



Commune de LA FOREST-LANDERNEAU

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Le rapport de présentation



Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 8 décembre 2004
Débat préalable du PADD organisé le : 29 novembre 2006
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 04 juillet 2007
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 09 février 2008
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 14 mai 2008
PLU rendu exécutoire le : 04 juin 2008



LEOPOLD Bernard - Architecte D.P.L.G et Urbaniste
15 place des Otages - 29600 MORLAIX

Introduction	5
---------------------	----------

1 - L'objet du Plan Local d'Urbanisme	6
2 - Le cadre juridique du P.L.U.	7
3 - Le contenu réglementaire du P.L.U. (R.123-1)	8
• Le rapport de présentation (R.123-2)	
• Le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable (R.123-3)	
• Le règlement (R.123-4)	
• Les documents annexes (R.123-13 et R.123-14)	
4 – Historique des documents d'urbanisme sur la commune	10

Section 1	
La situation géographique de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU	11

1.1 - LA FOREST-LANDERNEAU dans son contexte global	12
1.2 – L'organisation interne du territoire	14

Section 2	
Le contexte humain et les activités socio-économiques	17

2.1 - Le contexte démographique local	18
2.1.1. La population communale	
2.1.2. La population active	
2.1.3. Bilan et perspectives démographiques	
2.2 - L'habitat	22
2.2.1. Evolution récente de l'habitat	
2.2.2. Un parc de logements varié dans le temps et dans l'espace	
2.2.3. Le statut d'occupation des logements	
2.2.4. Les tendances du marché immobilier de LA FOREST-LANDERNEAU	
2.2.5. La mixité de l'habitat	
2.2.6. Bilan et perspectives en matière d'habitat	
2.3 - Les activités économiques locales	26
2.3.1. Le secteur primaire	
2.3.2. Le secteur secondaire	
2.3.3. Le secteur tertiaire	
2.3.4. Bilan et perspectives en matière économique	
2.4 - Les équipements	30
2.4.1. Les équipements publics de superstructure	
2.4.2. Les équipements d'infrastructure	
2.4.3. Les besoins et perspectives en matière d'équipements	
2.5 - Les déplacements	33
2.5.1. Les modes de circulation	
2.5.2. Les besoins et perspectives en matière de déplacements	

Section 3 Analyse de l'état initial du site et de l'environnement	37
--	-----------

<i>3.1 – Les données physiques</i>	38
3.1.1. La topographie et le relief	
3.1.2. L'hydrographie	
3.1.3. La géologie	
3.1.4. Le climat	
<i>3.2 – Les composantes paysagères</i>	43
3.2.1. L'influence littorale de l'estuaire de l'Elorn	
3.2.2. Le plateau léonard	
3.2.3. Les espaces à dominante naturelle	
3.2.4. L'armature urbaine du territoire	
<i>3.3 – Les protections réglementaires et inventaires</i>	52
3.3.1. Le patrimoine archéologique et bâti	
3.3.2. Inventaire des sites naturels à protéger	

Section 4 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	55
---	-----------

<i>4.1 - La traduction des enjeux et contraintes : le P.A.D.D</i>	56
<i>4.2 - La traduction graphique du P.A.D.D</i>	62
4.2.1. L'existant urbain : les zones urbaines	
4.2.2. Pour un aménagement cohérent et rationnel de l'espace au travers des sites à urbaniser : les zones à urbaniser	
4.2.3. Une zone agricole équilibrée et protégée : la zone agricole	
4.2.4. Pour une préservation des espaces naturels : les zones naturelles	
4.2.5. Des mesures adaptées pour des opérations définies	
4.2.6. Bilan des surfaces	

Section 5 Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement	77
---	-----------

<i>5.1 – Les incidences du P.L.U sur les entités naturelles</i>	78
5.1.1. La protection de la frange estuarienne de l'Elorn	
5.1.2. La sauvegarde des vallées et des cours d'eau	
5.1.3. La valorisation du massif boisé de la forêt et des boisements significatifs	
5.1.4. La gestion raisonnée de la maille bocagère.	
<i>5.2 – Les incidences du P.L.U sur l'espace rural</i>	80
5.2.1. La lutte contre le mitage de l'espace agricole	
5.2.2. La valorisation du patrimoine agricole de caractère	
5.2.3. Le maintien des activités agricoles en tant qu'acteur économique et garant de la qualité paysagère du territoire	
5.2.4. La constructibilité des hameaux ruraux.	

5.3 - Les incidences du P.L.U sur le développement urbain	81
5.3.1. Un développement urbain cohérent et respectueux des équilibres locaux	
5.3.2 La mise en œuvre de schéma d'organisation des sites à urbaniser de l'agglomération	
5.3.3 Une diversité des fonctions urbaines au sein d'une agglomération structurée	
5.3.4 Une diversification de l'offre de logements.	
5.4 - Les incidences du P.L.U sur la qualité de l'eau	83
5.4.1 La mise en œuvre d'un plan de zonage d'assainissement collectif couvrant l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU	
5.4.2 La préservation des zones humides et vallées	
5.4.3 La prise en compte du périmètre de protection de captage de Castel Nevez.	
5.5 - Les incidences du P.L.U sur les déplacements	84
5.5.1 L'accessibilité du territoire	
5.5.2 La cohabitation des modes de circulation.	

Section 6	
La compatibilité du P.L.U avec les dispositions supra communales	85

6.1- La compatibilité du P.L.U avec les lois d'aménagement	86
6.1.1. La compatibilité du P.L.U avec la loi littoral du 03 janvier 1986	
6.1.2. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991	
6.1.3. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur l'eau du 03 janvier 1992	
6.1.4. La compatibilité du P.L.U avec la loi paysage du 08 janvier 1993	
6.1.5. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993	
6.1.6. La compatibilité du P.L.U avec la loi Barnier du 02 février 1995	
6.1.7. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 complétée par la nouvelle loi d'orientation agricole du 05 janvier 2006	
6.1.8. La compatibilité du P.L.U avec la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000.	
6.1.9. La compatibilité du P.L.U avec la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.	
6.1.10. La compatibilité du P.L.U avec la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005	
6.1.11. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'engagement national pour le logement dite loi Borloo du 13 juillet 2006	
6.2 - La compatibilité du P.L.U avec le Schéma de Cohérence du pays de BREST	114
6.3 - La compatibilité du P.L.U avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de LANDERNEAU DAOULAS	115
6.4 - La compatibilité du P.L.U avec la directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale	116
6.4.1. Analyse des incidences du PLU sur le site Natura 2000 de la rivière de l'Elorn	

Conclusion	120
-------------------	------------

Introduction

1 - L'objet du Plan Local d'Urbanisme

Le P.L.U. traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques,...

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il régleme l'utilisation des sols de la commune.

Il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

Les objectifs d'aménagement qui ont conduit à la révision de ce P.L.U repose, d'une part du fait des modifications réglementaires d'urbanisme, notamment la mise en application des lois récentes :

- Loi d'orientation pour la ville (L.O.V.) du 13 juillet 1991.
- Loi sur l'eau du 03 janvier 1992.
- Loi paysage du 08 janvier 1993.
- Loi sur les déchets du 03 février 1993.
- ▣ Loi de Solidarité et de Renouveau Urbain du 13 décembre 2000.
- ▣ Loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.
- ▣ Loi Relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005.
- ▣ Loi d'orientation agricole du 05 janvier 2006.
- ▣ Loi d'engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.

et d'autre part, du fait de nouvelles orientations souhaitées par les responsables communaux en matière d'aménagement de l'espace et de programmation d'équipements publics.

2 - Le cadre juridique du P.L.U.

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme:

"Les schémas de cohérence territoriale, **les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- 2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- 3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction de nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

3 – Le contenu réglementaire du P.L.U (R.123-1)

Le Plan Local d'Urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes (Art. R.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- **Le rapport de présentation (Art R.123-2 du Code de l'Urbanisme)**

- 1 - Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1.
- 2 - Analyse l'état initial de l'environnement.
- 3 - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1 ainsi que, s'il y a lieu, au regard du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.
- 4 - Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Art R.123-3 du Code de l'Urbanisme)**

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

- **Le règlement (Art R.123-4 du Code de l'Urbanisme)**

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

- **Les documents graphiques (Art R.123-11 du Code de l'Urbanisme)**

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques font en outre apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1.
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur.

- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

- **Les documents annexes (articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme) :**

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1 - Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants.
- 2 - Les zones d'aménagement concerté.
- 3 - Les zones de préemption.
- 4 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- 5 - Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives aux permis de démolir.
- 6 - Les périmètres de développement prioritaires.
- 7 - Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement.
- 8 - Les périmètres miniers.
- 9 - Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.
- 10 - Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- 11 - Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10.
- 12 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.
- 13 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.
- 14 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.
- 15 - La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1.
- 16 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- 17 - Le plan d'exposition au bruit des aérodromes.
- 18 - D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
- 19 - Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie.
- 20 - Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers.
- 21 - Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural.

4- Historique des documents d'urbanisme sur la commune

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU disposait d'un Plan d'occupation des Sols approuvé le 16 octobre 1986. Pour assurer la complète conformité du document avec les nouvelles réglementations et notamment :

- la loi littoral du 03 janvier 1986-décret du 20 septembre 1989,
- la loi d'orientation pour la ville (L.O.V) du 13 juillet 1991,
- la loi sur l'eau du 03 janvier 1992,
- la loi paysage du 08 septembre 1993,

et pour répondre à une évolution rapide de son territoire, les responsables communaux ont engagé une procédure de révision de leur P.O.S, qui a été rendue exécutoire le 02 décembre 1997.

Afin de se doter d'une nouveau document plus prospectif et pour assurer sa compatibilité avec les nouvelles lois :

- la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (13 décembre 2000),
- la loi Urbanisme et Habitat (02 juillet 2003),
- la loi Relative au développement des territoires ruraux (23 février 2005),
- la loi d'orientation agricole (05 janvier 2006),
- la loi d'engagement national pour le logement (13 juillet 2006),

la commune a prescrit la révision de son P.O.S, par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2004. Cette révision s'inscrit également dans un cadre plus global de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territorial du pays de BREST.

En effet, la commune de LA FOREST-LANDERNEAU est intégrée dans le périmètre du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du pays de BREST, arrêté en mars 2002, et qui regroupe 7 structures intercommunales, dont la Communauté de Communes du Pays de LANDERNEAU-DAOULAS.

Ce périmètre a nécessité la création d'un syndicat mixte, structure de décision et de gestion du S.C.O.T au sein duquel 4 thèmes majeurs ont été retenus : le littoral, l'habitat et le foncier, les déplacements, le développement économique et les zones d'activités.

Section 1

**Situation géographique de la commune
de LA FOREST-LANDERNEAU**

1.1 – LA FOREST-LANDERNEAU dans son contexte global

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU est située au Nord-Ouest du département du FINISTERE, sur la rive droite de l'estuaire de l'Elorn.

Bénéficiant d'une position stratégique à l'interface entre deux pôles urbains majeurs du Nord-Finistère (Brest à l'Ouest et Landerneau à l'Est) et le littoral, la commune de LA FOREST-LANDERNEAU se s'établit à :

- 65 km au Nord de QUIMPER, préfecture du département,
- 13 km à l'Est de BREST, chef lieu d'arrondissement,
- 5 km à l'Ouest de LANDERNEAU, chef lieu de canton.

D'une superficie de 921 hectares, la commune de LA FOREST-LANDERNEAU compte au recensement complémentaire INSEE de 2006, 1979 habitants, soit une densité de 214 hts/ km². Cette densité se révèle supérieure à la moyenne départementale qui se monte à 127 hts/ km².

D'orientation Nord-Est / Sud-Ouest, la commune traduit une forme allongée suivant l'estuaire de l'Elorn :

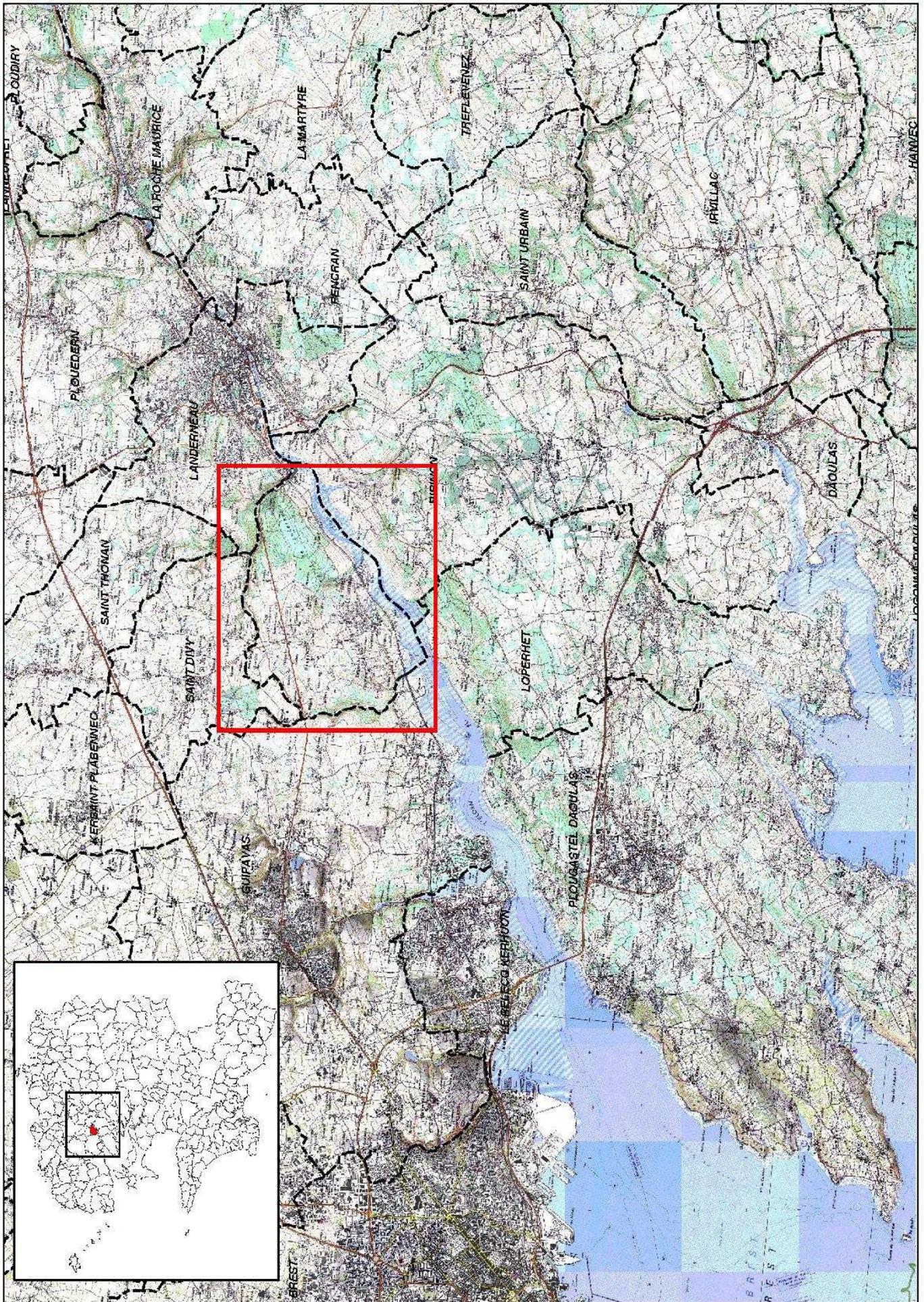
- longueur Est-Ouest..... 4,7 km
- longueur Nord-Sud..... 2,8 km.

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU est limitée au Nord par la commune de SAINT DIVY, au Sud par la commune de DIRINON, à l'Ouest par la commune de GUIPAVAS et enfin à l'Est par la commune de LANDERNEAU.

Elle s'inscrit dans un contexte local spécifique où se côtoient :

- le canton de LANDERNEAU,
- l'arrondissement de BREST,
- la Communauté de Communes du Pays de LANDERNEAU-DAOULAS créé en 1994¹
- le pays de BREST, contexte économique, urbain et maritime dont les influences se font sentir, notamment pour les emplois, l'éducation, mais aussi pour l'unité et la complémentarité locale en terme d'emplois et d'activités.

¹ qui comprend les communes de DAOULAS, DIRINON, IRVILLAC, L'HOPITAL-CAMFROUT, LA FOREST-LANDERNEAU, LA MARTYRE, LANDERNEAU, LANNEUFFRET, LA ROCHE-MAURICE, LE TREHOU, LOGONNA-DZOULAS, LOPERHET, PENERAN, PLOUDIRY, PLOUEDERN, SAINT-DIVY, SAINT-ELOY, SAINT-THONAN, SAINT-URBAIN, TREFLEVENEZ, TREMAOUEZAN



1.2 – L'organisation interne du territoire

Commune rurale du bas-léon, le territoire de LA FOREST-LANDERNEAU a connu au cours de son histoire récente de nombreuses mutations (passage de la voie ferrée Brest-Paris, développement du périurbain sous forme de lotissement) impliquant une organisation originale de son territoire urbain avec l'émergence de trois pôles : le centre bourg et le site de la Joyeuse Garde, le quartier de la Gare et enfin le site du Penquer.

D'Est en Ouest, on distingue :

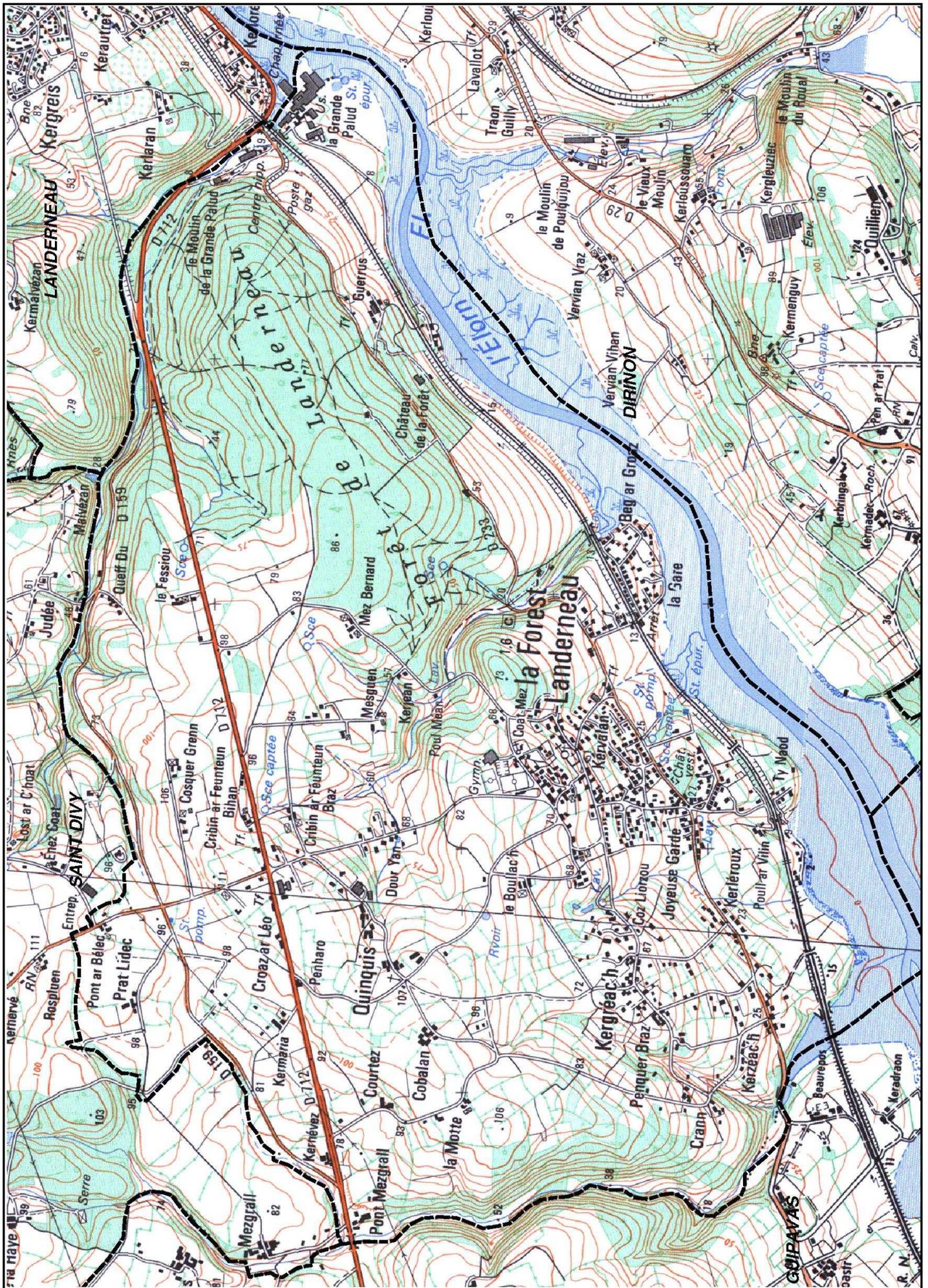
- le tissu urbain de la gare et son développement pavillonnaire au Sud,
- le pôle central formé par le centre bourg et le secteur de la Joyeuse Garde. Ce pôle regroupe les équipements administratifs, sportifs et scolaires,
- le secteur du Penquer Bras composé d'anciens hameaux à vocation agricole et qui a connu un développement récent spectaculaire sous forme de lotissement.

