessiteraient des travaux conséquents.

2.2. Les zones à urbaniser

Définition selon le code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

A L'ÉCHELLE DU PLUI DE LA CAPLD

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à l'urbanisation et, plus particulièrement, aux secteurs d'extension urbaine (à noter néanmoins que quelques zones AU se situent dans les enveloppes urbaines : Landerneau, la Forest-Landerneau, ...).

Les **zones 1AU** correspondent aux zones AU ayant une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones peuvent être aménagées, à compter de l'application du PLUi, sous condition que les projets respectent les modalités d'aménagement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les **zones 2AU** correspondent aux zones AU n'ayant pas une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones ne peuvent pas être aménagées à compter de l'application du PLUi. Leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une procédure d'évolution du PLUi.

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS AU À L'ÉCHELLE DE LA CAPLD

ZONES URBAINES		
AUH	Zone A Urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat	Communes concernées
1AUH1	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat à Landerneau	Landerneau
1AUH2	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, située dans les communes périurbaines et rurales	Toutes les communes sauf Landerneau
2AUH	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat	Daoulas // Dirinon // Hanvec // Irillac // La Forest-Landerneau // La Martyre // La Roche-Maurice // Landerneau // Lanneuffret // Le Tréhou // L'Hôpital-Camfrout // Logonna-Daoulas // Loperhet // Pencran // Ploudiry // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Eloy // Saint-Thonan // Saint-Urbain // Tréflévenez // Trémaouézan
AUE	Zone A Urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public	Communes concernées
1AUE	Zone à urbaniser à court à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public.	La Forest-Landerneau // Pencran
2AUE	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public	La Martyre // Pencran // Plouédern // Saint-Thonan // Trémaouézan
AUI	Zone A Urbaniser à vocation d'activités économiques	Communes concernées
1AUI	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques 'mixtes'	Daoulas // La Forest-Landerneau // Irillac // Loperhet // Pencran // Plouédern // Saint-Thonan // Tréflévenez
2AUI	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques 'mixtes'	La Forest-Landerneau // La Martyre // Landerneau // Loperhet // Pencran // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Thonan
AU	Zone A Urbaniser à vocation mixte	Communes concernées
1AU	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de service publics et de loisirs	Saint-Thonan
2AU	Zone à urbaniser à long terme à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de service publics et de loisirs	Dirinon // Loperhet // Daoulas // Saint-Urbain

2.2.1 Les zones 1AUH et 2AUH

CARACTÉRISATION

Les zones 1AUH et 2AUH sont destinés à accueillir les futures opérations d'habitat, pouvant comporter des activités et occupations du sol compatibles avec la vocation résidentielle.

Ces zones à urbaniser permettent de répondre aux besoins en matière de création de nouveaux logements, sur le territoire, pour 20 ans, en complément des objectifs de renouvellement urbain définis globalement et à l'échelle de chacune des communes.

Deux types de zones 1AUH ont été définis : la zone 1AUH1 sur la commune de Landerneau et la zone 1AUH2 sur les autres communes. Cette distinction permet de tenir compte des différences de tissu urbain entre la ville-centre et les autres communes et de celles qui seront produites dans le futur. En effet, les nouveaux quartiers de Landerneau devront répondre à une densité moyenne de 25 logements/hectares.

DÉLIMITATION

Les zones 1AUH et 2AUH, correspondant principalement aux secteurs d'extensions urbaines, ont été définies dans (pour quelques secteurs notamment Landerneau) et en continuité surtout des enveloppes urbaines des agglomérations. Certaines ont également été définies dans la continuité des villages identifiés par le PLUi.

- Toutes les agglomérations (centralités) de l'ensemble des 22 communes de la CAPLD sont renforcées par des zones 1AUH et 2AUH.

- Les villages identifiés dans le PLUi ont également la possibilité d'être renforcés par des zones d'extensions urbaines. Par choix lié à la configuration des lieux, aux stratégies de développement de chaque commune, aux contraintes réglementaires, 3 sur 5 villages se voient renforcés par des zones 1AUH ou 2AUH. Il s'agit de :

- . La Gare à La Forest-Landerneau. Seule une zone 2AUH a été délimitée dans le prolongement du village, au Nord, sur des terrains appartenant à la commune.

- . Rostiviec à Loperhet qui constituent un réel second pôle d'urbanisation de la commune et qui participe au maintien et au développement de la vie résidentielle, à l'animation locale dans le Sud du territoire.

- . Kerascoët à l'Hopital-Camfrout où la zone 2AUH vise plus à densifier qu'à étendre le village de Kerascoët. En effet, cette zone se situe le long du cœur du village et en continuité d'habitations de l'extension de ce village.

A l'échelle des villages, ces projets d'extension d'urbanisation sont limités. En termes de surfaces, les secteurs font entre 3000 m² à 10 000 m² au maximum.

Par ailleurs, au-delà de leur localisation par rapport à l'armature urbaine, le calibrage et les surfaces de ces zones 1AUH et 2AUH ont été définis en fonction des besoins définis en matière de production de logements à l'échelle communale, en soustrayant les besoins qui trouveront une réponse en renouvellement urbain et ceux qui trouveront une réponse par changement de destination.

COMMUNE	OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR 20 ANS	EXTENSION URBAINE		
		DENSITÉ EXIGÉE (LOGT / HA)	SURFACE EN EXTENSION URBAINE	NOMBRE DE LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE
Daoulas	400	20	16.1	321
Dirinon	240	18	9.5	170
La Forest-Landerneau	200	18	7,7	138
Hanvec	200	15	8.6	129
Hôpital-Camfrout	300	18	9.7	220
Irvillac	160	15	6.8	102
Landerneau	2000	25	46,8	1170
Lanneuffret	20	15	1.4	20
Logonna-Daoulas	300	18	11.4	205
Loperhet	400	18	17.9	321
La Martyre	100	15	5.3	79
Pencran	300	18	10.5	189
Ploudiry	80	15	5.2	77
Plouédern	300	18	12.6	226
La Roche-Maurice	200	18	8.2	147
Saint-Divy	200	18	10.6	190
Saint-Eloy	40	15	1.8	26
Saint-Thonan	200	18	9	163
Saint-Urbain	160	15	7.9	119
Tréflévénez	40	15	2	30
Le Tréhou	60	15	2.3	34
Trémaouézan	100	15	5.2	78
TOTAL	6000	18	216,5	4154

Au-delà de l'armature urbaine et du calibrage des zones 1AUH et 2AUH, leurs périmètres et les choix de localisation de ces zones ont été étudiés en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès, ...) et des stratégies de développement communal au regard d'une analyse basée sur les éléments suivants :

- L'insertion paysagère : La limite de zone s'établit préférentiellement sur des éléments végétaux structurants du paysage type haies, boisements. Dans le cas de sites à forte sensibilité paysagère, le choix des secteurs de développement s'est porté sur les secteurs les moins sensibles ou s'est accompagné de principes d'aménagement particuliers, dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone, permettant de préserver et valoriser dans les aménagements les caractéristiques paysagères inhérentes au site.
- Les impacts sur les espaces agricoles : La localisation des zones 1AUH et 2AUH vise à limiter l'impact sur les exploitations en place sur le territoire. Ainsi la présence d'un siège agricole à proximité du bourg a conduit les collectivités à ne pas inscrire de zones à urbaniser dans certains secteurs ou à les classer en zone 2AUH (pas d'urbanisation à court terme).
- La préservation des espaces naturels. Ainsi, l'étude des sites a pris en considération la présence, effective ou à proximité, des secteurs de biodiversité, qu'ils soient reconnus ou plus ordinaires (secteurs de la Trame

Verte et Bleue).

- La cohérence en terme de fonctionnement urbain : Le lien et la proximité avec une centralité sont aussi pris en compte dans l'analyse territoriale des zones à destination d'habitat (présence de connexions notamment piétonnes entre le futur secteur et le centre-bourg/centre-ville, etc.). L'objectif est de favoriser à la fois la fréquentation de la centralité, de faciliter l'intégration des nouveaux habitants et de limiter les déplacements automobiles en réduisant les distances d'accès aux équipements et services.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les zones 2AUH ne sont pas constructibles en l'état.

Les zones 1AUH sont constructibles et aménageables à court ou moyen termes. Elles sont à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AUH. Chaque zone 1AUH du territoire dispose d'une OAP, qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, ... Ces schémas viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque opération.

Le règlement des zones 1AUH est volontairement souple (implantation, hauteur, architecture, ...), afin de permettre la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble dont les formes urbaines peuvent être variées et surtout dans une recherche d'optimisation du foncier et de densification des espaces urbains.

A l'échelle de Landerneau, le contexte de tissu urbain de ville-centre et la recherche de densité a conduit à une distinction particulière des zones 1AUH (1AUH1). Cette zone permet des implantations plus larges sur voie et en limite séparative, des hauteurs plus hautes, ... que dans les zones 1AUH2 qu'on retrouve sur les communes.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les zones 1AUH couvrent 0,2% du territoire et les zones 2AUH couvrent 0,4% du territoire.

99 % de ces zones se situent à l'échelle des centralités et 1% des villages.

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire. L'objectif est, en premier lieu, de renforcer les centralités (agglomérations). En second lieu, l'objectif est de reconnaître et de permettre un confortement limité des pôles d'urbanisation secondaires (villages).

Par ailleurs, la proportion des zones 1AUH et 2AUH traduit la volonté inscrite dans le PADD de maîtriser les extensions urbaines dans le temps.

2.2.2 Les zones 1AUE et 2AUE

CARACTÉRISATION

Les zones 1AUE et 2AUE matérialisent, hors enveloppe urbaine, les besoins de création, de délocalisation ou d'évolution des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

DÉLIMITATION

Ces secteurs constituent des extensions urbaines en continuité de certaines agglomérations.

Leur identification a été faite au regard des constats du diagnostic et des besoins projetés sur le territoire souvent à l'échelle communale, voire à l'échelle intercommunale, si bien que ces zonages sont limités et se retrouvent uniquement sur les communes suivantes :

- La Forest-Landerneau / Nord du Bourg

La zone 1AUE doit permettre de revoir les circulations et le stationnement au Nord du Bourg et en lien avec les équipements existants : école, complexe sportif, ainsi que de créer de nouveaux espaces d'équipements (à l'étude un skate-parc notamment). Des études ont été produites sur ce secteur (maîtrise foncière communale) et la réalisation des aménagements est prévue à court terme. Ce projet s'étend sur 1,7 ha.

- Saint Thonan, Pencran, Plouédern, La Martyre, Trémaouézan

Sur ces communes, les futurs secteurs réservés aux équipements sont classés en zones 2AUE. Ces zones prolongent des sites d'équipements existants pour permettre soit leur évolution, soit leur développement. La réalisation de ces projets est envisagée à moyen ou long termes (études non engagées, programme à préciser, ...). Par la délimitation de ces secteurs, les communes veulent s'assurer de pouvoir répondre aux besoins des habitants, besoins qui évolueront dans le temps du PLUi. Ils représentent 4,8 ha.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Pour les zones 1AUE et 2AUE, les destinations autorisées sont ciblées : équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Pour la zone 1AUE, les règles s'appliquant à cette zone sont très peu réglementées dans la mesure où le projet est de maîtrise publique et/ou gérés par les collectivités. Par ailleurs, la zone fait l'objet d'une OAP.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les zones 1AUE et 2AUE couvrent moins de 0,02% du territoire

Ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD : « adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population », à court, moyen et long termes.

2.2.3 Les zones 1AUI et 2AUI

CARACTÉRISATION

Les zones 1AUI et 2AUI sont destinées à accueillir les futures opérations économiques à l'échelle du territoire communautaire.

Ces zones doivent permettre de répondre aux besoins en matière de développement économique et d'accueil d'entreprises sur le territoire à l'horizon 2040.

DÉLIMITATION

Ces secteurs constituent des extensions urbaines, identifiées soit en continuité de certains sites économiques existants, soit en complément de sites économiques existants : création de nouveaux sites.

• Les extensions des sites économiques existants

Les extensions de sites économiques existants ont été analysées de la manière suivante :

- pertinence au regard de la stratégie d'aménagement du territoire : site répondant à la volonté politique de conforter les sites économiques structurants et de parvenir à développer une offre économique plus importante au Sud du territoire, site à potentiel de développement, site ayant la capacité technique et réglementaire de s'étendre, ...
- pertinence au regard de la demande : besoins des entreprises sur site, demandes de nouvelles installation, offres sur le secteur, ...

Toutes les zones d'activités économiques et les autres sites économiques groupés n'ont pas été recensés comme nécessitant ou pouvant bénéficier de capacités d'extension. Les élus ont fait le choix de resserrer le développement des sites économiques autour de 10 sites dont 2 zones d'activités économiques et 8 autres sites. Il s'agit de :

- La Grande Palud / La Forest – Landerneau
- Lanrinou / Landerneau – Pencran
- La Gare / Loperhet – Dirinon
- Le Keff / La Martyre
- Keravel / Pencran
- Saint-Eloi / Plouédern
- Sud du Bourg / Plouédern
- Croas ar Nezic Nord / Saint-Thonan
- Croas ar Nezic Sud / Saint-Thonan
- Les Landes / Tréflévenez

Ces extensions urbaines répondent soit à des projets de développement, d'extension d'entreprises existantes à court ou moyen termes (exemple : Lanrinou avec les projets des entreprises Laïta et Triskalia), soit à des projets d'extension de zones d'activités (exemple : Croas ar Nezig Sud) .

Les périmètres de ces zones ont été délimités au regard de la configuration des lieux, (paysages, espaces naturels, , ...), au regard des besoins et des contraintes de fonctionnement des entreprises et au regard des capacités d'urbanisation (réseaux, accès, ...).

• **Les créations de nouveaux sites**

A l'échelle du territoire de la CAPLD, 3 nouveaux sites économiques ont été programmés pour les 20 ans à venir. Ces sites correspondent soit à des enjeux d'aménagement économique à l'échelle intercommunale : Reun ar Moal et Leineuret, soit à des enjeux d'aménagement économique à l'échelle du pays de Brest : Lanvian.

- Reun ar Moal (route de Quimper)/ Daoulas-Irvillac

La Communauté d'Agglomération a inscrit dans ses projets d'aménagement la volonté de créer une zone ou des zones économiques au Sud du territoire, équilibrant celles qui existent déjà près de la voie express Nord. On constate en particulier une forte demande de la part d'artisans qui souhaitent bénéficier de la situation de Daoulas. L'enjeu du territoire est d'accroître et diversifier l'offre en terrains à vocation d'activités pour répondre à des demandes d'implantation d'entreprises. L'objectif est bien d'apporter une réponse locale aux demandeurs du secteur Sud du territoire de la Communauté d'Agglomération tout en évitant une multiplication des installations de zones d'activités économiques peu rationnelles sur les différentes communes de ce territoire.

Le choix de la Communauté s'est porté sur Reun ar Moal, un site à cheval entre les communes de Daoulas et d'Irvillac, pour les raisons suivantes :

- site situé en continuité de l'urbanisation de l'agglomération
- site accessible depuis les axes routiers
- disposant des réseaux à proximité pour permettre son ouverture à l'urbanisation à moyen ou long termes
- une partie des terrains appartenant déjà aux collectivités
- la moitié des parcelles ne sont plus exploitées, seule la parcelle au Nord de la zone l'est encore mais par une exploitation (Vern Dérédec) qui, a priori, n'a pas de perspective de reprise à ce jour (exploitation proche de l'urbanisation du bourg, peu de travaux pour une mise aux normes, ...)

Afin de mener à bien ce projet, la Communauté d'Agglomération a lancé en 2009 une procédure de ZAC (dossier de création approuvé en 2012 et dossier de réalisation approuvé en 2015). Le PLU de Daoulas approuvé en 2013, devait traduire ce projet, mais il a été annulé en 2016. C'est pourquoi, le projet n'a pas pu aboutir à ce jour. Le périmètre de la ZAC est plus important que la zone économique identifiée dans le PLUi. A l'échelle du PLUi, l'objectif est d'identifier et de concrétiser l'aménagement de la première phase identifiée dans le projet de ZAC selon deux temporalités : une zone 1AU et une zone 2AU. L'opportunité et la pertinence de développer la deuxième phase du projet seront étudiées par la suite.

A l'échelle du site et suite à l'enquête publique, concernant le projet de Reun ar Moal, il a été envisagé de :

- Classer les parcelles AC 15 à 19 en zone 2AU, maintenir le classement en zone 1AU des autres parcelles. Le classement en zone 2AU de la partie Est est notamment lié à la desserte aujourd'hui limitée du site : absence de réseau d'eaux pluviales, extension de réseau à prévoir pour les eaux usées, renforcement du réseau électrique à prévoir au regard des activités potentiellement accueillies.
- Revoir la vocation commerciale de la zone, en suspendant, pour l'instant (lors de l'approbation du PLUi), la capacité d'accueillir du commerce. Toutefois, à la demande de la commune de Daoulas et si le besoin se présentait, la collectivité souhaite conserver la possibilité d'étudier la capacité d'accueillir une surface commerciale de bricolage ou de jardinage, telle que le permet le SCoT du pays de Brest, sur ce site, le fléchage

de commerce alimentaire étant en priorité dirigé dans la centralité urbaine du Bourg, afin de garantir un dynamisme et une attractivité.

Ces modifications doivent permettre, à la fois, de lever la réserve de la commission d'enquête concernant le secteur de Reun ar Moal et de répondre aux besoins de développement économique à l'échelle locale.

- Leineuret / Loperhet

Le futur espace économique de Leineuret correspond, à la volonté exprimée par les élus, de trouver dans le Sud du territoire, des nouveaux espaces économiques. Il s'agit d'un futur site économique porté par la Communauté.

Cette zone, classée en 2AUi, doit permettre, en complément de la zone de Reun ar Moal et à plus long terme, de répondre à des besoins d'installation d'entreprises à l'échelle du bassin Sud du territoire. Il s'agit essentiellement de proposer une offre dédiée aux activités artisanales au regard des demandes locales, de la configuration des lieux qui ne permettent pas l'aménagement de grands lots et de la proximité avec les quartiers résidentiels.

Le périmètre actuel du site ne comporte pas, a priori, de milieux naturels remarquable ou sensibles.

Par ailleurs, la grande majorité des terres comprise dans le périmètre de la zone n'est plus utilisée par l'activité agricole. Seule la pointe Nord de la zone est encore exploitée.

Avant d'ouvrir à l'urbanisation ce site, la Communauté d'Agglomération procédera aux études amont nécessaires.

- Lanvian / Saint-Divy

Lanvian est un futur site économique localisé en partie sur la commune de Saint-Divy (l'autre partie étant située sur la commune de Guipavas).

Ce site est identifié dans le SCoT du Pays de Brest comme un espace économique « d'intérêt Pays ».

Parmi les sites identifiés « d'intérêt Pays », l'éco-pôle de Lanvian est le projet le plus conséquent. Il concrétise la Stratégie Métropolitaine de Développement Économique de Brest métropole (SMDE – déclinaison locale du Schéma Régional de Développement Économique d'Innovation et d'Internationalisation), notamment en termes de recherche d'attractivité et de développement économique du territoire, et de gouvernance partagée à l'échelle du bassin d'emploi. Cette future zone doit permettre de rééquilibrer l'offre de foncier économique à destination d'activités logistiques et industrielles à l'échelle de la Bretagne et du Pays de Brest. Les activités économiques pressenties nécessitent de grandes emprises foncières et une proximité d'infrastructures structurantes de transport (route, port, aéroport...), et ce d'autant plus que l'ambition portée par la SMDE est celle d'un positionnement sur les marchés nationaux et internationaux.

Or, la zone de Lanvian est le seul espace économique du Pays de Brest capable de proposer des terrains de taille significative (jusqu'à 25 ha d'un seul tenant) et sa situation géographique est idéale en matière d'accessibilité. Elle se trouve en effet à proximité immédiate d'un échangeur desservant la RN 12 et à l'emplacement d'une future route départementale visant à améliorer les échanges routiers à l'Est de l'agglomération brestoise et à dévier la circulation de transit des poids lourds (notamment lié à l'exploitation de carrières environnantes), qui traversent actuellement les zones urbanisées de Guipavas et Saint-Divy.

Au carrefour de différents pôles d'emplois du Pays de Brest, de trois intercommunalités, du port régional de Brest et de l'aéroport Brest-Bretagne (avec une zone d'entrée douanière internationale pour certaines marchandises), cet espace est en même temps suffisamment éloigné de l'agglomération brestoise pour ne pas en engorger les principaux axes d'entrée (échangeur de Kervao et RN 265 notamment). Enfin, la taille

de la zone et sa vocation permettront de constituer des filières économiques locales (entreprises principales / sous-traitants / partenaires éventuels), propres à irriguer et à dynamiser l'ensemble du bassin d'emploi, dans un objectif de rééquilibrage territorial entre l'ouest et l'est breton, tant en matière de développement économique que d'aménagement.

Ce site est classé en zone 2AUi dans le PLUi. Des études sont engagées depuis plusieurs années et devront prochainement aboutir à un programme d'aménagement définitif. Les derniers plannings prévisionnels envisagent un début des travaux en 2023, la première phase se situant sur la commune de Saint-Divy. Cette temporalité d'aménagement est renforcée par le fait que le foncier est globalement maîtrisé.

A noter que la zone humide identifiée dans le périmètre de l'opération a été classée en zone N, afin d'assurer sa préservation.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les zones 2AUI ne sont pas constructibles en l'état.

Les zones 1AUI sont constructibles et aménageables à court ou moyen termes. Elles sont à vocation d'activités économiques 'mixtes' : toutes les activités économiques et de services y sont autorisées. Seul le commerce est particulièrement réglementé.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AUI. Chaque zone 1AUI du territoire dispose d'une OAP, qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, ... Ces schémas viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque opération.

Le règlement des zones 1AUI traduit la volonté des élus de permettre, à la fois, l'optimisation des espaces dédiés au foncier économique, leur densification et la maîtrise des points jugés essentiels dans ce type d'aménagement liés notamment à la qualité d'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions et des aménagements, notamment par rapport aux principales façades routières et à l'environnement immédiat du secteur.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les zones 1AUI couvrent 0,05% du territoire.

Les zones 2AUi couvrent 0,17% du territoire.

Sur près de 83 hectares dédiés au développement des sites économiques majeurs ou structurants du territoire :

- plus de 40% sont identifiés pour la réalisation de la zone d'activités de Lanvian, zone d'intérêt pays, porté à une échelle Pays de Brest et en partie située sur Saint-Divy
- le reste des sites étant dédié aux autres zones ou sites d'activités économiques, portés à l'échelle locale soit par la Communauté, soit directement par des acteurs privés dans le cas d'évolution ou extension d'entreprise.

Les zones 1 AUI et 2AUi marquent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire, en permettant la consolidation ou la création de sites économiques majeurs au Nord, le long de la RN12 notamment, mais également le développement d'une offre économique au Sud du territoire intercommunal.

2.2.4 Les zones 1AU et 2AU

CARACTÉRISATION

Les zones 1AU et 2AU sont des zones à vocation mixte, pouvant accueillir de l'habitat, des activités économiques ou des équipements.

Ces zones ont été établies sur des secteurs présentant un programme d'aménagement mixte assez précis (zone 1AU Saint-Thonan) ou sur des secteurs dont la vocation et la répartition des fonctions restent à définir, notamment au travers d'études plus opérationnelles (zone 2AU de Dirinon, Loperhet, Daoulas, Saint-Urbain).

DÉLIMITATION

Ces secteurs constituent des extensions urbaines dans ou autour des enveloppes urbaines des agglomérations.

Leurs périmètres et les choix de localisation de ces zones ont été étudiés en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès, ...) et des stratégies de développement communal de la même façon que pour les zones 1 ou 2AUH (insertion paysagère, impacts sur les espaces agricoles, préservation des espaces naturels. cohérence en terme de fonctionnement urbain).

- Saint Thonan

A l'échelle de cette opération, il est envisagé un programme mixte avec des capacités d'accueil d'équipements ou aménagements publics, de l'habitat spécifique ou adapté pour les personnes âgées et/ou de l'habitat «classique ». Cette opération est envisagée à court ou moyen termes.

- Dirinon et Loperhet

A l'échelle de ces deux communes, les deux zones 2AU identifiées suivent la même intention : restructurer le bourg en créant un nouvel îlot urbain, un nouveau quartier du bourg pouvant accueillir, à la fois, de l'habitat, des équipements et aménagements publics, éventuellement des activités économiques.

- Daoulas

La collectivité a jugé opportun, sur un site bien spécifique, celui du siège d'exploitation du Vern Dérédec, d'établir un zonage mixte 2AU permettant, au moment de son ouverture à l'urbanisation, de laisser la possibilité à la municipalité de déterminer plus précisément sa vocation (équipements, ...).

Situé en continuité de l'urbanisation du bourg, depuis les équipements scolaires, ce site a été classé en zone 2AU, dans la mesure où l'exploitant agricole est encore aujourd'hui en activité. Ce dernier a fait part à la collectivité de sa cessation d'activité à court-moyen termes. A ce titre, l'exploitation a été recensée comme une exploitation avec une reprise peu probable dans le diagnostic agricole réalisé en 2017.

Une fois que l'exploitant agricole aura cessé son activité, et compte-tenu de la situation enclavée et contraignante de l'exploitation qui rend sa reprise difficile, la commune sait qu'elle aura à réfléchir au devenir de ce site, situé dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du Bourg. C'est pourquoi elle a opté pour un classement en zone 2AU qui lui permet d'envisager un panel plus élargi de reconversion qu'un classement en zone A.

2.3. Les zones agricoles

Définition selon le code de l'urbanisme

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Secteurs et sous-secteurs A à l'échelle de la CAPLD :

ZONES AGRICOLES		COMMUNES CONCERNÉES
A	Secteur correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Toutes les communes
Ao	Secteur couvrant les parties du territoire terrestre affectées aux activités aquacoles et conchyliques	Hanvec // L'Hôpital-Camfrout // Logonna-Daoulas // Loperhet
Ai	Secteur destiné à accueillir des activités économiques situées en zone agricole, pour lesquelles des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées.	Daoulas // Dirinon // Hanvec // Ir-villac // La Forest-Landerneau // la Martyre // La Roche-Maurice // Le Tréhou // Loperhet // Plou-diry // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Thonan // Saint-Urbain // Tréflévenez // Trémaouézan

Les zones Ao et Ai permettant les rénovations, extensions et certaines constructions neuves sont considérées comme des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme.

2.3.1 Les zones A

CARACTÉRISATION

Les zones A du PLUi de la CAPLD correspondent principalement :

- Aux terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces naturels et/ou protégés à ce titre.
- Aux sites d'exploitations agricoles : bâtiments et installations servant d'outils de production toujours en activité

Les zones A comportent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones Agricoles mais qui n'ont pas ou ont perdus leurs vocations agricoles. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations.

Concernant la délimitation des terres agricoles identifiées en zones A, deux sources ont été croisées :

- Le diagnostic de la Chambre d'Agriculture : réalisé en 2017-2018 pour la CAPLD, il identifie les parcelles agricoles sur la base du recensement parcellaire graphique de 2015. Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).
- Le mode d'occupation du sol (MOS) : outil du Pays de Brest, mis à jour en 2015. Il recense l'occupation du sol à la parcelle sur la base d'une photo-interprétation et permet d'identifier celles qui sont en lien avec l'agriculture.

Au final, il a été décidé de retenir les terres agricoles identifiées dans le cadre du MOS qui propose une surface plus importante (23 200 ha contre 20 786 ha dans le diagnostic agricole), dans la mesure où l'outil du MOS permet à la fois d'avoir une instantanée de l'occupation agricole mais permet aussi d'appréhender un potentiel de valorisation agricole qui n'est pas actuellement inscrit dans le registre parcellaire graphique (déclaration PAC).

A noter néanmoins que les espaces déterminés à l'intérieur des enveloppes urbaines, présentant souvent de petites superficies, ne sont pas retenus en zone A. Ils sont classés en zone U. Une partie des zones AU est également identifiée sur ces espaces.

Les espaces mis en valeur par l'agriculture mais présentant un caractère d'espace naturels sont préférentiellement classés en zone N, dès lors qu'ils présentent les caractéristiques d'espaces à protéger pour leurs qualités écologiques ou paysagères, comme par exemple les zones humides ou les espaces remarquables au titre de la loi Littoral. A l'inverse, cette zone intègre des espaces inscrits en trame verte et bleue car leur dominante est agricole et que le maintien de la biodiversité au sein de ces milieux dépend fortement de l'activité agricole. A noter également que les petites parcelles agricoles (souvent < 1 hectare) constituant des enclaves au sein d'un espace naturel ont été classées en zone N.

Concernant les sites agricoles identifiées en zones A :

Tous les bâtiments à vocation agricole (activités professionnelles) qu'il s'agisse de site principal ou de site secondaire, sauf quand le site d'exploitation ne permet pas, en l'état, une pérennisation de l'activité ou une reprise (exemple du site du Vern Deredec à Daoulas), ont été classés en zone A.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Dans la zone A, le PLUi autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles : bâtiments, installations, aménagements nécessaires à ces activités y compris les logements de fonction et les activités de diversifications agricoles. Les règles édictées dans le règlement écrit sont relativement souples au regard de l'implantation, des hauteurs, ... dans la mesure où ces constructions répondent souvent à des contraintes techniques et réglementaires.