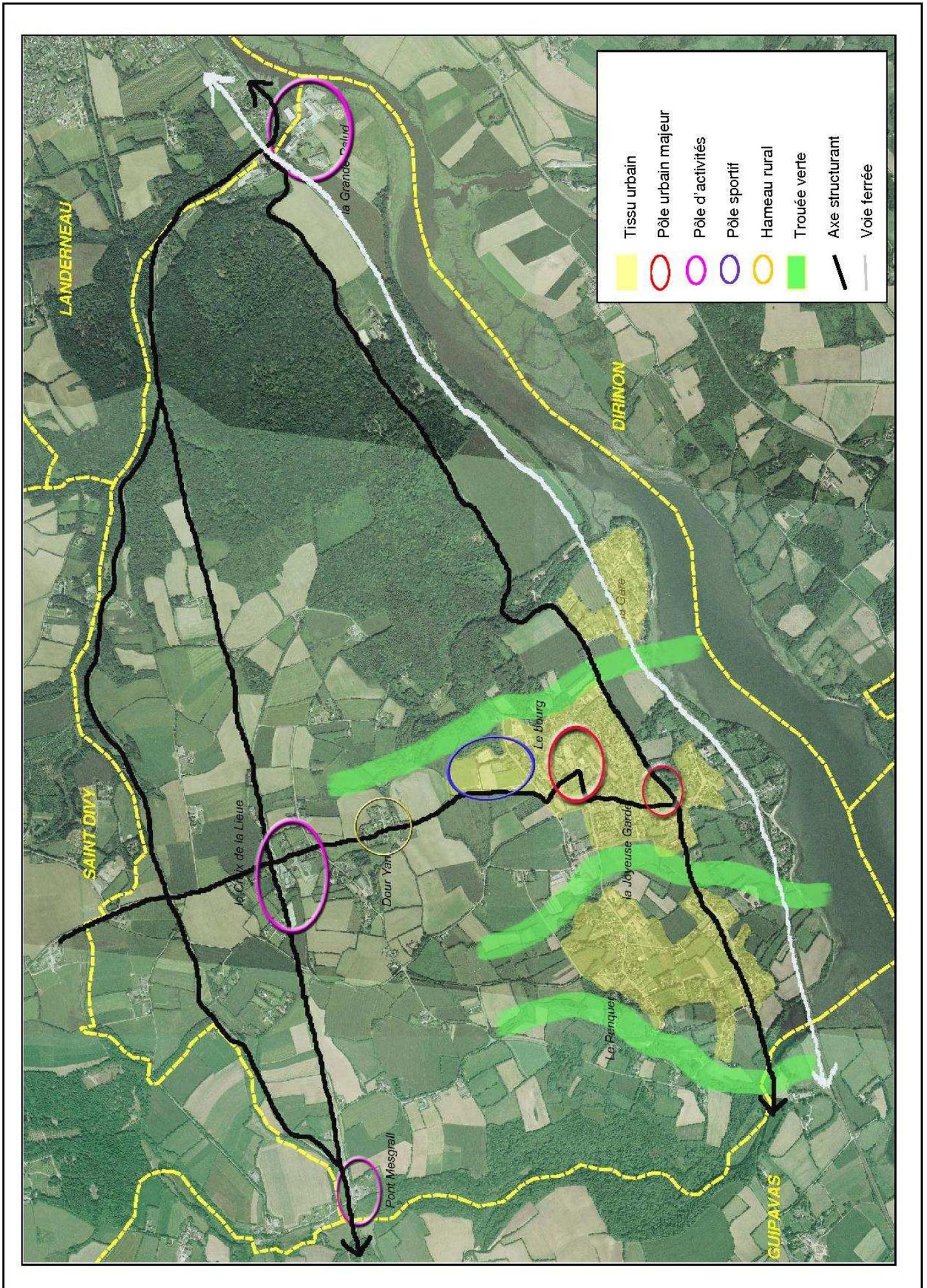
Ces entités urbaines bien identifiées sont entrecoupées par des trouées vertes qui plongent en direction de la vallée de l'Elorn.

Au sein du plateau rural, de nombreux hameaux plus ou moins denses structurent l'espace et à l'intérieur desquels l'activité agricole laisse peu à peu place à l'habitat : le Quinquis, Cobalan, Mez Guen...

Présentant une orientation parallèle à l'estuaire de l'Elorn, plusieurs axes de communication parcourent le territoire communal et présentent des statuts bien identifiées d'ordre local, régional voir national :

- La voie ferrée BREST-PARIS longe l'estuaire de l'Elorn sur l'intégralité du territoire communal. Cette infrastructure isole physiquement l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU des espaces naturels estuariens situés au Sud de la voie et constitue une barrière nette au delà de laquelle le développement urbain n'a plus lieu d'être.
- La route départementale n°233, axe LANDERNEAU-GUIPAVAS assure le désenclavement l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU. Positionnée parallèlement à l'estuaire de l'Elorn, cette voie draine toute la partie Sud de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU en desservant les secteurs du Château, de Kerbonne et de Ker Yvonne. En outre, cette route touristique offre de nombreuses perspectives sur l'estuaire et le versant Sud de l'Elorn.
- La route départementale n°712 parcourt la commune en partie Nord du territoire communal depuis Pont Mesgrall à l'Ouest jusqu'à la Grande Palud à l'Est. Cette voie classée à grande circulation facilite les liaisons vers l'agglomération brestoise et au delà la RN 12.
- La route départementale n°159 tangente le territoire communal dans sa frange Nord en doublant la route départementale n°712.
- La route départementale n°59 permet de connecter LA FOREST-LANDERNEAU à l'échangeur de Croas An Hery sur la RN 12 par SAINT DIVY.





Analyse spatiale du territoire

Secteur 2

Le contexte humain et les activités socio-économiques

2.1 - Le contexte démographique local

2.1.1 - La population communale

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU a été jusque dans les années 60 essentiellement rurale avec une population s'établissant autour de 900 habitants.

A la faveur des années 70, la commune enregistre une croissance démographique spectaculaire supérieure aux moyennes cantonales et départementales. Ce dynamisme démographique s'accompagne également d'une mutation durable affectant les composantes du territoire (développement pavillonnaire) et la population résidente.

La commune exploite ainsi une situation privilégiée à proximité de centres urbains importants, notamment le pôle urbain de LANDERNEAU et le bassin d'emplois Brestois.

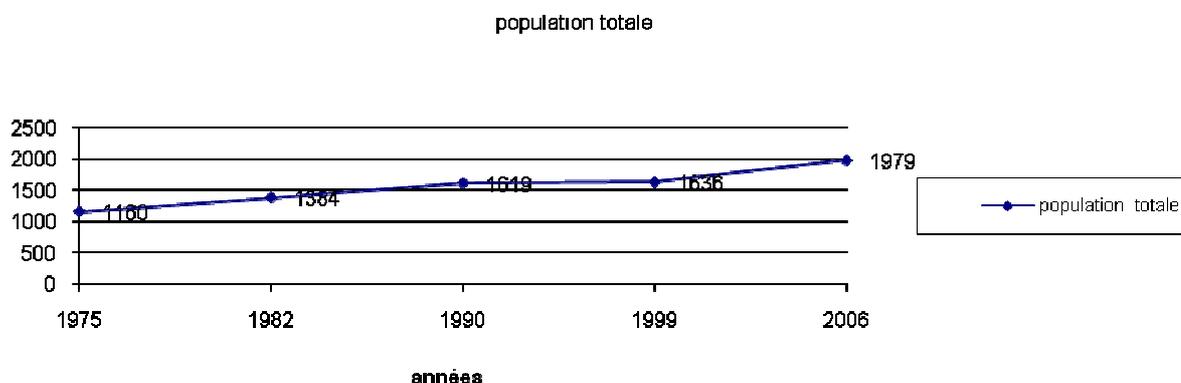
Elle doit faire face à la création de nombreuses infrastructures et équipements pour répondre à cette augmentation de population : nouvelle mairie, salle de sport, création du cœur de bourg.

Après 30 ans d'une croissance démographique soutenue, le recensement INSEE de 1999 a mis en évidence un gain population plus modéré que lors des décennies précédentes. Les facteurs permettant d'analyser cette rupture résident dans le départ de la population jeune de la commune vers des pôles d'emplois voisins.

Le recensement complémentaire de 2006 témoigne cependant d'une certaine relance démographique avec une croissance soutenue de l'ordre de 2,6% par an, soit autant que durant la période 1975-1982.

Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2006
population totale	930	1160	1384	1619	1636	1979
variation		+230	+224	+235	+20	+340
variation globale en %	0,68%	3,22%	2,5%	1,98%	+0,12%	+2,6%
population canton LANDERNEAU	18445	21521	23566	24497	25032	
Variation globale en %	1,01%	2,24%	1,30%	0,49%	0,24%	
Finistère (pop sans double compte)	769 929	804088	828 364	828 687	852 418	
Variation globale en %	0,43%	0,64%	0,42%	0,15%	0,18%	

Source : commune – INSEE. RGP 99.



• Le solde naturel

Depuis 1962, la commune connaît un solde naturel positif ce qui témoigne du caractère jeune de la population. Cet indicateur tend à se maintenir de façon constante sur l'ensemble de la période 1962/1999.

• Le solde migratoire

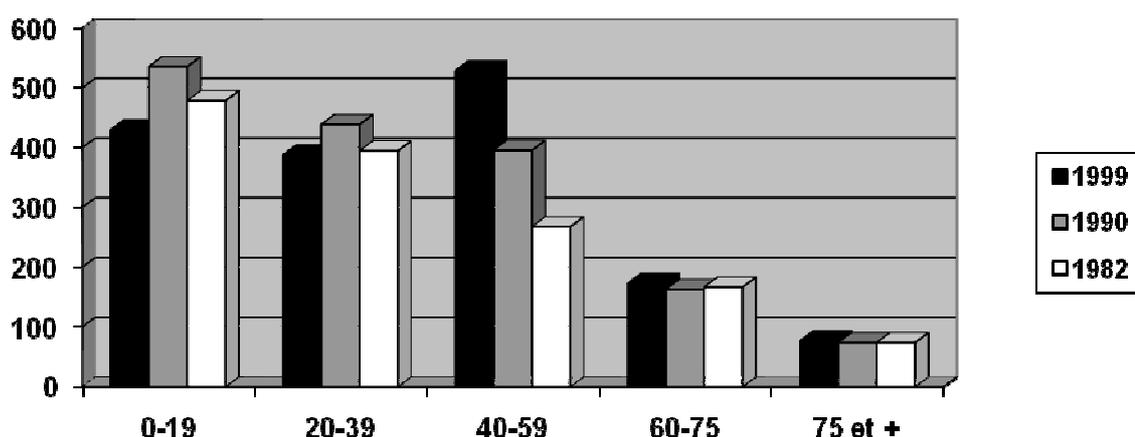
Jusqu'en 1990, le solde migratoire s'avérait positif, il représentait même le principal levier de la croissance de la population sur la commune de LA FOREST-LANDERNEAU. Néanmoins, depuis 1999, celui-ci subit une diminution sensible.

Ce basculement peut s'expliquer par le départ des jeunes (actifs ou étudiants) de la commune vers des pôles d'emplois : BREST, LANDERNEAU...

	1962/1968	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Variation totale	+37	+230	+224	+ 235	+17
solde naturel	+31	+25	+66	+62	+67
solde migratoire	+6	+205	+158	+173	-50

Source : INSEE RGP 1999

Evolution de la structure de la population



Source : INSEE

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU connaît une évolution de la structure de la population caractéristique d'une commune péri urbaine. Plusieurs tendances démographiques confirment d'ailleurs l'appartenance de la commune à cette catégorie :

- La population jeune (0-40 ans) forme toujours plus de la moitié de la population totale de la commune. Alors que ces classes d'âges représentaient près de 63% de la population totale en 1982, cet indicateur a chuté à 51% en 1999.
- La population 40-59 ans a connu une progression assez impressionnante puisqu'elle a pratiquement doublée en l'espace d'une quinzaine d'années et forme aujourd'hui près du tiers de la population totale. Ce chiffre est à mettre en relation avec le vieillissement de cette population ayant construit sur la commune au cours des années 80.
- La population âgée se maintient depuis une vingtaine d'années sur le territoire. Au vu de ces chiffres, la commune de LA FOREST-LANDERNEAU ne bénéficie pas d'un afflux massif de retraités (« effet retour au pays, attrait des littoraux ») comme c'est le cas dans de nombreuses communes littorales.

2.1.2 - La population active

L'activité socio-économique communale traduit cette évolution de la population :

	1982	1990	1999	Evolution 82 - 99
population totale	1304	1619	1595	+22,3%
population active	538	667	774	+43,8%
population active ayant un emploi	509	631	700	+37,5%
chômeurs	29	46	74	+155,2%

Source : INSEE RGP 1999

Durant la période 1982-1999, la population active a connu une évolution positive de l'ordre de 43,8% mais supérieure à l'augmentation de la population communale. Le nombre de chômeurs s'est fortement accru sur le territoire depuis 1982 (+155%).

Lieu de travail des actifs résidant à LA FOREST-LANDERNEAU

	dans la commune de LA FOREST-LANDERNEAU	Dans une autre commune du département	Hors du département
actifs travaillant en 1999	97	603	8
pourcentage en 1999	13,8%	86%	1,1%
actifs travaillant en 1982	196	313	0
Pourcentage en 1982	38,5%	61,5%	-

Source : INSEE RGP 1999

En 1999, 86% des personnes résidant à LA FOREST-LANDERNEAU exercent une activité professionnelle à l'extérieur de la commune. Ce chiffre souligne la dépendance du territoire vis-à-vis des pôles d'emplois voisins, et en particulier BREST et LANDERNEAU.

Au vu des statistiques affichées en 1982 au niveau des navettes domicile / travail, on assiste à un renforcement du caractère résidentiel de la commune et un déclin certain de la profession agricole.

2.1.3 - Bilan et perspectives démographiques

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU est marquée depuis un quarantaine d'années par une croissance démographique remarquable avec, notamment un doublement de la population entre 1968 et 2006.

Cette croissance démographique s'accompagne également de mutations spatiales et socio démographiques affectant l'organisation du territoire urbain et ses structures originelles : développement urbain sous forme d'opérations de lotissements, résidentialisation des anciens hameaux agricoles...

Commune à dominante rurale et agricole jusque dans les années les années 60, LA FOREST-LANDERNEAU se caractérise aujourd'hui par une forte dépendance des pôles d'emplois voisins confirmant ainsi le caractère résidentiel du territoire.

Les premières tendances démographiques issues du recensement complémentaire de 2006 mettent en évidence une forte augmentation de la population communale : cette dernière atteignant près de 2000 habitants, soit une densité de 214 hts/km².

2.2 - L'habitat

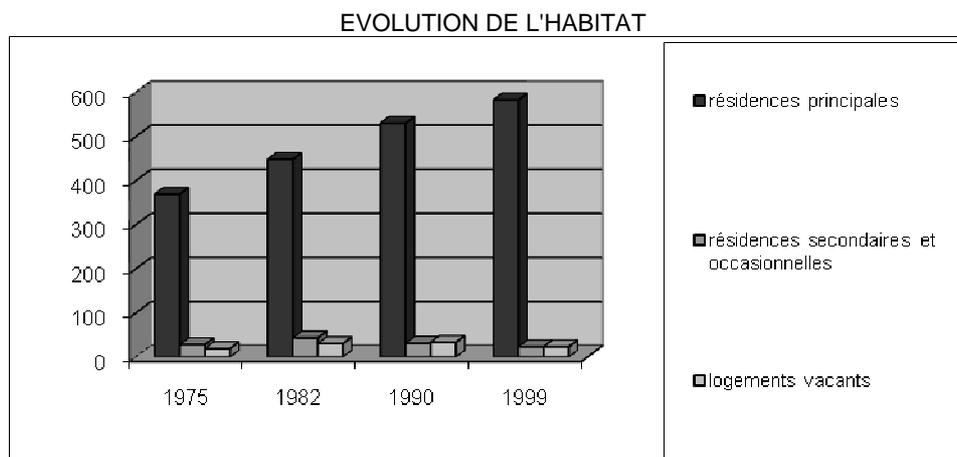
Le développement de l'urbanisation de LA FOREST-LANDERNEAU repose sur quelques critères que nous allons développer :

- la commune de LA FOREST-LANDERNEAU bénéficie d'une situation privilégiée à proximité des agglomérations de BREST et LANDERNEAU.
- elle est desservie par des réseaux de communication performants : la RD 712 et la RD 233 assurant des liaisons aisées avec les pôles urbains. En outre, la RN 12, axe structurant de la Bretagne Nord, n'est située qu'à 8 km environ au Nord de la commune.
- bien qu'ayant subi un développement urbain spectaculaire ces trente dernières années par le biais d'opérations de lotissements, la commune a néanmoins conservé un cadre de vie préservé, tout en se dotant d'équipements publics performants.

2.2.1 - Evolution récente de l'habitat

La structure de l'habitat aggloméré est caractérisée par :

- un habitat urbain groupé au centre Bourg (place de l'église et du château) mêlant un habitat ancien de type maisons de bourg à des opérations de logements collectifs plus récentes.
- une organisation urbaine récente de type pavillonnaire individuel, sous forme de lotissement sur des petites parcelles (700 m² environ) ou sous forme plus ancienne sur des parcelles de 1 000 m².



Année	1975	1982	1990	1999
Logements				
Résidences principales	369	448	530	583
Résidences secondaires et occasionnelles	28	43	31	23
Logements vacants	19	30	33	23
Total logements	416	521	594	629
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,1	3,1	3,1	2,7

Source : RGP - 1999

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU demeure une commune de résidences principales, celles-ci représentant en 1999 plus de 90% du parc de logements.

Depuis 1975, le parc de logement a connu une croissance spectaculaire passant de 416 à 629, soit une progression de 51%. Cette statistique est corrélée avec la croissance de la population communale au cours de la même période.

Le nombre de résidences secondaires stagne, voire diminue sur la commune, et représente seulement 1,5% du parc total de logements. Cette donnée souligne que les nouvelles constructions réalisées sur la commune ces 30 dernières années sont destinées quasi-exclusivement aux résidences principales.

Cet indicateur confirme la vocation périurbaine de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU dans la composition du parc de logements en se démarquant des « communes de bord de mer ».

Enfin, comme la plupart des communes du département, la taille moyenne des ménages est en régression, celle-ci apparaît cependant moins accentuée. Elle évolue de 3,1 personnes en 1975 à 2,7 personnes en 1999. Cette évolution traduit un vieillissement des populations et d'un renouvellement des tranches jeunes en diminution.

2.2.2 - Un parc de logements varié dans le temps et dans l'espace.

RESIDENCES PRINCIPALES SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT

Epoque d'achèvement	1999	Part en pourcentage En 1999	Part sur le département
Avant 1949	103	17,8	28,2
Entre 1949 et 1974	210	36,3	33,2
Entre 1975 et 1989	216	37,3	16,0
Entre 1982 et 1989			12,9
1990 ou après	50	8,6	9,7
Total	579	100	100,0

Source : RGP INSEE 1999

Le tableau ci-dessus indique que plus de la moitié des résidences principales ont été construites avant 1974 (54,4 %).

La confrontation des chiffres communaux et départementaux au niveau de l'habitat d'avant 1945 souligne la faiblesse de l'habitat ancien sur la commune de LA FOREST-LANDERNEAU.

- Un parc ancien.

Il représente seulement 17,8% des logements. Il correspond au développement du bâti avant le début du XX^e siècle. Sur la commune de LA FOREST-LANDERNEAU, il s'établit autour des noyaux urbains anciens de la place de l'Eglise et de la place du Château. On recense également un patrimoine bâti ancien en portion rurale du territoire sous la forme de manoirs (Coat Mez, la Grande Palud, le Guerrus), moulins et autres bâtiments agricoles de caractère.

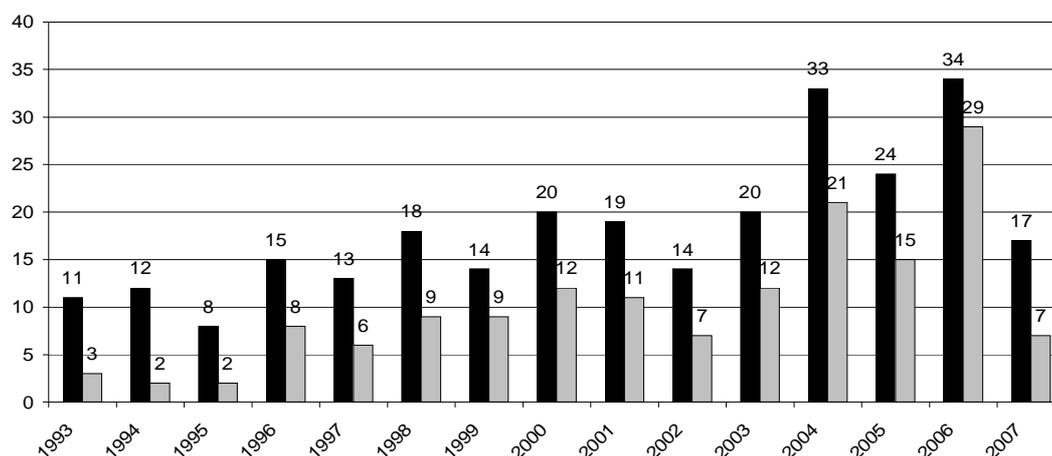
- Un parc s'échelonnant entre 1949 et 1974.

Composant près de 36,3% des logements, il symbolise l'impulsion pavillonnaire sur la commune contribuant à la forte progression de la population communale. Ces nouvelles constructions viennent renforcer les pôles urbains existants : le bourg, le château de la Joyeuse Garde, la Gare ainsi que le secteur rural du Penquer à l'Ouest de l'agglomération.

• Un essor du pavillonnaire entre 1975 et 1999.

Formant près de 45,9% du parc de logements, cette période est marquée par une explosion des résidences principales sur la commune de LA FOREST-LANDERNEAU sous la forme de lotissements. Cette nouvelle forme d'habitat va profondément bouleverser la structure de l'agglomération en grignotant progressivement l'espace rural.

PERMIS DE CONSTRUIRE POUR DES LOGEMENTS NEUFS



En gris : nombre de permis de construire total
En noir : nombre de permis de construire pour la construction neuve

source : commune

2.2.3 - Le statut d'occupation des logements

	nombre de ménages	% en 1999 commune	% en 1999 canton	% en 1999 département
propriétaires	482	83,2%	68,5%	66,7%
locataires	87	15,0%	29,5%	29,7%
Dont :				
Logement non HLM	65	11,2%	19,2%	17,7%
Logement HLM	21	3,6%	9,2%	10%
Meublé, chambre d'hôtel	1	0,2%	1,1%	2%
logés gratuitement	10	1,70%	2%	3,6%
Total	579	100%	100%	100%

source : RGP INSEE 1999.

Les propriétaires constituent la majorité des occupants (83,2%). Cette statistique caractérise la plupart des communes périurbaines de la seconde couronne brestoise.

La confrontation de cette statistique avec les autres territoires de référence (canton et département) permet de renforcer le caractère résidentiel de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU.

La location représentant 15% du parc des résidences principales, permet de fixer une population sur un site offrant équipements et services de proximité ainsi qu'un cadre de vie.

En matière de mixité de l'habitat, on observe un déficit important du parc communal en matière de logements sociaux puisqu'ils ne constituent que 3,6% du parc total soit bien en dessous de la moyenne cantonale et départementale.

2.2.4 - Les tendances du marché immobilier de LA FOREST-LANDERNEAU

Sur l'ensemble du Pays de BREST, la demande en terrains constructibles est forte, notamment dans les communes situées dans la seconde couronne brestoise. LA FOREST-LANDERNEAU suit le rythme, avec les avantages de posséder :

- au centre bourg de nombreux équipements (mairie, école, bibliothèque, salle de sports) et commerces de proximité (bar, coiffeur...),
- un cadre de vie préservé au travers de l'estuaire et des boisements,
- une proximité immédiate de LANDERNEAU.

Cette qualité de vie et la capacité d'accueil pour une nouvelle population encouragent cette dernière à s'installer sur des terrains qui ne dépassent pas les 900 m² et ce souvent au moyen d'opérations communales.

2.2.5 - La mixité de l'habitat

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU a développé au niveau du bourg des opérations de H.L.M (Habitat 29) et mené une action volontariste depuis plusieurs années.

Ce type d'habitat constitue une réserve d'accueil de population souvent jeune qui à terme pourrait s'installer sur la commune.

La mise en œuvre à l'échelle de la Communauté de Communes du pays de LANDERNEAU-DAOULAS d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H) vise à relancer l'activité de production de logements afin de maintenir le dynamisme démographique sur le territoire communautaire.

Les actions à entreprendre consistent à mettre en place une stratégie foncière en matière d'habitat en définissant un objectif en faveur de la mixité sociale dans les futures zones d'habitat (offre sociale classique/ intermédiaire/ privée sans finalité sociale).

Dans le cadre d'une mise en compatibilité avec le programme Local de l'habitat de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas arrêté le 1^{er} février 2008, une orientation est retenue en faveur de la mixité sociale dans les futurs programmes.

Au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat. Lorsque ce document est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

2.2.6 – Bilan et perspectives en matière d'habitat

Bien structurée autour de ses équipements, la commune de LA FOREST-LANDERNEAU présente un potentiel d'accueil pour une nouvelle population, dans les pôles principaux d'urbanisation de l'agglomération : le secteur de la Gare, au centre bourg et Kergreac'h. La diversification de l'offre foncière s'est traduite par la définition de quelques hameaux constructibles en portions rurales. Ainsi, il convient de tabler sur la construction de près de 150 logements pour les dix prochaines années.

En considérant cette capacité d'accueil :

- une taille moyenne de 850 m² de terrain,
- une réserve de 20 % pour la réalisation de voiries et espaces verts,
- un coefficient de marché de 2,
- un rythme de 13,5 constructions neuves depuis 10 ans,

ce sont environ 27,5 hectares qu'il convient de réserver pour les seuls sites réservés à l'habitat futur à court, moyen et long terme.

Cet indicateur de 27,5 hectares repose sur une hypothèse modérée du rythme des constructions neuves sur le territoire de LA FOREST-LANDERNEAU pour les 10 prochaines années en tenant compte, non pas du rythme soutenu de ces cinq dernières années en matière de construction mais en s'appuyant sur une période plus objective de dix ans.

2.3 - Les activités économiques locales

Reposant jusque dans les années 60 sur l'activité agricole, le tissu économique du territoire de LA FOREST-LANDERNEAU est aujourd'hui marqué par une tertiarisation supérieure à la moyenne départementale.

Parallèlement, le secondaire occupe 22,3% de la population active communale contre 16,7% sur le département du Finistère.

Cette surreprésentation des actifs liés à l'activité industrielle s'explique par la présence sur le territoire de deux sites d'activités générateurs d'emplois : le site de la Croix de la Lieue et le site de la Grande Palud.

Actifs ayant un emploi selon l'activité économique	1999	Part en 1999	Part en 1999 Finistère
Agriculture	16	2,2%	7,5%
Industrie	156	22,3%	16,7%
Construction	12	1,8%	5,8%
Tertiaire	516	73,7%	69,9%
Total	700	100%	100%

Source : RGP 1999

2.3.1 - Le secteur primaire

L'agriculture :

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU au recensement agricole 2000 compte 13 exploitations dont 4 exploitations professionnelles.

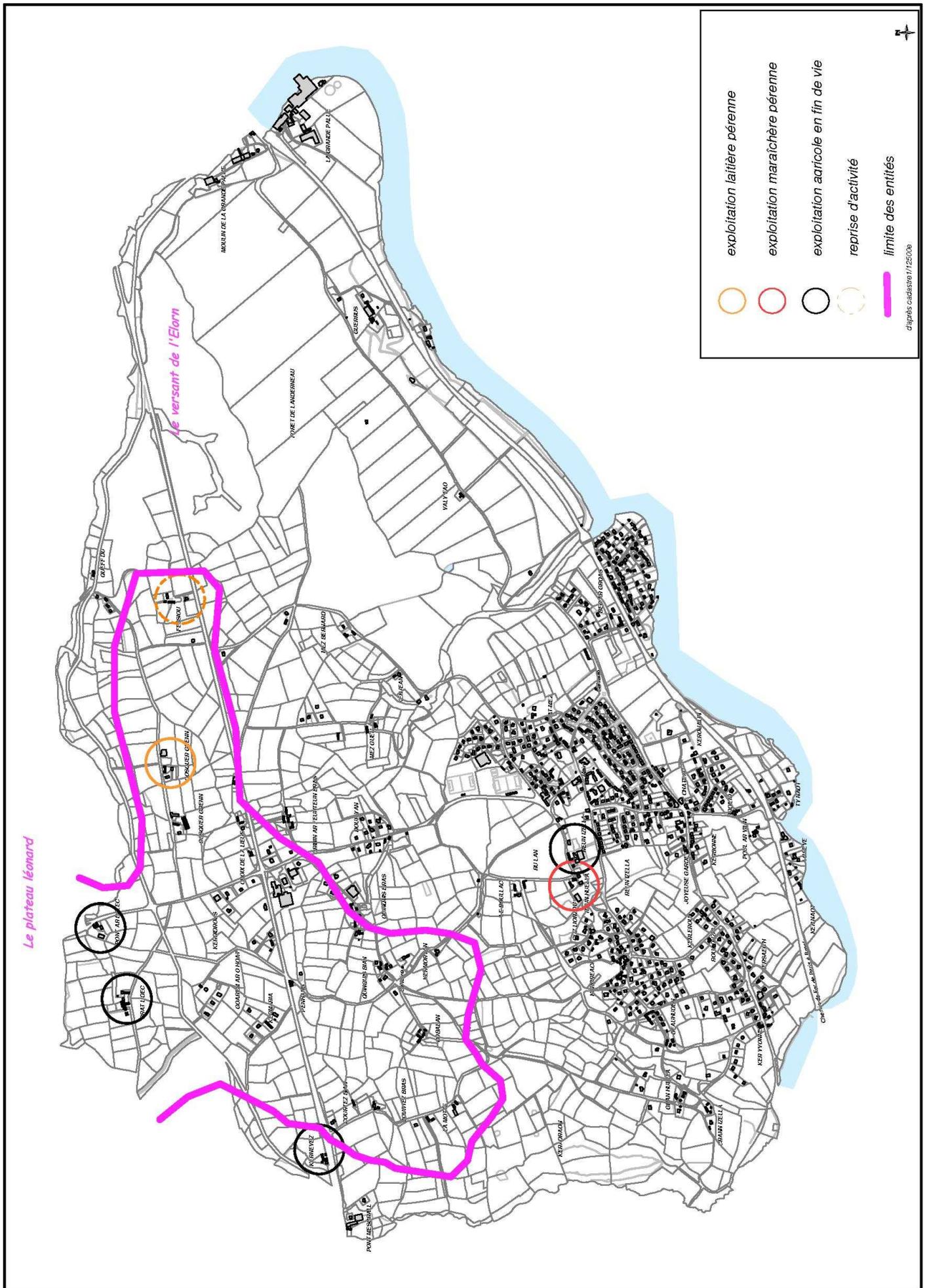
Les chefs d'exploitations et de co-exploitants sont au nombre de 14. Ils représentent 9 équivalent temps pleins par rapport au nombre total d'actifs sur les exploitations. Ils travaillent sur une surface agricole utile de 214 ha (soit 23,2% du territoire communal), ce qui souligne la faiblesse de l'occupation agricole sur la commune, mais également la prédominance des espaces naturels (vallée de l'Elorn, la Forêt de LANDERNEAU et les zones humides) 186 hectares sont en terre labourable, le reste étant toujours en herbe.

Les sièges d'exploitation actifs s'établissent en portion Nord du territoire communal au niveau du plateau.

L'activité agricole est principalement vouée à l'élevage, la polyculture et au maraîchage.

	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	21	15	4
Toutes exploitations	39	22	13
Surfaces agricoles utilisées en ha	464	366	214

Source : RGA 2000



Diagnostic agricole et entités physiques

2.3.2 - Le secteur secondaire

Ce secteur comprend les activités liées au bâtiment, au génie civil et à la production de biens d'équipements. L'activité artisanale (entreprise de bâtiments, petits commerces artisanaux) reste basée sur des structures familiales implantées sur l'ensemble du territoire soit au sein de hameaux ruraux soit dans des secteurs spécifiques réservés aux activités artisanales et commerciales. Ces activités liées au bâtiment représentent environ 10 entreprises sur la commune.

Ces activités sont réparties en trois sites principaux :

- La zone industrielle de la Grande Palud en limite de la commune de LANDERNEAU qui concentre les entreprises Danisco et le Laboratoire Algotherme pour un total de 120 employés.
- La zone industrielle de Pont-Mesgrall au Nord-Ouest de la commune en bordure de la RD 712. Ce site comporte aujourd'hui une activité artisanale.
- La zone artisanale des « Quatre Vents » implantée au croisement de la RD 59 et la RD 712 au lieu dit la Croix de la Lieue.
Bénéficiant de la proximité des axes de communication majeurs (RD 712, la RN 12), ce site d'activités couvrant 2,66 ha, rassemble 2 entreprises, les Forges de l'Elorn et la Sobredim pour un total de 95 emplois.
Le site accueille également une activité de restauration et de bar face à la zone d'activités.
Dans le cadre d'une réflexion communautaire portant sur les besoins et perspectives économiques à l'échelle du territoire, le site de la Croix de la Lieue présente un potentiel de développement nécessitant l'extension en portion Ouest de la zone à vocation industrielle.
La proximité de la RD 712, voie classée à grande circulation implique la mise en œuvre de prescriptions paysagères, architecturales et urbanistiques dans le cadre de la réduction des marges de recul inconstructibles et ce au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2.3.3 - Le secteur tertiaire

a) L'activité commerciale et les services

Commune à dominante périurbaine, LA FOREST-LANDERNEAU est dotée d'un tissu commercial et de services peu denses qui s'explique par la proximité des pôles urbains plus importants (LANDERNEAU, GUIPAVAS).

En effet, elle dispose aujourd'hui (données C.C.I de BREST de 2005) de 10 commerces qui contribuent à l'animation permanente du centre bourg. Ces commerces sont éclatés (centre bourg et en bordure de la RD 233) sur l'ensemble de l'agglomération et ne participent donc pas à l'identification d'un véritable cœur de bourg :

- 3 professionnels de la santé (médecin, pharmacie, kiné),
- 2 salons de coiffure,
- 1 service divers et automobile,
- 3 bars,
- 1 boulangerie épicerie,

Ces commerces permettent de générer une trentaine d'emplois.

b) Le tourisme

L'activité touristique demeure marginale sur la commune de LA FOREST-LANDERNEAU. Il s'agit d'une activité de passage, développée autour du caractère boisé (tourisme vert et de nature) du territoire. Commune préservée à proximité des centres urbains, elle accueille une population locale à la recherche de sites naturels, le week-end notamment.

Outre le caractère boisé, LA FOREST-LANDERNEAU bénéficie de la présence de l'estuaire de l'Elorn qui offre des lieux de baignade au niveau de la grève du Château et de la Gare.

Néanmoins les efforts conjugués de la collectivité et de la Communauté de Communes ont favorisé une mise en valeur des potentialités touristiques de la commune, au travers de l'aménagement du bois de Coat Mez, la restauration des vestiges du château de la Joyeuse Garde et la valorisation des sentiers de randonnées.

Cette récente prise de conscience du potentiel naturel et patrimonial offre de nouvelles perspectives dans le cadre d'un développement du tourisme urbain privilégiant les courts séjours (week-end).

La capacité d'accueil touristique de la commune se révèle limitée puisque l'on recense seulement une aire naturelle de camping en bordure de la route départementale n°233. Cette structure légère comporte 12 emplacements dont 5 sont réservés aux caravanes.

Outre, cette structure d'accueil, la commune dispose également d'un gîte rural et d'une chambre d'hôtes.

2.3.4 – Bilan et perspectives en matière économique

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU vise à la poursuite de la dynamique économique en favorisant le renforcement des activités artisanales et industrielles au sein des sites de la Grande Palud et de la Croix de la Lieue. Soucieux d'assurer la pérennité du site d'activités de la Croix de la Lieue en bordure de la RN 712, la collectivité a initié une réflexion portant sur l'extension de la zone 1AUia.

Pilier du tissu économique local jusque dans les années 70, l'activité agricole joue aujourd'hui un rôle mineur dans le dynamisme communal. La reprise d'une exploitation agricole au sein du plateau (site du Fessiou) témoigne néanmoins des potentialités de l'agriculture péri-urbaine et de sa nécessité dans la cadre d'un développement harmonieux du territoire.

L'attractivité de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU repose sur un niveau d'équipements et de services satisfaisant. Le maintien et le développement de ces structures au sein de l'agglomération assureront le dynamisme et l'animation des quartiers tout en générant des emplois locaux.

2.4 - Les équipements

2.4.1 - Les équipements publics de superstructure

a) Les équipements publics de superstructure

Ils comportent un certain nombre de services tels que :

- la mairie,
- la bibliothèque,
- la salle polyvalente de Kerjean,
- la salle communale,
- le foyer des jeunes,

Un tissu important d'associations (près de 25) contribue également au dynamisme communal dans le domaine sportif, culturel, patrimonial...

b) Les équipements sportifs

- 1 salle omnisports à Kerlann,
- 1 salle de gymnastique,
- 3 terrains de football dont 1 stabilisé,
- 2 terrains de tennis extérieur,
- 2 centres équestres appartenant à des privés.

Ces équipements sportifs sont majoritairement implantés en partie Nord du centre bourg de LA FOREST-LANDERNEAU. Cette concentration facilite la pratique des activités sportives sur la commune car rassemblées en un même lieu.

c) Les écoles

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU possède 1 école privée (Sainte Anne) et 1 publique (Georges Brassens). Ces deux établissements comptabilisent à la rentrée 2008, un effectif cumulé de 185 enfants.

Effectifs	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ecole publique	96	83	88	92	102	99	90	88	91	107	112	119	116
Ecole privée Saint Anne	82	80	79	70	73	73	68	89	94	93	105	111	116

Les effectifs scolaires connaissent depuis quelques années une augmentation régulière témoignant de la vitalité et du dynamisme de la commune.

Pour faire face à la croissance des effectifs, la collectivité a réalisé en 2006 des travaux d'agrandissement de l'école publique et ce afin d'accueillir dans de meilleures conditions les scolaires.