La zone A permet, par ailleurs, aux habitations existantes d'évoluer de façon limitée sans remettre en cause la dominante agricole du secteur. Il est permis uniquement la réalisation de rénovation, d'extension limitée et de création d'annexes. Les règles édictées dans le règlement écrit tentent, à la fois, de permettre les évolutions des habitations existantes en lien avec le bâti existant et de limiter leurs impacts ou conséquences dans leur environnement (contexte agricole et rural).

Enfin, la zone A autorise également les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La zone A couvrent plus de 55% du territoire.

Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, d'identifier des espaces majeurs de production à préserver du développement urbain et d'assurer les conditions du maintien et du développement des exploitations agricoles, quelles que soient leurs productions, ainsi que les activités économiques en lien avec l'agriculture qui constituent également d'un des piliers économiques de la CAPLD (agro-alimentaire et agro-industrie).

Afin de donner une lisibilité à moyen et long termes aux exploitations agricoles et en lien avec les objectifs du SCoT, le PLUi garantit une pérennité à 20 ans de l'activité agricole.

Par ailleurs, dans les zones littorales, les espaces identifiés en zone A présentant un faible mitage, une superficie importante (5 hectares et plus) et un potentiel intérêt pour le développement de l'agriculture correspondent aux îlots agricoles cohérents. Néanmoins, cette classification, bien qu'indispensable, ne suffira pas à permettre l'installation de nouveaux sites agricoles (bâtiments) dès lors que ces derniers ne sont pas compatibles avec les dispositions de la loi Littoral.

2.3.2 Les zones Ao

CARACTÉRISATION

Les zones Ao du PLUi de la CAPLD correspondent aux sites aquacoles et conchylicoles suivants :

- Hanvec / Verveur
- Hanvec / Kerlioret
- L'Hôpital-Camfrout / La Marinière
- Logonna-Daoulas / Le Château (2 sites)
- Logonna-Daoulas / Roz
- Loperhet / Penantrein
- Loperhet / Kersanton

DÉLIMITATION

Ces secteurs concernent les constructions et installations existantes liées et nécessaires aux activités aquacoles et conchylicoles sur les communes littorales recensées à ce jour.

Ils concernent les installations à terre et en limite de domaine public maritime. Les parcs ou autres installations en mer qui constituent des aménagements légers n'ont pas été identifiées dans ces sous-secteurs.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Dans la zone Ao, le PLUi autorise uniquement les installations et les constructions nécessaires aux cultures marines, y compris les logements de fonction (encadrés) et les équipements collectifs ou de services publics. La destination de cette zone est très ciblée, d'où la spécificité des règles qui s'y appliquent.

Dans ces zones, au-delà des rénovations, extensions de bâtiments existants, est possible la construction de nouveaux bâtiments sous couvert du respect des autres réglementations en vigueur.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La zone Ao couvre 9 sites et 0,02 % du territoire.

Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, d'identifier et de maintenir les possibilités d'exploitation des ressources de la mer et valoriser les activités liées au littoral.

Par ailleurs, ces sites se trouvent dans la bande des 100 m au titre de la loi Littoral, mais peuvent bénéficier de la « dérogation » pour les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

2.3.3 Les zones Ai

CARACTÉRISATION

Les zones Ai du PLUi de la CAPLD correspondent aux sites d'activités économiques (qui ne sont pas des exploitations agricoles ou autorisées en zone A), isolés (ne comportant souvent qu'une ou deux entreprises contrairement à une zone d'activités) au sein de l'espace agricole.

Ces zones accueillent principalement des activités artisanales et des entreprises de travaux agricoles. Les périmètres de ces zones couvrent également, de façon plus ponctuelle, des activités industrielles ou tertiaires.

DÉLIMITATION

Ces secteurs ont été déterminés à partir du recensement des activités économiques présentes sur l'ensemble du territoire communautaire lors du diagnostic du PLUi.

A partir de la localisation d'une activité économique (professionnelle), il a été délimité un périmètre de capacité d'évolution pour la ou les entreprises concernées. Ce périmètre correspond aux zones Ai qu'on retrouve sur plusieurs communes du territoire. Au regard des caractéristiques des entreprises et de leurs enjeux de développement, la délimitation des zonages a été appréciée site par site. Ainsi, par exemple, le périmètre de la zone Ai identifié autour de Bretagne Plants (acteur majeur de la filière de plan de pomme de terre en Bretagne) à Hanvec ne peut pas être identique à celui identifié autour de l'entreprise de menuiserie au Nord de la zone des 4 Vents sur la Forest-Landerneau.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Dans la zone Ai, le PLUi autorise les installations et les constructions liées aux activités économiques existantes et déjà présentes sur le site (y compris les logements de fonction mais dans le volume des bâtiments d'activité s'ils s'avèrent nécessaires). Il peut s'agir d'activités économiques industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Dans ces zones, et afin de ne pas disperser l'accueil de nouvelles entreprises économiques, ne sont admises que les rénovations et les extensions de bâtiments existants. Les constructions de nouveaux bâtiments destinés à une nouvelle entreprise sont interdites. Ces besoins devront trouver des réponses soit dans les sites d'activités dédiés, soit dans les enveloppes urbaines, soit par l'utilisation de bâtiments existants.

Les capacités de constructions et d'aménagement en zone Ai sont réglementées en termes de surface, d'implantation et de hauteur (en lien avec le bâti existant), afin de permettre une évolution limitée du site en cohérence avec l'existant.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La zone Ai couvre 46 sites et 0,08 % du territoire.

Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire (y compris hors zones d'activités économiques), en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, qu'il s'agisse de petites ou grandes entreprises.

Dans le cas précis des zones Ai, les élus ont fait le choix d'avoir la capacité de maintenir des activités isolées dans l'espace rural sur leur emplacement en permettant uniquement leurs évolutions (et pas la construction de nouvelles entités à proprement parler). Sans cette traduction réglementaire, les activités économiques ne pourraient pas évoluer au sein de la zone A (non permis selon le code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors ne pas permettre leur pérennité et condamner ces entreprises. A noter, par ailleurs, que la plupart de ces entreprises n'aurait pas la capacité ou la faisabilité de s'implanter dans une zone d'activité économique à court ou moyen termes.

Par ailleurs, ces sites étant limités et souvent situés dans des emprises déjà artificialisées ou urbanisées, ils ne représentent pas (ou très peu) de potentiel de consommation d'espaces naturels ou agricoles.

2.4. Les zones naturelles

Définition selon le code de l'urbanisme

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Secteurs et sous-secteurs N à l'échelle de la CAPLD

ZONES AGRICOLES		COMMUNES CONCERNÉES
N	Secteur naturel correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - soit de l'existence d'une exploitation forestière ; - soit de leur caractère d'espaces naturels ; - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.	Toutes les communes
Ns	Secteur correspondant aux espaces remarquables identifiés en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral.	Communes littorales
Nm	Secteur correspondant aux aires de mouillages collectifs autorisées.	Loperhet // Logonna-Daoulas // L'Hôpital-Camfrout
Ne	Secteur destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de service public, ainsi que des activités de loisirs, situés en zone naturelle. Le secteur Ne comprend un sous-secteur Nen.	Daoulas // Dirinon // Hanvec // Irvillac // La Forest-Landerneau // la Martyre // La Roche-Maurice // Le Tréhou // Loperhet // Ploudiry // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Thonan // Saint-Urbain // Tréflévenez // Trémaouézan
Ni	Secteur correspondant à des activités économiques situées en zone naturelle, pour lesquelles des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisés.	Daoulas // Irvillac // La Roche-Maurice // L'Hôpital-Camfrout // Logonna-Daoulas // Loperhet // Ploudiry // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Thonan

ZONES AGRICOLES		COMMUNES CONCERNÉES
Nt	Secteur correspondant à des activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier, des activités à vocation économique et des équipements d'intérêt collectif et de service public, situés en zone naturelle.	Dirinon // Hanvec // Logonna-Daoulas // La Roche-Maurice // Saint-Eloy // Saint-Divy // Landerneau
Ntc	Secteur correspondant à des activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier, situées en zone naturelle, pour lesquelles des aménagements et constructions limitées peuvent être autorisés.	La Forest-Landerneau // Logonna-Daoulas
Nc	Secteur destiné à accueillir des activités extractives ou de stockage de déchets inertes, situées en zone naturelle.	Dirinon // Logonna-Daoulas // Ploudiry
Ng	Secteur destiné à accueillir les installations du golf situées en zone naturelle.	La Martyre // Saint-Urbain // Tréflévénez

Les zones Ne, Ni, Nt, Nc, Ng permettant les rénovations, extensions et certaines constructions neuves sont considérées être des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme.

2.4.1 Les zones N

CARACTÉRISATION

Les zones N du PLUi de la CAPLD correspondent principalement aux milieux/espaces naturels identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue (Cf. partie « ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT »), ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité (majeur ou ordinaire), soit une fonction de corridor écologique.

A noter que les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme le bocage ou certains cours d'eau ou petites zones humides isolées, ont été préservés par d'autres outils réglementaires que la zone N.

Les zones N correspondent également aux sites bâtis à valeur patrimoniale qu'il convient de protéger, notamment à l'échelle de Landerneau (liés aux dispositions du Site Patrimonial Remarquable) et aux sites archéologiques à préserver identifiés par la DRAC. A noter qu'à l'échelle de Landerneau, les zones N caractérisant les espaces de nature en ville ou les sites patrimoniales à protéger ont été classés en zone N1.

Comme les zones A, les zones N comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations.

Les zones rouges du PPRi n'ont pas été classées en zone N au regard du caractère très urbanisé de ces secteurs. Néanmoins, l'existence des PPRi est rappelée dans les dispositions générales du règlement et l'ensemble des documents sont annexés au PLUi en tant que servitude d'utilité publique.

L'identification des zones N reprend les espaces/milieus naturels constitutifs de la trame verte et bleue. Il s'agit des espaces/milieus suivants :

- les zones humides et les cours d'eau

Le périmètre des zones humides a été pris en compte lors de la définition de la zone N. La délimitation se base sur l'inventaire des zones humides du SAGE et de l'inventaire départemental des cours d'eau du Finistère (2014). Seules les zones humides formant un ensemble le long des réseaux hydrographiques ont été classées en zone N. Lorsque cela est possible, le tracé se raccroche à la parcelle. Les petites zones humides isolées au sein de l'espace agricole n'ont pas été classées en zone N.

- les milieux marins et l'estran (se reporter aux zones Ns)

- les massifs forestiers et les principaux boisements, voire quelques espaces de landes

Leur délimitation se base sur le MOS du Pays de Brest recensant les parcelles boisées en 2015. Une vérification par photo aérienne a été réalisée préalablement afin de n'intégrer dans la zone N que les entités réellement boisées, non ou peu dégradées, et non destinées à être abattues pour leur commercialisation. Les petits boisements isolés au sein de l'espace agricole ne font pas l'objet d'un classement en zone N.

- les espaces de nature en ville

Au cœur des enveloppes urbaines ont été classés en zone N les secteurs de nature en ville afin d'assurer le maintien d'espace de respiration et de biodiversité en milieu urbain (en réponse à l'orientation 1.2 de l'axe 3 du PADD). Ces espaces ont été délimités en s'appuyant sur le MOS du Pays de Brest, couplé aux inventaires des milieux/espaces constitutifs de la TVB.

Les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme le bocage, certains cours d'eau et petites zones humides isolés, n'ont pas été identifiés en zone N. D'autres outils réglementaires, plus adaptés à leurs configuration (linéaire, petite surface, ...) assurent leur préservation.

A noter que les habitations isolées ou écarts, lorsqu'elles sont dans ou contiguës à ces espaces/milieus naturels ont été intégrées en zone N.

Le sous-secteur N1, défini à l'échelle de Landerneau, correspond aux espaces de nature en ville; il s'agit soit de petits espaces verts, soit d'espaces paysagers remarquables identifiés dans le SPR et à protéger pour leurs caractéristiques.

Les zones N correspondant aux sites archéologiques de type 2 sont les périmètres identifiés par la DRAC. Ces périmètres ont été adaptés à certains endroits quand ils concernaient une exploitation agricole notamment.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Dans les zones N, le principe est l'inconstructibilité, sauf pour les équipements publics et, à la marge, les exploitations agricoles : la zone préférentielle pour les activités agricoles étant la zone A, la zone N ne permet qu'une dérogation. La zone N permet néanmoins les aménagements et constructions qui sont compatibles avec le maintien ou la préservation des milieux naturels

Pour les habitations présentes dans la zone N, les seules possibilités de constructibilité sont l'évolution des constructions existantes et les annexes, comme en zone A. Il s'agit de possibilités limitées et encadrées en termes de surface, d'implantation ou encore de hauteur.

En zone N1, à l'échelle de Landerneau, la particularité est de traiter de façon spécifique les clôtures qui s'insèrent dans des espaces naturels en milieu urbain.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La zone N couvre près de 24% du territoire.

Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de préserver et de conforter la trame verte et bleue du territoire intercommunal, en identifier en zone N, les milieux/espaces supports ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique.

Dans ce cadre, le PLUi a clairement introduit un nouveau paramètre pour bon nombre de communes qui avaient certes protégé les principaux espaces naturels mais n'avait pas fait l'exercice d'identifier et de protéger un maillage écologique du territoire.

Par ailleurs, l'objectif des élus n'est pas non plus de sanctuariser ces espaces. Certains aménagements et constructions sont autorisés dans les zones N, à condition de ne pas remettre en cause les caractéristiques et la fonctionnalité des milieux naturels concernés, de part leur nature, situation ou dimension.

2.4.2 Les zones Ns

CARACTÉRISATION

Les zones Ns déclinent, à l'échelle des communes littorales et en lien avec les dispositions de la loi Littoral, certains espaces constitutifs de la trame verte et bleue.

Les zones Ns définies dans le PLUi correspondent aux espaces remarquables au titre de la loi Littoral et répondent à la définition de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme : espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

DÉLIMITATION

Le périmètre des zones Ns a été identifié sur la base des inventaires des espaces remarquables existants dans les documents d'urbanisme communaux.

Ces espaces ont été caractérisés en espaces remarquables au titre de la loi Littoral, à condition que deux critères cumulatifs soient respectés :

- en premier lieu, ces espaces doivent appartenir à la liste figurant à l'article R. 121-4 du code de l'Urbanisme
- en second lieu, ces espaces doivent être :
 - soit des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral
 - soit être nécessaires au maintien des équilibres biologiques
 - soit présenter un intérêt écologique

Au regard de cette approche, sur la partie terrestre, toutes les parties naturelles ou à dominante naturelle des sites Natura 2000, des ZNIEFF ou des zones d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont été classées en zone Ns, y compris les espaces comportant quelques bâtiments. A noter que sur la commune d'Hanvec, la partie naturelle du site inscrit des Monts d'Arrée n'a pas été intégralement classée en zone Ns (1/3 de la commune le plus éloigné du littoral). Sur ce secteur de la commune, les zones Ns correspondent aux espaces constitutifs de la trame verte et bleue pour leur valeur écologique mais aussi paysagère.

Au-delà de ces espaces protégés au titre de législations nationales ou communautaires et dont la valeur patrimoniale est reconnue, les zones Ns sont également identifiées sur les espaces cités dans l'article R.121-4 du code de l'urbanisme : les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, ... qui sont considérés soit comme des sites et paysages remarquables, soit comme des milieux naturels à fortes valeurs écologiques.

Sur la partie maritime, les zones NS couvrent l'estran et les milieux marins. Les aménagements légers, tels que les installations de cultures marines ou les mouillages, ont été inclus dans les zones Ns.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La zone Ns (hors territoire en mer) couvre 9 % du territoire.

Les zones Ns contribuent à deux principaux objectifs énoncés dans le PADD : d'une part, il s'agit de préserver et de conforter la trame verte et bleue plus spécifiquement sur les communes littorales, d'autre part, il s'agit de pérenniser la qualité des paysages naturels sur ces mêmes communes, notamment ceux liés à la Rade de Brest.

Par ailleurs, l'identification de ces zones relève d'une obligation faite au titre de la loi Littoral.

2.4.3 Les zones Nm

CARACTÉRISATION

Le secteur Nm correspond aux aires de mouillages collectifs autorisés.

DÉLIMITATION

Ces secteurs ont été délimités à partir de leur emprise actuelle.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les destinations et usages des sols sont ciblés et spécifiques : Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ; les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages autorisés ; les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables ; les usages conformes à la vocation du domaine public maritime naturel.

Il s'agit à la fois de reconnaître l'existence de ces sites et de leur permettre des évolutions limitées dans leur emprise existante.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les zones Nm couvrent 10 sites maritimes.

Ces sites sont déjà existants. Le PLUi ne fait que permettre une évolution limitée de ces mouillages pour assurer une réponse adaptée aux besoins. Ce choix traduit, en partie, l'une des orientations du PADD : « adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population ».

2.4.4 Les zones Ne

CARACTÉRISATION

Les zones Ne du PLUi de la CAPLD correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics y compris les équipements de sports et de loisirs, non situés dans un espace recensé comme une agglomération, un village ou un hameau. La vocation précise de ces espaces est très hétérogène : maison de retraite, station d'épuration, centre équestre, ... Pour autant, ces secteurs sont bâtis et artificialisés et peuvent nécessiter des besoins d'évolution.

DÉLIMITATION

Ces secteurs ont été délimités à partir de leur emprise actuelle et de la configuration des lieux.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Pour les zones Ne, les destinations autorisées sont ciblées : d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics y compris les équipements de sports et de loisirs. En effet, il s'agit, à la fois, de reconnaître l'existence de ces sites et de leur permettre d'évoluer dans leur emprise existante.

Afin de prendre en compte la loi Littoral et les dispositions législatives s'appliquant aux espaces au sein des zones naturelles et agricoles (STECAL), une distinction de zonage a été faite :

- Les zones classées en Ne qui disposent uniquement de possibilités d'évolution des constructions existantes et d'annexes à ces constructions.
- Les zones classées en Ne disposent de possibilités d'évolutions des constructions existantes et de constructions neuves. Aucune zone Ne n'a été délimitée sur les communes littorales. Hormis le secteur Ne situé à la Martyre et correspondant à un projet d'intérêt général d'interconnexion électrique entre la France et l'Irlande, la délimitation des zones Ne se limite aux parcelles déjà occupées pour ne pas induire d'extension des espaces bâtis ou aménagés sur les espaces agricoles ou naturels.

Les capacités de constructions et d'aménagement en zone Ne sont réglementées en termes de surface, d'implantation et de hauteur (en lien avec le bâti existant), afin de permettre une évolution limitée du site en cohérence avec l'existant

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Les zones Ne couvrent 59 sites et 0,3 % du territoire.

Ces sites sont déjà artificialisés au regard de leur emprise et, pour certains, de leurs caractéristiques et leurs réglementations, ils ne pourraient pas être délocalisés en ou autour des pôles urbanisés. Le fait que le PLUi puisse à minima maintenir, voire permettre l'évolution de ces équipements est nécessaire pour assurer leur pérennité. Ce choix traduit, en partie, l'une des orientations du PADD : « adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population ».

2.4.5 Les zones Ni

CARACTÉRISATION

Les zones Ni du PLUi de la CAPLD sont le parallèle des zones Ai au sein des zones naturelles. Elles correspondent aux sites d'activités économiques (qui ne sont pas des exploitations agricoles) isolées au sein des espaces naturels.

DÉLIMITATION

La délimitation des zones Ni est identique à celle des zones Ai (se reporter à ce chapitre).

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les règles au sein des zones Ni sont identiques à celles des zones Ai (se reporter à ce chapitre).

2.4.6 Les zones Nt et Ntc

CARACTÉRISATION

Les zones Nt et Ntc du PLUi de la CAPLD correspondent :

- Pour les zones Nt : aux sites ayant des vocations économiques ou des équipements spécifiques ou bien en attente de projet de reconversion au sein des espaces naturels. Il s'agit des sites suivants :

- . la Roche-Maurice / Kerguinou / hébergement touristique / en activité
- . Logonna-Daoulas / Moulin Mer / ancien moulin à marée / sans activité
- . Saint-Eloy / Banalec / anciens locaux du PNRA / sans activité
- . Dirinon / Les Pâquerettes / institut pour personnes handicapées / sans activité
- . Dirinon / Roual / foyer pour personnes handicapées / en activité
- . Dirinon / Kerivin ancien CAT / centre d'hébergement, séminaire / en activité
- . Hanvec / Menez Meur / PNRA / en activité
- . Saint-Divy / Manoir de la Haye / ouverture du site au public avec mise en place de sculptures.
- . Landerneau / Parc du manoir de Kerlaran

- Pour les zones Ntc : aux sites en activité correspondant à de l'hôtellerie de plein-air (camping) et à des sites dédiés à de l'hébergement touristique. Il s'agit des sites suivants :

- . La Forest-Landerneau : camping de Coat Bihan
- . Logonna-Daoulas : campings de Goulet Ker, L'Arvor, centres de vacances de Penn Leurgeur et hôtellerie de Moulin Mer

DÉLIMITATION

Ces secteurs ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution. Les sites situés sur les communes littorales sont, de fait, plus contraints par la loi Littoral que sur les autres communes.

Pour les zones Ntc liées à des campings, les périmètres correspondent aux arrêtés préfectoraux autorisant ces activités.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Pour les zones Nt, les vocations et donc les destinations autorisées sont larges : équipements, activités économiques et hébergement/hôtellerie. En effet, il s'agit, à la fois, de reconnaître les activités existantes et de leur permettre d'évoluer mais aussi de valoriser des sites aujourd'hui à l'abandon, en ouvrant plusieurs destinations possibles.

Dans ces zones, ne sont admis que les rénovations et les extensions de bâtiments existants. Les constructions de nouveaux bâtiments indépendants sont interdites. Les capacités de constructions et d'aménagement sont réglementées en termes de surface, d'implantation et de hauteur (en lien avec le bâti existant), afin de permettre une évolution limitée du site en cohérence avec l'existant. Par ailleurs, les sites situés sur les communes littorales sont, de fait, plus contraints par la loi Littoral. C'est notamment du cas du site de Moulin Mer à Logonna.

Pour les zones Ntc, les destinations sont plus spécifiques et ciblées. Ne sont autorisées que les installations et les constructions à vocation (ou liées) d'hébergement touristique et hôtelier, ainsi que les équipements ou services d'intérêt public. Comme les zones Nt, les zones Ntc ne permettent que les évolutions limitées des installations et constructions déjà existantes et non un développement de l'urbanisation.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La zone Nt couvre 9 sites et 0,1 % du territoire.

La zone Ntc couvre 6 sites et 0,03 % du territoire.

Pour les zones Nt comme pour les zones Ntc, les objectifs poursuivis par les élus, en lien avec les orientations du PADD, sont de pérenniser des sites économiques ou d'équipements existants notamment à vocation touristique et de se donner les capacités de valoriser (ou revaloriser) certains sites aujourd'hui sans affectation.

Pour les sites en activité, il s'agit de permettre la pérennisation et l'évolution de leurs activités, bien qu'ils ne soient pas situés dans l'enveloppe urbaine. Pour les sites en attente de projet, il s'agit de favoriser leurs reprises, tout en respectant les contraintes existantes.

De plus, au regard de leurs capacités d'aménagement et de constructibilité limitées, il ne peut pas être considéré que les zones Nt ou Ntc puissent remettre en cause les caractéristiques et les qualités des espaces naturels environnants, y compris pour celles localisées dans les réservoirs de biodiversité.

2.4.7 Les zones Nc

CARACTÉRISATION

Les zones Nc correspondent aux sites d'activités existants liés à des activités extractrices (carrières) ou des activités de stockage de déchets inertes situées dans ou à proximité d'enveloppe d'espaces à dominante naturelle. Il s'agit des sites suivants :

- Ploudiry / Carrière de Kerfaven.
- Logonna-Daoulas / Carrière du Roz
- Dirinon / Carrière de Keramborn, zone récemment modifiée pour permettre également le stockage des matériaux inertes

Ces sites sont déjà réglementés au travers d'autres réglementations que l'urbanisme (environnement notamment). Au regard de leurs vocations et réglementations spécifiques, ces sites trouvent une traduction particulière dans le PLUi.

DÉLIMITATION

Ces zones ont été délimitées à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution.

Les périmètres de ces secteurs correspondent aux arrêtés préfectoraux autorisant ces activités.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Ces zones possèdent une vocation spécifique. Les possibilités d'aménagement et de constructibilité sont très restreintes et ne peuvent correspondre qu'aux occupations du sol liées à l'exploitation de carrière ou aux stockage de matériaux inertes.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La zone Nc couvre 3 sites et 0,4 % du territoire.

Ces zones marquent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de pérenniser et de permettre le développement des sites économiques existants sur l'ensemble du territoire intercommunal, qu'il ait un caractère spécifique (ce qui est le cas des activités en zone Nc) ou non.

Par ailleurs, ces activités sont déjà autorisées et soumises à d'autres réglementations au titre du code de l'environnement notamment. Leurs délimitations dans le PLUi ne viendront pas accentuer leurs impacts sur l'environnement.

2.4.8 La zone Ng

CARACTÉRISATION

Cette zone est unique à l'échelle du territoire de la CAPLD. Elle correspond au site du golf de Lann Rohou situé sur les communes de Saint-Urbain, La Martyre, Tréflévenez.

DÉLIMITATION

La délimitation du site correspond à l'ensemble de la propriété du golf (parcours) et ses abords non bâtis à ce jour.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Cette zone possède une vocation spécifique. Les possibilités d'aménagement et de constructibilité sont restreintes et ne peuvent correspondre qu'aux occupations du sol liées à l'exploitation du golf.

RÉSULTATS ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La zone Ng couvre 104 hectares et 0,3 % du territoire. Il s'agit d'une emprise importante. Néanmoins, ce site est très largement à dominante naturelle.

La définition de cette zone correspond également à la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de pérenniser et de permettre le développement des sites économiques existants sur l'ensemble du territoire intercommunal, qu'il ait un caractère spécifique ou non. Par ailleurs, le golf de Lann Rohou contribue à l'attractivité touristique du territoire intercommunal, voire au-delà, d'où l'intérêt également de permettre les conditions de son maintien et de son développement.

A noter que l'accueil du golf, ainsi que les espaces bâtis situés en bordure du golf de Saint-Urbain (ancien hôtel et ancien espace de karting), ont été classés en zone UT pour permettre leurs évolutions dans le périmètre de la zone UT, reprenant les espaces déjà bâtis et artificialisés.

3. Justification des autres dispositions réglementaires

3.1. Les dispositions concernant le commerce

Les dispositions réglementaires du PLUi traduisent les orientations du SCoT et celles retranscrites dans le PADD du PLUi qui visent, d'une part, à maintenir la vie et renforcer les centralités notamment par le biais de possibilité d'implantation et de maintien des activités commerciales à cette échelle, et celles qui visent, d'autre part à organiser et cibler les sites d'implantation de commerces en dehors de ces périmètres.

3.1.1 Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme et en lien avec le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Brest, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal identifie et délimite des quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale.

Le règlement du PLUi prévoit qu'en dehors de ces périmètres, les activités artisanales (= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries...), à caractère commerciale et de commerces de détail (= activités de ventes de biens non (ou peu) transformés à la clientèle) sont interdites.

Seules seront autorisées :

- Les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerce de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- À titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vienne en complément d'une fonction de production présente sur le site.

CENTRALITÉS URBAINES COMMERCIALES :

Identification et délimitation :

Les centralités urbaines commerciales se retrouvent, à l'échelle de la CAPLD, au niveau de chacune des centralités ou agglomérations (centre-ville, centre-bourg, bourg selon la typologie et la taille de la commune). Ils existent également des périmètres de diversités commerciales à l'échelle de quelques pôles urbains secondaires (villages) où il est jugé souhaitable le maintien ou l'installation de commerces de proximité.

A l'échelles des 22 centralités ou agglomérations :

- les dessins de l'enveloppe des centralités ont été appréciées différemment selon les communes. Les communes les plus petites et les plus rurales (communes du Plateau, Trémaouézan et Lanneuffret), disposant de peu de tissu commercial ont identifiées l'intégralité de leur enveloppe urbaine.
- Les autres communes ont identifié un périmètre comprenant uniquement une partie de l'enveloppe urbaine qui leur semblent correspondre aux tissus urbains présentant des enjeux vis-

à-vis du maintien ou du développement des activités à caractère commerciale. Dans certaines communes, certains secteurs identifiés en zone d'extension mais compris dans ou autour de la centralité urbaine ont également été intégrés, afin de pouvoir y programmer des activités à caractère commercial, le cas échéant.

- Pour Landerneau et Daoulas, la centralité urbaine commerciale correspond au centre-ville ou au centre-bourg. Ces périmètres correspondent également aux périmètres de polarités commerciales urbaines.

A noter que pour Landerneau, les implantations, extensions, rénovations, changements de destination des locaux d'activités artisanales ou de services soumis à la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP) ne sont autorisés que dans les périmètres de centralités urbaines et de polarités urbaines commerciales. A cette échelle et devant les enjeux commerciaux de la Ville, les élus ont en effet souhaité également réglementer ces activités qui génèrent du flux, de la fréquentation et donc de la vie économique et sociale.

A l'échelles des villages :

- Le SCoT du pays de Brest permettant d'identifier des périmètres de diversité commerciale à l'échelle des villages, en tant que «secteurs où l'implantation de commerces est possible» en dehors des centralités urbaines commerciales. Les communes de la CAPLD en disposant ont fait le choix, en fonction des enjeux locaux, de définir ou pas un périmètre à cette échelle.
- C'est ainsi que les communes de la Forest-Landerneau et l'Hôpital-Camfrout ont défini des centralités commerciales dans les enveloppes urbaines de leurs villages (la Gare, Kerascoët et Traon)

Les dispositions du règlement écrit:

L'objectif étant de renforcer la vie dans les centralités et les principaux pôles d'urbanisation, ces périmètres permettent l'implantation d'activités commerciales, qu'elles soient de proximité ou de plus grandes envergure (moyenne ou grande surface).