Concernant l'enseignement secondaire, les jeunes de la commune se dirigent essentiellement vers les établissements de LANDERNEAU. D'ailleurs, des liaisons quotidiennes sont assurées par la Communauté de Communes afin d'acheminer les scolaires vers LANDERNEAU.

d) Les équipements culturels

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU dispose d'équipements culturels limités : l'église Saint Ténéan et la chapelle Sainte Anne.

2.4.2 - Les équipements d'infrastructure

a) La voirie

• Voies départementales :	15	km
• Voies communales :	18	km
• Chemins ruraux :	6,2	km
• Chemin de randonnée :	12	km

b) L'eau potable

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU est alimentée en eau potable à partir deux captages situés au Sud du bourg à Castel Nevez.

Selon les données 2006 issues du rapport annuel de la SAUR, le nombre de clients s'élève à 730 contre 698 en 2005.

En outre, la consommation moyenne par abonné domestique atteint en 2006, 105 m³, contre 100,9 en 2005.

c) Les eaux usées

Mise en service en 1974, la station d'épuration de Kéroualin est implantée en portion Sud du bourg entre la voie ferrée au Nord et l'Elorn au Sud. La commune dispose d'un réseau de collecte de type séparatif acheminant les effluents à la station d'épuration. Ces derniers sont en totalité d'origine domestique. Cette installation bénéficie d'une capacité nominale théorique de 1200 EH, par boues activées. Le réseau d'assainissement collectif couvre l'ensemble de l'agglomération du bourg hormis les sites de la Gare, de Beg Ar Groas et Ker Arzel.

Pour le transfert des eaux usées, deux postes de relèvement ont été réalisés sur le réseau, à Keryvonne et Kerlérroux. Le mode de gestion du réseau de collecte des eaux usées est sous contrat d'affermage avec la S.A.U.R.

La charge nominale DBO5 atteint 84 kg/j.

Les données issues du rapport annuel de la SAUR mettent en évidence un nombre d'abonnés qui s'élève à 445.

La station d'épuration se révèle aujourd'hui non-conforme au regard de la réglementation. Un projet de nouvelle station d'épuration est actuellement à l'étude.

En matière d'assainissement non collectif, la commune de LA FOREST LANDERNEAU a confié à la communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas la mise en place d'un SPANC intercommunal (Service Public d'Assainissement Non Collectif) depuis le 1^{er} janvier 2006.

d) Elimination des déchets

La communauté de commune du pays de LANDERNEAU-DAOULAS assure la gestion des déchets ménagers. Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine, par les services de la Communauté de Communes. Les autres déchets (verres, plastiques...) sont collectés de manière volontaire par la mise à disposition sur l'ensemble du territoire d'écopoint.

Les ordures ménagères sont acheminées à l'usine du Syndicat de Valorisation des Ordures Ménagères, zone de Saint Eloi sur la commune de PLOUEDERN, où elles sont traitées par voie de compostage.

Enfin, la commune accueille également une aire de déchets verts gérée par la Communauté de Communes en portion Nord du territoire communal.

2.4.3 - Les besoins et perspectives en matière d'équipements

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU jouit d'un niveau d'équipements performant qui permet aujourd'hui de faire face au dynamisme démographique. Consciente de cet atout, la commune souhaite conserver ce pouvoir attractif mais également le renforcer par la définition d'une politique de programmation d'équipements publics et ce afin de garantir un cadre de vie de qualité.

Ces actions se traduiront par :

- la restructuration dans les volumes existants de la station d'épuration de Kéroualin afin d'accroître la capacité d'accueil de la structure et de limiter son impact sur le milieu récepteur,
- la création d'une réserve d'urbanisation à vocation d'équipement à proximité des équipements sportifs existants,
- l'affirmation de la vocation équipements publics du site de Ker Arzel.

2.5 - Les déplacements

2.5.1 - Les modes de circulation

a) La route

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU est dotée d'un réseau viarie important et dense qui permet d'assurer une bonne desserte du territoire et de nombreuses connexions vers les pôles urbains voisins (LANDERNEAU et l'agglomération Brestoïse).

De nombreuses infrastructures routières maillant le territoire communal assurent ainsi une bonne desserte du territoire :

- La route départementale n°233, axe LANDERNEAU-GUIPAVAS assure le désenclavement l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU.

Positionnée parallèlement à l'estuaire de L'Elorn, cette voie draine toute la partie Sud de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU en desservant les secteurs du Château, de Kerbonne et de Ker Yvonne. En outre, cette route touristique offre de nombreuses perspectives sur l'estuaire et le versant Sud de l'Elorn.

La moyenne journalière annuelle issue des données du Conseil Général atteint en 2006 1942 véhicules dont 71 poids lourds.

- La route départementale n°712 parcourt la commune en partie Nord du territoire communal depuis Pont Mesgrall à l'Ouest jusqu'à la Grande Palud à l'Est. Cette voie classée à grande circulation facilite les liaisons vers l'agglomération brestoïse.

La moyenne journalière annuelle issue des données du Conseil Général atteint en 2006 6707 véhicules jour dont 632 poids lourds.

- La route départementale n°159 tangente le territoire communal dans sa frange Nord en doublant la route départementale n°712.

- La route départementale n°59 permet de connecter LA FOREST-LANDERNEAU à l'échangeur de Croas An Hery sur la RN 12 par SAINT DIVY.

b) Les transports en commun

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU est couverte par une ligne régulière de transport en commun scolaire, en direction de LANDERNEAU, gérée par la Communauté de Communes du pays de LANDERNEAU-DAOULAS.

c) Les chemins piétons

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU dispose de nombreux sentiers de randonnée qui empruntent les chemins ruraux et les rives de l'estuaire de l'Elorn.

Une boucle balisée parcourt les principaux sites de la commune : la forêt de Landerneau, les rives de l'Elorn et le coteau bocager. Outre cette boucle, la forêt de Landerneau offre de nombreux itinéraires de randonnées pédestres et équestres.

d) La voie ferrée

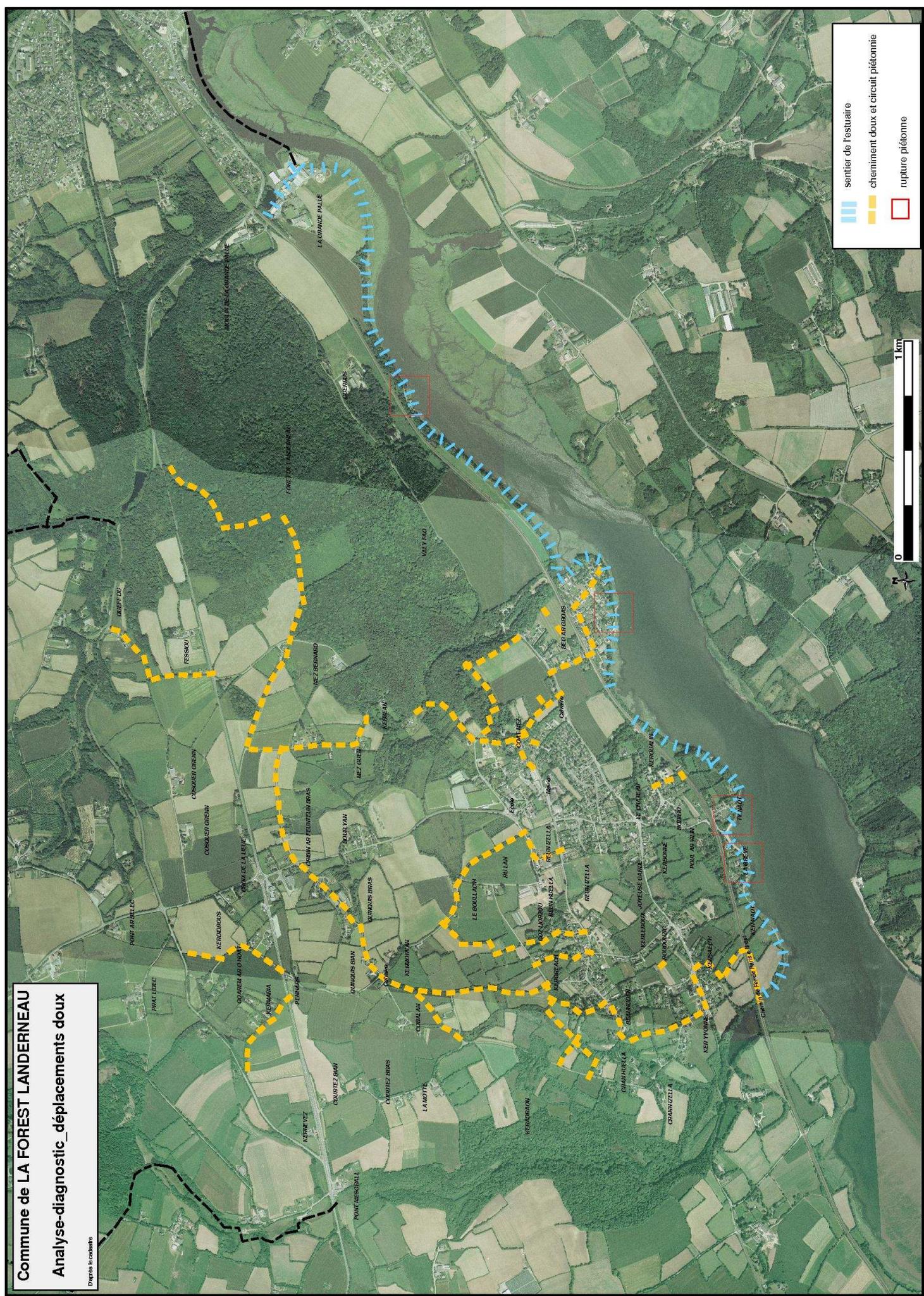
Longeant l'estuaire de l'Elorn en partie Sud du territoire communal, la voie ferrée Brest-Paris constitue un élément familier du paysage de LA FOREST-LANDERNEAU.

La présence d'une halte gare en partie Sud du bourg constitue un atout majeur pour la desserte de l'agglomération et contribue aujourd'hui à renforcer son attractivité au sein du pays de BREST.

En effet, plusieurs liaisons quotidiennes favorisent les déplacements doux vers le centre ville de BREST.

Commune de LA FOREST LANDERNEAU
Analyse-diagnostic déplacements doux

Département du Morbihan



2.5.2 - Les besoins et perspectives en matière de déplacements

Au vu de ce bilan, plusieurs évolutions pourraient être apportées notamment par la prise en compte dans les projets urbains des cheminements piétons et cyclables.

En outre, une réflexion conjointe urbanisme-sécurité routière devra être menée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des sites, et notamment au niveau de l'entrée Est de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU.

Ces actions porteront notamment sur les liaisons douces avec les équipements et services publics, la hiérarchisation de la voirie, la place du piéton au sein de ces opérations d'aménagement et enfin le traitement des entrées de bourg de LA FOREST-LANDERNEAU.

Une étude diagnostic réalisée sur le territoire a permis d'identifier les forces et les faiblesses en matière de déplacements – mobilités :

- **La requalification du carrefour de la Croix de la Lieue a permis de mieux identifier la porte d'entrée du territoire de LA FOREST-LANDERNEAU. L'extension programmée du site d'activités devra promouvoir une certaine qualité paysagère et architecturale en bordure de la RD n°712.**
- **La porte d'entrée Est du territoire communal (site de la Grande Palud) souffre aujourd'hui d'une image terne qui mériterait d'être valorisée par le biais d'une signalétique adaptée et de traitements paysagers plus soignés.**
- **Le réaménagement de RD 233, en tant que voie structurante du territoire urbain, constitue un enjeu majeur dans le fonctionnement futur de l'agglomération. La mise en œuvre de dispositifs routiers, a permis de réguler les flux de circulation et de briser la vitesse. Ces actions devront être poursuivies afin de valoriser cette route touristique.**
- **Désignés en tant que porte d'entrée du territoire urbain, trois sites mériteraient une attention particulière par le biais de traitements paysagers et de requalibrage de voirie : entrée Ouest depuis la RD n°233, l'entrée Est depuis la RD n°233 et enfin l'entrée Nord depuis la VC n°9.**
- **Le sentier bordant l'estuaire de l'Elorn est interrompu en quelques points par des propriétés privées. Cette rupture piétonne constitue aujourd'hui un handicap dans la mise en œuvre de circuits piétonniers et de découverte à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas.**

Section 3

Analyse de l'état initial du site et de l'environnement

3.1 – Les données physiques

3.1.1 - La topographie et le relief

Implantée sur la rive droite de l'Elorn, en partie amont, entre GUIPAVAS et LANDERNEAU, la commune de LA FOREST-LANDERNEAU est constituée d'un plateau, prémices du plateau léonard, incliné vers l'Elorn.

Elle est limitée vers l'Ouest et l'Est par deux profondes vallées entaillant le plateau et qui se jettent dans l'estuaire de l'Elorn : les rivières de Kergreac'h et de la Grande Palud.

L'espace urbain, encadré par la ligne de crête au Nord et l'estuaire de l'Elorn au Sud, est implanté sur le versant Nord de l'Elorn qui dévale en pente raide jusqu'au fleuve (altitude minimum de 2 mètres au niveau de Poull Ar Vilin).

L'altitude croît progressivement vers le Nord et l'Ouest en direction du plateau pour atteindre des hauteurs d'une centaine de mètres. Des points hauts émergent successivement : le Quinquis (107 mètres), la Croix de la Lieue (111 mètres).

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU présente ainsi des plateaux et des vallées, qui lui permettent de posséder une topographie et des entités paysagères variées.

3.1.2 - L'hydrographie

Le territoire communal de LA FOREST-LANDERNEAU est bordé par :

- la rivière et sa ria de Kergreac'h à l'Ouest,
- la rivière de la Grande Palud à l'Est,
- l'estuaire de l'Elorn au Sud fortement influencé par le rythme des marées.

Ces rivières sont alimentées par de nombreux ruisseaux ou rus, qui, en dehors des secteurs agglomérés, se déversent à l'air libre au travers de vallées plus ou moins importantes dans l'estuaire de l'Elorn.

Ces sites offrent pour la plupart, un intérêt écologique et paysager à préserver, et à mettre en valeur.

Cette configuration implique que plus des $\frac{3}{4}$ des limites communales sont formés par des cours d'eau. Cette spécificité représente un atout majeur pour la commune de LA FOREST-LANDERNEAU dans la mesure où ce cadre de vie préservé séduit de plus en plus une population citadine.

Ces ruisseaux et rivières font partie, avec un grand nombre d'autres ruisseaux et rivières situés sur un vaste territoire, du bassin hydrologique de la rade de BREST.

De nombreuses sources, fontaines et trous d'eau sont répertoriés sur la commune. La toponymie et les marques anciennes d'activités en relation avec l'eau rappellent l'importance de cette ressource : Poul Ar Villin, Pont Mezgrall, Moulin de la Grande Palud, Cribin Ar Feunten, Dour Yan...

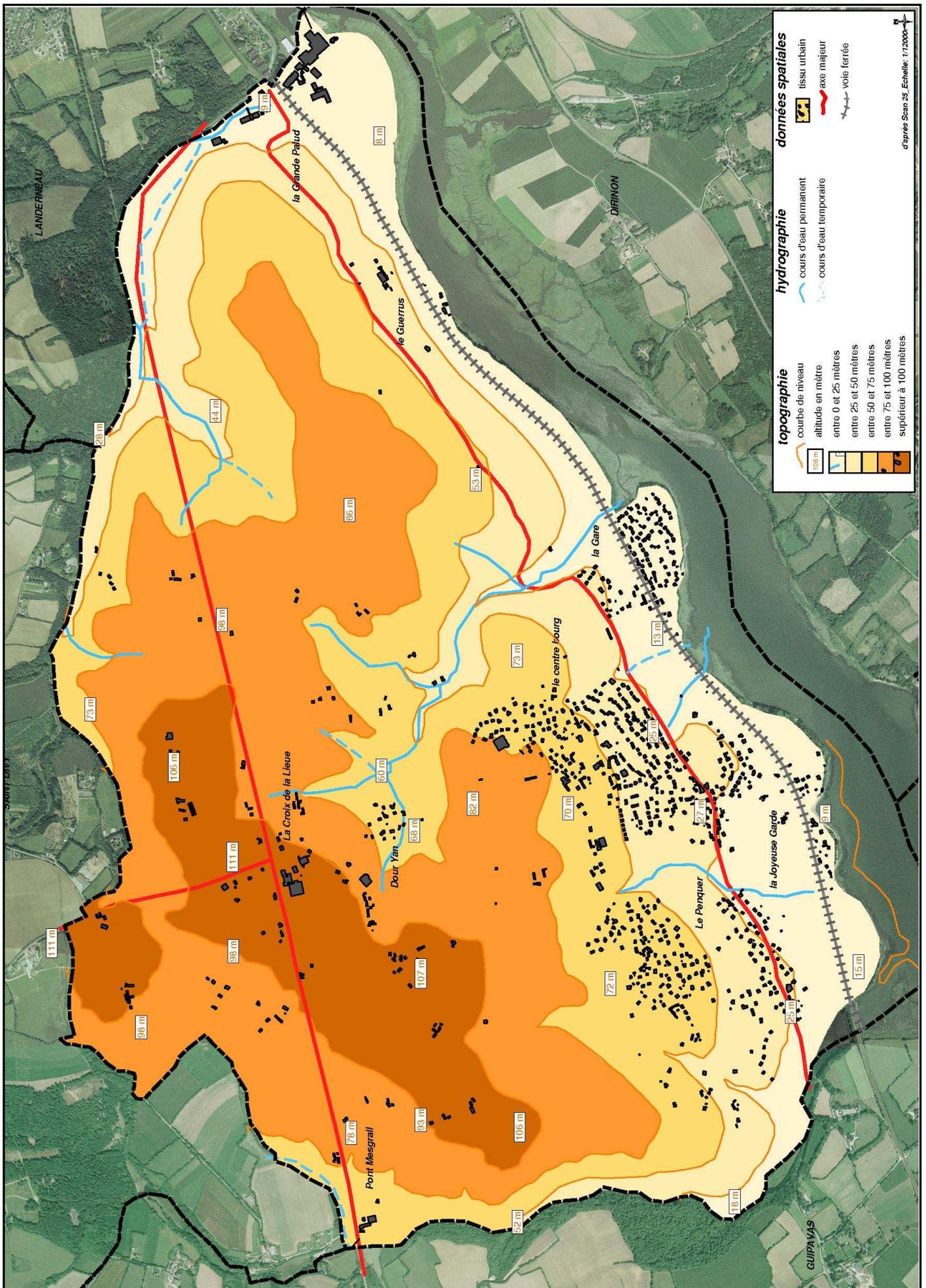
Les cours d'eau, les sources et le petit patrimoine en relation avec l'eau (fontaine, puits, ...) sont autant d'éléments qu'il convient de préserver et de mettre en valeur par l'intérêt écologique, paysager et de mémoire qu'ils représentent.

Cette configuration implique que plus des $\frac{3}{4}$ des limites communales sont formés par des cours d'eau. Cette spécificité représente un atout majeur pour la commune de LA FOREST-LANDERNEAU dans la mesure où ce cadre de vie préservé séduit de plus en plus une population citadine.

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU est inscrite dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de l'Elorn, arrêté le 17 janvier 2003.

Ce schéma englobe 42 communes finistériennes s'étirant sur 4 bassins versants (Elorn, Penfeld, Mignonne et Camfrout) pour 740 Km² et présente comme objectifs :

- la restauration de la qualité des eaux pour la production d'eau potable,
- l'accroissement des débits d'étiage,
- la protection du potentiel biologique,
- le rétablissement de la libre circulation du saumon atlantique,
- le maintien de l'équilibre écologique de la rade de Brest et la protection des usages littoraux.



Contexte topographique et hydrographique

3.1.3 - La géologie

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU s'inscrit dans une zone dont le sous-sol est très accidenté. Cela s'explique par la profonde coupure provoquée par l'Elorn

Le substratum géologique est donc caractérisé par de nombreux éléments :

- dans la partie Sud de la commune à proximité du fond de vallée, on note la présence de Quartzophyllades briovériens de l'Elorn. Ils constituent des roches blanchâtres très pures à grains fin et résistant à l'érosion. Elles supportent des quartzites qui forment une succession de chicot sur les deux rives de l'Elorn. On y trouve également de l'Ordovicien moyen et supérieur principalement et de l'arénigén (quartzites de LA ROCHE MAURICE).
- dans la partie Nord, deux formations principales dominent : les schistes et quartzites de PLOUGASTEL et le Gneiss de BREST.

Comme le révèle l'étude réalisée par la SEPNEB lors de la délimitation des espaces remarquables, l'estuaire de l'Elorn est marqué par une topographie dissymétrique induisant des occupations et utilisations de l'espace fortement contrastées.

"L'estuaire de l'Elorn est particulièrement rectiligne et s'étire selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est qui est celui des vents dominants. Cette rectitude est due au fait que dans le passé, la rivière Elorn s'est installée et a creusé son lit dans un secteur de l'écorce terrestre fracturé et donc fragilisé par un réseau de failles particulièrement denses. Ces failles sont orientées selon l'axe cité ci-dessus. De part et d'autre de cet ensemble de failles, et donc de l'estuaire, la nature des roches changent radicalement."(1)

"La rive Nord est entièrement constituée de schistes du Briovérien, roches tendres facilement détruites par l'érosion. Les versants sont marqués mais peu pentus comparativement à ceux de la rive opposée. La rive méridionale est en effet caractérisée par des versants beaucoup plus élevés, jusqu'à 150 mètres, et localement très abrupts (surtout à LOPERHET). Ici le substrat rocheux est constitué de roches plus dures et particulièrement résistantes à l'érosion.

Il s'agit en particulier de l'ensemble des quartzites de la Roche Maurice qui sont parmi les roches les plus résistantes de la région. Ce sont eux qui forment, dans notre secteur d'étude, l'épine dorsale de la presqu'île de PLOUGASTEL. Les différents rochers plus ou moins imposants qui jalonnent le sommet de versant et apparaissent çà et là sur la pente sont entaillés dans ces quartzites."(1)

(1) Extraits du document : Commune de LA FOREST-LANDERNEAU - Délimitation des espaces remarquables au titre de la loi littoral (Extrait de l'Etude SEPNEB - Avril 1993)

3.1.4 - Le climat

La Bretagne est sous l'influence d'un climat océanique, aux hivers doux et aux températures clémentes, aux pluies fréquentes et régulièrement réparties.

Toutefois, le relief, l'altitude et la situation géographique introduisent des variantes locales.

Les moyennes annuelles minimales des températures vont de 5 à 6° pour la saison froide, de 16 à 17° pour la saison chaude.

Le climat est donc relativement doux et très océanique, il est utile aussi d'insister sur la variété des expositions compte tenu de la topographie de la commune.

Plus que le vent sec de l'Est qui reste l'exception, les grands vents atlantiques caractérisent la région. Ils sont de deux types : le vent de Sud-Ouest, le plus fréquent, plus tiède et souvent accompagné de nombreuses pluies fines.

Deux climats différents :

"La dissymétrie topographique, et l'orientation Est-Ouest de l'estuaire, ont des conséquences climatiques remarquables. La rive Nord (Forest Landerneau) qui fait face au soleil, est d'une manière générale abritée des vents froids. La rive Sud est tout à fait assimilable à un ubac de montagne, c'est à dire à un versant situé dans l'ombre d'un relief, et par conséquent froid. Là où le versant est très abrupt, à LOPERHET, le soleil passe à peine la crête à midi au coeur de l'hiver. Plus vers l'Est vers DIRINON la vigueur du versant diminue ainsi que le caractère ombragé des lieux. La différence climatique n'est pas suffisante pour que les milieux naturels

soient radicalement différents d'un bord à l'autre, par contre, elle a des conséquences remarquables au plan de l'occupation de l'espace par les activités humaines.

Globalement, on peut dire qu'au Sud, le versant de LOPERHET, abrupt, froid, est en phase terminale de déprise agricole, très largement occupé par des boisements divers, que le versant DIRINON moins pentu est presque entièrement consacré à une agriculture intensive dans un cadre naturel passablement ravagé par la refonte du parcellaire agricole. Au Nord, le versant se partage en trois grands ensembles non imbriqués, les terres agricoles, la forêt, les pôles urbanisés dominés par l'habitat individuel"(1)

(1) Extraits du document : Commune de LA FOREST-LANDERNEAU -
Délimitation des espaces remarquables au titre de la loi littoral (Extrait
de l'Etude SEPNB - Avril 1993).

3.1.5 – Qualité physico-chimique des eaux de l'estuaire et eaux de baignade

Le réseau « qualité des estuaires bretons » est chargé de la surveillance de la qualité des estuaires. Des mesures de la qualité physico-chimique sont faites 6 fois par an par les Cellules Qualité des Eaux Littorales (CQEL) dépendant du ministère de l'équipement.

Pour le cours de l'Elorn, il existe cinq points pour les eaux de mer et un point pour l'eau de rivière. Les paramètres analysés portent sur la matière en suspension, l'oxygène dissous, l'ammoniaque et la bactériologie.

La conclusion formulée par cette instance précise que « l'estuaire ne présente pas de problème vis-à-vis de l'hypoxie que de la toxicité en ammoniaque. Elle note néanmoins l'enrichissement notable en sel nutritif (nitrates, phosphates) du milieu sans consommation significative au long de l'estuaire. En dernier lieu est également constaté une contamination bactériologique forte dans le domaine oligohalin et malgré une décontamination progressive vers l'aval, la qualité bactériologique reste médiocre en hiver ».

En ce qui concerne les eaux de baignade, la DDASS ne dispose pas de points de mesure sur la qualité des eaux de baignade sur la commune de LA FOREST LANDERNEAU.

Le point de mesure le plus proche s'établit en aval de la commune au niveau de Pen An Traon en Guipavas. Les données mettent en évidence en 2007 une qualité moyenne des eaux de baignade sur ce site.

3.2 – Les composantes paysagères

LA FOREST-LANDERNEAU, commune estuarienne bordée sur près de 6 km par l'Elorn présente un milieu physique varié composé de différentes entités paysagères :

- Un espace estuarien où se côtoient des portions naturelles continues formées par des vasières, des slikkes et des grèves caillouteuses.
- Un espace rural, prémices du plateau du Léon s'affirmant lorsque l'on franchit la ligne de crête. Cet espace se conjugue avec l'activité agricole et les structures bocagères.
- Une prédominance de boisements significatifs en partie Est du territoire communal (la Forêt de LANDERNEAU) ainsi qu'en bordure des vallées encaissées de Kergréach et du Queff Du.
- L'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU au sein de laquelle se dessinent trois pôles urbains aux fonctions spécifiques :
 - la gare,
 - le noyau urbain originel autour du bourg et de la Joyeuse Garde,
 - le Penquer Bras.
- Une urbanisation diffuse composée à la fois de hameaux (Dour Yan, le Quinquis Bian et Bras...), de bâtis isolés et de sites à vocation artisanale et industrielle (la Croix de la Lieue et la Grande Palud).

3.2.1 - L'influence littorale de l'estuaire de l'Elorn

Commune riveraine de l'estuaire de l'Elorn, entre la grande Palud à l'Est et l'anse de Beau Repos à l'Ouest, LA FOREST-LANDERNEAU offre une continuité naturelle formée de vasières, de slikkes, de grèves sans rupture anthropique majeure.

Au sein de ce linéaire estuarien, plusieurs unités se démarquent du point de vue de la préservation de l'écosystème et de l'impact de l'urbanisation :

- L'anse de Beau Repos : protégée par une flèche graveleuse ancrée sur la rive GUIPAVAS, cette vasière nue présente un intérêt tant au niveau paysager (gradation des ceintures de végétation, absence de constructions) qu'au niveau écologique.
- Entre l'anse de Beau Repos et Ty Naod : en dehors des zones d'habitat pavillonnaire qui sont étirées le long des axes de communication et en bordure du littoral, ce secteur est dominé par des espaces agricoles où la trame bocagère domine.
- entre Ty Naod et Beg Ar Groas : ce secteur connaît une occupation anthropique forte de par son positionnement à proximité immédiate des pôles d'urbanisation (le bourg, la gare) et de la station d'épuration. Les éléments significatifs participant à l'écosystème de l'estuaire de l'Elorn se révèlent par conséquent peu nombreux.
- De Beg Ar Groas à LANDERNEAU : il s'agit du cordon estuarien le moins urbanisé de la commune. Au Sud de la voie ferrée, une bande de terrains relativement étroite constituée d'herbage en friche occupe l'espace, ces terrains sont localement séparés des vasières par un rideau d'arbres élevés.

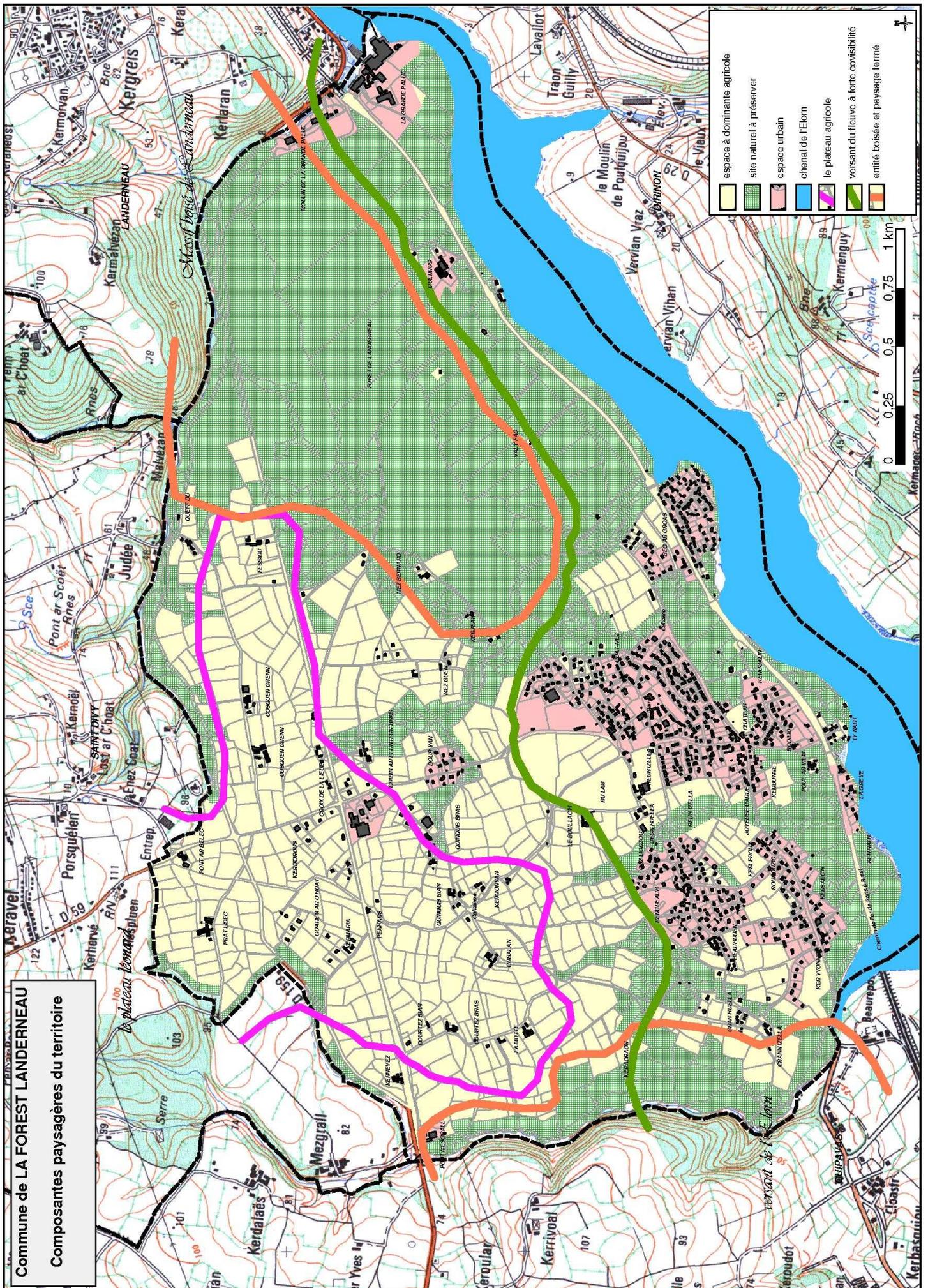
3.2.2 – Le plateau Léonard

Formant la portion Nord-Ouest de la commune, soit environ $\frac{1}{4}$ de sa superficie, le plateau léonard constitue un élément structurant et singulier du territoire.

En effet, cette portion correspondant au plateau connaît une exploitation intensive des terres. Ce paysage rural demeure fortement marqué, par de nombreux talus et un linéaire bocager fermé, qu'il est souhaitable de maintenir. Les espèces qui constituent la strate arbustive sont l'aubépine et le noisetier. La strate arborée est quant à elle composée essentiellement de chênes pédonculés, de saules et châtaigniers.

Au sein de ce paysage agricole, se côtoient habitations à vocation non agricole et exploitations agricoles. Parties intégrantes du paysage rural, ces constructions appartenant à des tiers à l'activité agricole sont repérées sur le document graphique, afin qu'elles puissent évoluer (extensions limitées, changement de destination).

Bénéficiant d'une position de carrefour au croisement de deux voies de circulation, le site d'activité s'établit également sur le plateau.



LES COMPOSANTES PAYSAGERES

Un paysage urbain pavillonnaire façonné par une topographie accidentée



Silhouette de l'agglomération depuis la rive opposé de l'Elorn



Le cœur de bourg de LA FOREST LANDERNEAU comportant un tissu urbain ancien et de nouvelles opérations denses

Des espaces à dominante naturelle concourant à l'image du territoire



Versant boisé et encaissé de la vallée de Beurepos en limite de Guipavas



Le massif de la forêt représente une composante structurante du paysage communal.

Le plateau léonard: dans une logique de diversification des pratiques



Le plateau léonard représente le potentiel agricole de la commune: ci-contre l'exploitation du Cosquer Green



Le plateau se caractérise également par la présence d'un site d'activités (ci-contre la zone de la Croix de la Lieue) et de nombreux hameaux résidentiels

3.2.3 - Les espaces à dominante naturelle

Les bassins versants des rivières dont la topographie présente de fortes pentes, ainsi que les milieux humides représentent les espaces non exploités par l'agriculture. Peu favorables à l'activité agricole, ces secteurs ont été colonisés petit à petit par une végétation spécifique composée de taillis, ronciers et par des boisements plus ou moins denses.

L'ensemble de ces sites doit être protégé par un classement en zone naturelle N ou espaces remarquables NS.

Enfin, quelques espaces "naturels" proches du secteur urbanisé méritent d'être protégés et conservés :

- les espaces naturels agricoles situés entre la RD 233 et l'Elorn,
- le chemin en bordure de l'Elorn,
- les sentiers et "chemins creux" caractéristiques du plateau,
- les talus, protection contre les eaux de ruissellement et contre les vents.

• Les vallées et rivières – zones d'accumulation des eaux

Les zones humides abritent une faune et une flore relativement riche. Elles jouent un rôle déterminant dans le cycle de l'eau en régulant les régimes hydrologiques et en absorbant les excès d'eau. Elles contribuent aussi au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau en jouant le rôle de filtre.

Le territoire communal compte quelques dépressions ou zones humides qui limitent toute activité. Localisées, en majorité à proximité des cours d'eau, elles accumulent les eaux de ruissellement et de pluie. Elles devront être conservées de manière à maintenir leur rôle régulateur dans l'écoulement des eaux.

Ainsi la vallée de Kergreac'h s'achevant par une ria en limite de GUIPAVAS se caractérise par un fort encaissement dont les versants ont été colonisés par des feuillus.

Ce boisement s'étendant au delà du plateau offre une continuité et une gradation ininterrompue : vasières - marais salés - boisements.

L'inventaire des zones humides réalisé par le conseil général du Finistère en 2005 recense quatre catégories de sites : les tourbières, les zones humides connues, des zones humides probables et enfin les zones humides potentielles.

Soucieuse de prendre en compte la problématique liée aux zones humides, la collectivité s'est appuyée sur cet inventaire afin d'identifier au sein du projet de Plan Local d'Urbanisme, les sites naturels à protéger au travers d'un zonage N.

La mise en œuvre d'une étude spécifique « zones humides » sur la commune de LA FOREST LANDERNEAU permettrait d'étayer les informations récoltées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Cette démarche partenariale pourrait s'inscrire dans le cadre d'une révision simplifiée du document d'urbanisme.

• Les Boisements

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU possède de nombreux boisements qui présentent des caractéristiques différentes quant à leur implantation et révèlent l'importance de ces entités dans la structuration du paysage de la commune.

Ces entités boisées sont principalement composées de feuillus, tels que le chêne pédonculé, le hêtre ou le châtaignier.

Les espèces résineuses telles que le pins ou le cyprès sont peu représentées sur le territoire communal, en dehors des boisements et jardins d'agrément.

Cette répartition des masses boisées s'établit comme suit :

- au Nord-Est de la commune en surplomb de la RD 233 : cette forêt de LANDERNEAU bénéficie depuis 1987 d'un classement ZNIEFF en raison de son intérêt botanique et ornithologique. S'étendant sur plus de 200 hectares au delà du versant, cet ensemble constitue le plus vaste complexe forestier continu de l'estuaire. La forêt englobe également le bois départemental de Coat Mez d'une superficie de 39,3 ha. Sa composition offre une physionomie variable, tantôt d'une futaie, ailleurs des taillis, à l'intérieur desquels les feuillus dominent.

Ce boisement constitue un véritable poumon vert au cœur d'un espace fortement urbanisé (agglomération brestoise et LANDERNEAU) qui a d'ailleurs fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en terme de cheminement piéton, de signalétique, de régénération, ...

De même, il sert de support au développement d'activités touristiques tournées vers le tourisme de nature : randonnées, aire naturelle de camping et centres équestres. Ces diverses activités contribuent au dynamisme économique de la commune et à sa renommée.

- Le long des pentes significatives où toute activité n'a pu se développer : le long de la vallée encaissée de Kerzeac'h, en bordure du ruisseau débouchant à Beg Ar Groas. Ces boisements spontanés de fond de vallée sont majoritairement formés de feuillus.

Par leur importance et richesse aussi bien paysagère que faunistique et floristique, ces boisements sont classés en espaces boisés classés.

Dans la mesure où LA FOREST-LANDERNEAU est répertoriée en tant que commune littorale au titre de l'article L.146-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés classés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites.

Parallèlement, les talus et haies bocagères caractéristiques du parcellaire ancien, devront être maintenus. Cette conservation permettra de disposer d'un paysage varié et de casser les visions dans les rythmes paysagers depuis les points hauts. En terme de lecture paysagère, on constate que ce paysage bocager est fortement marqué sur le versant de l'Elorn tandis que le plateau s'ouvre sur de larges perspectives.

3.2.4 – L'armature urbaine du territoire

Le bourg actuel s'est développé autour de deux noyaux d'urbanisation principaux :

- la place du château de la Joyeuse Garde, site urbain le plus ancien,
- la place de l'église.

Le développement progressif de l'urbanisation est venu dans un premier temps de manière informelle, puis s'est peu à peu organisé par la création de lotissements privés ou communaux.

Le parcellaire agricole sur le versant Sud où s'est implantée l'agglomération a été respecté dans sa plus grande partie. Les habitations et groupes d'habitations se sont inclus dans ce parcellaire en respectant la présence des talus et leur végétation.

Ce paysage donne un caractère particulier au bourg de LA FOREST-LANDERNEAU qui semble fondu dans ce paysage rural.

Néanmoins, cette organisation urbaine multipolaire, héritage de nombreuses mutations (voie ferrée, essor du tissu pavillonnaire) souffrait de quelques dysfonctionnements ; un éclatement des fonctions urbaines (services, commerces) ainsi que l'absence d'un véritable cœur de bourg, ...