A l'intérieur des périmètres de centralité commerciale, le règlement du PLUi prévoit que les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales, à caractère commercial et de commerce de détail sont autorisées. Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

PLAFOND DÉFINI EN M² DE SURFACE DE VENTE				
	Grande surface alimentaire	Bricolage-Jardinage	Meubles	Autres
Niveau 1	2200	2000	1000	1000

Au-delà des centralités urbaines commerciales, la CAPLD a fait le choix d'identifier des secteurs pouvant accueillir du commerce conformément au SCoT du Pays de Brest. Ces secteurs sont identifiés au document graphique du règlement. Il s'agit d'une partie des périmètres urbains des villages de la Gare, de Troaon et de Kerascoët. Dans ces périmètres, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées, à condition que la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure ou égale à 300 m².

POLARITÉS COMMERCIALES URBAINES :

Identification et délimitation :

Les polarités commerciales urbaines correspondent aux cœurs de bourgs ou de quartiers 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. Elles s'en distinguent par un niveau de fonction commerciale plus élevé.

A l'échelle de la CAPLD, 3 polarités commerciales urbaines sont distinguées par le SCOT du Pays de Brest :

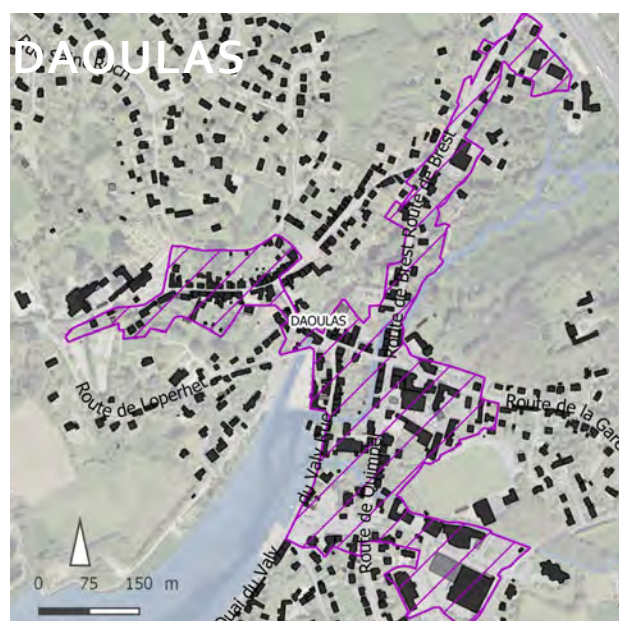
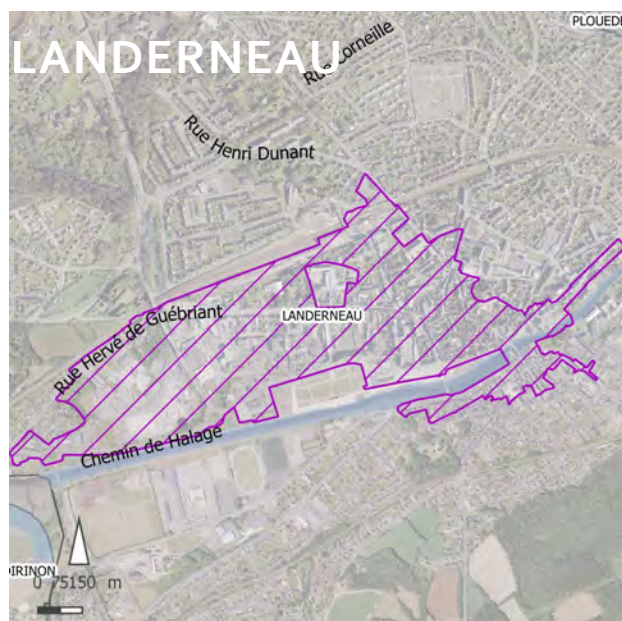
- Landerneau > Centre (niveau 5) et Bois-Noir (niveau 5);
- Daoulas > Centre (niveau 2)

Ces polarités ne présentent pas toutes les mêmes enjeux. Un niveau de fonction commerciale leur est donc appliqué, selon les critères définis ci-après.

NIVEAU DE FONCTION COMMERCIALE	TAILLE DE LA ZONE DE CHALANDISE (EN NOMBRE D'HABITANTS)*	ELEMENTS DE DÉFINITION DE L'OFFRE COMMERCIALE
1	Moins de 10 000 hab.	Offre commerciale répondant aux besoins «courants» de la population (pain, journal, supérette...). Faible distance entre le lieu d'habitat et les commerces. Plus le niveau de fonctions commerciales progresse, plus l'offre est importante, diversifiée et originale.
2	Entre 10 000 et 25 000 hab.	
3	De 25 000 à 40 000 hab.	
4	De 40 000 à 80 000 hab.	
5	Plus de 80 000 hab.	
6	Moins de 400 000 hab.	Plus l'aire d'influence commerciale est importante, plus les déplacements de clientèles et les flux de marchandises sont nombreux.

* Référence donnée à titre indicatif, à laquelle il faut dans certains secteurs ajouter l'affluence touristique

Le PLUi de la CAPLD traduit ces polarités et délimitent leurs contours.



- Pour Landerneau, la polarité commerciale urbaine du Centre reprend le dessin de la centralité commerciale. Elle se trouve rattachée à celle de Bois Noir (à l'exception du secteur des équipements scolaires rue de Brest), « nouveau » quartier du centre-ville (en mutation depuis quelques années) qui accueille des activités commerciales de proximité mais aussi de moyennes ou grandes surfaces et qui complète les activités commerciales du centre historique.
- Pour Daoulas, la polarité commerciale urbaine du Centre reprend le dessin de la centralité commerciale. Il s'agit des principales rues ou secteurs commerçants de Daoulas ou secteur présentant un potentiel.

Les dispositions du règlement écrit:

A l'intérieur des périmètres de polarité urbaine commerciale, le règlement du PLUi prévoit que les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales, à caractère commercial et de commerce de détail sont autorisées. Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

PLAFOND DÉFINI EN M ² DE SURFACE DE VENTE				
	Grande surface alimentaire	Bricolage-Jardinage	Meubles	Autres
Niveau 2	2700	3000	1500	1000
Niveau 5	6000	5000	2500	2000

POLARITÉS COMMERCIALES PÉRIPHÉRIQUES :

Identification et délimitation :

Dans une relation de complémentarité avec le tissu commercial des centralités ou polarités urbaines, les polarités commerciales périphériques sont destinées à accueillir des espaces commerciaux qui n'ont pas de vocation commerciale de proximité. Il s'agit d'espaces plus destinés à l'accueil et au développement de moyennes ou grandes surfaces commerciales.

A l'échelle de la CAPLD, 2 polarités commerciales périphériques sont distinguées par le SCOT du Pays de Brest :

- Landerneau > Bel-Air Kergonidec Nord (niveau 5)
- Daoulas > Route de Quimper (niveau 2)

Ces polarités ne présentent pas toutes les mêmes enjeux en termes d'offres commerciales, de zones de chalandises et de flux. Un niveau de fonction commerciale leur est donc appliqué, selon les mêmes critères que ceux des polarités commerciales urbaines.

- Pour Landerneau, le secteur de Bel-Air Kergonidec Nord est un espace déjà partiellement urbanisé où se trouve des activités commerciales de types grandes et moyennes surfaces. Cette disposition permet une confirmation de la vocation du secteur et des capacités d'évolution et de mutation pour les années à venir.
- Pour Daoulas, le choix lors de l'approbation du PLUi et suite à une réserve de la commission d'enquête publique a été de ne pas traduire les possibilités d'accueil commercial identifiées à l'échelle du SCoT.

Toutefois, à la demande de la commune de Daoulas et si le besoin se présentait, la collectivité souhaite conserver la possibilité d'étudier la capacité d'accueillir une surface commerciale de bricolage ou de jardinage, telle que le permet le SCoT du pays de Brest, sur ce site, le fléchage de commerce alimentaire étant en priorité dirigé dans la centralité urbaine du Bourg, afin de garantir un dynamisme et une attractivité à cette échelle.

Ces modifications doivent permettre, à la fois, de lever la réserve de la commission d'enquête concernant le secteur de Reun ar Moal et de répondre aux besoins de développement économique à l'échelle locale.

Les dispositions du règlement écrit:

A l'intérieur du seul périmètre commercial périphérique identifié dans le PLUi (Landerneau), le règlement du PLUi prévoit que les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisés à condition que la surface de vente, par cellule commerciale, soit supérieure à 500 m² dans le cas de Landerneau (Bel Air-Kergonidec Nord) . A l'échelle de Landerneau, au regard du tissu commercial existant et de l'enjeu du maintien d'équilibre entre l'offre de proximité à privilégier dans la centralité et l'offre en périphérie, aux portes de l'agglomération, le seuil de 300 m² identifié dans le SCoT a été relevé. L'objectif est de pouvoir davantage capter des moyennes surfaces commerciales en centralités, en contraignant plus les installations sur le seul autre secteur qui pourrait les autoriser.

En outre, dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

PLAFOND DÉFINI EN M² DE SURFACE DE VENTE				
	Grande surface alimentaire	Bricolage-Jardinage	Meubles	Autres
Niveau 5	6000	5000	2500	2000

3.1.2 Les linéaires de restriction de changement de destination

En plus dispositions précédentes, certaines communes ont également souhaité mobiliser un outil supplémentaire, afin de conserver un potentiel de linéaires commerciaux au sein de leurs centralités, en raison d'un risque de perte de locaux commerciaux et/ou de tension foncière et/ou de fragilité de la dynamique commerciale.

Le PLUi met en place sur 13 des 22 communes, un ou plusieurs linéaire(s) de restriction de changement de destination commerciale au titre des articles L151-16 et R151-37 (alinéas 1° et 3°), afin d'interdire tout changement de destination des rez-de-chaussée aujourd'hui à vocation de commerce.

Ces communes sont : Landerneau, Daoulas, Dirinon, Hanvec, L'Hôpital-Camfrout, Irvillac, Logonna-Daoulas, Loperhet, La Martyre, Pencran, Plouédern, La Roche-Maurice et Saint-Thonan.

Ces linéaires sont mis en place sur les linéaires et les abords des places concernés par un enjeu probant (exemples : transformation de RDC commerciaux en logements sur les fonds voisins, demandes d'installation commerciale sans offre de local, ...).

3.2. Les dispositions graphiques concernant la mixité sociale

Les dispositions du PLUi traduisent en la matière les orientations du SCoT, territorialisées dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021.

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette disposition est mise en place dans le PLUi conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021.

La délimitation des secteurs soumis à la servitude de mixité sociale :

L'ensemble des zones urbaine et à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat des communes où un objectif de production de logements sociaux est fixé dans le PLH 2015-2021, est soumis à une servitude de mixité sociale. Ces zones peuvent concerner les agglomérations, les villages, le hameaux et les secteurs déjà urbanisés.

A l'échelle de la ville de Landerneau, cette servitude de mixité sociale a été appréciée plus finement au regard de l'ampleur du tissu urbain, de la différence de typologie des quartiers résidentiels et d'une recherche de mixité sociale adaptée au contexte urbain et aux populations déjà résidentes. C'est pourquoi, la servitude de mixité sociale ne s'applique pas systématiquement sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Les secteurs comprenant déjà une importante proportion de logements sociaux (secteur de Kergreis par exemple) ou les secteurs déjà urbanisés (de type pavillonnaire) ne présentant pas d'enjeux de renouvellement urbain (secteurs de Tremaria, du Lech, ...) n'ont pas été inclus dans ce périmètre.

Les dispositions du règlement écrit:

La servitude de mixité sociale s'applique différemment selon les communes. Le règlement écrit prévoit la distinction suivante :

- Dans les communes où aucun objectif de production de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*) n'est fixé , la servitude de mixité sociale (% de production de logements locatifs sociaux dans une opération de logements) ne sera pas appliquée.
- Dans les communes où un objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé , seules les opérations ≥ 10 logements devront appliquer une servitude de mixité sociale. Ces opérations devront comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. L'application de cette règle pourra être vue , selon les cas et les enjeux d'aménagement des communes, soit à l'échelle de la ou les parcelles de l'opération, soit à une échelle plus large, de secteurs urbains ou à urbaniser, dans un esprit de mutualisation ou de compensation, si une opération ne peut ou ne doit pas répondre à ces obligations.

3.3. Les dispositions graphiques concernant les risques et nuisances

Le territoire de la CAPLD est concerné par plusieurs catégories de risques et de nuisances qu'il convient de traduire dans les dispositions réglementaires, afin qu'elles puissent être intégrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

A noter que les risques constituant des servitudes comme les PPRi par exemple ne sont pas reprises dans le règlement.

3.3.1 Les nuisances sonores et les reculs par rapport aux voies

Concernant les nuisances sonores

Sur le territoire de la CAPLD, plusieurs voies ont fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral (cf. partie Etat Initial de l'Environnement). Ce classement vise à détruire les nuisances, en obligeant un isolement acoustique minimal des constructions dans une bande de part et d'autre des voies. Sont concernées les voies suivantes :

- La RN12
- La voie ferrée (entre La Forest-Landerneau et Landerneau)
- La RN165 entre Loperhet et Hanvec (catégorie 2, secteur affecté de 250 m)
- La RD770 de Landerneau à la RN12 et entre Daoulas et Landerneau.
- La RD712 à la Forest-Landerneau et Landerneau
- La RD 764 à Ploudiry
- A Landerneau : la Route de Quimper, le Quai de Cornouaille et la Rue du Dr Pouliquen, la RD29, la Rue du Maréchal Leclerc et la Rue du Commandant Charcot, la Rue G. de l'Hôpital, la Rue H. Dunant, l'Avenue du Tourois, le Boulevard de la Gare et la rue du Gaz.

Ces dispositions sont reportées sur le règlement graphique.

Concernant les reculs par rapport aux voies

le PLUi intègre les dispositions suivantes dans son règlement :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : RN12 et RN165.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau.

L'interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, dans les secteurs ayant fait l'objet d'une dérogation Loi Barnier, le recul applicable est inscrit sur le règlement graphique.

De plus, l'ensemble des zones du règlement est également concerné par des dispositions concernant le recul par rapport aux autres voies et emprises publiques. Le règlement écrit rappelle que les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront les reculs par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental définis par le règlement de la voirie départementale.

3.3.2 Les risques technologiques

Les dispositions du règlement écrit:

Les secteurs présentant des risques technologiques sont représentés sur le règlement graphique par une trame spécifique, en application de l'article R151-34 du code de l'Urbanisme.

Deux sites sont répertoriés à l'échelle de la CAPLD :

- Le site de la Cobrena sur les communes de Dirinon et Loperhet
- Le site EDF sur la commune de Dirinon (site SEVESO)

Ces risques et leurs périmètres sont reportés sur le règlement graphique. Le règlement écrit comporte des préconisations en matière d'urbanisme en annexe.



 **Trame_Cobrena_Seveso**
secteurs présentant des
risques technologiques, liés à
l'établissement COBRENA



 **Trame_Cobrena_Seveso**
secteurs présentant des
risques technologiques, liés au
site SEVESO EDF CETAC

3.3.3 Le risque de submersion marine

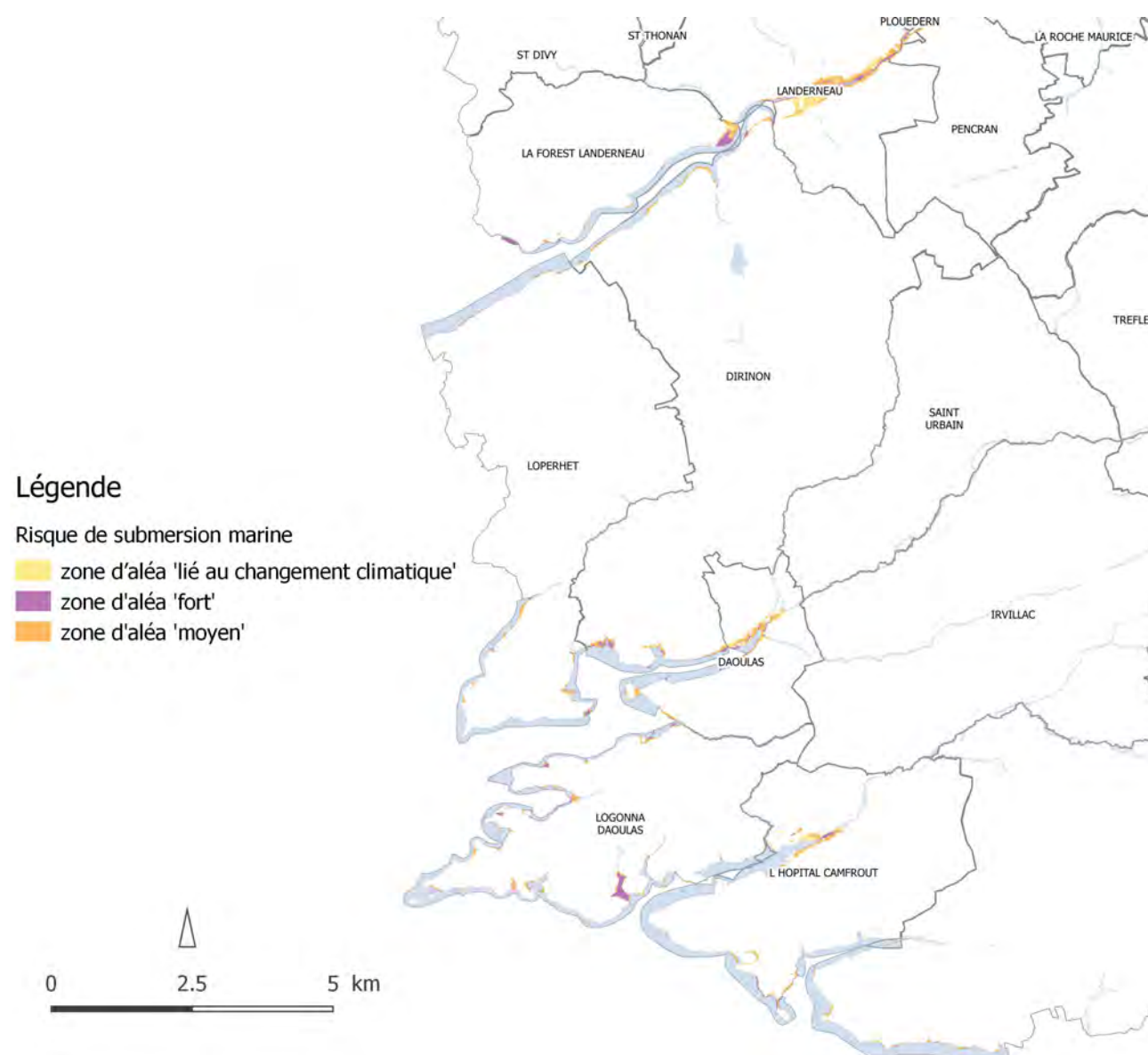
Le 18 décembre 2013, le Préfet du Finistère a porté à la connaissance des maires des communes exposées au risque de submersion marine les cartes des zones basses littorales.

Les secteurs présentant un risque d'inondation par submersion marine sont représentés sur le règlement graphique du PLUi par des trames spécifiques, en application de l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

Les communes de Plouédern (pour les quelques secteurs qui touchent l'Elorn), Pencran (idem), Landerneau, Dirinon, Loperhet, Daoulas, Logonna-Daoulas, L'Hôpital-Camfrout et Hanvec sont concernées par des zones d'aléas « fort », « moyen », voire « futur ».

La « notice d'accompagnement des cartes » et les « exemples d'application » figurent en annexe du règlement écrit.

A noter que les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, traduits dans les PPRI, trouvent leurs traductions réglementaires dans les servitudes d'utilité publique.



3.4. Les dispositions concernant la Trame verte et bleue (TVB)

Les milieux et espaces constitutifs de la trame verte et bleue sont présentés et décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement.

Au travers des éléments présentés ci-après, il s'agit de préciser les dispositions réglementaires prises pour assurer la protection, le maintien, voire le renforcement de la trame verte et bleue, ainsi que des continuités écologiques, au-delà du zonage à proprement parler et notamment d'une classification en zone naturelle.

L'ensemble de ces éléments sont identifiés en tant que espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre du R.151-43-4 du CU. L'objectif est de pouvoir les préserver. Ainsi, le règlement précise que les constructions, installations, aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue, sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de part leur nature, situation ou dimensions.

3.4.1 Les cours d'eau et leurs abords

Les cours d'eau sont identifiés dans le PLUi grâce à l'inventaire départemental des cours d'eau du Finistère (l'arrêté préfectoral 2011-1057 du 18/07/2011 modifié 2014). Une bande de 5 mètre de part et d'autre des cours d'eau permanents a été générée et constitue un espace de protection de leurs abords au titre du R.151-34 du code de l'urbanisme. Les cours d'eau intermittents ne font pas d'objet de protection de leurs abords.

Des dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ont été instaurées afin de protéger leurs abords :

- Les constructions sont interdites dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau permanents non busés.
- L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau permanents non busés, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

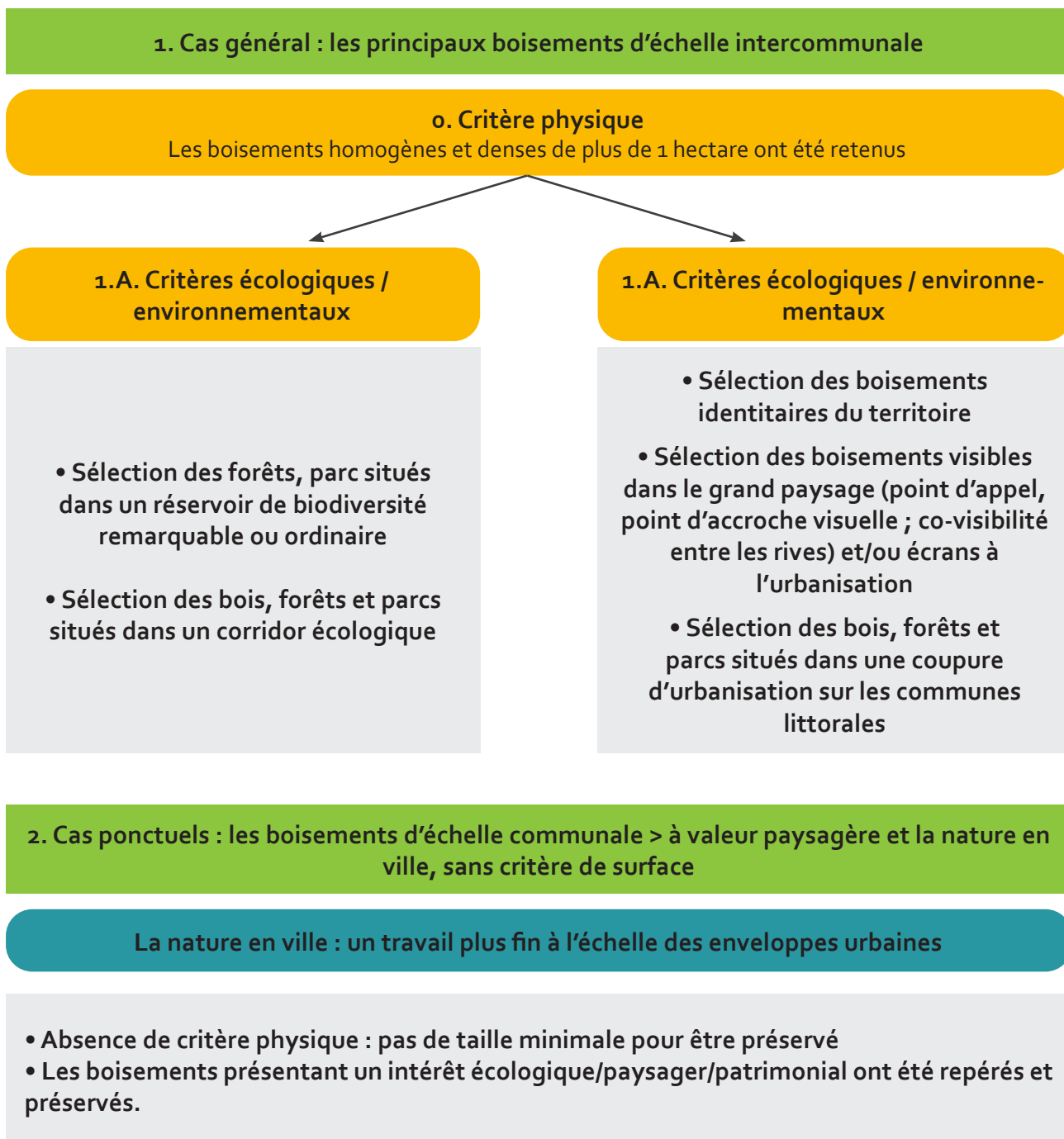
3.4.2 Les zones humides

Les zones humides avérées en l'état des connaissances en 2015 sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Leur délimitation repose sur des inventaires réalisés à l'échelle locale par le biais des syndicats de bassin versant. Plusieurs inventaires complémentaires ont été menés, par la suite, pour ajuster ou identifier des nouvelles zones humides, notamment sur les communes de La Roche-Maurice, Pencran, Saint-Urbain, Daoulas, l'Hôpital-Camfrout, Plouédern.

Afin de garantir la pérennité de ces espaces, des dispositions réglementaires, dans le règlement écrit, devant permettre leur maintien, leur conservation ou leur compensation, ont été établies en lien avec les trois SAGE qui recoupent le territoire de la CAPLD.

3.4.3 Les Espaces boisés classés (EBC)

Méthode de sélection pour identifier les boisements à protéger au titre des EBC ou du L.151-23 du CU:



3. Autres cas ponctuels : les espaces à soustraire des boisements à préserver

Le bâti inscrit au sein ou en limite des boisements à préserver	Les peupleraies et les forêts fermées monospécifiques de conifères et de résineux (cultures) sans valeur paysagère	Les landes et les parcelles concernées par l'enfrichement	Les zones humides et les abords des cours d'eau	Les secteurs concernés par la servitude I4
Une zone tampon de 10 mètres autour du bâti a été soustraite des boisements à préserver	Ces espaces ont été soustraits des boisements à préserver	Ces espaces ont été soustraits des boisements à préserver	Les zones humides et une zone tampon de 10 m autour des cours d'eau ont été soustraits	Les espaces concernés par les servitudes liées au voisinage des lignes haute tension ont été soustraits

Pour les communes littorales

Sur les communes littorales, la délimitation des espaces boisés classés significatifs s'appuie sur les critères suivants :

- L'importance du boisement : seuls les boisements homogènes et denses d'1 hectare et plus ont été sélectionnés.
- Le rôle écologique du boisement : parmi les boisements d'1 ha et plus, les bois, forêts et parcs situés dans un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique ont été retenus.
- Le rôle paysager et patrimonial du boisement : quelque soit la surface, les bois, forêts et parcs présentant un caractère identitaire pour le territoire, visibles dans le grand paysage (point d'accroche visuelle, co-visibilité entre les rives ou écran à l'urbanisation) ont été retenus.
- Le cas particulier de la nature en ville : un travail d'identification plus fin a été réalisé au sein des enveloppes urbaines. Aucun seuil minimal de surface n'a été appliqué pour la nature en ville. Les boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial à l'échelle du centre-ville ou du bourg des communes ont été retenus et classés en EBC.

NB : Les EBC significatifs identifiés et délimités au titre du L121-27 du CU sont présentés et argumentés de façon détaillée dans la partie I du rapport de présentation (« Compatibilité avec les dispositions de la Loi Littoral ».)

Pour les communes non littorales

Sur les communes non littorales, deux outils réglementaires ont été mobilisés afin de préserver les boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial : le classement en espace boisé classé (pour les boisements inscrits en réservoir de biodiversité ou un corridor écologique) et la protection au titre du L151-23 du CU (pour les autres boisements).

Sur les communes non littorales, la délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les critères suivants :

- L'importance du boisement : les boisements homogènes et denses d'1 hectare et plus ont été sélectionnés.

- Le rôle écologique du boisement : parmi les boisements d'1 ha et plus, seuls les bois, forêts et parcs situés dans un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique ont été retenus et classés en EBC.
- Le cas particulier de la nature en ville : un travail d'identification plus fin a été réalisé au sein des enveloppes urbaines. Aucun seuil minimal de surface n'a été appliqué pour la nature en ville. Les boisements inscrits dans un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique et présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial à l'échelle du centre-ville ou du bourg des communes ont été retenus et classés en EBC

Les espaces boisés classés identifiés au titre du L113-1 du code de l'Urbanisme sont représentés au règlement graphique par une trame spécifique. Le classement en EBC permet de préserver les boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial.

Les espaces boisés classés sont vierges de toute construction ou installation : une zone tampon de 10 mètres autour du bâti a été soustraite des EBC et l'emprise des servitudes liées aux lignes haute tension (selon le voltage de la ligne) a été exclue des EBC.

Ils présentent une qualité écologique, paysagère ou patrimoniale intéressante. Ainsi, les peupleraies et les forêts fermées monospécifiques de conifères et de résineux ont été exclues des EBC, de même que les landes et les parcelles concernées par l'enfrichement.

Par ailleurs, la préservation des zones humides et la gestion des cours d'eau nécessitant de ne pas conserver ou imposer un état boisé à long terme, les zones humides et une bande de protection de 10 mètres autour des cours d'eau permanents et intermittents ont été détournés des espaces boisés classés.