Au cours des années 80/90, un projet d'aménagement a été mené afin de doter le centre bourg de LA FOREST-LANDERNEAU d'un véritable cœur de vie.

La création d'une nouvelle mairie, l'implantation d'une structure polyvalente et la réalisation de logements collectifs face à la mairie ont contribué à la définition d'un véritable cœur de bourg.

Le support ou l'axe attractif de développement urbain demeure encore aujourd'hui la RD 233, voie touristique longeant l'estuaire depuis LANDERNEAU jusqu'au RELECQ KERHUON. Elle permet de connecter les différents pôles de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU.

Ce schéma viaire Est-Ouest parallèle à l'estuaire de l'Elorn est reproduit en portion Nord de l'agglomération par le biais de la voie communale n°8 qui tente de fédérer le tissu urbain depuis le bourg jusqu'à Kergréac'h.

De plus, la voie communale n°9 desservant le bourg à partir de la RD 712, rompt avec l'orientation Est-Ouest des axes stratégiques de la commune, et permet de gagner rapidement la RN 12.

- Une agglomération éclatée

Le centre bourg et la place de la Joyeuse Garde

Ce noyau urbain ancien est formé autour de la mairie et l'église. Le projet d'aménagement engagé au cours des années 90 a permis de renforcer cette image de bourg en créant une place centrale bordée d'équipements et de services.

Quelques commerces de proximité et équipement publics (écoles, mairie...) assurent aujourd'hui son animation.

Occupant une position stratégique en surplomb de l'Elorn, le site du château symbolise le lieu primitif de la naissance de l'urbanisation sur la commune.

A partir de la fin du XIX^{ème} siècle et à la faveur de la mise en œuvre du réseau viaire, une urbanisation de type centre bourg s'y est greffée en remplissant des fonctions commerciales.

Aujourd'hui, ce lieu reste attaché à la présence du site touristique du château de la Joyeuse Garde. Ces deux sites urbains anciens forment aujourd'hui une seule et même entité assemblée par un tissu urbain pavillonnaire et la rue du Château.

Le secteur du Penquer

En partie Ouest de l'agglomération, une urbanisation plus diffuse s'est structurée autour de hameaux ruraux pour se développer vers la RD 233 constituant ainsi un habitat hétérogène, implanté suivant les opportunités foncières. L'expansion naturelle de l'urbanisation de l'agglomération s'est ainsi réalisée en continuité du site du Penquer par le biais d'opérations de lotissements.

Ce site symbolise encore aujourd'hui l'un des axes prioritaires du développement de l'urbanisation au sein de l'agglomération.

Le secteur de la gare

La présence de la gare à LA FOREST-LANDERNEAU a généré un pôle d'urbanisation à l'écart du centre bourg, circonscrit entre la voie ferrée et l'Elorn.

- La portion rurale du territoire

La zone rurale de LA FOREST-LANDERNEAU possède d'une part un habitat, des sièges d'exploitations agricoles ou d'anciens hameaux agricoles, d'autre part un habitat diffus plus récent et enfin un petit pôle d'urbanisation organisé en bordure de la RD 712 au lieu-dit de la Croix de la Lieue. Ce pôle voué aux activités artisanales et industrielles doit être conforté dans le cadre d'une réflexion d'aménagement.

L'habitat diffus et les hameaux agricoles

La zone rurale de LA FOREST-LANDERNEAU est peu importante, mais comporte un nombre relativement important de constructions disséminées sur son territoire. Ces constructions groupées en hameaux ou isolées ne constituent pas de véritables lieux d'urbanisation et méritent d'être maintenus en zone A afin de sauvegarder l'activité économique agricole de ce territoire de la commune.

Au sein des hameaux ruraux ayant perdu leur vocation agricole (le Quinquis, le Dour Yan), les responsables communaux souhaitent étoffer l'urbanisation existante par la mise en constructibilité de ces hameaux localisés sur le plateau.

Le village de la Croix de la Lieue

Ce secteur est positionné à la croisée des routes départementales n°59 (SAINT DIVY - LA FOREST-LANDERNEAU) et n°712 (BREST - LANDERNEAU).

Quelques constructions à usage d'habitat et une zone d'activités économiques y sont installées. Etant le seul lieu d'implantation pour les activités économiques sur la commune, les responsables communaux entendent maintenir ce site dédié aux activités économiques.

Toutefois, le trafic routier étant important sur cet axe classé à "grande circulation" par la loi Barnier, ce croisement a fait l'objet d'une requalification par l'intermédiaire de la réalisation d'un giratoire. Ce dispositif facilite dorénavant les liaisons entre LA FOREST-LANDERNEAU et BREST, voir la RN 12.

Le site de la Grande Palud à l'interface avec le pôle urbain de LANDERNEAU

A l'Est de la commune, en limite de la commune de LANDERNEAU, le long de la RD 712, l'implantation d'une activité économique, "La Solbalg" a établi un petit noyau d'urbanisation limité.

La volonté des responsables communaux consiste à proscrire le développement de l'habitat afin de privilégier les activités industrielles et hippiques.

TYPOLOGIE URBAINE



Habitat ancien et dense organisé autour des noyaux anciens de la Joyeuse Garde, du bourg et de la gare.



Opération dense en centre bourg de la FOREST LANDERNEAU comportant commerces et logements.



Équipements publics: mairie, écoles, salle de sport...



Habitat récent correspondant au développement pavillonnaire en périphérie de l'agglomération.



Structure urbaine de type pavillonnaire créée ex-nihilo en portion rurale.



Bâtiment d'activité au sein des pôles de la Grande Palue et de la Croix de la Lieue.



Structure urbaine ancienne de type hameau présentant un patrimoine de qualité: crèche, longère...



Habitat isolé jalonnant l'espace rural et estuarien: manoir, habitat dispersé

3.3 – Les protections réglementaires et inventaires

3.3.1 - Le patrimoine archéologique et bâti

L'ensemble des sites d'intérêt archéologique ou défini comme tel a été pris en compte dans le document d'urbanisme.

Ainsi les sites de protection de type 1 et indiqués pour information, au sens de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Services Régional de l'Archéologie, ont été notés pour information sur les documents graphiques.

Le territoire communal a connu une colonisation progressive. L'occupation ancienne du territoire de LA FOREST-LANDERNEAU est avérée par la présence de nombreux sites archéologiques.

• Les sites archéologiques

n° d'EA	Lieu dit	Chrono	Vestiges	Parcelles	Protection
1	Crann Izella	Mésolithique	Atelier de taille	1933:1933.;A.523.;A.524-A.525	1
4	Cobalan	Mésolithique	Occupation	1998:A .283.;A.284.; A-282	1
5	Le Chateau	Moyen âge classique	Château fort / occupation	1964:A .836. ;	2

• Les monuments et le bâti ancien

Plusieurs monuments sont classés ou inscrits sur le territoire de LA FOREST-LANDERNEAU.

Un site historique très important dont il reste malheureusement que peu de traces : le château de la joyeuse garde, construit aux alentours du XIII^{ème} siècle. Cet ensemble médiéval est classé Monument Historique en 1975. Une étude de mise en valeur du site sur proposition de la DRAC de Bretagne a été réalisée en février 1995.

Ont également été répertoriés :

- La chapelle Sainte Anne bâtie en 1851 :
- Le portail de Coat Mez du cimetière qui provient de l'ancienne église de LA FOREST-LANDERNEAU.
- L'église de LA FOREST de style ogival (fondée par Saint Thénéan) date de 1887. Le calvaire situé dans le cimetière date du XVI^{ème} siècle.

Parallèlement, la commune est dotée d'un riche patrimoine non protégé, composé aussi bien de manoirs que de bâtiments liés à l'agriculture.

Des éléments dits de « petit patrimoine » sont également présents sur la commune (lavoirs, puits, fontaines., ..).

Le repérage de ces éléments (*point 3.3 de la partie graphique du règlement*) permettra ainsi une protection et une mise en valeur du patrimoine de qualité, trace des activités du passé.

3.3.2 – Inventaire des sites naturels à protéger

• Site inscrit

Un site inscrit pour la protection des sites et monuments naturels est localisé sur la commune de SAINT DIVY à l'extrémité Nord-Ouest du territoire communal :

- Les abords du manoir de la Haye ainsi que les ruisseaux et les allées,

• Inventaires et protection

Les paysages estuariens permettent de disposer d'une faune et flore qu'il convient de préserver, maintenir ou de rétablir afin de conserver une diversité et une superficie d'habitat vivant naturellement à l'état sauvage.

Plusieurs protections environnementales agissent sur le territoire de LA FOREST-LANDERNEAU notamment les zones NATURA 2000, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F) de type 1 ou 2.

Sont concernées par :

- NATURA 2000 « rivière Elorn » qui affecte l'Est de la commune et notamment l'ensemble formé par la forêt de Landerneau et les rives de l'Elorn (code du site : FR5300024, surface en hectares : 2408).

-Qualité et importance : « L'Elorn, cours d'eau caractérisé par les groupements à renoncules, est également remarquables par l'importance des effectifs de saumons atlantiques reproducteurs, exploitants un très grand nombre de frayères entre Landerneau et la retenue du Drennec, en amont. Le secteur estuarien présente un continuum d'habitat d'intérêt communautaires (vasières, pré-salés atlantiques, pré à spartina alterniflora) de l'embouchure à Landerneau, site par ailleurs important pour l'accueil hivernal de l'avifaune migratrice (anatidés et limicoles), en complémentarité avec la ZPS rade de Brest, baie de Daoulas, anse du Poumic. A noter vers l'intérieur, la présence de zones humides complexes avec en particulier des zones de lande humide tourbeuse à sphaignes associées à des tourbières à narthécie et sphaignes, qui constituent deux habitats prioritaires. La loutre fréquente l'ensemble du cours de l'Elorn, en relation avec le noyau principal du Centre Ouest Bretagne.

-Autres caractéristiques : la vallée de l'Elorn est remarquable, dans sa partie estuarienne, par l'opposition très tranchée entre la rive Nord sur schistes briovériens, peu pentue, relativement abritée des vents froids, et une rive méridionale sur quartzites, aux versants plus élevés (150 mètres), localement très abrupts, située dans l'ombre des reliefs et nettement plus froid. A noter également le caractère continu des espaces naturels (vasières, haute slikke à spartines, herbus, grèves caillouteuses) qui se succèdent sans rupture anthropique sur l'ensemble du secteur estuarien. Site en relation avec l'ensemble Monts d'Arrée, par la haute vallée de l'Elorn, intégrant des sources en secteur tourbeux ».

- La Z.N.I.E.F.F « Estuaire de l'Elorn » de type 1 qui couvre 81 hectares en bordure de l'estuaire de l'Elorn (code : 06060006 et datant du 01/01/2000).

- Descriptif : « partie amont de l'Elorn qui se caractérise par une vaste spartinaie et un beau schorre en cadré par des coteaux largement boisé. Les principaux milieux recensés se composent de spatinaie, pré-salés atlantique à puccinellie et fourrées halophiles. Ces refuges écologiques comportent quelques espèces végétales de très haut intérêt patrimonial en Bretagne. L'estuaire de l'Elorn constitue le second site ornithologique de la rade de Brest après la baie de Daoulas : zone d'hivernage importante pour les anatidés et les limicoles. Enfin, l'estuaire représente une zone importante pour le saumon atlantique ».

- La Z.N.I.E.F.F « Forêt de Landerneau » de type 1 qui s'étend sur 316 hectares en englobant la forêt de Landerneau (code : 06060005 et datant du 01/01/1987)

- Descriptif : « Massif forestier proche de l'agglomération brestoise, la forêt de Landerneau offre un intérêt botanique important : allium ursinum, taxus baccata et ornithologique : nidification de la mésange noire, du pouillot siffleur, de la buse variable, de la bondrée apivore ».

- Le site Z.I.C.O (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) « Baie de Daoulas anse du Poumic » qui affecte l'estuaire de l'Elorn et les franges terrestres (Code : BT08).

LA FOREST LANDERNEAU

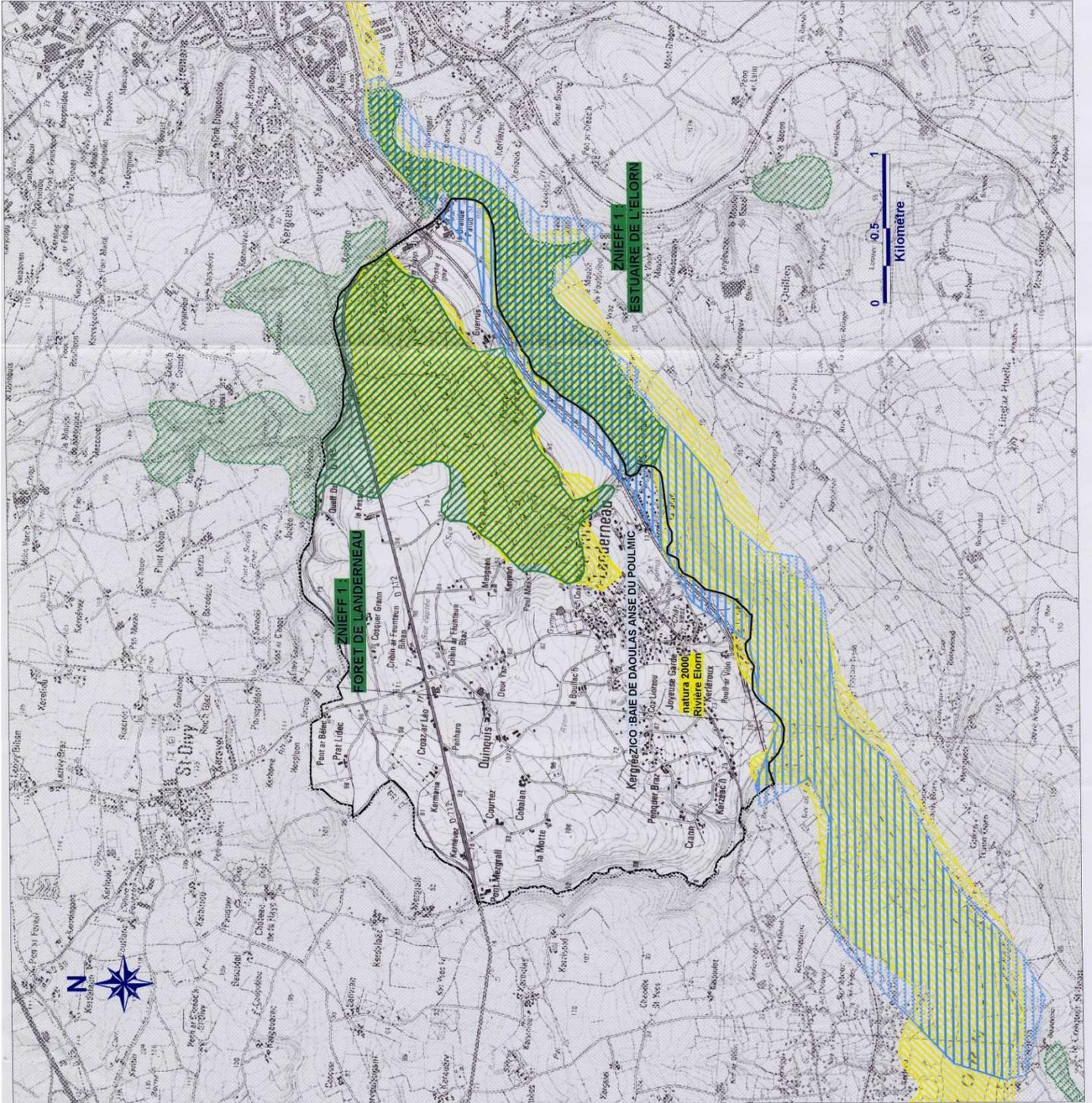
PORTER A CONNAISSANCE

PROTECTION
ENVIRONNEMENTALE

-  ZNIEFF de type 1 : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
-  ZICO : Zone importante pour la Conservation des Oiseaux
-  Zone NATURA 2000



Ce document ne doit pas être utilisé pour des reports au 1/5000.



Sources : DIREN
Fond: Extrait du SCAN 25 IGN; IGN; BD-CARTO IGN (24/12/1990).
Réalisation: DDE39 / SATN / STUL / STUL : Janvier 2005.

Section 4

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

4.1 – La traduction des enjeux et contraintes : le P.A.D.D

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU reposent sur la mise en cohérence de différents critères, à la fois objectifs (contraintes naturelles, réglementaires, techniques, ...) auxquels le territoire communal est soumis, et subjectifs (choix politiques, définition des priorités, ...).

L'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'un débat préalable ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du P.A.D.D, au plus tard deux mois avant l'arrêt du P.L.U.

Conformément à l'article R.123-3 du code de l'urbanisme, le P.A.D.D (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le **P.A.D.D**, c'est-à-dire les orientations d'aménagement et d'urbanisme à long terme de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU, se définit à partir des thématiques suivantes :

VERS UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DE L'URBANISATION AU SEIN DU TERRITOIRE DE LA FOREST LANDERNEAU

Favoriser l'accueil des populations des bassins d'emplois de BREST et LANDERNEAU dans la perspective d'une gestion économe et d'une mixité sociale et urbaine

- Promouvoir un développement urbain raisonné et progressif du territoire en suscitant une programmation des sites à urbaniser dans le temps et en s'appuyant sur la capacité d'accueil actuelle et projetée des équipements.
- Assurer une répartition équilibrée des zones d'habitat futures sur l'ensemble de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU afin de garantir la pérennité des pôles urbains et de lutter contre l'étalement urbain.

Les zones d'habitat futures s'inscrivent en continuité :

- du centre bourg et du château de la Joyeuse Garde,
 - du site du Penquer,
 - du quartier de la Gare.
- Ménager des zones d'habitat suffisantes pour faire face à la pression observée et permettre par une offre optimale, de conserver un prix du foncier raisonnable :
 - Beg Ar Groas en continuité du village de la Gare (2,3 hectares),
 - au Roudouzic afin de renforcer l'urbanisation du village du Penquer (2,6 hectares),
 - à Bodilio dans la perspective d'une densification de dents creuses (0,70 hectare).
 - Susciter une certaine programmation dans le temps et dans l'espace en définissant des réserves d'urbanisation sur long terme :
 - à Beauhuden, pour fermer l'urbanisation du Penquer en partie Ouest du village (2,70 ha),
 - à Kerleroux, dans la perspective d'une meilleure connexion du tissu urbain existant du Penquer (5,10 ha),
 - au Reun Izella Nord dans une logique de comblement d'un espace en friche au cœur de l'agglomération du bourg (1,3 ha),
 - au Reun Izella Sud afin de poursuivre l'urbanisation existante en bordure de la voie communale n°8 (4,17 ha),
 - à Ker Arzel, pour accompagner le développement des équipements dans le respect du caractère paysager du site (4,5 ha).

- Poursuivre et accompagner parallèlement l'accueil de toutes les populations, sur l'ensemble des sites d'habitat, en diversifiant l'offre de logement (social, intermédiaire, à destination des jeunes ménages...) dans une approche de mixité sociale.
 Dans le cadre d'une mise en compatibilité avec le programme Local de l'habitat de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas arrêté le 1^{er} février 2008, une orientation est retenue en faveur de la mixité sociale dans les futurs programmes.
 Au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat. Lorsque ce document est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.
- Assurer une mixité des fonctions urbaines (résidentielles, commerciales, récréatives, ...) au sein de l'agglomération de la FOREST LANDERNEAU afin de promouvoir un cadre de vie urbain de qualité répondant aux besoins de tous les habitants.
- Améliorer et valoriser la qualité architecturale et paysagère du tissu urbain par l'embellissement des espaces publics (les coupures d'urbanisation, les poumons verts, la préservation de la maille bocagère) et la diversité des formes urbaines.
- Sauvegarder les coupures d'urbanisation, véritable corridor écologique et paysager au sein du tissu urbain existant en concourant ainsi à l'identité du territoire.