L'identification en EBC permet une protection stricte de l'état boisée d'une parcelle ou d'une unité foncière. C'est pourquoi, les boisements les plus remarquables ont été identifiés à ce titre. En effet, l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

De plus, le règlement du PLUi précise que :

- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement d'opération d'aménagement d'ensemble devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Pour garantir la pérennité des espaces boisés classés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

3.4.4 Les autres boisements protégés (boisements, bocage)

Outre la préservation des boisements identifiés en tant qu'espace boisé classé au titre du L113-1 du CU, le PLUi identifie et préserve d'autres boisements et éléments de bocage, haies et talus au titre du L151-23 du CU. Ces boisements, du fait de leur échelle, leur nature ou de leur localisation, ne nécessitent pas une protection stricte que leur apporterait le classement en EBC. Il mérite néanmoins un outil de protection ad hoc pour garantir leur pérennité sans figer leur évolution, et ainsi contribuer au maintien ou renforcement de la trame verte et bleue sur le territoire communautaire.

Concernant les boisements hors EBC

Sur les communes non littorales, les boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial, et qui ne sont pas inscrits dans un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique, ont été identifiés et protégés au titre du L151-23 du CU.

Il s'agit essentiellement des boisements présentant des caractères d'espaces naturels : boisements homogènes et denses d'1 hectare ou plus et ayant également une valeur paysagère.

Par ailleurs, dans les enveloppes urbaines, des plus petits boisements (moins d'1 hectare) présentant une valeur paysagère ou patrimonial ont été préservés à ce titre.

Concernant les éléments de bocage, haies et talus

Les éléments de bocage, les haies et les talus jouent un rôle écologique et paysager important pour le territoire. D'un point de vue écologique, le maintien des haies permet de limiter l'érosion des sols et assure le maintien de la biodiversité au sein de l'espace agricole. Ces éléments participent également d'un point de vue paysager à l'identité du territoire agricole.

L'inventaire des éléments de bocage, des haies et des talus préservés au titre du L151-23 du CU, transcrit au règlement graphique du PLUi, s'appuie sur l'inventaire bocage transmis par le Syndicat du Bassin de l'Elorn en juin 2019. Cet inventaire a fait l'objet de quelques ajustements au regard de la réalité de la présence de haies sur le terrain, suite à l'analyse des observations des communes et de la chambre d'agriculture.

A partir de ces inventaires, le choix de la collectivité a été de préserver au maximum les linéaires bocagers à l'exclusion de ceux qui ne présentaient pas de caractéristiques écologiques et paysagères (haies ornementales, ...). Ce choix a été nuancé dans les enveloppes urbaines. Dans ces enveloppes, les choix de protection ont protégé uniquement la trame bocagère la plus remarquable, en évitant de protéger les trames résiduelles ou ne présentant pas de caractères significatifs ni au titre du paysage, ni au titre de leur valeur écologique.

Les dispositions réglementaires :

Afin d'assurer la préservation de ces boisements, éléments de bocage, haies et talus, le règlement écrit précise :

L'ensemble de la trame bocagère et des boisements seront, dans la mesure du possible et au regard de leurs intérêts (paysagers, écologiques, ...), préservés.

Pour garantir la pérennité des éléments existants, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou de l'arbre.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel identifié par le présent PLUi, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable). S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques,...), l'autorisation pourra être refusée ou être accordée sous réserve de respecter des mesures compensatoires.

- Travaux concernés par la demande préalable : toute opération ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément identifié au titre du L151-23 du CU : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).

- Travaux non concernés par la demande préalable : les opérations d'entretien ou d'exploitation du bocage, d'un élément identifié au titre du L151-23 du CU : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

3.5. Les dispositions concernant patrimoine et des paysages

3.5.1 Les dispositions concernant le patrimoine bâti

Le PLUi comportent des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Ce patrimoine est très hétéroclite au regard de la diversité du patrimoine bâti sur le territoire de la CAPLD. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevé d'intérêt et être vigilant quant à sa pérennité, pour assurer sa transmission.

Le patrimoine bâti préservé à ce titre est principalement :

- Le patrimoine bâti remarquable non protégé au titre des monuments historiques ou autre protection réglementaire déjà existante (SPR, ...)
- Le petit patrimoine : puits, fontaines, lavoirs, calvaires, ...
- Les murs et les murets

Au total, 1122 éléments de patrimoine bâti (hors Landerneau) sont repérés et protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, des règles sont édictées dans le règlement écrit pour surveiller les potentiels démolition, pour gérer l'intégration des nouvelles constructions ou les extensions en lien ou à proximité de ces éléments de patrimoine. Pour autant, ces règles se veulent souples, à la fois, pour ne pas figer ce patrimoine, lui permettre d'évoluer et d'être valorisé.

3.5.2 Les dispositions concernant les arbres remarquables

Les arbres remarquables et les éléments de paysage ont été identifiés dans le PLUi sur la base des connaissances communales, au regard des caractéristiques environnementales, paysagères et historiques des communes.

- 11 communes ont repéré des arbres remarquables : Landerneau, Daoulas, La Forest-Landerneau, Hanvec, L'Hôpital-Camfrout, Logonna-Daoulas, Pencran, La Roche-Maurice, Saint-Thonan, Saint-Urbain
- soit 58 arbres remarquables distingués au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme.

Pour garantir la pérennité des éléments existants, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou de l'arbre.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel identifié par le présent PLUi, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable). S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, ...), l'autorisation pourra être refusée ou être accordée sous réserve de respecter des mesures compensatoires.

- Travaux concernés par la demande préalable : toute opération ayant pour effet de faire disparaître

totalement ou partiellement un élément bocager ou un arbre remarquable : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).

- Travaux non concernés par la demande préalable : les opérations d'entretien ou d'exploitation du bocage ou un arbre remarquable : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

3.5.3 Les dispositions concernant les cônes de vues, vues et belvédères

Le territoire de la CAPLD bénéficie de belvédères et de cônes de vues sur des éléments emblématiques de grands paysages (la rade de Brest, les Monts d'Arrée, ...) et des éléments paysagers plus locaux (le Pont-Christ, le bourg d'Hanvec, ...). Le PLUi s'est donc attaché à préserver les cônes de vues, les belvédères, les vues depuis le train et les espaces de respirations le long des principales routes de l'intercommunalité.

Les principaux cônes de vue, vues et belvédères à préserver au titre du L151-19 du CU ont été identifiés. Ces éléments sont :

- 4 portions de vues depuis le train, identifiées en lien avec les objectifs du SCoT du Pays de Brest
- 2 belvédères (vues panoramiques les plus remarquables du territoire), identifiés de la même manière,
- 79 cônes de vue, identifiés d'après le travail des communes réalisé en janvier-février 2018. Parmi ces cônes de vues, 59 sont situés dans les paysages emblématiques identifiés dans le SCoT du Pays de Brest. Les 20 autres cônes de vue sont situés dans les unités paysagères des Marches de l'Arrée et des Monts d'Arrée où les enjeux paysagers sont les plus forts et pour lesquelles, le SCoT engage les documents d'urbanisme locaux à préserver les ouvertures visuelles vers le grand paysage. 3 de ces cônes de vue concernent les sites d'intérêt patrimonial Brest (château de la Roche-Maurice, Enclos de la Martyre, Forêt du Cranou).
- D'espaces de respiration le long de la RN12, RN156 et RD770, qui identifient les tronçons de part et d'autres desquelles les ouvertures sur le grand paysage sont de qualité.

Afin d'assurer la préservation de ces belvédères, cônes de vues et vues, des règles sont édictées dans le règlement écrit. Ce dernier interdit tout projet qui par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur qui serait de nature à compromettre ces vues repérées au règlement graphique au titre du L151-19 du CU.

3.6. Les dispositions concernant les sites archéologiques

Les sites archéologiques identifiés par la DRAC (inventaire datant de février 2016) sont reportés au règlement graphique. La DRAC est consultée pour tout projet inscrit sur un site archéologique de protection 1 ou 2. Selon leur importance ou leur nature, les sites archéologiques entraînent des protections et des contraintes différentes :

- Pour les sites identifiés en catégorie de protection 2 : les secteurs sont soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive et ont été classés en zone N (à l'exception de quelques secteurs inscrits dans les centres-bourg comme cela est le cas pour l'église de La Martyre ou à l'échelle des exploitations agricoles). Sur ces sites, tout projet doit être soumis à une étude archéologique.
- Pour les sites identifiés en catégorie de protection 1 : les secteurs sont soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive. Sur ces sites, tout projet pourrait être soumis à une étude archéologique si la DRAC le demande lors de sa consultation.

3.7. Les cheminements doux à préserver et à créer

L'article L151-38 du code de l'Urbanisme permet de « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables... ».

Afin de favoriser les mobilités douces et l'attractivité touristique du territoire, le règlement graphique du PLUi identifie les chemins, itinéraires de randonnées et les itinéraires cyclables à préserver et à créer.

Ce repérage s'appuie sur diverses sources :

- Les chemins et voies repérées dans les PLU existants,
- Les inventaires communaux,
- Les données du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

3.8. Les emplacements réservés

L'article L.151-41 du code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi permettent aux collectivités de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas à ce jour la maîtrise foncière. A l'échelle du territoire de la CAPLD, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendant de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont les besoins identifiés par les communes qui ont été traduits dans le PLUi au regard et en cohérence avec les orientations du PADD.

Au total, on dénombre 197 emplacements réservés pour une surface mobilisée de 45 hectares, pour les 20 ans à venir. La liste de ces emplacements par commune avec l'objet de l'emplacement réservé, le bénéficiaire, la surface figure en annexe dans le règlement graphique.

La plupart des emplacements réservés identifiés concerne les aménagements pour voies et déplacements (aménagement de voies, carrefour, cheminements doux, ...). L'objectif est d'améliorer le réseau existant (tous modes de déplacements confondus) en termes de sécurité et de confort pour les usagers. Ces aménagements concernent souvent des espaces de faible dimension, devant répondre à des problématiques ponctuelles (amélioration d'un carrefour dangereux, élargissement de voirie, ...). D'autres sont plus conséquents et identifient des projets plus structurants à l'échelle du territoire (comme une voie de contournement au sud de Landerneau, un aménagement d'espace multimodal à Daoulas, ...)

L'autre partie des emplacements réservés concerne l'aménagement ou la création d'équipement ou d'ouvrage d'intérêt général (aménagement d'espace public, équipements scolaires, aménagement pour la gestion des eaux pluviales, réseaux, ...).

La plupart des communes de la CAPLD (à l'exception de Lanneuffret) ont identifié des besoins ponctuels d'emplacements réservés.

Les projets plus structurants se concentrent à l'échelle des deux pôles urbains du territoire : Landerneau et Daoulas.

3.9. Les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, 126 anciens bâtiments pouvant potentiellement changer de destination pour être transformés en logements ont été distingués par le PLUi, soit 2% du potentiel de création de logement de la CAPLD à l'horizon du PLUi.

Le recours à cette possibilité pour produire du logement, identifié comme du renouvellement rural, permet de limiter, dans une certaine mesure, la consommation de terres agricoles souvent directement en contact avec les agglomérations et les villages, sans pour autant porter atteinte au renforcement préférentiel des centralités au regard de la proportion de logements qui pourrait être générer de cette manière.

Méthode

Leur identification a suivi la méthodologie de repérage suivante, méthode réalisée sur la base des critères du SCoT du pays de Brest qui valide cette possibilité :

- un bâtiment existant et non en ruine d'une emprise égale ou supérieure à 80 m² (à noter que la CAPLD a fait le choix d'un seuil plus important que 50 m² (seuil du SCoT) afin de cibler des volumes habitables en l'état sans nécessiter systématiquement de mettre en œuvre une extension du bâti) *
- Présenter un intérêt architectural ou de patrimoine rural
- Ne pas conduire, du fait de leur changement de destination, à une réduction de plus de 500 m² de surface épandable
- Être situés à plus de 200 m d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans. Un diagnostic agricole a été mené sur le territoire de la CAPLD par la Chambre d'Agriculture du Finistère en 2018, permettant d'identifier clairement les bâtiments agricoles en exploitation.
- Être situés en dehors des îlots agricoles cohérents identifiés au sein des zones agricoles littorales
- Être situé en dehors d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat

Les communes ont examiné ces critères à partir d'une grille d'analyse et ont réalisé le repérage bâtiment par bâtiment en allant sur le terrain, notamment pour apprécier l'intérêt architectural et patrimonial du bâti.

** Logonna-Daoulas et Hanvec sont des cas particuliers concernant la surface minimale. Sur ces deux communes, le critère de surfaces a été conservé à 50 m² au regard du volume du patrimoine rural n'ayant plus de vocation agricole pouvant être mobiliser sur ces communes, du nombre d'anciennes petites fermes et de la demande pour ces constructions préférées par certains ménages aux constructions neuves.*

Résultats

Les communes historiquement agricoles et présentant de nombreux écarts et bâtis agricoles dispersés sur leur territoire présentent un nombre important de bâtis repérés pouvant changer de destination. La commune de Hanvec, très étendue et présentant de nombreux anciens corps de fermes dispersés sur son territoire, recense de nombreux bâtis pouvant changer de destination. A l'inverse, peu d'anciens bâtis agricoles pouvant changer de destination ont été identifiés sur les communes plus urbaines et moins agricoles comme Landerneau et Daoulas par exemple.

La CDPENAF a émis un avis favorable sur l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer inscrits dans le PLUi.

Cependant, un projet de changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (2° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme).

COMMUNE	LIEU-DIT
DAOULAS	Le ress Pouligou
	Le ress Pouligou
	Guernévez
	Guernévez
DIRINON	Vervian
	Kerguelen
	Kerbringal
	Pen Ar Prat
	La Croix-Rouge
	Lannec
	Brenot
	Brenot
	Vervian
	Vervian
	Kermenguy
	Kermadec
	L'Isle
	Ilbrat
	Pennarun
	Lesuzan
	Vervian

COMMUNE	LIEU-DIT
HANVEC	Bodellec
	Bodellec
	Coatévez
	Coatévez
	Guernalin
	Guernalin
	Kervoaziou
	Kervoaziou
	Le Labou
	Le Val
	Park Ar Jol
	Rosnivinen
	Villas
	Pors Nédélec
	Guernalin
	Rosnivinen
	Pennahoat ar Gars
	Pennahoat ar Gars
	Botcabeur
	Coateves
	Coatmeur
	Stang Eolen
	Stang Eolen
	Stang Eolen
	Gorré Hanvec (3)
	Bodellec
	Kernellac'h
	Pennarun
	Bodrézal
	Ty Croas
	Le Labou

COMMUNE	LIEU-DIT
IRVILLAC	Bodénés
	Lesvrec'h
	Clecunan
	Crec Braz
	Le Rest
	Pendreff Izella
	Kerdadic nevez
	Guern Bloc'hon
	Mesmerc'hou
	Croas diben
	Roncuff
LA FOREST-LANDERNEAU	La Motte
	Pont ar Belec
LA MARTYRE	Kerfeunteun
	Botguez
	Botguez
	Ecuries du Château
LANDERNEAU	Pors Maé
	Pors Maé
	Goasaleguen
LANNEUFFRET	Keriozen
	Kerantraon
	Kerantraon
LE TREHOU	Kergoat
LOGONNA-DAOULAS	Brétin
	Brétin
	Pen ar Run
	Guernabic
	Guernabic
	Guernabic
	Hellenn
	Hellenn
	Rungléo
	Rungléo
	Rungléo
	Hellenn
LOPERHET	Keranfleac'h
	Creac'h Moal
	Creac'h Moal
PENCRAN	Bot Caérel
	Poull Ran
PLOUDIRY	Penn ar Guer

COMMUNE	LIEU-DIT
PLOUEDERN	Les Granges
	Kerolland
	Kerolland
	Rosteven
	Trévianou
	Les Granges
	Coat Lespel Bras
	Trévian
	Clos Névez
	Forestic Huella
	Clézéver
	Runhuel
SAINT-DIVY	La Judée
	Kerzu
SAINT-ELOY	Forsquilly
	Forsquilly
	Le Letiez
SAINT-URBAIN	Traonvoez
	Traonvoez
	Kerbaol
	Penhep
	Kerbaol
	Kerbaol
TREFLEVEZ	Kersouric
	Park Autret
	Pen ar Valy
	La Croix Rouge
	Coat Huel
	Kerlogoden

A large teal geometric shape, resembling a right-angled triangle or a parallelogram, occupies the bottom right portion of the page. It serves as a background for the title text.

PARTIE D

BILAN DES SURFACES

Zones	Surface (ha) hors mer	% de la surface totale
ZONES URBAINES		
UHa1	64,6	0,17
UHa2	117,9	0,31
Uhb	36,2	0,10
UHbc	12,8	0,03
Uhc	1625,9	4,25
Uhn	87,4	0,23
UR	44,3	0,12
UE	200	0,52
Uem	64,2	0,17
Uep	12,4	0,03
UI	332,3	0,87
Ui1	13,2	0,04
Ulp	1,5	0,004
Uin	19,8	0,05
UT	5,3	0,01
Total zones U	2637,9	7,05
ZONES À URBANISER		
1AUH1	14,9	0,04
1AUH2	58,6	0,15
2AUH	129,8	0,34
1AUE	1,8	0,005
2AUE	4,8	0,01
1AUI	18,7	0,05
2AUI	64	0,17
1AU	2,4	0,01
2AU	20,2	0,05
Total zones AU	315	0,84
ZONES AGRICOLES		
A	21769,2	58,2
Ai	29	0,08
Ao (terre et mer)	7,1	0,02
Total zones A	21805,2	58,32

Zones	Surface (ha) hors mer	% de la surface totale
ZONES NATURELLES		
N	8807,2	23,6
N1	16,8	0,04
Ns (terre)	3362,1	8,99
Ne	40,8	0,11
Nen	86,5	0,23
Ni	8	0,02
Nt	52	0,14
Ntc	12,0	0,03
Nc	143,2	0,38
Nm (maritime)	57,4	
Ng	104,2	0,28
Total zones N hors mer	12632,8	33,8
Total	37391,1	

PARTIE E

Compatibilité avec les projets ou documents supra-communaux et avec la loi Littoral

1. L'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes

1.1. La compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest

Rappels législatifs

Selon l'article L.131-4 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La CAPLD est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, dont la première révision a été approuvée le 19/12/2018. Ce SCoT a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 22 octobre 2019 concernant la loi ELAN (volet littoral).

Compatibilité entre le PLUi et le SCoT du Pays de Brest

Les principaux objectifs du SCoT sont les suivants :

- conforter l'armature urbaine en place et les centralités, afin de permettre le développement d'une offre de logement diversifiée et garantir le maintien de services à la population sur l'ensemble du Pays de Brest (déplacements, commerces...) ;
- faire évoluer son parc de logements et son offre de services à la population pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants et usagers du territoire, actuels et futurs ;
- préserver les identités paysagères du territoire, qu'elles soient emblématiques ou locales, et les valoriser pour en faire une vitrine du territoire.

Le Document d'Orientation et l'Objectifs du SCoT s'articule en 3 chapitres exposant les grands équilibres territoriaux et l'organisation territoriale.

I. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU PAYS DE BREST EN CONFORTANT ET VALORISANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

I-1. Les pôles : éléments structurants du développement du territoire

I-2. Proposer une offre de logements diversifiés et de qualité

I-3. Mettre en œuvre une stratégie commerciale équilibrée

I-4. Concevoir une offre de déplacement adaptée à l'organisation et au fonctionnement du Pays de Brest

I-5. Valoriser l'identité paysagère du territoire

Le projet de PLUi intègre les objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Brest, qui identifie pour la CAPLD trois niveaux de maillage urbain :

- le pôle urbain de Landerneau,
- le pôle relais de Daoulas,
- les autres communes.

Ainsi, l'un des objectifs affichés dans le PADD est de « CONFORTER LE ROLE DES DEUX POLES URBAINS DU TERRITOIRE ET S'APPUYER SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES POUR ASSEOIR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ».

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas connaît une croissance démographique constante depuis plusieurs décennies. Dans ce cadre, la Communauté entend participer pleinement à l'attractivité résidentielle du Pays de Brest.

Pour développer son territoire, la CAPLD entend s'appuyer sur sa dynamique d'accueil d'une population jeune et familiale, et également développer 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 des espaces résidentiels.

Ainsi, le projet vise le maintien du dynamisme démographique et la poursuite de la tendance observée ces dernières années, soit une croissance démographique comprise entre + 0,6% et 0,7% par an en moyenne à l'échelle de l'EPCI. Sur les bases de cette hypothèse, le territoire de la CAPLD devrait compter entre 56 000 et 57 000 habitants en 2040, soit 6000 à 7000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le territoire entend produire 6 000 logements sur les 20 prochaines années, soit une production annuelle de 300 logements en moyenne.

Afin de réduire la consommation d'espaces pour le volet Habitat, le projet s'appuie sur l'optimisation et la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain ; 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 une production minimale de 25% de logements en renouvellement urbain (mutation et densification des espaces bâtis). Les efforts de renouvellement urbain seront modulés en fonction de la réalité du potentiel identifié au sein des espaces bâtis.

Pour répondre aux besoins des différentes catégories de populations selon leur parcours résidentiel et favoriser la mixité sociale, une servitude de mixité sociale est mise en place au titre de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme sur les secteurs où les logements sont possibles.

Le maintien et le développement des commerces et des services de proximité est affiché dans le PADD et traduit réglementairement par la définition de périmètres de diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme), avec des prescriptions déclinées en fonction des typologies (Centralités urbaines / Polarités urbaines commerciales / Polarités commerciales périphériques) définies dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) compris dans le DOO du SCoT.

La mobilité et les déplacements sont intégrés dans le PADD, et traduits dans le PLUi par des outils réglementaires (emplacements réservés, règles de stationnement, règles liées aux usages des voies, OAP, etc.).

Il s'agit de s'appuyer sur le réseau existant (pôle multimodal, gare routière, aire de covoiturage...) et de permettre aussi le développement d'un pôle multimodal au Sud du territoire.

Le PLUi s'attache également à mieux structurer les mobilités douces sur son territoire ; les plus importants sentiers balisés ont été répertoriés sur le document graphique, au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, et des emplacements réservés ont été définis sur des chemins à ouvrir ou recréer dans une logique de trame viaire et de bouclages.

En matière de valorisation de l'identité paysagère du territoire, le PLUi entend préserver sa richesse patrimoniale ; ainsi, le maintien de la diversité de ses patrimoines tant bâtis que naturels, de ses paysages et de ses ressources sont inscrits dans l'axe 3 du PADD relatif à « LA QUALITE DU CADRE DE VIE, DES RICHESSES A PRESERVER ET A VALORISER ».

Les orientations du PADD sont traduites réglementairement de plusieurs façons :

- Les éléments de patrimoine paysager les plus significatifs ont été identifiés sur le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les boisements les plus significatifs ont été protégés en Espaces Boisés Classés.
- Les autres éléments naturels de végétation (bocage et boisements hors EBC) les plus représentatifs ont été identifiés sur le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des indications visant à créer des espaces verts, à maintenir des haies et des arbres ou à créer des espaces tampons avec les zones agricoles et naturels sont proposées dans plusieurs OAP, et les dispositions du règlement favorisent l'intégration paysagère et architecturale des constructions et installations tant à usage résidentiel qu'économique.

II. CRÉER LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

II-1. Connecter le territoire

II-2. Organiser l'accueil des activités économiques dans un souci de sobriété foncière et d'innovation

II-3. Préserver durablement la place de l'agriculture dans le territoire et conforter sa fonctionnalité

II-4. Valoriser la fonction économique de l'espace maritime et littoral

II-5. Développer le tourisme, un levier d'attractivité

L'un des axes forts du PADD est « LE DYNAMISME ECONOMIQUE, MOTEUR DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ». La Communauté 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.

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 établissements commerciaux et les structures administratives,
- et l'activité industrielle.

Le confortement de cette dynamique économique est traduit dans le PLUi dans une logique de sobriété foncière (mutation des sites existants, optimisation du foncier qui sera dédié à l'économie de demain).

Les sites économiques structurants de la CAPLD sont confortés, notamment les espaces d'activités économiques existants au Nord du territoire, principalement le long de la RN12, et la création de nouveaux sites, ayant un rayonnement économique à l'échelle de la Communauté et du Pays de Brest est prévue (Reun ar Moal, Leineuret, et Lanvian).

Le renforcement de l'accessibilité du territoire (RD 770, liaisons ferroviaires Brest-Rennes-Paris et Brest-Quimper-Nantes), et l'amélioration de la fonctionnalité des sites économiques (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...) est affichée dans le PADD, et sera prise en compte dans les projets.

En matière d'agriculture et de préservation du foncier agricole, la collectivité a souhaité inscrire son PLUi dans un développement durable du territoire, en limitant la consommation d'espaces

agricoles et naturels grâce à un développement maîtrisé de l'urbanisation. Il s'agit essentiellement d'enrayer le phénomène de «mitage», c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, et limiter l'étalement urbain, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Une vaste partie du territoire est ainsi réservée aux activités agricoles ; le zonage A, et son règlement écrit spécifique, est l'outil privilégié de cette protection des ressources agricoles. Il fixe une pérennité des espaces agricoles pour une durée de 20 ans à compter de l'approbation du PLUi.

De plus, le PLUi fixe une limitation des possibilités d'aménagement des constructions non agricoles tiers situées en espace agricole, afin de ne pas apporter des contraintes supplémentaires aux exploitants agricoles, en permettant les extensions et annexes et en encadrant le changement de destination pour la création de nouveaux logements.

Les sites destinés aux activités maritimes productives et de loisirs (pêche, conchyliculture, ports, centres nautiques, ...) sont également identifiés et réglementés spécifiquement.

Enfin, le PLUi s'attache à mettre en œuvre le développement de la stratégie communautaire de valorisation touristique et culturelle, notamment en identifiant les sites touristiques existants sur le territoire de la CAPLD au travers de zonages et de règlements écrits adaptés en fonction des vocations et des localisations.

III. RESPECTER LES GRANDS ÉQUILIBRES ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

III-1. Optimiser l'utilisation du foncier urbanisé

III-2. Préserver les richesses écologiques du territoire en confortant la trame verte et bleue

III-3. Promouvoir une exploitation durable des ressources

III-4. Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques

L'objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles visé par le PLUi est a minima de l'ordre de 15 % à l'échelle du territoire intercommunal par rapport à la consommation d'espaces de la décennie passée.

Le PLUi est compatible avec la prescription identifiée par le SCoT en termes de consommation foncière, au travers du compte foncier: **360 hectares de surfaces** pouvant consommer de l'espace (zones à urbaniser et emplacements réservés) au regard de 361 hectares du compte foncier attribué dans le SCoT. Le chiffre de **360 hectares** traduit un zonage et non une consommation foncière réelle.

Du zonage (qui n'est qu'une possibilité/capacité de construction), il faut réduire des espaces qui seront manifestement inconstructibles pour diverses raisons : reculs inconstructibles, espaces verts, ...mais aussi les espaces déjà urbanisés présents dans les zones à urbaniser (bâti, voies, ...). D'ailleurs, le SCoT prévoit que la surface des zones à urbaniser ne soit pas assimilable à la surface de consommation foncière. (cf. DOO / Optimiser l'utilisation du foncier urbanisé/Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain).

En termes de logements, 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 une production minimale de 25% de logements en renouvellement urbain (mutation et densification des espaces bâtis). Les efforts de renouvellement urbain sont modulés en fonction de l'armature territoriale et de la réalité du potentiel identifié au sein des espaces bâtis.

Un objectif de 18 logements par hectare en moyenne à l'échelle de l'EPCI est fixé, avec un seuil mini-

mum de 15 logements par hectare en moyenne par commune pour les extensions urbaines.

Par ailleurs, les efforts de densité des développements résidentiels sont déclinés en fonction de l'armature territoriale et de la typologie des communes et de leur tissu bâti.

Le PLUi affine le travail de définition de la Trame Verte Bleue réalisé par le SCoT à son échelle. Les continuités écologiques sont identifiées sur le règlement graphique en tant que Trame Verte et Bleue au titre du 4° de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme

L'évolution de cette TVB, et plus globalement des éléments constitutifs de la TVB (haies, boisements, zones humides...), est encadrée par la mise en œuvre d'un certain nombre d'outils réglementaires adaptés (en application des articles L.151-19, L.151-23, L.113-2 du CU).

Enfin, le PLUi a intégré, dans son règlement graphique et écrit, le risque d'inondation, le risque de submersion marine, ainsi que les risques technologiques (établissement COBRENA implanté sur la commune de Loperhet, et site SEVESO EDF CETAC de stockage d'hydrocarbures liquides implanté sur la commune de Dirinon). Les secteurs présentant un risque sont représentés sur le règlement graphique du PLUi par des trames spécifiques, en application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme et les secteurs concernés par les risques d'inondation (PPRI) sont identifiés dans les servitudes d'utilité publique.

1.2. La compatibilité avec le PLH du Pays de Landerneau-Daoulas

Rappels législatifs

Selon l'article L.131-4 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH).

En séance du 26 juin 2015, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas a approuvé son PLH pour la période 2015-2021.

Les principales orientations sont les suivantes :

- Conforter l'attractivité résidentielle de la CAPLD
- Poursuivre l'amélioration du parc privé existant, assurer les conditions du bien-être dans le logement
- Adapter l'offre sociale aux besoins et améliorer le parc social existant
- Développer une stratégie foncière au service des objectifs du PLH
- Améliorer la réponse aux publics spécifiques
- Renforcer la gouvernance du PLH

Compatibilité entre le PLUi et le PLH

Le PLUi de la CAPLD est compatible avec les grandes orientations du PLH de la CAPLD, puisqu'il a notamment veillé à :

» Une croissance maîtrisée de la population et une production de logements s'appuyant sur le PLH

L'objectif affiché dans le PADD est le maintien du dynamisme de la croissance démographique, soit une croissance démographique comprise entre + 0,6% et 0,7% par an en moyenne à l'échelle de l'EPCI. Sur les bases de cette hypothèse, le territoire de la CAPLD comptera ainsi entre 56 000 et 57 000 habitants en 2040, soit 6000 et 7000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

Ainsi, pour répondre aux besoins de sa population résidente, et pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants, 6 000 logements devront être produits sur le territoire sur les 20 prochaines années, soit 300 logements par an en moyenne.

Cette production de logements a été ventilée sur les différentes communes de la CAPLD en reprenant la logique du PLH qui associait la production de logements aux capacités d'accueil de chaque commune, c'est-à-dire à l'offre d'équipements et de services. Dans ce cadre, les pôles urbains de Landerneau et le Daoulas ont été valorisés.

» Une diversification de l'offre en logement et une recherche de mixité sociale

L'offre de logements devra être diversifiée, dans le but de répondre aux besoins des différentes catégories de populations selon leur parcours résidentiel et de favoriser la mixité sociale. Pour ce faire, une servitude de mixité sociale est mise en place au titre de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme sur les secteurs où les logements sont possibles ; ainsi, le règlement écrit dispose que :

« Les opérations d'aménagement de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*). L'application de cette règle peut être vue, selon les cas et les enjeux d'aménagement des communes, soit à l'échelle de la ou les parcelles de l'opération, soit à une échelle plus large, de secteurs urbains ou à urbaniser, dans un

esprit de mutualisation ou de compensation, si une opération ne peut ou ne doit pas répondre à ces obligations.

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

** PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLS : Prêt Locatif Social - PSLA : Prêt Social Location Accession - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier) »*

La diversité de l'offre de logements est également considérée, notamment dans les OAP. L'objectif est de favoriser une diversité dans les types de logements (habitat individuel groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire et/ou collectif, ...), et des tailles de parcelles variées pour les maisons individuelles. Les projets rechercheront également des modes d'habiter divers : accession, accession aidée, locatif social, ... qui favoriseront la mixité sociale. Cette diversité sera recherchée au sein d'un même projet, voire d'un même ensemble bâti.

» Avoir une stratégie foncière encourageant le renouvellement urbain et limitant la consommation foncière

La Collectivité 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. Le PLUi affiche ainsi la volonté de conforter le rôle des deux pôles urbains du territoire (Landerneau et Daoulas), et de privilégier les opérations de logements au sein ou en continuité des centralités.

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 une production minimale de 25% de logements en renouvellement urbain (mutation et densification des espaces bâtis). Les efforts de renouvellement urbain sont modulés en fonction de l'armature territoriale et de la réalité du potentiel identifié au sein des espaces bâtis.

» Encadrer les futures opérations d'habitat

Des principes d'aménagement relatifs aux zones à urbaniser à court terme (1AU) ont été définis à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. L'objectif est d'anticiper les aménagements, de garantir une bonne fonctionnalité des futurs aménagements urbains et une qualité dans les futures opérations.

1.3. La compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE de l'Elorn, le SAGE de l'Aulne et le SAGE du Bas-Léon

Rappels législatifs

Le territoire de la CAPLD est compris dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE) 2016-2021, adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2015.

Sur le territoire de la CAPLD, 3 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ont été réalisés :

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Elorn (approuvé par arrêté préfectoral le 15 juin 2010),
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Aulne, (approuvé le 1er décembre 2014),
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bas-Léon, (approuvé le 18 février 2014).

Les communes de L'Hôpital-Camfrout, Irvillac, Saint-Eloy, Le Tréhou, Saint-Urbain, Logonna-Daoulas, Daoulas, Loperhet, Dirinon, Pencran, Tréflévénez, La Martyre, Ploudiry, La Roche-Maurice, Lanneuffret, Plouédern, Landerneau, et La Forest-Landerneau se situent dans le périmètre du SAGE de l'Elorn.

Les communes de Saint-Divy, Saint-Thonan, Trémaouézan sont concernées par le SAGE du Bas-Léon et le SAGE de l'Elorn.

La commune d'Hanvec se situe dans les périmètres du SAGE de l'Elorn et du SAGE de l'Aulne.

Le SDAGE Loire-Bretagne

Instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont des outils de planification réglementaires chargés d'assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques. Ils fixent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et définissent les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin versant, ainsi que les règles d'encadrement des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La stratégie des SDAGE consiste à concilier le développement équilibré des différents usages de l'eau avec la protection de ce patrimoine commun.

Le bassin Loire-Bretagne correspond au bassin hydrographique de la Loire et de ses affluents. Au total, il s'étend sur un territoire de 156 000 km² (soit 28 % du territoire de la France continentale) qui intéresse 10 régions administratives, 36 départements et plus de 7 300 communes.

Principaux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau

- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le SAGE de l'Elorn

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) constitue un outil de planification local de l'eau, sur le modèle des documents locaux d'urbanisme. Fortement révisé par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, le SAGE comporte désormais un règlement et un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau.

Le périmètre du SAGE de l'Elorn concerne les bassins versants de l'Elorn, la Penfeld, la Mignonne et le Camfrout. Il regroupe 42 communes, réparties en une communauté de communes (Pays de Landivisiau), une Communauté d'Agglomération (Pays de Landerneau-Daoulas) et une communauté urbaine (Brest Métropole) sur une superficie de 726 km².

Les principaux enjeux du SAGE de l'Elorn sont les suivants :

Enjeu 1 : « Qualité des eaux et satisfaction des usagers qui en sont tributaires »

Outre le respect des objectifs environnementaux définis à l'horizon 2015 par la Directive Cadre Européenne sur l'eau, l'enjeu prioritaire du SAGE porte sur l'amélioration de la qualité des eaux littorales, du fait de la présence en rade de Brest d'usages et d'activités économiques directement affectés par une mauvaise qualité des eaux. Les principales perturbations sont causées par la contamination bactériologique et par les manifestations d'eutrophisation (marées vertes, booms phytoplanctoniques). La qualité des eaux douces constitue également un enjeu, qui réside essentiellement dans la maîtrise des pollutions accidentelles, celles-ci affectant notamment la production d'eau potable.

Enjeu 2 : « Qualité des milieux et aménagement du territoire »

La priorité est donnée à la préservation de la biodiversité et des fonctionnalités des zones humides et du bocage du bassin versant. La rade de Brest et la diversité des écosystèmes qu'elle abrite est également à protéger, ou tout au moins doit-on s'assurer du suivi de son état de santé. Quant aux milieux d'eau douce, ils sont en particulièrement bon état sur l'Elorn, rivière classée en bon état au sens de la DCE. Il a donc été retenu en ce qui les concerne un objectif de non dégradation.

Enjeu 3 : « Disponibilité de la ressource en eau et gestion du risque d'inondations »

Sur ce thème, il s'agit de concilier les prélèvements réalisés sur la ressource de surface avec le respect des contraintes environnementales spécifiques à chaque cours d'eau. En second lieu, le SAGE visera à mieux cerner l'état de la ressource souterraine et les usages qui en sont faits. Enfin, le SAGE aborde le thème de la prévention des inondations, mais la plus-value qu'il peut apporter dans la gestion du risque est relativement limitée, étant donné les démarches qui ont déjà été menées sur le territoire.

Le SAGE de l'Aulne

Le périmètre du SAGE a été défini par arrêté préfectoral du 27 juillet 2000 modifié par les arrêtés des 4 août 2000, 17 janvier 2003 et 9 novembre 2011.

La Commission Locale de l'Eau (CLE) a été créée par l'arrêté préfectoral du 02 janvier 2001. Sa composition a été arrêtée par l'arrêté préfectoral du 28 juin 2012 et le dernier arrêté de modification de la CLE date du 26 mars 2013.

La structure porteuse du SAGE est l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion du bassin versant de l'Aulne (EPAGA), syndicat mixte créée en mars 2008.

Le périmètre du SAGE se caractérise comme suit :

- 1 892 km²,
- 3 départements : Finistère, Côtes d'Armor et Morbihan,
- 90 communes,
- Le 3ème bassin hydrographique de Bretagne après la Vilaine et le Blavet.

Les principaux enjeux du SAGE de l'Aulne sont les suivants :

- La restauration de la qualité des eaux pour la production d'eau potable,
- L'accroissement des débits d'étiage,
- La préservation du potentiel biologique,
- Le rétablissement de la libre circulation du saumon atlantique et des autres espèces migratrices,
- Le maintien de l'équilibre écologique de la Rade de Brest et protection des usages littoraux,
- Le risque inondation.

Le SAGE du Bas-Léon

Le périmètre du SAGE du Bas Léon s'étend sur 900 km². Le territoire du SAGE est drainé par une multitude de petits fleuves côtiers qui prennent leur source sur le plateau du Léon et se jettent dans la Manche. Le linéaire du trait de côte est d'environ 200 km, tandis que celui des cours d'eau est d'environ 800 km. Les principaux cours d'eau sont l'Aber Ildut, l'Aber Benoit, l'Aber Wrac'h et le Quillimadec. Ces cours d'eau sont alimentés par un chevelu très dense d'affluents et ont des pentes généralement bien marquées.

Les principaux enjeux du SAGE du Bas-Léon sont les suivants :

- L'organisation de la maîtrise d'ouvrage ;
- Le fonctionnement du milieu : le bon état écologique ne sera pas atteint pour de nombreuses masses d'eau sur le territoire et de nouvelles actions devront donc être mise en œuvre pour que cet objectif soit rempli. Cet objectif est en effet une condition minimale ;
- Les usages littoraux : la qualité des eaux littorales, si elle permet la pratique de l'usage conchylicole n'est pas pleinement satisfaisante puisque l'on note de nombreuses alertes. De même, la mise en œuvre de la nouvelle directive baignade a impliqué la fermeture de plages ;
- L'approvisionnement des besoins en eau : en terme quantitatif, l'équilibre besoins/ressources est globalement satisfaisant ;
- Les risques de submersion, essentiellement localisés au Nord-Est du territoire.

Compatibilité entre le PLUi et le SDAGE / Compatibilité entre le PLUi et les SAGEs

Le PLUi mis en place sur le territoire de la CAPLD est compatible avec les grandes orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, des SAGEs de l'Elorn, de l'Aulne et du Bas-Léon, et, plus globalement, avec la politique de préservation de la ressource en eau.

La collectivité, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à :

» Prendre en compte le caractère littoral du territoire

Le caractère naturel de la façade littorale est préservé et les espaces remarquables littoraux sont délimités par un zonage protecteur adapté.

Les boisements les plus significatifs selon les critères de la loi Littoral sont classés en Espaces Boisés Classés (protection forte).

» Protéger le patrimoine naturel

Afin de préserver et de mettre en valeur le patrimoine naturel du territoire de la CAPLD, de nombreuses zones sont classées en zones naturelles (sites Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, ...).

Sur la façade littorale, ces milieux sont globalement définis également comme «espaces remarquables» au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (loi Littoral).

Les boisements, haies ou talus boisés sont identifiés afin de garantir un maillage dense du bocage et d'éviter une destruction sans autorisation préalable.

» Prendre en compte la problématique de préservation des zones humides et des vallées

Les vallées et leurs zones humides représentent un habitat très riche pour de nombreuses espèces, mais jouent également un rôle important dans la régulation des crues. C'est pour cela qu'un zonage N (zone naturelle) cohérent a été mis en place afin d'interdire les constructions, affouillements, exhaussements dans ces zones. Ainsi, les vallées, les cours d'eau et leurs et les autres zones humides seront protégées.

Des inventaires des zones humides ont été réalisés sur toutes les communes du territoire de la CAPLD. Afin de les rendre opposable réglementairement, les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement écrit dispose que : « Sauf dans le cas de projets d'aménagement déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général, tout aménagement, occupation du sol ou construction susceptibles de perturber leur conservation sont interdits, notamment : les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, ...

Lorsqu'un projet d'aménagement, déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général, ne peut éviter l'altération des zones humides en l'absence de solutions techniques alternatives dûment justifiées, cette altération fait l'objet d'une mesure de réparation environnementale sous forme de mesures compensatoires sur une superficie au moins égale au double de la surface des zones humides altérées par le projet. »

» La mise en place d'une Trame Verte et Bleue et de continuités écologiques

A l'échelle de la CAPLD, cela a consisté à identifier les cours d'eau, plans d'eau et les zones humides (trame bleue), les vallées, zones boisées et bocage (trame verte) et les corridors (continuités entre ces espaces, qu'elles soient 'majeures fonctionnelles', 'majeures à renforcer' ou 'à créer').

La TVB bénéficie d'une protection assurée d'une part, par une représentation graphique au titre du R.151-43 du Code de l'Urbanisme et par un zonage en N et A où l'urbanisation est limitée.

Les continuités écologiques identifiées sur le règlement graphique (zonage) en tant qu'éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent être préservées. A ce titre, les constructions, installations, aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue, sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature,

situation ou dimensions.

» Limiter les sources de pollutions liées aux eaux usées, en vérifiant les systèmes d'assainissement possibles sur l'ensemble des zones constructibles

La collectivité a vérifié que toutes les zones constructibles non bâties U et AU prévues au PLUi puissent bénéficier d'un système d'assainissement : soit les terrains en question sont raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit les terrains possèdent la capacité d'être équipés d'un système d'assainissement individuel performant.

Dans le respect de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) il est fait obligation à la CAPLD de délimiter, dans le cadre du zonage d'assainissement eaux usées :

- Le zonage d'assainissement collectif (secteurs où la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées doivent être assurés par la CAPLD, compétente en la matière depuis le 1er janvier 2013)
- Le zonage d'assainissement individuel (secteur où le contrôle de ces installations doit être assuré par la CAPLD, compétente en la matière depuis le 1er avril 2006).

Sur le territoire communautaire un premier zonage d'assainissement eaux usées a été élaboré en 2014 ; il a été actualisé dans le cadre de la mise en place du présent PLUi (cf. Annexes du PLUi).

» Prendre des mesures pour améliorer la gestion des eaux pluviales

Toujours dans le respect de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT), la CAPLD a réalisé un zonage d'assainissement des eaux pluviales afin de déterminer :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Sur le territoire communautaire, une étude concernant les eaux pluviales a été élaborée en parallèle du PLUi. Il sera suivi, d'un schéma directeur, phase plus opérationnelle pour cibler les techniques et travaux à mettre en œuvre. L'objectif de ces études est d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire intercommunal.

1.4. La prise en compte du Plan Climat Air Energie territorial (PCAET)

La Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas a décidé en 2017 d'élaborer son Plan Climat Air Energie territorial. Son élaboration est actuellement en cours, avec une stratégie de construction mutualisée à l'échelle du Pays de Brest (hors Brest Métropole qui a déjà intégré un PCAET dans son PLUi).

1.5. La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Rappels

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (ou SRCE) est un schéma visant à l'intégration dans l'aménagement du territoire de préoccupations relatives à la protection de la diversité biologique, qu'elle concerne les milieux terrestres (trame verte) ou les cours d'eau, plans d'eau et leurs annexes (trame bleue). Le SRCE s'inscrit dans l'affirmation par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (portant engagement national pour l'environnement) de la nécessité de préserver, gérer et, si nécessaire, restaurer la Trame Verte et Bleue, qui, schématiquement, regroupe les espaces naturels importants pour la biodiversité et les corridors écologiques qui les relient.

Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Des objectifs ont été définis pour chacun des trois grands types de constituants de la trame verte et bleue bretonne (grands ensembles de perméabilité, réservoirs régionaux de biodiversité, corridors écologiques régionaux). Ils reposent sur deux grands principes : une approche qualitative, qui ne donne aucun pourcentage ou surface à atteindre à l'issue d'une période donnée ; une approche globale et régionale.

Ces objectifs renvoient à la notion de fonctionnalité écologique des milieux naturels, qui représente la capacité de ces derniers :

- à répondre aux besoins biologiques des espèces animales et végétales :
 - à travers une qualité suffisante ;
 - à travers une présence suffisante en nombre et /ou en surface ;
 - à travers une organisation spatiale et des liens avec les autres milieux ou occupations du sol qui satisfassent aux besoins de mobilité des espèces animales et végétales.
- à fournir les services écologiques bénéfiques aux populations humaines.

Compatibilité entre le PLUi et le SRCE

Le projet de PLUi entend participer au maintien de la Trame Verte et Bleue. Pour cela, les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques font l'objet d'une représentation graphique au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme et s'appuie sur des dispositions réglementaires particulières.

Le SRCE a été pris en compte dans la définition de la Trame Verte et Bleue, qui intègre et protège les milieux naturels ordinaires et remarquables (terrestres et aquatiques) :

- Les réservoirs de biodiversité majeurs ou ordinaires,
- Les corridors écologiques.

Au sein de la trame verte, les boisements les plus significatifs ont été protégés en Espaces Boisés classés ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les autres éléments naturels de végétation (bocage et boisements hors EBC) les plus représentatifs ont été identifiés sur le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) ; pour garantir leur pérennité, le règlement écrit dispose que les volumes racinaires des haies (volumes occupés par les racines) doivent être protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou de l'arbre.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel identifié par le présent PLUi, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable). S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques,...), l'autorisation peut être refusée ou être accordée sous réserve de respecter des mesures compensatoires. Le règlement écrit précise les travaux concernés ou non par la demande préalable.

Au sein de la trame bleue, les cours d'eau et leurs abords ont été identifiés au règlement graphique au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme ; le règlement écrit interdit les constructions dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau permanents non busés.

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute action ou tentative d'aménagement ou de gestion des sols susceptible de perturber leur conservation, est interdite, dont notamment : les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau.

1.6. Le Schéma Régional Climat Air Energie de Bretagne (SRCAE)

Rappels

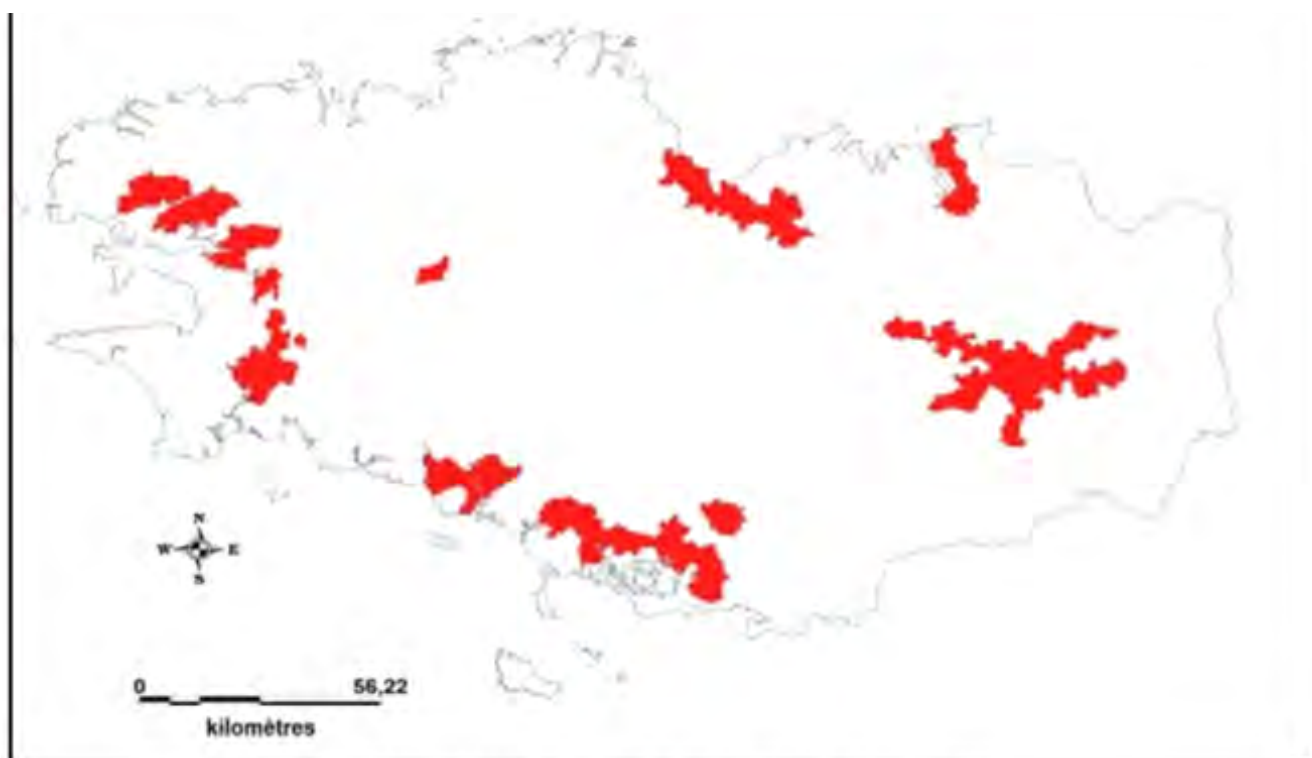
Le SRCAE de Bretagne 2013-2018 a été arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013. Il a été élaboré conjointement par les services de l'État, de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) et du Conseil Régional. Il constitue un cadre stratégique partagé par l'ensemble des acteurs régionaux.

Ce schéma vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Adaptation au changement climatique.

Le SRCAE de Bretagne comporte 32 orientations stratégiques, à décliner en actions.

Les communes de Hanvec, Saint-Urbain, Dirinon, et Loperhet font partie de la « Zone 7 : Grande agglomération de Brest – Grande agglomération de Quimper – arc Brest/Quimper » identifiée comme l'une des sept zones sensibles bretonnes définies au titre de la qualité de l'air dans le cadre du SRCAE).



Les zones sensibles définies par le SRCAE Bretagne

Source : SRCAE de Bretagne

Le bilan réalisé sur la qualité de l'air en Bretagne fait apparaître un enjeu principal lié à la maîtrise de la pollution automobile. Cette problématique est accentuée au cœur des plus grandes agglomérations (dioxyde d'azote NO₂ et particules PM) où les valeurs réglementaires sont dépassées ou approchées de façon préoccupante.

Deux autres sujets doivent également faire l'objet d'une vigilance particulière :

- le poids des émissions de particules, et plus particulièrement les plus fines, émises par le chauffage résidentiel et tertiaire,
- la pollution atmosphérique due aux activités agricoles (ammoniac NH₃, protoxyde d'azote N₂O, ...).

Ces questions appellent une réponse adaptée à chaque territoire (enjeu plus ou moins important) et une mise en œuvre rapide.

Le climat est particulièrement sensible aux pollutions atmosphériques qui sont notamment liées à sa densité d'urbanisation et au trafic automobile.

Compatibilité entre le PLUi et le SRCAE

En termes de transport, de qualité de l'air et d'aménagement du territoire :

Le PADD inscrit la volonté de « RENFORCER LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE PAR L'ORGANISATION DES MOBILITES » ; l'objectif est de limiter les déplacements en véhicules individuels au profit des déplacements doux et des transports collectifs en s'appuyant sur les réseaux existants pour développer une nouvelle offre de transports (développement des gares ferroviaires, développement de l'offre de transport en commun, recherche de complémentarités entre les différents modes de transports...).

Il s'agit de limiter la dépendance des habitants à leur véhicule en envisageant des solutions adaptées dans un territoire semi-urbain et de participer à augmenter l'efficacité énergétique des transports. Le zonage répond à ces objectifs en limitant les extensions urbaines notamment à dominante résidentielle au profit du renouvellement urbain. Axe prioritaire du projet d'aménagement et de développement de la CAPLD, 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, ...). Ainsi, la répartition des enveloppes de logements a été corrélée aux capacités de production de logements des communes et au niveau de services proposés à la population au sein des communes : transports, équipements, commerces, emplois. Le règlement et les OAP participent au développement des transports en commun et au maillage piéton et cyclable.

En termes de bâtiment et d'énergies renouvelables :

Une des orientations du PADD est de « POURSUIVRE LES ACTIONS MENEES EN FAVEUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE » ; cette orientation se traduit notamment au travers de 3 objectifs :

- CONTRIBUER A REDUIRE LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE, en développant en priorité l'urbanisation dans et autour des centralités, de manière à limiter le recours aux déplacements automobiles et en recherchant en priorité le développement de formes urbaines compactes, la construction de bâtiments économes en énergie, bien isolés et orientés favorablement ;
- DIVERSIFIER LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES. Aucune disposition du PLUi ne va à l'encontre des énergies renouvelables. En identifiant et imposant le maintien du réseau bocager, le PLUi peut contribuer au développement de la filière bois-énergie, en valorisant la ressource.

- MOBILISER LE POTENTIEL EN REINVESTISSEMENT ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN. Il convient notamment d'intensifier les efforts de valorisation et de requalification du parc existant en encourageant les travaux de rénovation des logements, à des fins énergétiques, d'accessibilité mais aussi liés aux nouveaux modes d'habiter.

En termes d'agriculture et d'activités économiques :

Le PLUi s'inscrit pleinement dans un développement durable du territoire, et donc pour cela raisonné et raisonnable en termes de consommation d'espaces agricoles et naturels ; en particulier, la limitation de la consommation d'espaces agricoles participe à préserver les possibilités de stockage de carbone (cultures).

Le confortement de la dynamique économique est prévu dans une logique de sobriété foncière (mutation des sites existants, optimisation du foncier qui sera dédié à l'économie de demain).

En termes d'adaptation au changement climatique :

Le PLUi a intégré, dans son règlement graphique et écrit, le risque d'inondation par submersion marine, notamment « lié au changement climatique ».

A noter que le PCAET en cours à l'échelle de la CAPLD devrait permettre une meilleure appréciation et intégrations de certaines problématiques. Suite à son adoption, il permettra sans doute d'alimenter le PLUi sur certains enjeux.

1.7. La charte du Parc Naturel Régional d'Armorique (PNRA)

Rappels

A l'échelle de la CAPLD, les communes de Daoulas, Logonna-Daoulas, L'Hôpital-Camfrout, Hanvec et Saint-Eloy sont incluses dans le PNRA.

La charte est le texte fondateur d'un Parc Naturel Régional. Elle fixe, pour une durée de 12 ans, les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures de mise en œuvre. La charte engage les collectivités du territoire (les communes, les communautés de communes et d'agglomération, le Département et la Région concernés) qui l'ont adopté, ainsi que l'État qui l'approuve par décret.

Le Parc Naturel Régional d'Armorique a placé le paysage au cœur de son projet de territoire en l'inscrivant comme fil conducteur de la charte 2009-2021, «pour des paysages d'Armorique choisis».

Les axes de travail de la charte sont :

- Conforter la richesse et l'originalité des éléments de patrimoine qui fondent la qualité de vie des habitants
- Conjuguer l'évolution des activités de l'homme et la valeur des patrimoines naturels, terrestres, insulaires et maritimes
- Faire vivre les patrimoines et la création artistique par des projets fédérateurs
- Transcrire l'esprit du partenariat, du local à l'international

Compatibilité entre le PLUi et la charte du PNRA

Le territoire du Pays de Landerneau-Daoulas, et en particulier la partie intégrée au PNRA, compte des milieux naturels, des paysages, et un patrimoine bâti 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 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, ...).

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.

ENGAGEMENT DE LA CHARTE DU PARC PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI DE LA CAPLD	
AXE STRATEGIQUE 1 : CONFORTER LA RICHESSE ET L'ORIGINALITE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE QUI FONDENT LA QUALITE DE CADRE DE VIE DES HABITANTS	
Orientation opérationnelle 1.1 : garantir une gestion patrimoniale des milieux et espaces remarquables	
- Les communes veilleront ainsi à prendre en compte les éléments remarquables de leur patrimoine naturel et paysager par un classement en zone N dont le règlement sera adapté	- Le PLUi a identifié les espaces naturels constitutifs de la TVB en zone N, soit 33% du territoire. Il s'agit principalement des zones humides et des cours d'eau, des milieux marins et de l'estran, des massifs forestiers et des principaux boisements, voir quelques espaces de landes et des espaces de nature en ville. Les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme le bocage, certains cours d'eau et petites zones humides isolés, n'ont pas été identifiés en zone N. D'autres outils réglementaires, plus adaptés à leurs configuration (linéaire, petite surface, ...) assurent leur préservation.
Orientation opérationnelle 1.2 : conserver toutes ses fonctionnalités à la nature ordinaire	
- Les communes s'engagent à préserver dans leur document d'urbanisme, les corridors écologiques identifiés	- Le PLUi a délimité la trame verte et bleue (TVB) sur l'ensemble de son territoire ; elle est représentée sur le règlement graphique et le règlement écrit comporte des dispositions permettant de préserver les éléments constitutifs de la TVB.
Orientation opérationnelle 1.3 : construire et diffuser une culture commune du paysage	
- Les communes s'engagent à élaborer avec l'appui du parc des règlements de zone de publicité restreinte	- Aucun règlement de zone de publicité restreinte n'a encore été mis en place sur les communes de la CAPLD incluses dans le PNRA.
Orientation opérationnelle 1.4 : inscrire l'urbanisme dans un développement soutenable	
- Les communes prennent l'engagement d'orienter les formes d'urbanisation futures en cohérence avec les principes suivants : *privilégier la revitalisation des bourgs, la rénovation et la requalification du bâti ancien, *densifier au besoin les bourgs et les hameaux dispersés (sans compromettre la vocation agricole de ces espaces) *maintenir ou réinterpréter l'organisation et les formes traditionnelles de l'habitat	- L'ambition à l'échelle du territoire de l'EPCI est de renforcer les efforts en matière de renouvellement urbain et d'atteindre a minima et globalement 25% de production de logements par ce biais. - Le PLUi concourt aux renforcements des centralités, en concentrant le développement résidentiel et également les équipements commerciaux et de services à cette échelle. - Des dispositions visant à préserver le bâti ancien sont présentes dans le PADD, le règlement écrit et les OAP

ENGAGEMENT DE LA CHARTE DU PARC PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi DE LA CAPLD	
AXE STRATEGIQUE 2 : CONJUGER L'EVOLUTION DES ACTIVITES DE L'HOMME ET LA VALEUR DES PATRIMOINES NATURELS, TERRESTRES, INSULAIRES ET MARITIMES	
Orientation opérationnelle 2.1 : organiser la multifonctionnalité des espaces forestiers	
- Les communes s'engagent à contribuer à la mise en place de démarches réglementaires d'organisation territoriale des projets de boisement à leur prise en compte dans les documents d'urbanisme - Les communes s'engagent à contribuer à l'évaluation de leur espaces boisés classés au regard des objectifs de qualité paysagère et de biodiversité	- Les boisements les plus significatifs ont été protégés en Espaces Boisés Classés. - Les autres éléments naturels de végétation (bocage et boisements hors EBC) les plus représentatifs ont été identifiés sur le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
Orientation opérationnelle 2.2 : organiser la maîtrise des activités de pleine nature	
- Les communes s'engagent à limiter la création de nouveaux sentiers ou circuits, sans avoir, au préalable, demandé l'avis du Parc et du Conseil général au regard du PDIPR	- Les plus importants sentiers balisés ont été répertoriés sur le document graphique, en vertu de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. - Des emplacements réservés ont été définis sur des chemins à ouvrir ou recréer dans une logique de trame viaire et de bouclages. - En outre, dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, plusieurs propositions ont été retranscrites sur le document graphique en matière de cheminement doux.