Proposer dans le secteur rural une densification de certains hameaux ruraux favorisant la diversification de l'offre de terrains sur le territoire :

- Conforter la densification de certains hameaux ruraux ayant abandonné leur vocation agricole par le comblement des dents creuses : site du Dour Yan, du Quinquis Bras et de Quinquis Bian.
 L'identification et la délimitation de ces hameaux reposent sur le croisement de quelques critères réglementaires, écologiques et paysagers : la disparition de l'activité agricole, la sauvegarde de la forme urbaine et de l'identité architecturale du hameau,
 Le découpage de l'enveloppe à densifier s'appuie sur des notions de compartiment matérialisées par les talus, les chemins et le bâti.
 Des prescriptions architecturales et urbanistiques assureront la bonne insertion des projets au sein de ces hameaux ruraux.
- Conserver l'existant au sein des hameaux à vocation agricole avec des possibilités d'évolution ponctuelle : le Reun Izella, Cosquer Gren et Kernevez.
- Encourager et poursuivre la valorisation des hameaux ruraux, en facilitant la rénovation, le changement de destination par la reprise d'anciens bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial dès lors que l'activité agricole a disparu.

LE RENFORCEMENT DU POIDS ECONOMIQUE LOCAL EN TANT QUE POLE SECONDAIRE A L'ECHELLE DU PAYS DE LANDERNEAU

Favoriser le développement et la pérennité des zones d'activités dans une logique d'attractivité du territoire de la FOREST LANDERNEAU :

- Promouvoir le développement et la valorisation de la zone d'activités de la Croix de la Lieue en bordure de la RD 712 par la mise à disposition d'une surface (3 hectares) dédiée aux activités économiques.
Afin d'encourager des aménagements urbains et paysagers de qualité, en bordure des voies à grande circulation et d'anticiper les risques en matière de sécurité routière et de nuisances, un projet de dérogation « Loi Barnier » a permis de réduire les marges de recul inconstructibles de part et d'autre de la RD 712 passant de 75 mètres à 35 mètres.
- Assurer la pérennité de la zone industrielle de la Grande Palud en limite de la commune de LANDERNEAU par le réajustement de la surface constructible, et ce afin de tenir compte de la sensibilité paysagère du site.
- Contenir l'urbanisation existante au sein de la zone artisanale de Pont Mesgrall en bordure de la RD 712.

Sauvegarder l'activité agricole en y assurant la préservation des équilibres locaux :

- Réserver à l'activité agricole une zone spécifique, où les contraintes liées à l'exploitation sont limitées.
- Proscrire le développement de l'urbanisation en direction des sièges d'exploitation viables.
- Maintenir une zone agricole équilibrée par la préservation de la maille bocagère.
- Favoriser au sein de la zone agricole les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Kernevez, Prat Lidec et Pont Ar Bellec.

Conforter l'attractivité des pôles commerciaux de l'agglomération de la FOREST LANDERNEAU :

- Poursuivre la valorisation du pôle commercial du centre bourg de la FOREST LANDERNEAU en tant qu'espace de centralité et lieu animé.
- Initier la mise en œuvre d'opérations d'aménagement mixtes regroupant logements, services, commerces pour tendre vers une mixité des fonctions urbaines.
- Assurer la requalification de la RD 233, voie touristique et commerciale du territoire, lors de sa traversée de l'agglomération : sécurisation des carrefours, piétonisation des abords, embellissement des espaces publics, réorganisation du stationnement (site de la Joyeuse Garde).

Encourager les initiatives en faveur du développement touristique et patrimonial

- Favoriser la rénovation du bâti de caractère en portion rurale par la création de chambres d'hôtes et gîtes positionnant le territoire sur le créneau du tourisme de nature.
- Promouvoir le tourisme périurbain par la mise en œuvre de sentiers thématiques, d'interprétation et courses d'orientation autour des atouts paysagers du territoire : les rives de l'Elorn, la forêt de Landerneau, les hameaux ruraux, le château de la Joyeuse Garde...

- Assurer la pérennité des structures touristiques et de loisirs de la commune (aire naturelle de camping de Coat Mez, centres équestres du Guerrus et de la Grande Palud) sans nuire à la qualité des sites dans lesquelles elles s'insèrent.
Cette volonté communale s'établit dans une démarche de diversification de l'activité économique sur le territoire.
- Valoriser les lieux de baignade de la commune (grève de la Gare et grève du Château) par l'instauration d'une signalétique adaptée et d'aménagements légers liés à la fréquentation des sites, sans nuire à la qualité des eaux.

LA GESTION DURABLE DES DEPLACEMENTS

Promouvoir des entrées d'agglomération alliant sécurité routière et qualité paysagère :

- Conforter les entrées Est et Ouest de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU sur la RD 233 (site de Ker Yvonne et Coat Mez) par la mise en oeuvre d'aménagements urbains.
- Garantir une meilleure lisibilité de l'entrée Nord de l'agglomération sur la voie communale n°9 dans la perspective du renforcement du pôle équipements publics.
- Poursuivre la requalification de la RD 233 lors de sa traversée de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU par sa mutation en une voie urbaine.

Favoriser une bonne intégration des futures voies dans un réseau viaire hiérarchisé :

- Concevoir un système de voies structurantes bien raccordé au réseau viaire afin d'accompagner le développement urbain de l'agglomération.
- Renforcer le statut de certaines voies en tant que support d'une urbanisation future : voie communale n°3, rue du Penquer, rue de Streat névez et rue de Gorreguer.

Encourager la mise en œuvre de cheminements piétons et de liaisons douces en milieux urbain et rural

- Promouvoir dans les opérations d'aménagement futures des liaisons piétonnes permettant la connexion de ces morceaux de ville au fonctionnement global de l'agglomération.
- Assurer au sein de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU une continuité piétonne et végétale reliant les différents pôles urbains. La valorisation des coulées vertes et de ces continuités végétales représente un enjeu fort dans l'image du territoire urbain.
- Organiser et développer les itinéraires de randonnée favorisant la découverte des sites caractéristiques du territoire : vallée de l'Elorn, la Forêt de LANDERNEAU.

Assurer la pérennité du site de la halte Gare en tant qu'atout majeur pour l'attractivité du territoire forestois :

- Poursuivre les aménagements paysagers et de sécurité aux abords de la halte gare afin de renforcer l'attractivité de ce mode de transport écologique au sein du pays de BREST.
- Favoriser une bonne desserte du site de la gare par l'affirmation des liaisons piétonnes et la conservation des stationnements existants.

LA SAUVEGARDE ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

Préserver durablement les paysages naturels et bâtis de la commune :

- Conserver une zone agricole équilibrée sur l'ensemble du territoire communal par la sauvegarde de la trame bocagère, élément identifiant du paysage communal.
- Préserver les fonds de vallées et zones humides de toute construction. Système d'épuration, zone tampon dans l'écoulement des eaux, les zones humides constituent des écosystèmes qu'il convient d'entretenir.
- Les éléments significatifs du petit patrimoine bâti et naturel sont identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme favorisant leur protection au travers d'un outil réglementaire : le manoir et le moulin de la Grande Palud, la ferme du Gerrus, la maille bocagère.
- Renforcer au sein du tissu urbain les sites de respiration ou poumons verts (espace public en arrière de la mairie, boisements du Penquer,...) afin de garantir la diversité écologique et paysagère du territoire urbain.
- Identifier les sites archéologiques (types 1 et 2) dans la perspective d'une protection et d'une mise en valeur : le Crann Izella, la Joyeuse Garde et Cobalan.
- Veiller à la préservation d'une zone tampon d'une vingtaine de mètres d'épaisseur entre le futur site à vocation d'habitat de Ker Arzel et le massif boisé.

Protéger durablement l'espace estuarien remarquable de la vallée de l'Elorn :

- Assurer la préservation des espaces remarquables estuariens du territoire concourant à l'attractivité et à l'image du territoire.
- Le classement et le repérage des boisements les plus significatifs au titre des « espaces boisés classés » interdisent tout changement de destination de ces entités paysagères : le massif de la forêt de Landerneau de par son importance et sa diversité, ainsi que les boisements d'accompagnement de fond de vallée contribuent à l'identité paysagère de la commune et méritent d'être conservés.
- Garantir des coulées vertes suffisantes entre les différents pôles urbains de l'agglomération de la FOREST LANDERNEAU afin de respecter l'identité des sites urbains de la Gare, du bourg et du Penquer. Fenêtre littorale sur l'estuaire et entités paysagères ponctuant le versant, ces coulées vertes en milieu urbain participent à la structuration de l'espace estuarien.

Garantir une meilleure gestion de la qualité de l'eau :

- Limiter l'imperméabilité des sols dans les futures opérations d'aménagement par le biais de dispositifs et matériaux adaptés (promotion des éléments végétaux, les noues, utilisation de stabilisé, ...).
- Garantir une gestion concertée de l'estuaire de l'Elorn au travers de l'instauration du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Elorn (SAGE), outil de planification élaboré à l'échelle du bassin versant. Ce dernier vise notamment à restaurer la qualité de l'eau potable, préserver les milieux aquatiques et espaces associés, contribuer à la protection des usages littoraux et enfin limiter les dommages liés aux inondations.
- Assurer la préservation du captage d'eau de Castel Nevez par la prise en compte dans le présent projet des différents périmètres de protection.

- Encourager les initiatives pour la préservation de la trame bocagère tant au niveau des aménagements urbains qu'en portion rurale.

LA PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS PROPRES A DYNAMISER LA COMMUNE

Accompagner la croissance démographique par la programmation d'équipements structurants :

- Assurer la pérennité des équipements et services publics répondant aux besoins de la population actuelle et projetés de la commune de LA FOREST LANDERNEAU.
- Conforter le pôle équipements publics en partie Nord de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU par la mise à disposition d'une réserve d'urbanisation sur du long terme couvrant 3,5 hectares.
- Impulser une réflexion globale sur l'opportunité d'implanter un équipement structurant au sein du site de Ker Arzel (2,09 hectares).
- Favoriser la réhabilitation sur le site et dans les volumes existants de la station d'épuration de Kéroualin afin d'accroître la capacité minimale de la structure.

4.2 – La traduction graphique du P.A.D.D

En fonction de l'analyse et des objectifs cités précédemment, les options d'aménagement déterminent les différents secteurs concourant à une évolution rationnelle de la commune dans les années à venir.

Suivant les opportunités et orientations, des zonages spécifiques sont induits sur le territoire communal.

Le territoire de la commune est ainsi divisé :

- en zone urbaine : U

Elle regroupe les secteurs :

- UB à vocation d'habitat,
- UC à vocation d'habitat,
- UD à vocation d'habitat,
- UE à vocation d'équipements publics et de sports,
- Ui à vocation artisanale et/ou industrielle et/ou commerciale,
- UL à vocation d'équipement de loisirs hippique.

- en zone à urbaniser : AU

Elle regroupe les secteurs :

- 1AUc : zone d'urbanisation à usage d'habitat à court terme,
- 1AUe : zone d'urbanisation à usage d'équipements à court terme,
- 1AUi : zone d'urbanisation à usage d'activité à court terme,
- 1AUia : zone d'urbanisation future à vocation d'activités soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier),
- 2AUb : réserve d'urbanisation à usage d'habitat dense à long terme,
- 2AUc : réserve d'urbanisation à usage d'habitat à long terme,
- 2Aud : réserve d'urbanisation aux faibles densités à long terme,
- 2AUe : réserve d'urbanisation à usage d'équipements à long terme,
- 2AUi : réserve d'urbanisation à usage d'activité à long terme.

- en zone agricole : A

- en zone naturelle et forestière : N

Elle regroupe les secteurs :

- N : espace naturel,
- NB : propriétés exclues des espaces remarquables,
- NE : équipements liés au traitement des eaux usées,
- NH : constructions de tiers situées en secteur rural,
- NM : espace naturel maritime,
- NN : site archéologique de type 2,
- NS : espaces remarquables du littoral en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.
- NT : activités de loisirs et touristiques à dominante de plein air.

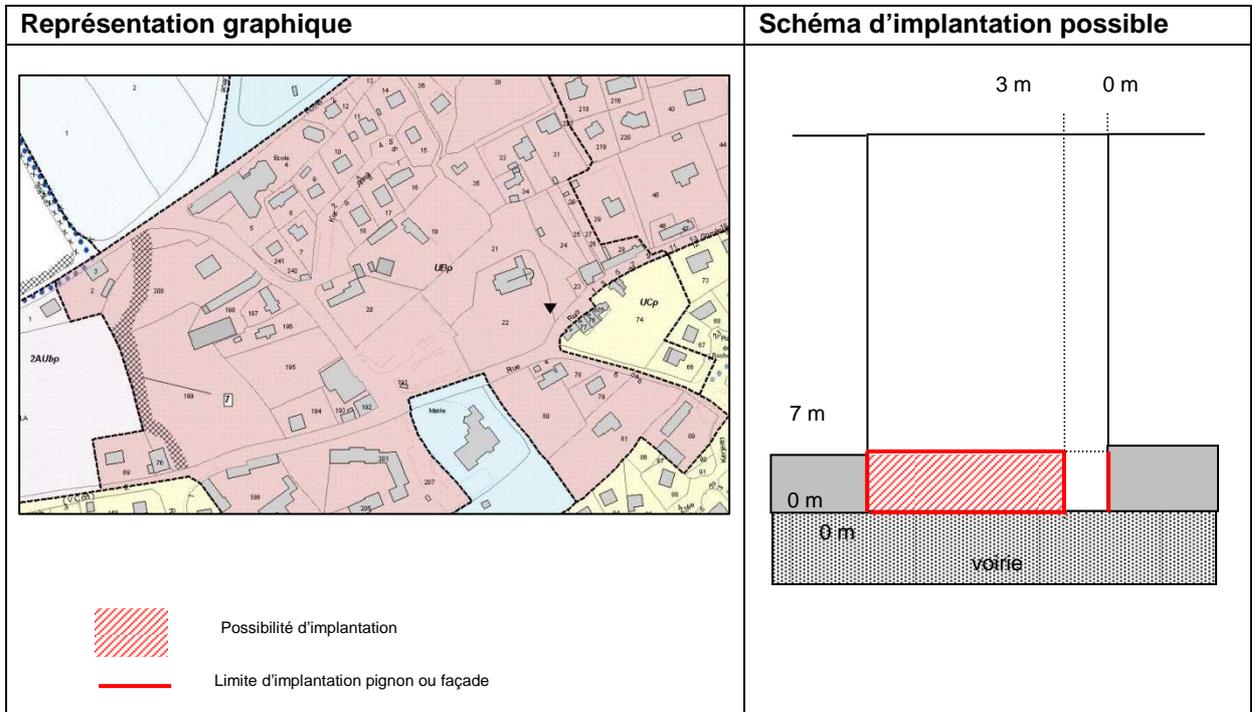
4.2.1 - L'existant urbain : les zones urbaines

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.

Ces zones recouvrent l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU formée autour des pôles urbains de la Gare, du bourg et de Kergréac'h ainsi que les hameaux ruraux à densifier (du Quinquis Bian et Bian, Dour Yan). Enfin, les sites artisanaux et industriels bordant les voies de communication majeures du territoire (site de la Croix de Lieue et de Pont Mesgrall) représentent également des sites urbains existants.

a) Le secteur UB : le centre bourg et le secteur du Château de la Joyeuse Garde

Le secteur **UB** est destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Il correspond au centre urbain traditionnel de la commune de LA FOREST-LANDERNEAU et du site de la Joyeuse Garde, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement. Ces sites UB se caractérisent par une mixité habitat – commerces – services – équipements véhiculant une image urbaine affirmée.



Article 6 Implantation par rapport aux voies	Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 CES	Article 10 Hauteur maximale
Entre 0 et 7 mètres maximum,	0 mètre 3 mètres H/2 minimum	- terrain de moins de 300 m ² : néant , - terrain de 300 m ² et plus : 70 %,	Toitures en pente : 11 mètres au faitage, Toitures terrasses : 7 mètres à l'acrotère,

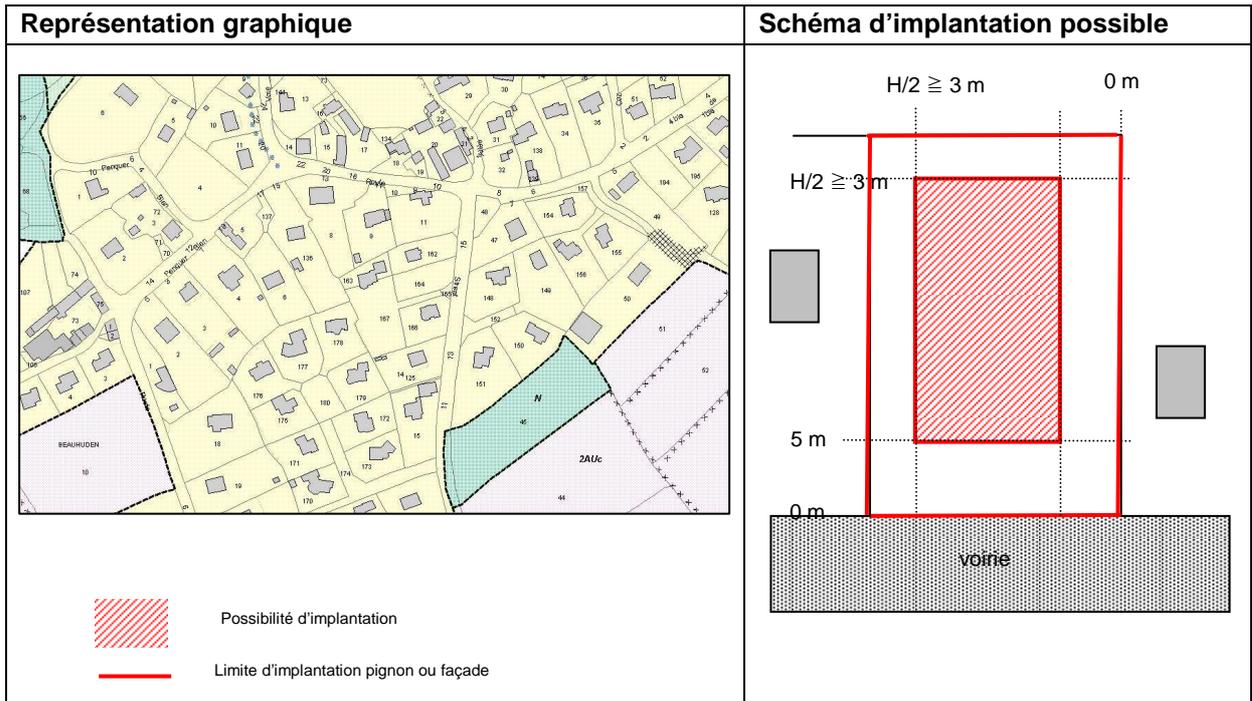


b) Le secteur de type UC et le développement pavillonnaire

Le secteur **UC** est destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Il couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Ces sites regroupent les secteurs péricentraux de l'agglomération qui se sont développés le long des axes de communication (RD 233 et voie communale n°8) en direction des anciens hameaux agricoles (le Penquer) ou organisés en lien avec des fonctions spécifiques (la Gare autour des activités ferroviaires et commerciales).