Les deux autres axes stratégiques, à savoir : « faire vivre les patrimoines et la création artistique par des projets fédérateurs » et « transcrire l'esprit du partenariat, du local à l'international », n'entrent pas directement dans le champ du PLUi.

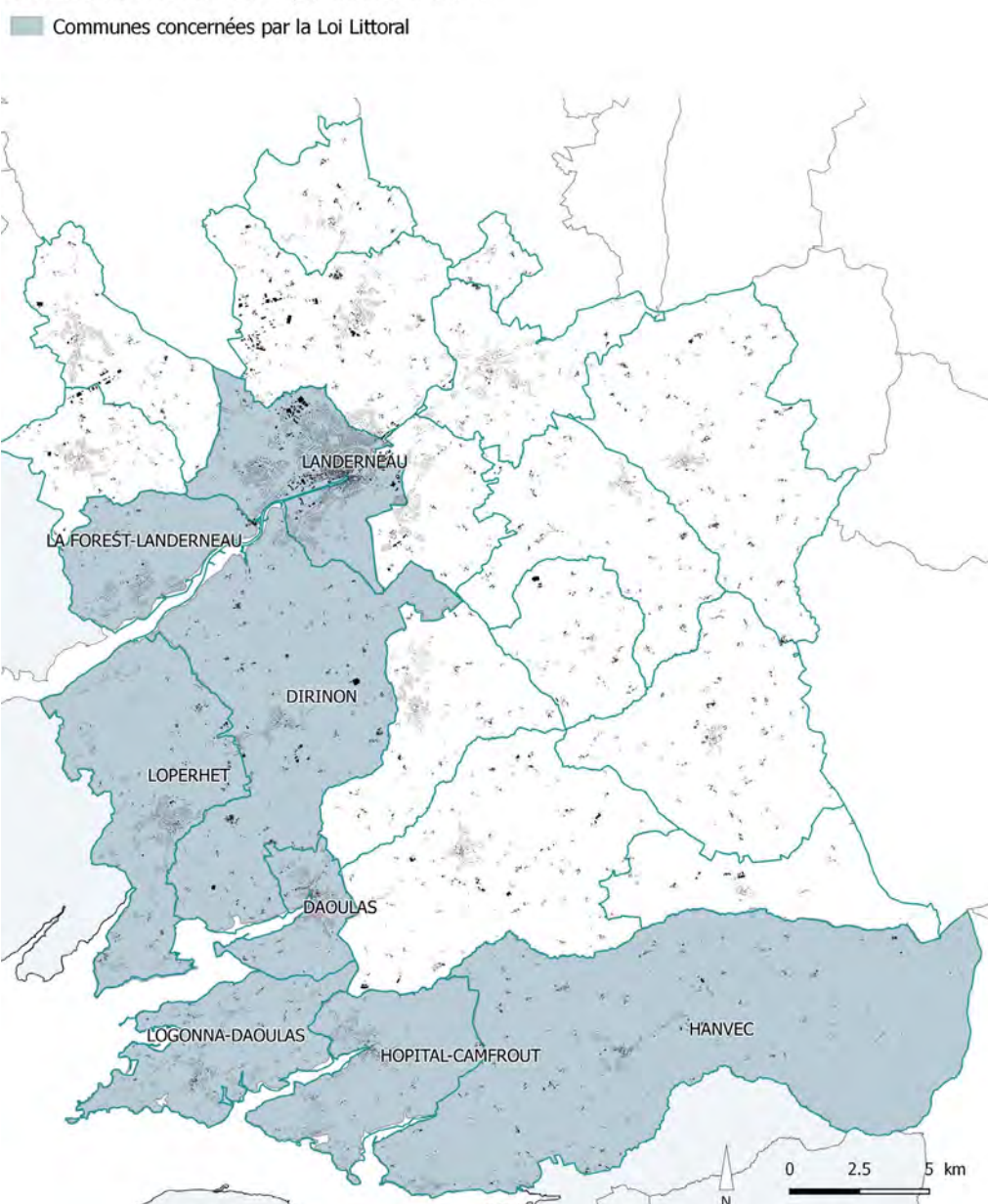
2. La compatibilité avec les dispositions de la Loi Littoral

2.0. Préambule

8 communes de la CAPLD sont soumises à la loi Littoral :

- Landerneau
- La Forest-Landerneau
- Dirinon
- Loperhet
- Daoulas
- Logonna-Daoulas
- L'Hôpital-Camfrout
- Hanvec

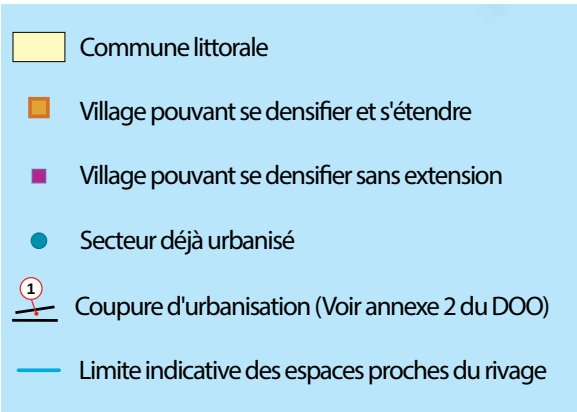
Communes concernées par la Loi Littoral



La mise en œuvre de la loi Littoral dans le SCoT du pays de Brest **modifié le 22 octobre 2019** :



Légende :



Extrait du DOO du SCoT modifié le 22 octobre 2019 - Zoom sur les communes littorales du territoire de la CAPLD

2.1. La capacité d'accueil des communes littorales

CE QUE DIT LA LOI

» Article L.121-21 du code de l'urbanisme

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 ;
- 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

COMMENT CELA SE TRADUIT-IL DANS LE PLUi ?

Comme cela a été présenté dans la partie « DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE » du rapport de présentation, le niveau d'équipements communaux tant en matière d'infrastructures (réseaux) qu'en matière de superstructures (socioculturels, sportifs, éducatifs...) correspond aux besoins de la population actuelle et est globalement suffisants pour répondre à l'accueil de population projeté dans le PLUi.

Plus précisément, les capacités d'accueil au sein des espaces urbanisés et à urbaniser prévus dans le PLUi pour les communes littorales de la CAPLD se répartissent de la façon suivante :

En matière d'habitat :

COMMUNE	OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS (PADD)	NOMBRE DE LOGEMENTS DU PROJET DE PLUi	DONT EN EXTENSION URBAINE		
			DENSITÉ EXIGÉE (LOGT / HA)	SURFACE	NOMBRE DE LOGEMENTS
Daoulas	400	401	20	16.1	321
Dirinon	240	245	18	9.5	171
La Forest-Landerneau	200	213	18	7,7	138
Hanvec	200	200	15	8.6	129
Hôpital-Camfrout	300	301	18	9.7	220
Landerneau	2000	1983	25	46.8	1170
Logonna-Daoulas	300	297	18	11.4	205
Loperhet	400	400	18	17.9	321
TOTAL	4040	4040	18	127,7	2675

En matière d'activités :

- Landerneau : 1,6 ha à Lanrinou (2AU_i)
- La Forest-Landerneau : 2,4 ha à La Grande Palud (1AU_i / 2AU_i)
- Dirinon : Néant
- Loperhet : 2,6 ha au niveau de la ZI de La Gare (2AU_i)
- Daoulas : 8 ha à Reun ar Moal (1AU_i et 2AU_i)
- Logonna-Daoulas : Néant
- L'Hôpital-Camfrout : Néant
- Hanvec : Néant

En matière d'équipements :

- Landerneau : Néant
- La Forest-Landerneau : 1,8 ha (1AUE)
- Dirinon : 4,9 ha (2AU)
- Loperhet : 2,2 ha
- Daoulas : 0,4 ha (2AU)
- Logonna-Daoulas : Néant
- L'Hôpital-Camfrout : Néant
- Hanvec : Néant

Ainsi, globalement, par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs au PLUi, les zones de développement de l'urbanisation sont en baisse.

On note une « stabilisation » des zones dédiées aux équipements touristiques, malgré une volonté de développement (notamment du fait des contraintes de développement liées à la loi Littoral).

Comme cela est détaillé en partie « 2. Motifs de délimitation des zones et des dispositions réglementaires associées », PLUi tient compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 :

La capacité d'accueil retenue par la CAPLD sur les communes littorales ne remet pas en cause la protection envisagée à l'échelle des espaces remarquables au titre du L.121-23 du Code de l'urbanisme.

En effet, un zonage Ns a été appliqué sur ces espaces remarquables ; son règlement écrit, très restrictif, assure la protection des sites et paysages remarquables en bordure littorale et sur la partie maritime du territoire, à l'exception des zones de mouillage autorisées, qui sont identifiées en Nm.

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes :

Les espaces nécessaires au maintien et/ou développement des activités agricoles (et conchyliques) sont préservés avec un zonage A ou Ao, qui ne permettent que les constructions et installations nécessaires à l'agriculture et aux activités conchyliques.

Les sites portuaires (Daoulas, Logonna-Daoulas et Landerneau) sont identifiés par un zonage spécifiques UEp ou Ulp.

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Les espaces naturels et les équipements liés à la fréquentation par le public sont suffisamment vastes et dimensionnés pour pouvoir accueillir les populations communales supplémentaires attendues, et permettre une certaine dilution des flux touristiques (issus du territoire de la CAPLD, mais également de l'extérieur : Pays de Brest, Finistère, et au-delà...).

Concernant le risque de submersion marine :

Le 18 décembre 2013, le Préfet du Finistère a porté à la connaissance des maires des communes exposées au risque de submersion marine les cartes des zones basses littorales.

Les secteurs présentant un risque d'inondation par submersion marine sont représentés sur le règlement graphique du PLUi par des trames spécifiques, en application de l'article R111-2 du code de l'Urbanisme.

Le PLUi identifie et tient compte de ce risque. Il n'augmente pas l'exposition des biens et des personnes aux risques dans la mesure où les principales zones de développement urbains se situent hors des périmètres d'aléas.

Pour réglementer les constructions et aménagements dans les secteurs jugés sensibles, le document intègre des règles ou servitudes.

Les communes littorales de La Forest-Landerneau, Landerneau, Dirinon, Loperhet, Daoulas, Logonna-Daoulas, L'Hôpital-Camfrout et Hanvec sont concernées par des zones d'aléas « fort », « moyen », voire « futur ».

La « notice d'accompagnement des cartes » et les « exemples d'application » figurent en annexe du règlement écrit.

Concernant les capacités épuratoires :

• Les communes de Dirinon, Landerneau et L'Hôpital-Camfrout

Dès 2013, la CAPLD a poursuivi les travaux entrepris par les communes ou décidé de mener des travaux de modernisation des outils d'épuration, en fonction de constats partagés avec les communes concernées, suite à l'élaboration en 2014 d'une étude de zonage assainissement eaux usées et d'un schéma directeur à l'échelle du territoire communautaire.

Les travaux visaient prioritairement à réduire l'impact sur le milieu récepteur de l'assainissement eaux usées, soit en raccordant à l'assainissement collectif, par des extensions ou création de réseaux, des habitations existantes dont les installations individuelles étaient défectueuses, le cas de L'hôpital-Camfrout, soit en améliorant les conditions épuratoires des installations de traitement en assainissement collectif en lien avec la sensibilité du milieu récepteur, le cas des communes littorales de Landerneau et L'hôpital Camfrout.

Ces travaux visaient aussi à accompagner les communes dans leurs projets d'évolution d'urbanisme, le cas de la commune littorale de Dirinon.

Ces 3 communes ont vu depuis 2013 ou verront de nouvelles installations d'épuration être mises en service jusqu'en 2020.

Cf. La notice sanitaire en annexe du PLUi

- **La commune de Loperhet**

L'étude de zonage d'assainissement réalisée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Landerneau-Daoulas, annexée au PLUi, fait état d'une surcharge hydraulique sur la station de Rostiviec à Loperhet.

Un fonctionnement médiocre des installations est constaté, du fait du manque d'information concernant le fonctionnement de ces installations, des bilans de fonctionnement complets ont été réalisés, qui permettent de déterminer si ou dans quels délais une réhabilitation de la station est nécessaire.

Il a ainsi été déterminé, sur la station de Rostiviec, que si le zonage d'assainissement réglementaire reste identique, en 2038, le nombre d'EH reçus par la station d'épuration devrait atteindre 232 équivalents habitants (EH). On voit que la station d'épuration, dimensionnée pour 350 EH a donc été bien dimensionnée.

A noter cependant que la station ne peut pas accepter les 2 m³/j supplémentaires prévus dans le cadre de la densification au sein du zonage réglementaire par temps de pluie et nappe haute. Une réduction des apports en eaux parasites sur le réseau est nécessaire.

Par ailleurs, sur les deux stations de Loperhet : Rostiviec et de Pont Ans Ilis, aucun projet d'aménagement à long terme (2AU) ne sera conduit sans que la problématique des entrées d'eaux claires parasites n'ait été analysée et que des solutions aient été mises en œuvre afin de réduire cette part d'eaux claires et assurer le respect des normes de rejet de la station.

Source : Communauté d'Agglomération du pays de Landerneau Daoulas. Étude de zonage d'assainissement

- **Pour la commune de Hanvec :**

La mise en place d'une Zone de Rejet Végétalisée est en cours d'étude pour une mise en œuvre en 2020. Son objectif est d'éviter un déclassement du milieu récepteur.

- **Pour la commune de Logonna-Daoulas :**

Aucune extension du zonage d'assainissement n'a été décidée au vu de la saturation hydraulique actuelle de la station. De même, aucun projet d'aménagement à long terme (2AU) ne sera conduit sans que la problématique des entrées d'eaux claires parasites n'ait été traitée et que des solutions aient été mises en œuvre afin de réduire cette part d'eaux claires et assurer le respect des normes de rejet de la station. Une réflexion sera menée à court terme sur les performances de la station et

son impact sur le milieu naturel.

- **Pour les communes de Daoulas et La Forest-Landerneau**

L'étude ne relève pas d'autre dysfonctionnement sur les communes littorales, en capacité de recevoir l'accueil démographique prévu par les documents réglementaires du PLUi.

Concernant la capacité d'accueil touristique

Le territoire de la CAPLD ne représente pas une destination touristique de masse, les volumes de fréquentation touristique sont limités, avec un tourisme surtout orienté vers les familles.

Les points d'attrait touristique majeurs sont surtout présents sur la partie Ouest du territoire, sur un axe La Roche-Maurice / Landerneau / Daoulas / Logonna-Daoulas.

Cependant, le Parc Naturel Régional d'Armorique avec notamment les paysages des Monts d'Arrée et la richesse du patrimoine (enclos paroissiaux, kanndis) amène une diffusion de l'intérêt touristique sur le territoire.

La fréquentation touristique saisonnière se fait surtout sentir sur les communes littorales de la Rade Brest, et plus particulièrement sur Logonna-Daoulas qui dispose de la plus grande capacité d'accueil en hébergements touristiques (chambres, d'hôtes, campings, résidences de vacances).

Cette fréquentation touristique saisonnière est complétée par une fréquentation touristique culturelle autour du Fonds Hélène et Edouard Leclerc, caractérisée par de courts séjours sur toute l'année.

En termes de capacité d'accueil, les impacts de cette fréquentation touristique sur la commune de Landerneau ne sont pas significatifs, puisque la fréquentation est répartie sur l'année et est faible en proportion du nombre d'habitants sur la commune.

32 500 nuitées ont été enregistrées à Landerneau en 2019. Ces nuitées étant réparties sur l'année avec un pic de 8 650 nuitées en septembre. La commune dispose d'une capacité d'accueil en termes d'hébergement touristique de 282 personnes (campings et résidences secondaires), soit 17 touristes pour 1000 habitants.

Sur Logonna-Daoulas, la fréquentation est concentrée sur les mois d'été et est importante au regard de la population annuelle, des impacts peuvent donc être constatés. En 2019, 11 850 nuitées ont été enregistrées sur la commune. Ces nuitées se répartissent principalement sur juin à août avec un pic de 3 600 nuitées en août. La commune dispose de la plus grande capacité d'accueil en termes d'hébergement touristique, avec un potentiel de 2295 personnes (campings et résidences secondaires), soit 1057 touristes pour 1000 habitants. Elle est la seule commune du territoire à disposer d'une possibilité d'accueil de touristes supérieure au nombre d'habitants à l'année.

Les impacts sont principalement liés aux capacités épuratoire du territoire. Ainsi, il est d'autant plus important qu'une réflexion soit lancée sur les performances de la station et son impact sur le milieu naturel. La collectivité s'est engagée dans ce sens.

2.2. Les agglomérations et les villages, et le principe de l'extension d'urbanisation en continuité

CE QUE DIT LA LOI

» Article L.121-8 du code de l'urbanisme (version en vigueur au 25 novembre 2018)

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Il existe, par ailleurs, plusieurs dérogations à cette règle pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières, les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines, les stations d'épuration d'eaux usées, ...

» Article L.121-3 du code de l'urbanisme (version en vigueur au 25 novembre 2018) :

Le schéma de cohérence territoriale détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation.

CE QUE DIT LE SCOT DU PAYS DE BREST (MODIFIÉ LE 22/10/2019)

Dans les communes littorales, le développement de l'urbanisation est limité à l'extension ou la densification des agglomérations et villages listés dans le DOO, et à la densification des villages identifiés par les documents d'urbanisme locaux selon les critères définis par le SCoT.

• DÉFINITION DES AGGLOMÉRATIONS

Dans les communes littorales, les documents d'urbanisme locaux favorisent les opérations de densification au sein des agglomérations. Ils peuvent également prévoir de nouvelles zones à urbaniser en extension des agglomérations.

Tous les bourgs des communes littorales (...) sont des agglomérations.

Au sein des agglomérations, les voies de dessertes intérieures et les coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés...) participent à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Elles ne constituent donc pas des ruptures de l'urbanisation.

Les voies de transit ne constituent pas des ruptures dès lors :

- qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs de part et d'autre ;
- ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des conditions similaires.

Identifiée par SCoT du Pays de Brest comme étant un des 3 pôles principaux du Pays de Brest (avec l'agglomération brestoise et l'agglomération de Crozon), **l'agglomération landernéenne est définie de la façon suivante :**

L'urbanisation de l'agglomération landernéenne débute au sud-ouest avec le quartier de Kerliézec, situé sur la commune de Dirinon. Elle remonte vers le centre de Landerneau, de part et d'autre de la voie ferrée. Au sud-est, elle s'étend vers le centre hospitalier Ferdinand Grall et la commune de Pencran. Elle rejoint ensuite au nord-est le secteur de Kergoat situé sur la commune de Plouédern, et s'étend au nord jusqu'à la zone commerciale de Bel-Air. L'urbanisation redescend ensuite le long de la RD770, englobe le quartier du Roudous / Kergreis / Kerautrer à l'ouest, pour rejoindre et englober la zone d'activité de La Grande Palud sur la commune de la Forest-Landerneau.

• DÉFINITION DES VILLAGES

Dans les communes littorales, les documents d'urbanisme peuvent délimiter des villages correspondant :

- aux secteurs d'au moins 40 constructions densément groupées, structurées autour de voies publiques,
- aux secteurs comprenant au moins 80 constructions groupées, implantées sans interruption dans le foncier bâti et présentant un potentiel constructible inférieur à l'existant.
- aux zones d'activités économiques de plus de 7 ha, où l'emprise des bâtiments d'activités et des aménagements qui leur sont liés (voirie, espaces de stationnement et de stockage, bassins de rétention...) couvre au moins 60 % de la zone.

De nouvelles zones à urbaniser ne peuvent être prévues qu'en continuité des villages listés spécifiquement dans le DOO du SCoT.

Sur le territoire de la CAPLD, seuls 4 villages peuvent être étendus :

- sur la commune de La Forest-Landerneau : La Gare
- sur la commune de Loperhet : Rostiviec
- sur la commune de L'Hôpital-Camfrout : Kerascoët, Troaon

En revanche, l'ensemble des villages listés par le SCoT a vocation à accueillir des opérations de densification au sein de la zone urbanisée. En plus des villages pouvant également s'étendre, les villages pouvant être densifiés sur le territoire de la CAPLD sont :

- sur la commune de Dirinon : Lannuzel - village économique
- sur la commune de Hanvec : Lanvoy

COMMENT CELA SE TRADUIT-IL DANS LE PLUI ?

1- LES AGGLOMÉRATIONS :

L'agglomération est un ensemble urbain disposant d'un cœur dense et regroupé, qui se caractérise par un nombre et une densité significative de constructions, pouvant comprendre de l'habitat, des commerces, des activités, des services, des équipements,

Les agglomérations identifiées dans le PLUi sont :

- Toutes les **centralités des communes littorales**
- **La Palud** (La Forest-Landerneau) et **Kerliézec** (Dirinon), en continuité de l'agglomération de Landerneau
- **Kersivien** (Hanvec,) en continuité de l'agglomération du Faou

se reporter à la partie 2.1.1. relative aux justifications des zones UH

2- LES VILLAGES

Les villages définis dans le PLUi de la CAPLD correspondent :

- aux ensembles d'au moins 40 habitations présentant un nombre et une densité significative de constructions, ainsi qu'une structuration autour de voies ou d'espaces publics.
- aux secteurs comprenant au moins 80 constructions groupées, implantées sans interruption dans le foncier bâti et présentant un potentiel constructible inférieur à l'existant.
- aux zones d'activités économiques de plus de 7 ha, où l'emprise des bâtiments d'activités et des aménagements qui leur sont liés (voirie, espaces de stationnement et de stockage, bassins de rétention...) couvre au moins 60 % de la zone.

Les villages identifiés dans le PLUi sont :

- La Gare (La Forest-Landerneau), Rostiviec (Loperhet)
- Kerascoët et Troaon (L'Hôpital-Camfrout)
- Lanvoy à Hanvec
- La zone d'activités de Lannuzel à Dirinon.

3- LA MÉTHODE RETENUE À L'ÉCHELLE DU PLUI DE LA CAPLD POUR DÉLIMITER LES ENVELOPPES URBAINES DES AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES

Les enveloppes urbaines des agglomérations et villages ont été définies selon la méthode exposée dans la partie 2.1.1. relative aux justifications des zones UH.

Ainsi, les agglomérations, les continuités d'agglomération et les villages retenus dans le cadre du PLUi sont à la fois le résultat de :

- La continuité d'urbanisation contenue dans la définition des enveloppes urbaines

Les contours des enveloppes urbaines ont été définis par l'ensemble des constructions de plus de 20m² d'emprise au sol, distantes de moins de 50 m les unes des autres.

Cette approche a permis d'avoir une grille de lecture commune à l'échelle du territoire intercommunal, mais elle présente l'écueil de ne pas toujours être adaptée aux réalités du terrain et à la configuration des lieux.

A partir de cette approche et pour parvenir au tracé des enveloppes urbaines, les communes ont retravaillé ces périmètres en tenant compte :

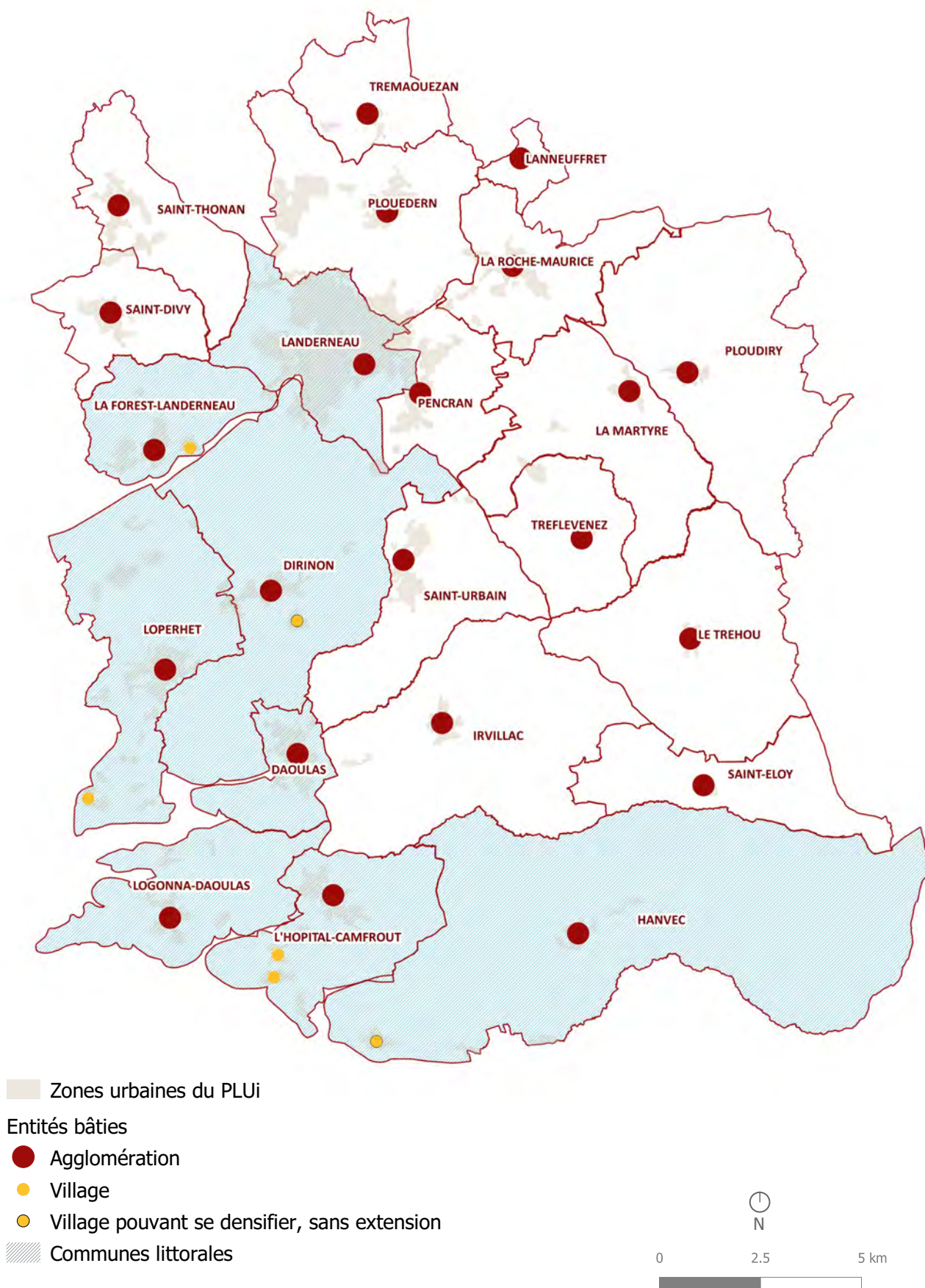
- De la configuration des lieux et des parcelles
- Des projets en cours : les enveloppes urbaines ont été réalisées à partir du cadastre de 2017 et ont dû être ajustées au regard des projets en cours.

Notamment sur les communes de La Forest-Landerneau et de Daoulas, l'urbanisation des secteurs de Streat Névez pour la première et du Pouligou pour la seconde n'apparaissaient pas ou peu sur le cadastre au moment de la définition des enveloppes urbaines. Or ces projets sont en cours de commercialisation et font état aujourd'hui un nombre significatif de constructions.

- Des espaces de nature en ville ou d'espaces patrimoniaux
- Des grands espaces non bâtis qui ont préférentiellement été classés en zone AU
- Des autres contraintes techniques ou réglementaires : route, coupure d'urbanisation, ...

- La densité des constructions au sein des enveloppes urbaines pour adapter le contour des enveloppes urbaines aux secteurs où a été constatée une densité significative des constructions.

Les agglomérations et villages



2.3. Les espaces proches du rivage

CE QUE DIT LA LOI

» Article L.121-13 du code de l'urbanisme

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

CE QUE DIT LE SCOT DU PAYS DE BREST

Partie I-5.3.2. du DOO : Organiser et limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les espaces proches du rivage en tenant compte du tracé indicatif figurant sur la carte « Mise en œuvre de la loi Littoral » présentée ci-avant en partie « 2.0. Préambule ».

Dans ces espaces proches du rivage, l'urbanisation doit être limitée et justifiée. La notion d'extension limitée doit se comprendre aussi bien en termes de nouvelles surfaces urbanisées, qu'en termes de forme urbaine, dans l'objectif de préserver les paysages.

L'extension de l'urbanisation doit respecter une proportion avec l'urbanisation existante, tout en prenant en compte les besoins présents et futurs des populations. Que le secteur concerné soit une agglomération ou un village, la délimitation de l'extension :

- est prévue de manière préférentielle en profondeur (en arrière de l'agglomération par rapport au rivage) ;
- prend en compte les risques liés au changement climatique (érosion du littoral et submersion marine...).

La densification et le renouvellement urbain, ainsi que l'atteinte d'un certain niveau de densité dans les extensions urbaines, principes valorisés par le SCoT du Pays de Brest au regard de l'économie de l'espace qu'ils permettent, sont encouragés également dans les espaces proches du rivage des agglomérations et des villages. La densification des quartiers existants prend en compte les hauteurs et les caractéristiques de l'agglomération ou du village concerné, ainsi que les prescriptions paysagères détaillées dans le SCoT.

COMMENT CELA SE TRADUIT-IL DANS LE PLUI ?

1-DÉFINITION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

La méthode retenue à l'échelle du PLUi de la CAPLD pour délimiter les EPR :

- Analyse des zones de divergence entre le tracé du SCoT et le tracé des documents d'urbanisme en vigueur avant le PLUi
- Validation du tracé de l'espace proche du rivage par les communes en tenant compte des paramètres suivants (jurisprudence)
 - o la distance par rapport au rivage,
 - o la co-visibilité ou visibilité par rapport au rivage,
 - o la nature de l'espace environnant (telle que l'influence maritime),
 - o la présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné,
 - o la topographie entre le rivage et le secteur concerné (présence d'une ligne de crête).

Le critère de la covisibilité l'emporte à l'échelle du territoire de la CAPLD, comme à l'échelle du pays de Brest au regard de la topographie et de la configuration des lieux. La nature de l'espace telle que la présence d'une zone urbanisée dense, les formes du relief, les écosystèmes, l'existence d'une infrastructure, ont parfois conduit à moduler la stricte application du critère de la covisibilité.

» Les EPR ainsi définis à l'échelle des communes littorales du PLUi s'appuie globalement sur le tracé indicatif du SCoT, en l'adaptant légèrement pour mieux tenir compte notamment du critère topographique et de la nature de l'espace environnant.

Sur le territoire de Landerneau

La ville de Landerneau, traversée par la rivière de l'Elorn, en partie canalisée dans sa section urbaine, dispose d'une urbanisation qui s'est développée le long des rives. Jusqu'au Pont de Rohan, les berges sont occupées par des espaces publics composés de quais, de chemins de halage, de places paysagées ou d'espaces de loisirs. En arrière de ces espaces, l'urbanisation est constituée par de l'habitat, des commerces ou des activités.

- le critère de distance au rivage, qui tient compte des éléments du relief et du paysage et qui caractérise l'ambiance maritime, est ici très atténué par le fait qu'il s'agit d'un fond d'estuaire très éloigné de la mer,
- le critère de co-visibilité appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres, est souvent occultée par les immeubles dans la partie urbanisée du fond de vallée,
- enfin, l'espace séparant la zone concernée du rivage est en grande partie urbanisé : petits immeubles denses de centre-ville historique à l'est, mixité de bâtiments d'habitat et d'activités caractéristique de la périphérie proche du centre-ville à l'ouest.

Dans un souci de lisibilité, les limites ont été définies à partir d'éléments paysagers caractéristiques facilement identifiables sur le terrain :

- infrastructures routières et ferroviaires,
- fronts bâtis en secteur d'urbanisation dense.

Sur le territoire de La Forest-Landerneau

La limite des espaces proches du rivage englobe l'intégralité de l'agglomération de La Forest-Landerneau. Cette délimitation s'attache notamment à longer la ligne de crête qui surplombe l'estuaire de l'Elorn, nécessitant également des ajustements en fonction des écrans végétaux.

Cette analyse spatiale a également été menée depuis la rive opposée de l'Elorn sur la commune de Dirinon. Elle a permis de mettre en évidence des points d'appel au-delà desquels l'environnement estuarien n'est plus perceptible.

Sur le territoire de Dirinon

Description des espaces proches au niveau de l'Elorn :

- Entre Loperhet et le Moulin du Roual

Le critère topographique est prédominant dans la définition de la limite des espaces proches du rivage le long des rives de l'Elorn. Sur ce secteur, une rupture de pente significative sépare nettement la vallée de l'Elorn du reste du territoire communal. Elle se place à une altitude moyenne comprise entre 150 mètres en limite communale avec Loperhet et 105 mètres près du lieu-dit La Croix Rouge.

Au Nord de cette ligne de crête, la pente est très significative et l'altitude décroît fortement en direction des rives de l'Elorn. Ainsi, on passe à 131 mètres près du lieu-dit de Quilien, à une altitude moyenne de 5 mètres au niveau des berges de l'Elorn. Cela correspond à une diminution de l'altitude de l'ordre de 100 mètres sur une distance d'un kilomètre. La pente, bien que régulière, est significative.

En revanche, au Sud de cette ligne de crête (vers l'intérieur de la commune), l'altitude tend à se stabiliser, voire à décroître très légèrement :

- 146 mètres près du lieu-dit Kerhuel situé à environ un kilomètre en retrait de la rupture de pente,
- 125 mètres près du lieu-dit Guéguin situé à environ un kilomètre en retrait de la rupture de pente,
- 93 mètres près du lieu-dit Lannec situé à environ 800 mètres en retrait de la rupture de pente.

Le critère topographique est étroitement lié au critère de co visibilité. En effet, depuis le sommet de la rupture de pente séparant la vallée de l'Elorn du reste du territoire communal, les perspectives sur la rivière de l'Elorn sont nombreuses. Elles permettent également d'apercevoir le versant opposé de la vallée de l'Elorn, situé sur la commune de La Forest-Landerneau. La configuration géographique y est similaire.

- Entre le Moulin du Roual et Landerneau

La configuration géographique est la même que précédemment : la vallée de l'Elorn est séparée du reste du territoire communal de Dirinon par une rupture de pente significative dont l'altitude moyenne est de 110 mètres.

Au Nord de cette rupture de pente, l'altitude s'abaisse significativement en direction des rives de l'Elorn, passant de 110 mètres en surplomb du lieu-dit de Pen Ar Chreac'h à environ 5 mètres d'altitude sur les berges de l'Elorn, soit une perte d'altitude de plus de 100 mètres sur une distance d'environ un kilomètre.

Description des espaces proches au niveau de la rivière de Daoulas

A l'image de la façade littorale Nord (secteur de l'Elorn), la façade littorale du Sud de la commune de Dirinon est marquée par la présence d'une rupture de pente, séparant l'intérieur des terres de la commune du domaine littoral.

Cette rupture de pente se classe à une altitude moyenne comprise entre 40 et 50 mètres d'altitude. Au Sud de cette rupture de pente, l'altitude s'abaisse progressivement en direction de la mer, passant de 50 mètres près du lieu-dit de Kergavarec à 4 mètres en bordure de rivage, près du lieu-dit de Landrévézen.

Au Nord de cette ligne de relief, l'altitude continue d'augmenter mais la pente y est moins significative. Ainsi, on passe de 53 mètres au lieu-dit Kergavarec à 83 mètres près du lieu-dit Ilbrat et 78 mètres près du lieu-dit Trébéolin. Cela correspond à une augmentation de l'altitude d'environ 30 mètres sur une distance d'un kilomètre. Localement, l'altitude tend même à régresser comme en retrait du lieu-dit Squivit : l'altitude passe successivement de 51 à 39 mètres puis à nouveau 50 mètres près de du lieu-dit Stangmeur.

Plusieurs vallons particulièrement encaissés viennent perturber le tracé de cette ligne de crête, comme au niveau de Stangmeur et de Landrévézen. L'influence topographique de la vallée de la Mignonne se fait même sentir au niveau de Dirinon, dans la mesure où la rupture de pente arrière littorale perd en altitude en direction de l'Est et de Daoulas. L'influence maritime est également peu perceptible sur cette façade littorale de la commune car l'activité agricole est également très présente. Par conséquent, sur ce secteur le tracé des espaces proche du rivage se calque sur la rupture de pente arrière littorale qui se place à une altitude moyenne de 40 - 50 mètres et qui tend à s'abaisser progressivement en direction de l'Est et de la commune de Daoulas.

Sur le territoire de Loperhet

La commune présente la particularité de posséder deux façades maritimes :

- l'une au nord du territoire communal borde l'estuaire de l'Elorn,
- l'autre au sud en contact direct avec la rade de Brest.

Ces deux façades maritimes sont très différentes l'une de l'autre et sont donc étudiées séparément.

L'estuaire de l'Elorn

Les rives de l'estuaire de l'Elorn sont composées de versants abrupts sur quartzites. Leur exposition au nord implique un microclimat froid et humide défavorable à l'installation humaine mais favorable au développement de boisements. Ainsi la façade maritime nord est beaucoup plus boisée que le reste du territoire.

Depuis les rives de l'Elorn, le relief s'élève rapidement pour passer de 0 à 150 m NGF au niveau de la RD29 et à 165 m NGF au niveau du lieu-dit de Gorre Menez.

La RD29 suit approximativement la ligne de crête qui sépare les versants abrupts des rives de l'Elorn et le plateau de Loperhet qui est orienté vers le sud.

Depuis cet axe de transit, il n'existe pas une réelle visibilité sur l'estuaire de l'Elorn en raison de la forte déclivité des versants de la vallée de l'Elorn. Toutefois, des panoramas importants se dégagent sur la rive droite de l'Elorn, l'estuaire se devinant aisément.

Les espaces compris entre les rives de l'Elorn et la RD29 sont très largement boisés. Il s'agit de forêts estuariennes de grande qualité écologique et servant d'habitat pour une flore diversifiée. Ainsi la quasi-totalité des espaces naturels ont été classés en espaces remarquables du littoral au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, illustrant ainsi le caractère maritime de ces espaces malgré une distance relativement importante du rivage (1000 à 1200 mètres).

La RD29, correspondant approximativement à la ligne de crête, est donc une limite des espaces proches facile à appréhender.

Le secteur de Kerudu est ainsi situé en espaces proches du rivage. Situé en sommet de plateau, il est entouré d'espaces naturels et agricoles et dispose d'une vue panoramique importante sur la rive droite de l'estuaire.

Les secteurs de Guern Traon Elorn jusqu'à Gorrequer sont situés sur les versants boisés de l'estuaire. Situés à proximité immédiate des rives, des points de vue se dégagent sur l'Elorn.

Entourés d'une forêt estuarienne remarquable, les secteurs urbanisés les plus anciens (hameaux agricoles et autres bâtis) sont peu perceptibles et bien intégrés dans le paysage forestier environnant. Les constructions les plus récentes ont favorisé le mitage de cet espace et sont peu intégrées à leur paysage environnant.

La pointe sud de Loperhet – baie de Daoulas

Le sud de la commune est une pointe découpée par les différents réseaux hydriques dont la rivière de Daoulas. Différentes unités peuvent être dégagées :

- l'anse de Penfoul étroite entre profondément dans les terres ;
- la côte comprise entre la pointe de Rostiviec et la pointe de Kersanton est composée de falaises ;
- la baie de Lanveur correspond à un large méandre de la rivière de Daoulas. Le paysage y est plus ouvert.

Le sud de la commune constitue une véritable péninsule encadrée par deux rias. L'ensemble de la péninsule constitue des espaces proches du rivage en raison de la proximité immédiate du rivage accentuée par l'existence des rias qui influencent fortement le paysage environnant.

Situé en fond de la rade de Brest, l'influence maritime y est faible. La péninsule est en effet protégée des vents dominants en raison du découpage du trait de côte par les différentes anses et baies liées au réseau hydrique. Ainsi, l'espace rural et l'espace maritime sont fortement liés impliquant des paysages particuliers et caractéristiques de la presqu'île de Plousgastel.

Le ruisseau du Glanvez qui se jette dans l'anse de Penfoul constitue une limite naturelle à la péninsule de Rostiviec. Coulant du nord-est vers le sud-ouest, le ruisseau a creusé une vallée qui constitue un élément fort du paysage de la commune.

La vallée, dans sa partie aval, est en lien direct avec le milieu maritime de l'anse de Penfoul et participe à l'équilibre biologique de ce milieu naturel d'exception. Ce lien se distend en amont de la vallée.

La ligne de crête précédant la vallée est donc le support de la limite des espaces proches du rivage.

L'ensemble du village de Rostiviec est situé en espaces proches du rivage. La proximité immédiate du rivage, les magnifiques points de vue se dégageant et la nature remarquable des espaces naturels environnant justifient aisément cette caractérisation.

Ainsi, l'ensemble de la péninsule de Rostiviec est située en espaces proches du rivage.

Au niveau de Goarem Goz, situé en amont de la vallée du ruisseau du Glanvez, l'influence maritime n'est pas ressentie. Les paysages environnants sont essentiellement ruraux et bocagers sans lien fort avec les espaces maritimes.

Les secteurs de Kergreac'h, de Kersafloc'h et de Kersanton sont également situés dans les espaces proches du rivage.

Le secteur de Coat ar Poulin est également intégré aux espaces proches. Situé en limite de rupture de pente, le lieu-dit domine les versants abrupts de l'anse de Penfoul. Malgré cette position, aucun panorama ne se dégage sur l'anse de Penfoul en raison d'une part de l'étroitesse de l'anse mais surtout en raison du caractère bocager des espaces séparant le lieu-dit du rivage. Grâce à la position abritée de ce secteur, les espaces ruraux succèdent aux espaces maritimes créant une véritable osmose entre terre et mer, caractéristique de la presqu'île de Plougastel.

Le lieu-dit de Le Trapic est situé en espaces proches du rivage. Situé sur un sursaut topographique, il domine l'ensemble de la péninsule de Rostiviec et des points de vue larges s'ouvrent sur l'anse de Penfoul.

Sur le territoire de Daoulas

Du Cras au centre-bourg

De la limite entre communale entre Daoulas et Dirinon jusqu'au centre-bourg (route de Brest), la limite des Espaces Proches du Rivage s'appuie topographiquement sur la route de Loperhet, se poursuivant par les rues de Bel-Air et de Pen Ar Guer. La route de Loperhet ainsi que les rues de Bel-Air et de Pen Ar Guer suivent la courbe de niveau. Pour la définition de la limite des Espaces Proches du Rivage, s'adjoint à ce critère topographique le critère de covisibilité.

Du bourg au Pouligou

Sur cette portion, la limite des Espaces Proches du Rivage traverse le tissu urbain et s'appuie sur la route de Quimper pour rejoindre le bas du Veillennec, toujours en partie la plus basse du bourg. Depuis la rive Nord de la rivière, le regard s'arrête dans un premier temps sur le bâti longeant la route du Valy, s'ouvrant ensuite sur la place Saint-Yves. Puis l'on observe des constructions situées un peu plus en hauteur que le quai du Valy, au niveau du Veillennec.

Du Pouligou jusqu'en limite de Logonna-Daoulas

Cette portion de la limite des Espaces Proches du Rivage se définit essentiellement sur le critère de co-visibilité s'appuyant sur les 2 points hauts du Sud du territoire : Rest-Pouligou, et au Sud de Menehy.

En se positionnant face à la rive Sud de la rivière de Daoulas, les vues se portent plus loin : du bourg, on voit que le relief s'élève progressivement (point haut au niveau du Rest Pouligou). On aperçoit ensuite Runguen avec ses bâtiments agricoles, plus proches de la rivière.

En longeant toujours la rivière de Daoulas, on aperçoit au premier plan les boisements de la rive Sud en se rapprochant de la pointe de Rosmellec. Au second plan, on distingue un point haut, au niveau du secteur de Menehy, second point haut du Sud du territoire de Daoulas.

Depuis Landrévezen, sur la commune de Dirinon, on découvre la pointe de Rosmellec et un petit point haut, bien identifiable sur la carte de relief.

Sur le territoire de Logonna-Daoulas

Les espaces proches concernent tout l'Ouest du territoire ; en partant du Nord au Sud voici les éléments de justification de la limite définie :

– De la limite communale et jusqu'à Mengleuz, une ligne de crête surplombe la route départementale et la mer. Ainsi la délimitation s'appuie sur le relief qui remonte jusqu'au niveau du siège de Quenedadec.

– Au niveau du croisement de la route de l'Argoat et de la route départementale, le rivage est visible depuis l'ensemble de constructions localisées au sud de la route départementale. Ainsi la limite des espaces proches inclut une partie de la route de l'Argoat, jusqu'à la venelle qui rejoint la route des Trois Prats (le lotissement voisin de Prat an Dour ne présente aucune covisibilité avec la mer). – Au niveau de la route de Clemenchy, là encore la limite des espaces proches s'appuie sur le relief qui est important au sud de la route départementale.

Ainsi toute la pointe ouest et sud de la départementale autour de l'Anse de Penfoul est incluse dans la limite.

– L'urbanisation périphérique du bourg exclue une partie du bourg des espaces proches avec une absence de covisibilité. En effet une partie du bourg n'offre aucune vue sur le rivage et ne présente pas d'ambiance maritime pouvant justifier une inclusion dans les espaces proches.

Tout le bâti situé à l'ouest de la rue de la Forge et de la rue Ar Mor, ainsi que le sud de la rue Park Braz présente des vues sur le rivage.

La limite s'appuie sur la limite est de la résidence de la Source pour rejoindre la route du Menhir.

– A la sortie du bourg, sur cette portion du territoire, la limite s'appuie sur la route départementale, identique à la limite actuelle. La vallée située entre le bourg et le secteur du Moulin Mer plus au Sud est boisée et limite les vues sur la mer.

- Sur le secteur de Kernisi, la limite descend plus au sud que la route départementale, excluant ainsi la partie nord du secteur bâti des espaces proches. Le lieu-dit Kernisi est très peu visible également depuis le bras de mer situé à l'ouest du fait du fort dénivelé.

- La délimitation s'appuie une nouvelle fois sur le relief sur le sud-est de la commune, excluant ainsi de la limite des espaces proches, le lieu-dit Sainte Marguerite et son exploitation. En revanche, le lieu-dit Kervella présente des vues sur le rivage et reste donc inclut dans la limite des EPR.

Conformément à la loi, à l'intérieur des espaces proches du rivage, les possibilités d'extensions sont limitées.

Sur le territoire de L'Hôpital-Camfrout

L'Hôpital Camfrout avance comme une péninsule dans la rade de Brest offrant ainsi un linéaire côtier très important aussi bien au nord qu'au sud. De plus, la commune présente une topographie élevée à l'ouest. Cette situation conduit donc à considérer en espaces proches du littoral toute la partie ouest de la commune.

Les limites correspondent globalement aux espaces urbanisés au Nord du Camfrout, puis à l'ouest du territoire incluant presque intégralement le village de Kerascoët et intégrant celui de Troaon avant de revenir à l'est de la commune au nord de Keraliou en incluant les espaces remarquables de Pen Ar Hoat et de Keroullé.

Cette délimitation est revue et affinée par rapport à celle du PLU en vigueur qui incluait dans les espaces proches l'ensemble du territoire communal situé entre la route nationale n°165 et la mer.

Ainsi la limite des espaces proches est affinée par rapport au Plu en vigueur, excluant une partie du territoire. L'est du bourg dont l'urbanisation vient réduire l'application des critères de covisibilité, de nature, de paysage et de relief. Par ailleurs, cette limite est également réduite à l'est du village de Kerascoët où l'urbanisation du cœur de village et le relief viennent bloquer la vue et donc la covisibilité.

Enfin, les nombreux boisements le long du littoral, créant l'ambiance maritime sur la façade maritime mais de ce fait également réduire les vues sur le littoral, ainsi que la vocation agricole des terres à l'est de Troaon et de Kerascoët, ont également conduit à réduire la limite des espaces proches sur ces secteurs plus centraux de la commune.

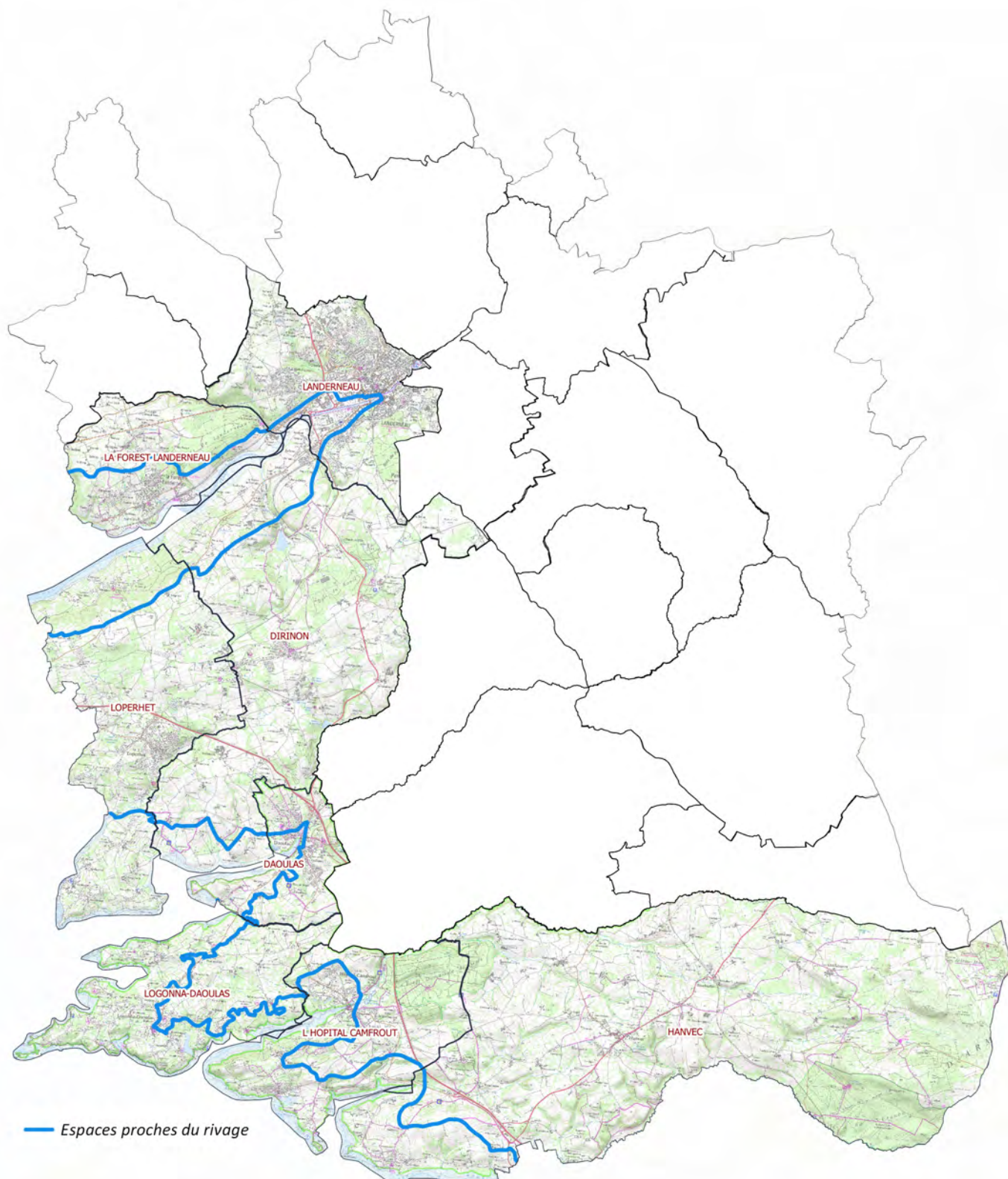
Sur le territoire de Hanvec

La délimitation retenue au POS approuvé le 10 novembre 1994 et présentée en Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages, a été reprise au PLUi. Elle suit la route départementale n°165.

Distante du bourg de 2,5 km, la zone littorale de la commune forme une avancée massive dans le fond de la Rade de Brest, à l'Ouest de la route départementale n°165. D'une superficie d'un millier d'hectares, le secteur de Lanvoy a une forme générale de colline. A l'exception de la façade Est, la mer borde les trois autres versants sur un linéaire d'environ 6,5 km.

L'Anse de Keroullé au Nord et la rivière du Faou au Sud limitent ce secteur.

Les espaces proches du rivage



2-L'EXTENSION DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

Les extensions d'urbanisation prévues dans le PLUi ont été définies et justifiées dans la partie 2.2. relative aux zones AU.

La plupart des extensions de l'urbanisation prévues à l'échelle des communes littorales - et a fortiori à l'échelle de l'ensemble des communes de la CAPLD - sont situées hors EPR.

Ainsi au total, sur l'ensemble des communes littorales de la CAPLD, le PLUi totalise 157 ha de zones AU, ce qui représente 5 % du total des zones AU communautaires. 24,7 ha sont délimités en espaces proches du rivage, soit 15,7% du total des zones AU des communes littorales ; ces extensions de l'urbanisation en EPR présentent donc un caractère limité.

Plus précisément, ces zones AU situées en EPR ne concernent que 3 des 8 communes littorales, et se répartissent de la façon suivante :

- La Forest-Landerneau, dans la mesure où le Bourg et le village de la Gare, seuls sites pouvant accueillir des extensions de l'urbanisation, se situent en Espaces Proches du Rivage, ainsi que la zone d'activités de la Grande Palud en continuité de Landerneau.
- Loperhet au niveau du village de Rostiviec en bordure du littoral
- Logonna-Daoulas, dans la mesure où une partie du Bourg se situe en Espaces Proches du rivage.

• **Sur La Forest-Landerneau :** 10 zones à urbaniser représentant 13 hectares. Chaque secteur de projet est de faible dimension et permet une création de logements ou d'activités limitée.

- 2 zones à urbaniser à court terme à vocation dominante d'habitat (1AUH2), dans le bourg, représentant 3 hectares
- 2 zones à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques (1AUI), sur le secteur de la Grande Palud, en continuité de Landerneau, représentant 1,9 hectare.
- 4 zones à urbaniser à long terme à vocation dominante d'habitat (2AUH), sur l'agglomération et sur le village de la gare, représentant 4,8 hectares
- 1 zone à urbaniser à long terme à vocation dominante d'activités (2AUI), sur le secteur de la Grande Palud, en continuité de Landerneau, représentant 1,5 hectare.
- 1 zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements (1AUE), sur l'agglomération, représentant 1,7 ha.

Les quatre zones à urbaniser à court terme sont encadrées par le règlement des zones 1AUH2 et 1AUI ainsi que par des OAP. Les dispositions réglementaires qui encadrent le devenir de ces zones garantissent le caractère limité des extensions :

EN ZONE 1AUH2

> Volumétrie : la volumétrie s'exprime au travers de la hauteur et de l'emprise au sol des constructions et/ou les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables autorisées dans la zone.

Le règlement écrit limite la hauteur des constructions à 10 mètres au point le plus haut de la construction, à 8 mètres à l'aplomb de la façade, à 5,5m au point le plus haut d'une

annexe et à 3,5m au point le plus haut d'une annexe de type abris de jardin.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées...) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prescrivent une inscription des constructions dans la pente, en s'appuyant sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et les remblais.

*> **Densité** : la densité s'exprime au travers de la superficie des projets / du nombre de constructions autorisés au regard de la superficie du secteur de projet.*

Les OAP prévoient une densité minimale de 18 logements par hectare. Une cinquantaine de logements pourra être réalisée sur ces deux secteurs.

EN ZONE 1AUI

*> **Volumétrie** : la volumétrie s'exprime au travers de la hauteur et de l'emprise au sol des constructions et/ou les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables autorisées dans la zone.*

La hauteur des constructions est limitée à 12,5 mètres au point le plus haut de la construction dans le cas général.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées...) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

*> **Densité** : la densité s'exprime au travers de la superficie des projets / du nombre de constructions autorisés au regard de la superficie du secteur de projet.*

Le règlement autorise sur ce secteur à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services l'accueil de nouvelles entreprises et l'extension des entreprises existantes. L'emprise au sol n'est pas précisée.

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

Le règlement apporte des dispositions concernant le recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques de 5 mètres pour le cas général et de 3 à 10 par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions réduisent la superficie urbanisable des secteurs de projet.

• **Sur Loperhet** : une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat de 0,8 ha, au niveau de Rostiviec, est encadrée par le règlement des zones 1AUH2 ainsi que par des OAP. Les dispositions réglementaires qui encadrent le devenir de cette zone garantissent le caractère limité des extensions :

> **Volumétrie** : la volumétrie s'exprime au travers de la hauteur et de l'emprise au sol des constructions et/ou les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables autorisées dans la zone.

Le règlement écrit limite la hauteur des constructions à 10 mètres au point le plus haut de la construction, à 8 mètres à l'aplomb de la façade, à 5,5m au point le plus haut d'une annexe et à 3,5m au point le plus haut d'une annexe de type abris de jardin.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (compre-
nant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées...) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

> **Densité** : la densité s'exprime au travers de la superficie des projets / du nombre de constructions autorisés au regard de la superficie du secteur de projet.

Les OAP prévoient une densité minimale de 18 logements par hectare. Une quinzaine de logements pourra être réalisée sur ce secteur.

• **Sur Logonna-Daoulas** : 8 zones à urbaniser représentant 10,9 hectares sont situées au niveau de l'agglomération du bourg. Chaque secteur de projet est de faible dimension, hormis la zone 2AUH au sud du bourg :

- 5 zones à urbaniser à court terme à vocation dominante d'habitat (1AUH2), sur l'agglomération du bourg, représentant 4,3 hectares

- 3 zones à urbaniser à long terme à vocation dominante d'habitat (2AUH), sur l'agglomération du bourg, représentant 6,6 hectares, dont 4,4 hectares pour la plus grande au sud du bourg, entre la route de Clégueriou et la route du Moulin Mer). Cette zone ne sera pas aménagée immédiatement et fera l'objet d'un plan d'aménagement global en amont d'une ouverture à l'urbanisation prenant en compte des critères d'urbanisation en Espaces Proches du Rivage.

Les 5 zones à urbaniser à court terme sont encadrées par le règlement des zones 1AUH2 ainsi que par des OAP. Les dispositions réglementaires qui encadrent le devenir de ces zones garantissent le caractère limité des extensions :

> **Volumétrie** : la volumétrie s'exprime au travers de la hauteur et de l'emprise au sol des constructions et/ou les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables autorisées dans la zone.

Le règlement écrit limite la hauteur des constructions à 10 mètres au point le plus haut de la construction, à 8 mètres à l'aplomb de la façade, à 5,5m au point le plus haut d'une annexe et à 3,5m au point le plus haut d'une annexe de type abris de jardin.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (compre-

nant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées...) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prescrivent une inscription des constructions dans la pente, en s'appuyant sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et les remblais.

> Densité : *la densité s'exprime au travers de la superficie des projets / du nombre de constructions autorisés au regard de la superficie du secteur de projet.*

Les OAP prévoient une densité minimale de 18 logements par hectare. Environ 80 logements pourront être réalisés sur ces secteurs, soit une moyenne d'une quinzaine de logements par secteurs.

2.4. La règle d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres

CE QUE DIT LA LOI

» Articles L.121-16 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'Environnement.

Plusieurs dérogations à cette règle, pour :

- Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics (notamment atterrissage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques) ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. (article L.121-17).

COMMENT CELA SE TRADUIT-IL DANS LE PLUI ?

La bande des 100 mètres s'applique sur l'ensemble du rivage des communes littorales de la CAPLD, à l'exception des zones U, reconnaissant une agglomération ou un village, c'est-à-dire d'un espace urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significative de construction. Ainsi, en zone UHn, les dispositions de la bande des 100 mètres s'appliquent.

2.5. Les coupures d'urbanisation

CE QUE DIT LA LOI

» Articles L.121-16 du code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

CE QUE DIT LE SCOT DU PAYS DE BREST

Partie I-5.3.1. du DOO : Préserver des fenêtres sur le littoral : les coupures d'urbanisation

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les coupures d'urbanisation identifiées dans les communes littorales par le SCoT. La largeur et la profondeur des coupures sont symbolisées sur la carte « Mise en œuvre de la loi Littoral » présentée en partie « 2.o. Préambule ». Au vu de la dispersion du bâti du Pays de Brest, des constructions préexistantes peuvent se trouver dans ces espaces.

Les coupures d'urbanisation sont classées en zone agricole ou naturelle. Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis des structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive (parties non équipées des aires naturelles de camping, espaces de jeux...). Ces aménagements ne doivent dès lors pas entraîner une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation conséquente des milieux, en particulier lorsque ces coupures d'urbanisation sont par ailleurs des réservoirs de biodiversité et des espaces de perméabilité favorables aux connexions écologiques.

Sont de plus autorisées dans les coupures d'urbanisation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, aquacole et de pêche en mer professionnelle ;
- la rénovation et l'extension limitée des autres constructions existantes.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir le cas échéant, à leur échelle, de protéger d'autres espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation

COMMENT CELA SE TRADUIT-IL DANS LE PLUI ?

Les coupures d'urbanisation sont des espaces à caractère naturel (espace non urbanisé pouvant contenir des constructions existantes isolées). Ils doivent être de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement, entre deux parties urbanisées.

Ces coupures visent à :

- séparer les parties urbanisées en bordure de mer afin d'éviter la constitution d'un front urbain continu
- contribuer à la trame verte, aux équilibres biologiques et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique

1- La méthode retenue à l'échelle du PLUi de la CAPLD pour identifier les coupures d'urbanisation

1) Identification des coupures d'urbanisation listée par le SCoT

En lien avec les dispositions du SCoT, les contours des coupures d'urbanisation sont affinés en fonction de critères paysagers et environnementaux (relief, vue, milieu naturel à préserver, ...)

2) Les autres coupures identifiées à l'échelle locale

Une relecture des coupures d'urbanisation déjà identifiées dans les documents d'urbanisme en vigueur avant le PLUi a été faite ; des ajustements ont été réalisés en fonction de critères paysagers et environnementaux.

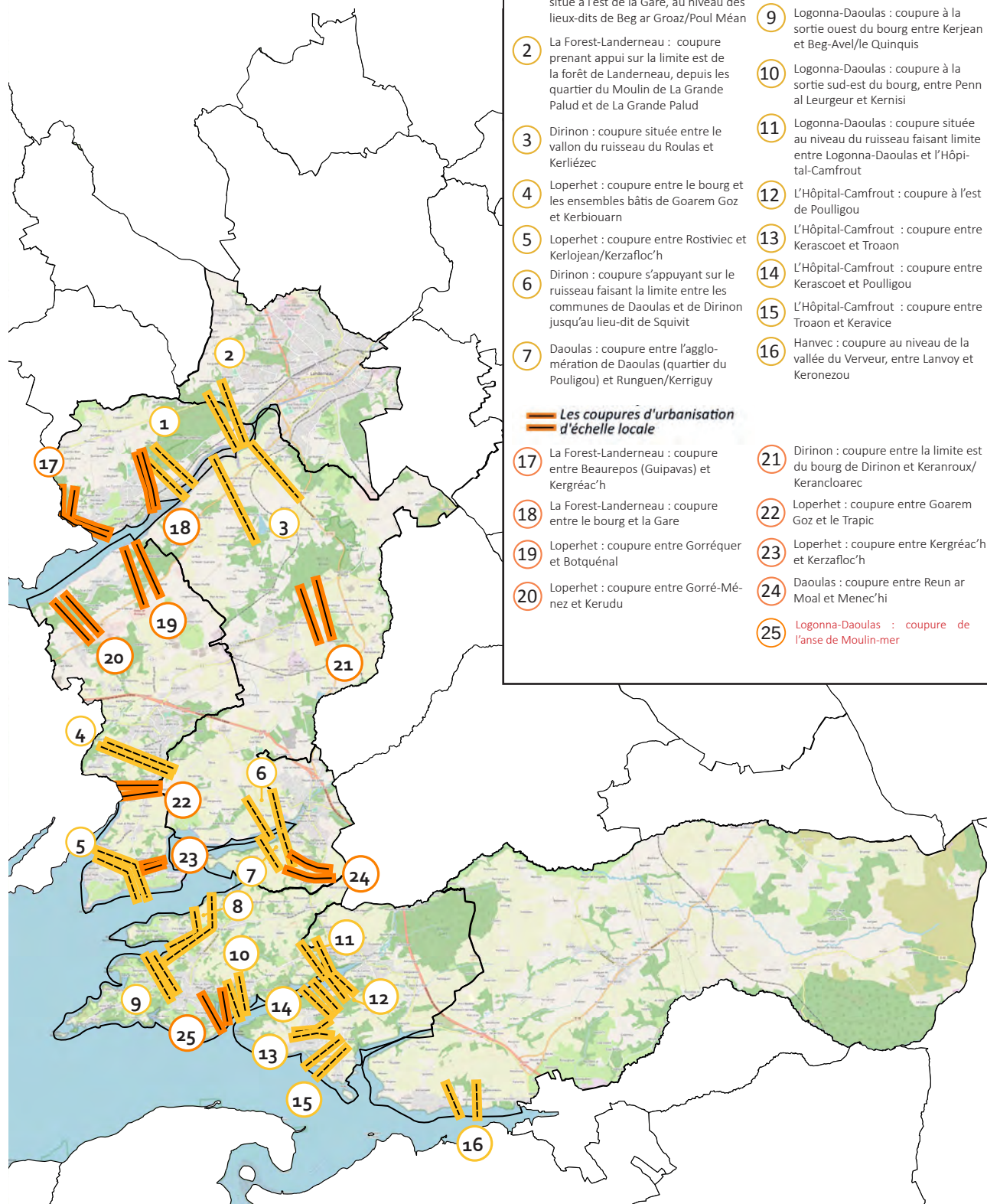
2- Les coupures d'urbanisation définies dans le PLUi

Au regard de cette identification, les communes littorales de la CAPLD compte 25 coupures d'urbanisation (Cf. localisation et description sur la carte page suivante).

Ces coupures d'urbanisation sont classées en zones agricole ou naturelle.

Les coulées vertes urbaines ou espace de nature ne marquant pas de rupture dans l'urbanisation ne constituent pas des coupures d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation



2.6. L'aménagement de campings

CE QUE DIT LA LOI

» Article L.121-9 du code de l'urbanisme

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

» Article L.121-18 du code de l'urbanisme

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.

CE QUE DIT LE SCOT DU PAYS DE BREST

Partie I-5.3.2. du DOO : Améliorer l'offre de campings

Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs doivent être signifiés par un zonage spécifique dans les documents d'urbanisme locaux.

Les terrains de camping (parties équipées des aires naturelles comprises) et les parcs résidentiels de loisirs doivent répondre aux mêmes principes que l'urbanisation en règle générale dans les communes littorales : ils ne peuvent donc être créés et étendus qu'en continuité avec les agglomérations et les villages listés par le SCoT (et respecter les règles relatives à l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage).

La création ou l'extension d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs sont interdites dans la bande des 100 mètres, dans les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation.

Pour les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs existants en communes littorales et non situés dans la continuité d'un village ou d'une agglomération, ils n'ont pas de possibilité d'extension spatiale, mais ils peuvent être réaménagés et engager des travaux de mise aux normes. Dans la bande des 100 mètres, ces travaux ne doivent pas impliquer de nouvelles constructions ou des extensions – y compris dans leurs périmètres.

COMMENT CELA SE TRADUIT-IL DANS LE PLUI ?

Il existe 4 terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs à l'échelle des communes littorales de la CAPLD :

- La Forest-Landerneau : Coat Bihan
- Logonna-Daoulas : il existe 2 terrains de camping au sens touristique sur la commune. L'un correspond au camping du Roz et l'autre au camping de Goulet-Ker.

Ces campings sont identifiés par un zonage spécifique au PLUi : NTc. Le périmètre de ces zones correspond à celui autorisé dans les arrêtés préfectoraux autorisant leur exploitation.

Dans cette zone, ne sont autorisées que les installations et les constructions à vocation (ou liées) d'hébergement touristique et hôtelier et ne sont possibles que les évolutions limitées des installations et constructions déjà existantes et non un développement de l'urbanisation.

2.7. La préservation des espaces remarquables

CE QUE DIT LA LOI

» Article L.121-23 du code de l'urbanisme

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

» Article L.121-24 du code de l'urbanisme

Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

CE QUE DIT LE SCOT DU PAYS DE BREST

Partie III-2.1 du DOO : Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables du littoral

Les documents d'urbanisme locaux préservent les espaces remarquables au sens de la loi Littoral. Pour la délimitation des espaces remarquables, les documents d'urbanismes locaux précisent, au sein des périmètres représentés sur la carte « Mise en œuvre de la loi Littoral » présentée en partie « 2.0. Préambule », les espaces :

- présentant un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ;
- et nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Ils peuvent identifier à leur échelle, sur la base de connaissance des éléments d'intérêt écologique majeur de leur territoire, les autres sites nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

COMMENT CELA SE TRADUIT-IL DANS LE PLUI ?

1-La méthode retenue à l'échelle du PLUi de la CAPLD pour délimiter les espaces remarquables

Le périmètre des espaces remarquables au titre de la loi Littoral a été identifié :

- sur la base des inventaires des espaces remarquables existants dans les documents d'urbanisme communaux (inventaires pour la plupart fondés sur une étude réalisée en 1989, à l'initiative de l'État, par la Société pour l'Étude et la Protection de la Nature en Bretagne (SEPNB))
- au regard des enveloppes identifiées par le SCoT du pays de Brest
- et si les deux critères (cumulatifs) suivants sont bien respectés :

en premier lieu, ces espaces doivent appartenir à la liste figurant à l'article R. 121-4 du code de l'Urbanisme,

en second lieu, ces espaces doivent être :

- soit des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral
- soit être nécessaires au maintien des équilibres biologiques
- soit présenter un intérêt écologique

2-Les espaces remarquables définis dans le PLUi

Au regard de cette approche, sur la partie terrestre, toutes les parties naturelles ou à dominante naturelle des sites Natura 2000, des ZNIEFF ou des zones d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont été classées en zone Ns, y compris les espaces comportant quelques bâtiments. A noter que sur la commune d'Hanvec, la partie naturelle du site inscrit des Monts d'Arrée n'a pas été intégralement classée en zone Ns (1/3 de la commune le plus éloigné du littoral). Sur ce secteur de la commune, les zones Ns correspondent aux espaces constitutifs de la trame verte et bleue pour leur valeur écologique mais aussi paysagère.

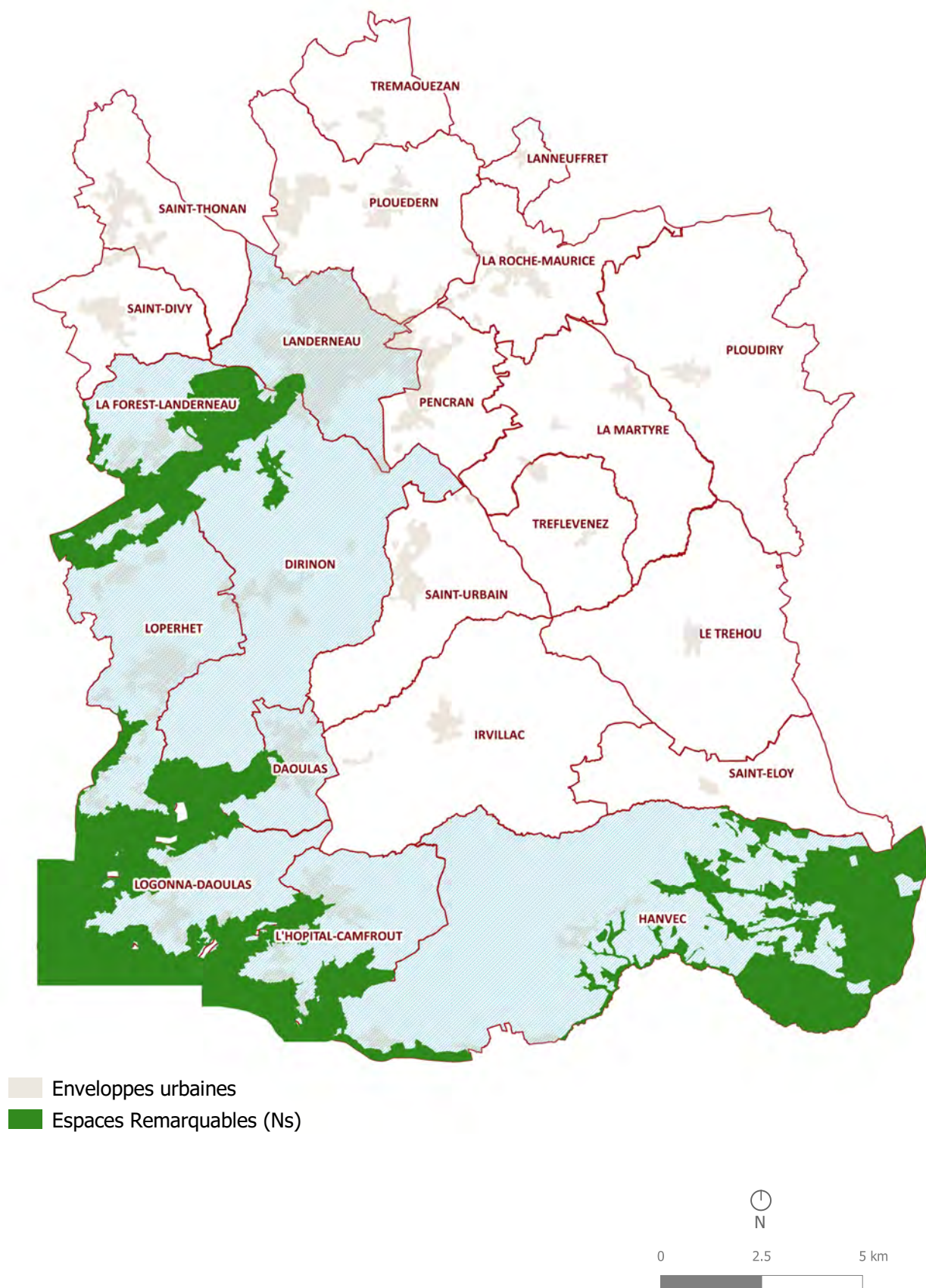
Au-delà de ces espaces protégés au titre de législations nationales ou communautaires et dont la valeur patrimoniale est reconnue, les zones Ns sont également identifiées sur les espaces cités dans l'article R.121-4 du code de l'urbanisme : les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, ... qui sont considérés soit comme des sites et paysages remarquables, soit comme des milieux naturels à fortes valeurs écologiques.

Sur la partie maritime, les zones Ns couvrent l'estran et les milieux marins.

Les zones Ns correspondent, à terre comme en mer, aux sites, paysages ou milieux naturels remarquables et ont très peu de capacités à recevoir de nouvelles installations et constructions.

Dans ces espaces, les possibilités d'aménagement sont, en effet, très restreintes. Seuls sont possibles les aménagements légers admis dans l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

Les espaces remarquables



2.8. La préservation des espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral

CE QUE DIT LA LOI

» Article L.121-27 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

COMMENT DÉFINIT-ON UN ESPACE BOISÉ SIGNIFICATIF ?

Plusieurs critères pour déterminer le caractère significatif de l'espace boisé :

- **la configuration des lieux ou le rôle paysager** : les espaces boisés désignés au titre de la loi Littoral sont vierges de toute construction. Ils présentent un aspect d'unité paysagère homogène ainsi qu'un rôle paysager : point d'appel, point d'accroche visuelle, écrin ou écran de l'urbanisation, typologie caractéristique de la commune...
- **l'importance et la qualité du boisement** : les espaces boisés présentent une grande superficie et/ou de qualité écologique intéressante : bois d'essences locales, rôle intéressant pour la biodiversité, pour la qualité de l'eau, maillon de la trame verte et bleue...

COMMENT CELA SE TRADUIT-IL DANS LE PLUi ?

1-La méthode retenue à l'échelle du PLUi de la CAPLD pour délimiter les EBC significatifs

Sur les communes littorales, le PLUi identifie l'ensemble des boisements repérés par la méthode des espaces boisés classés en espaces boisés significatifs.

Les espaces boisés classés identifiés au titre du L113-1 du code de l'Urbanisme sont représentés au règlement graphique par une trame spécifique. Le classement en EBC permet de préserver les boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial.

Les espaces boisés classés sont vierges de toute construction (une zone tampon de 10 mètres autour du bâti a été soustraite des EBC) et présentent une qualité écologique, paysagère ou patrimoniale intéressante. Ainsi, les peupleraies et les forêts fermées monospécifiques de conifères et de résineux, lorsque les boisements ne présentent pas de valeur paysagère notamment, ont été exclues des EBC, de même que les landes et les parcelles concernées par l'enfrichement.

Par ailleurs, la préservation des zones humides et la gestion des cours d'eau nécessitant de ne pas conserver ou imposer un état boisé à long terme, les zones humides et une bande de protection de 10 mètres autour des cours d'eau ont été détournés des espaces boisés classés.

Sur les communes littorales, la délimitation des espaces boisés classés significatifs s'appuie sur les critères suivants :

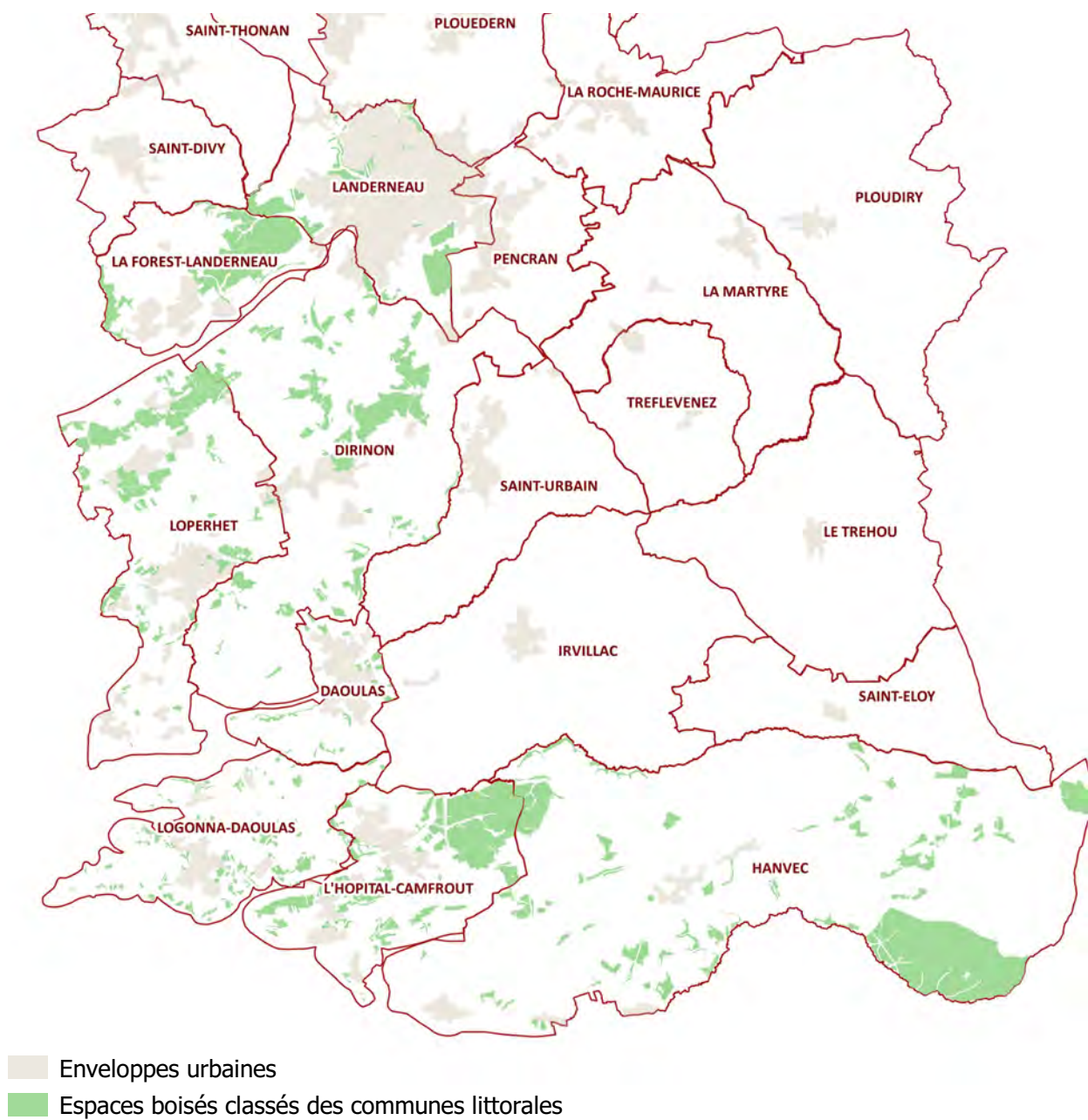
- **L'importance du boisement** : les boisements homogènes et denses d'1 hectare et plus ont été sélectionnés.
- **Le rôle écologique du boisement** : parmi les boisements d'1 ha et plus, les bois, forêts et parcs situés dans un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique ont été retenus.
- **Le rôle paysager et patrimonial du boisement** : quelque soit leur surface, les bois, forêts et parcs présentant un caractère identitaire pour le territoire, visibles dans le grand paysage (point d'accroche visuelle, co-visibilité entre les rives ou écran à l'urbanisation) ont été retenus.
- **Le cas particulier de la nature en ville** : un travail d'identification plus fin a été réalisé au sein des enveloppes urbaines. Aucun seuil minimal de surface n'a été appliqué pour la nature en ville. Les boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial à l'échelle du centre-ville ou du bourg des communes ont été retenus et classés en EBC.

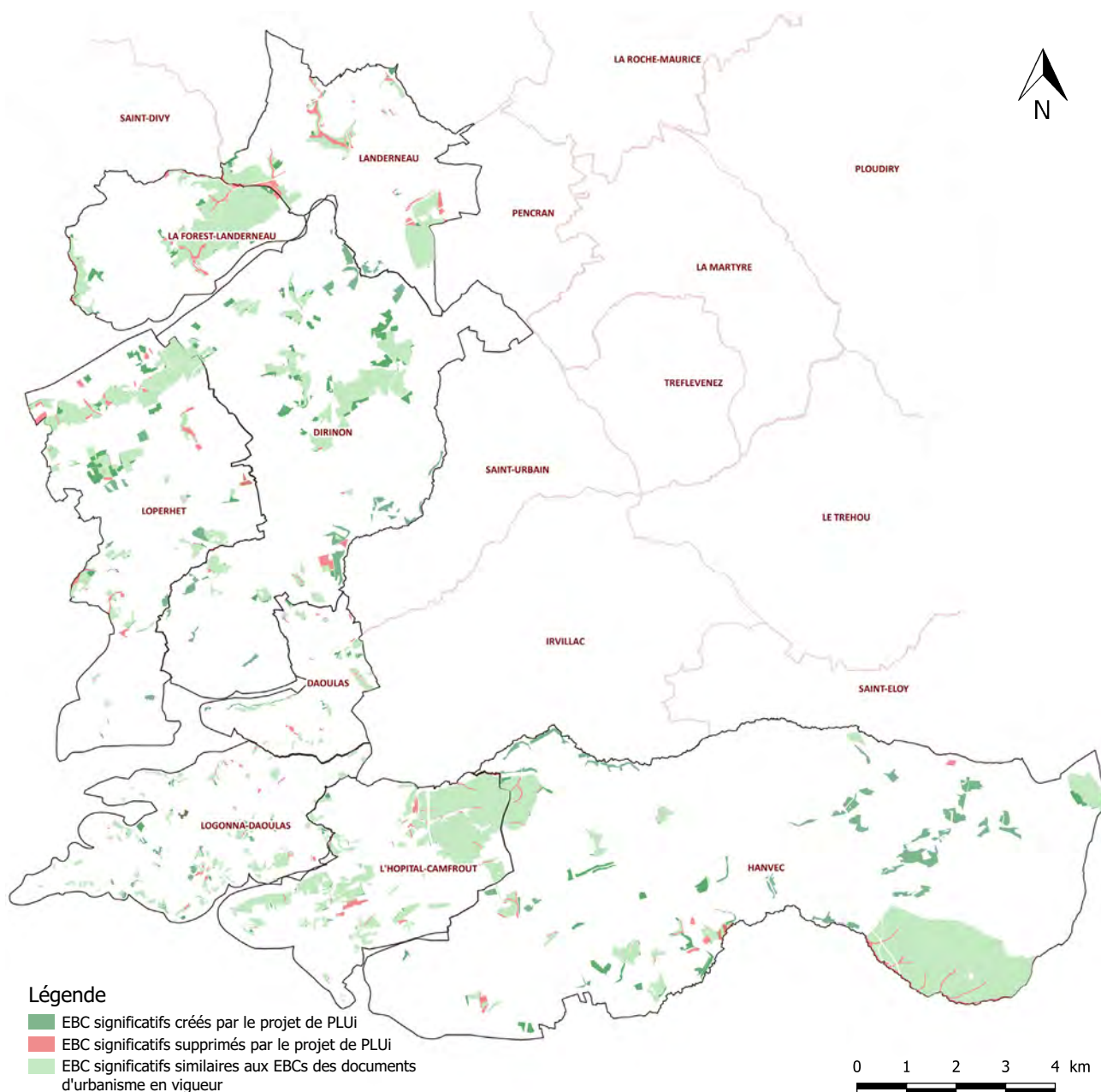
2-Les espaces boisés classés significatifs identifiés dans le PLUi

Tous les boisements ainsi repérés sur les communes littorales de la CAPLD ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC). La CDNPS a été saisie suite à l'arrêt du PLUi et a analysé le territoire et ses espaces boisés en session du 16 juillet 2019. Des ajustements ont été effectués en réponse à son avis.

Les Espaces Boisés Classés significatifs au titre de la Loi Littoral représentent une surface totale de 2 231 ha d'EBC significatifs (contre 1973 ha identifiés précédemment dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur avant le PLUi).

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS SIGNIFICATIFS IDENTIFIÉS DANS LE PLUI AU TITRE DE LA LOI LITTORAL





La méthode décrite précédemment crée 416 hectares d'EBC significatifs supplémentaires et supprime 156 hectares d'EBC significatifs en comparaison des documents d'urbanisme en vigueur avant le PLUi de la CAPLD.