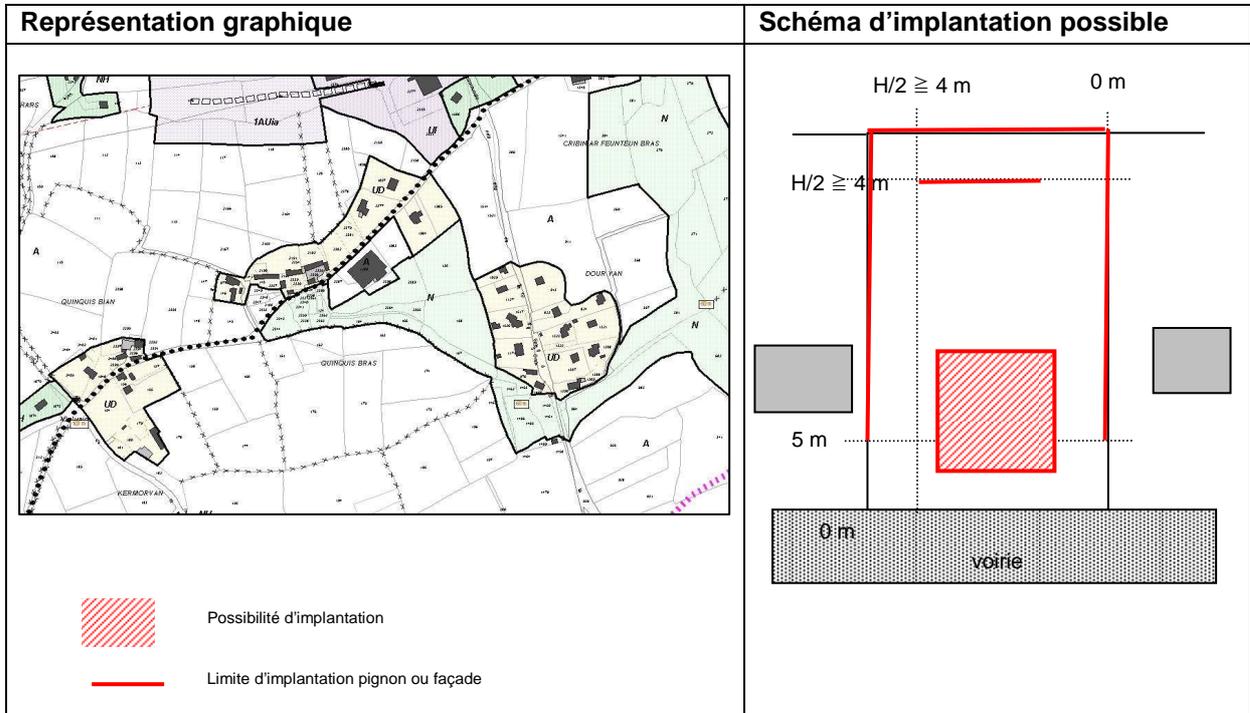


Article 6 Implantation par rapport aux voies	Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 CES	Article 10 Hauteur maximale
En fonction des conditions d'implantation des constructions existantes,	0 mètre 3 mètres H/2 minimum	50%	Toiture en pente : 8,5 mètres, Toitures terrasses : 7 mètres à l'acrotère,



c) Le secteur de type UD et les hameaux ruraux

Il couvre les hameaux ruraux du Quinquis Bian, du Quinquis Bras et du Dour Yan qui offrent des potentialités en matière de constructions neuves. Le découpage initié dans le cadre du projet PLU s'appuie sur des notions strictes de compartiments contribuant ainsi à la mise en œuvre de compléments d'urbanisation. Des prescriptions architecturales et paysagères assureront une bonne insertion des nouveaux projets dans les sites.



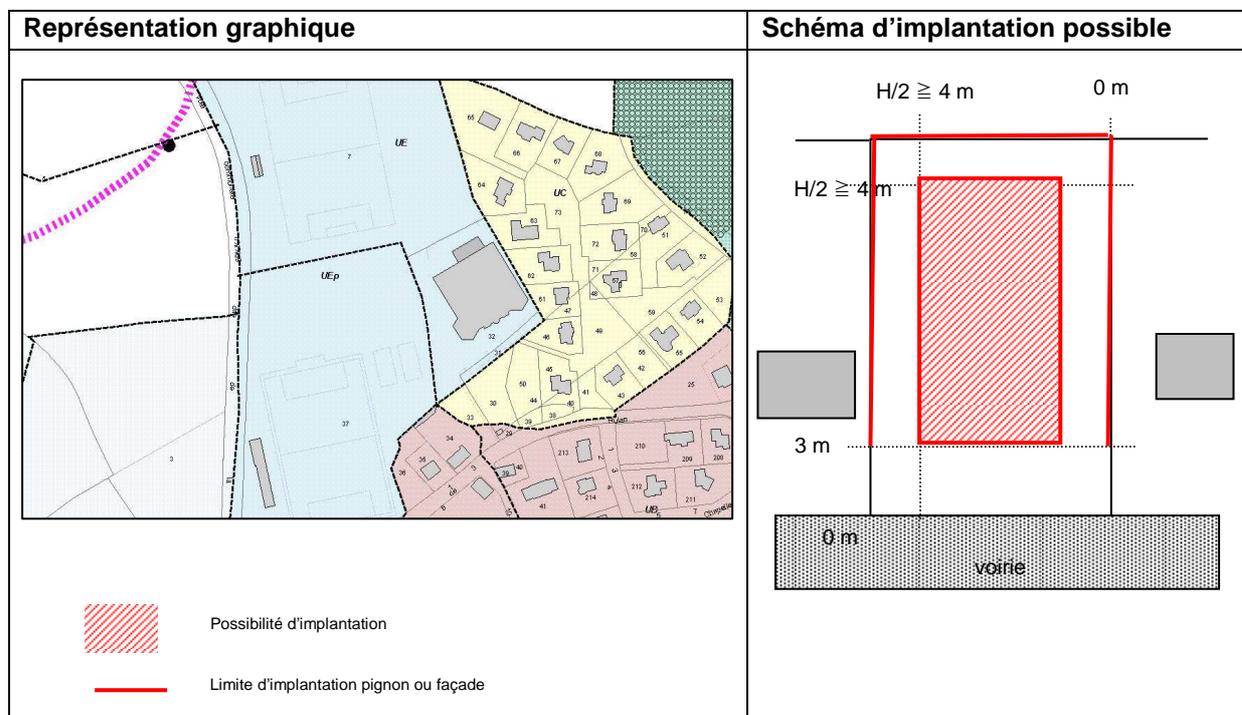
Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles	Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Article 9 CES	Article 10 Hauteur maximale
Minimum de 850 m ²	en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.	20%	Faîtage : 8,50 mètres, Toitures terrasses : 6 mètres,



d) Le secteur de type UE et les équipements publics

Le secteur **UE** représente un secteur spécifique destinée à regrouper les équipements administratifs et sportifs dont l'implantation est nécessaire dans un secteur spécifique.

Il couvre près sur 6,07 ha en englobant les terrains de sports, la salle multifonctions en partie Nord du bourg, ainsi que les abords de la mairie.



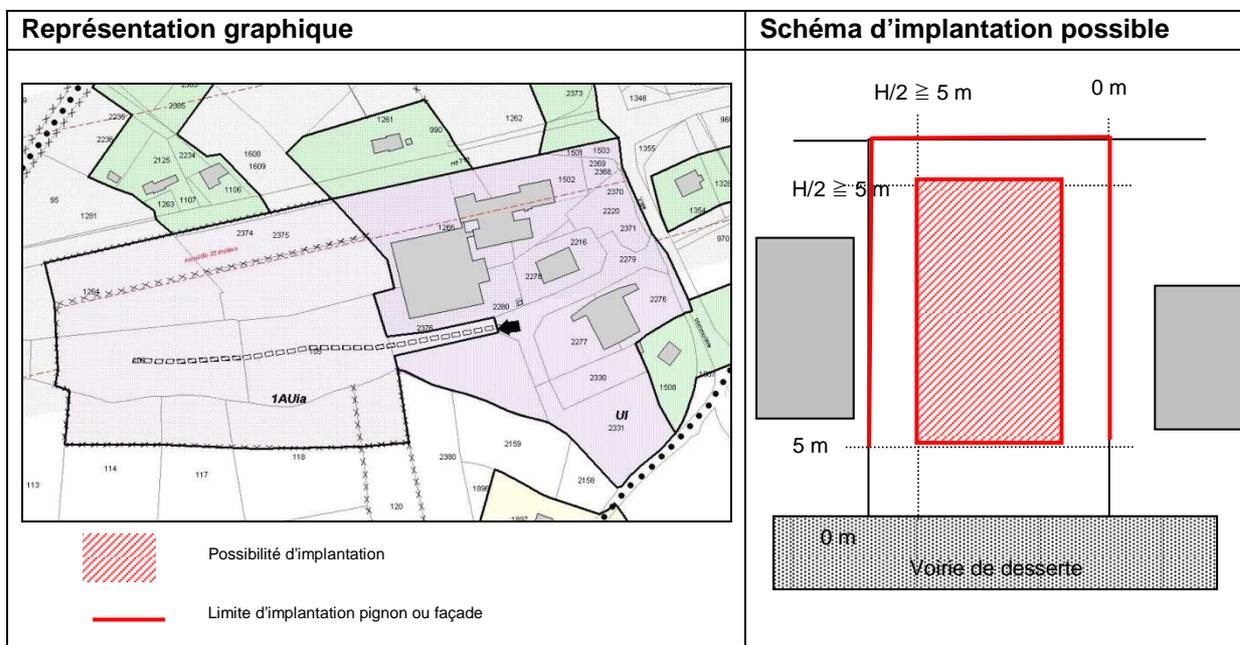
Article 6 Implantation par rapport aux voies	Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 CES	Article 10 Hauteur maximale
5 mètres minimum,	4 m minimum,	Sans objet	Faîtage : 13 mètres, Toitures terrasses : 10 mètres,



e) Le secteur de type *Ui* et les secteurs d'activités

Voué à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales, le secteur *Ui* se répartit selon deux sites :

- à l'intersection des RD 712 et 59 sur le site de la Croix de la Lieue,
- en limite Ouest du territoire communal à Pont Mesgrall en bordure de la RD 712.



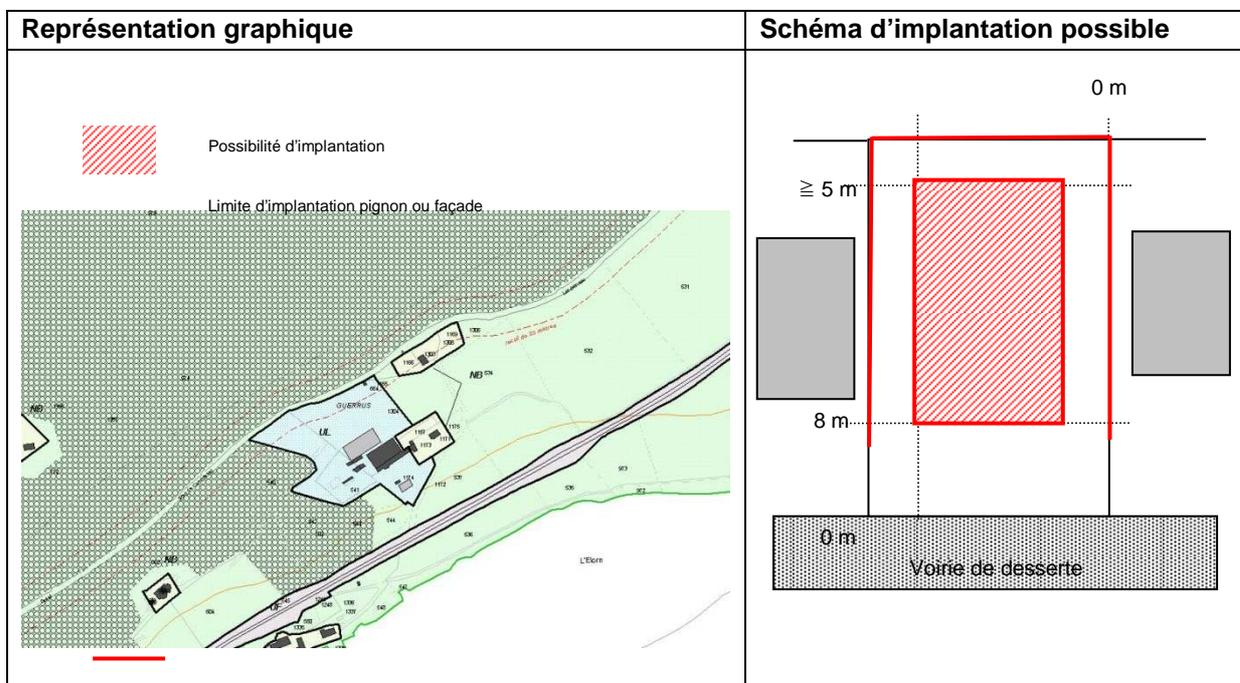
Article 6 Implantation par rapport aux voies	Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 CES	Article 10 Hauteur maximale
35 mètres par rapport à l'axe de la RD 712, 5 mètres par rapport aux voies de dessertes,	5 mètres, 10 mètres minimum si zone d'habitat en limite latérale,	70%	13 mètres au faîtage, 12 mètres à l'acrotère,



f) Le secteur de type UL et les activités de loisirs

Destiné à l'accueil d'activités de loisirs hippiques, le site **UL** couvre en deux sites aux sensibilités environnementales fortes (proximité des rives de l'Elorn et des entités boisées...) :

- le Guerrus en contrebas de la RD 233,
- la Grande Palud en limite Est du territoire communal.



Article 6 Implantation par rapport aux voies	Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 CES	Article 10 Hauteur maximale
25 mètres par rapport à l'axe de la RD 233 pour le site du Guerrus, 8 mètres par rapport aux autres voies,	5 mètres	15% de la propriété bâtie pour le site du Guerrus 30% de la propriété bâtie pour la Grande Palud	8 mètres au faîtage 5 mètres à l'aplomb des façades



4.2.2 - Pour un aménagement cohérent et rationnel de l'espace au travers des sites à urbaniser : les zones à urbaniser

a) La composition des zones à urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification du P.L.U
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les orientations d'aménagement.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **les zones de type 1AU** : 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 le règlement.
- **les zones de type 2AU** : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Conformément à la loi d'engagement pour le logement, la commune devra organiser un débat au sein du conseil municipal, au plus tard trois ans après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, qui portera sur les résultats de l'application du P.L.U au regard de la satisfaction des besoins en logement.

b) La typologie des zones AU

Seront admis en zone 1AU sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile.
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.110 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme).
- qu'ils participent à un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer. Ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone.

Le secteur **1AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **1AUc** correspond au développement de la zone **UC** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **1AUe** correspond au développement de la zone **UE** à vocation d'équipements sportifs, culturels et administratifs.
- Le secteur **1AUi** correspond au développement de la zone **Ui** à vocation d'activité destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial.
- Le secteur **1AUia** correspond au développement de la zone **Ui** de la Croix de la Lieue répondant aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Le secteur **2AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **2AUb** correspond au développement de la zone **UB** à vocation d'habitat dense et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **2AUc** correspond au développement de la zone **UC** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **2AUd** correspond au développement de l'habitat aux faibles densités.
- Le secteur **2AUe** correspond au développement de la zone **UE** à vocation d'équipements sportifs, culturels et administratifs.

Zones 1AUc

D'Ouest en Est de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU, ces extensions concernent les sites suivants :

- zone 1AUc de Roudouzig,
- zone 1AUc de Bodilio,
- zone 1AUc de Beg Ar Groas.

L'aménagement des zones devra s'inspirer des lignes directrices inscrites dans les orientations d'aménagement et le règlement du projet PLU.

Zone 1AUe de Ker Arzel

Soucieuse d'offrir à la population présente et future un niveau d'équipements performants, la collectivité a souhaité identifier un site destiné aux équipements publics à Ker Arzel. L'aménagement de cette entrée d'agglomération devra s'inspirer des intentions inscrites dans les orientations d'aménagement et dans le règlement du projet PLU.

Zone 1AUi de la Grande Palud

Située en limite Est du territoire communal, la zone 1AUi de la Grande Palud s'inscrit en continuité de l'agglomération de LANDERNEAU. Hébergeant deux activités industrielles (Algotharm et Danisco), le site a fait l'objet d'un nouveau découpage afin de mieux tenir compte des dispositions de la loi Littoral.

Zone 1AUia de la Croix de la Lieue

L'extension de la zone d'activités communautaire de la Croix de la Lieue s'inscrit dans une démarche de complémentarité entre les différents sites d'activités du territoire de la Communauté de Communes du pays de LANDERNEAU-DAOULAS. En effet, en complément des sites stratégiques bordant la RN 12, le site de la Croix de la Lieue bénéficie d'une certaine attractivité en terme de desserte, de structures existantes et d'environnement paysager.

La proximité de la RD 712, voie classée à grande circulation, nécessite la mise en œuvre d'un projet urbain global répondant aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et permettant ainsi de justifier la réduction du recul inconstructible de 75 mètres à 35 mètres.

Zones 2AUc

Les zones 2AUb et 2AUc prévues pour une urbanisation future subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U se répartissent de façon équilibrée au sein de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU en respectant la configuration du tissu urbain :

- zone 2AUb du Reun Izella Nord,
- zone 2AUc du Reun Izella,
- zone 2AUc de Kerleroux,
- zone 2AUc de Beauhuden
- zone 2AUd de Ker Arzel.

Zone 2AUe du bourg

La zone 2AUe prévue pour une urbanisation future subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U permettra de renforcer le pôle sportif en partie Nord de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU.

4.2.3 - Une zone agricole équilibrée et protégée : la zone agricole

La zone de type **A** est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle rassemble les parties du territoire communal aujourd'hui exploitées par l'agriculture, ainsi que les espaces boisés ou laissés en friche au sein de ces espaces agricoles. L'évolution des pratiques culturales, notamment la possible réutilisation de fonds de vallées en pâture, n'étant pas connue, ces secteurs doivent conserver leur vocation agricole.

Cette zone A regroupe l'ensemble des constructions qui participe à l'activité agricole et réserve les surfaces nécessaires à toute mise aux normes, extension ou restructuration des exploitations agricoles existantes, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

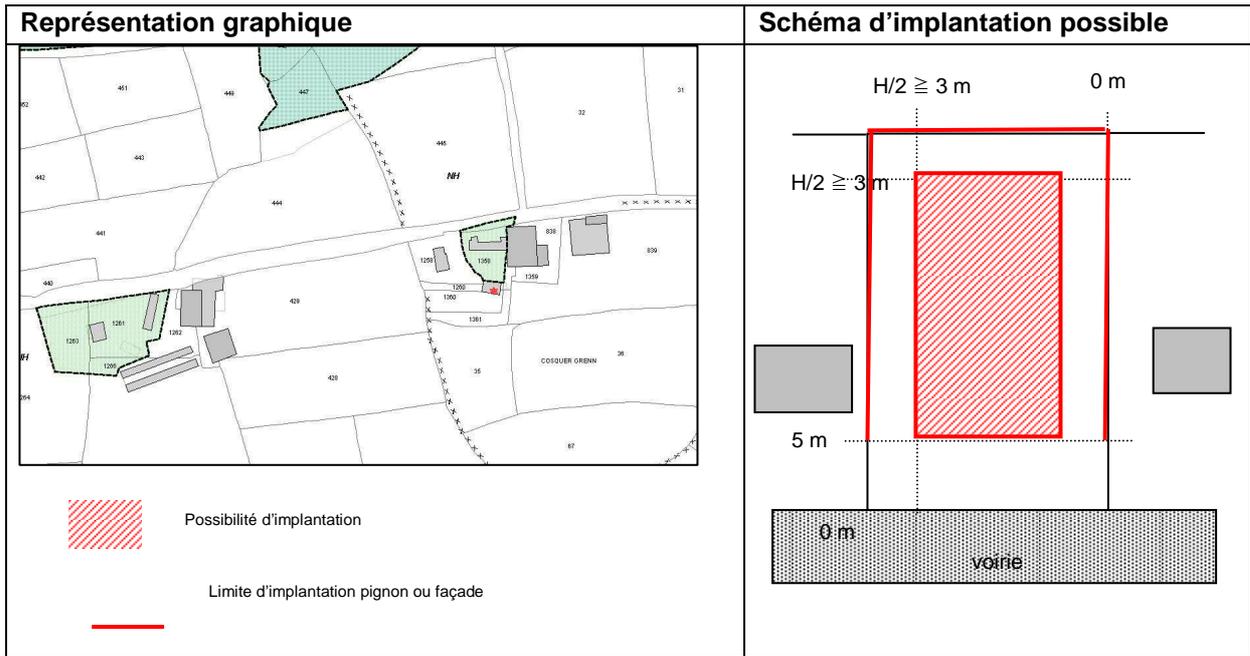
Elle permet également d'offrir l'opportunité aux exploitants de valoriser à la fois leur patrimoine bâti et leur outil de travail par la possibilité de diversifier l'activité (gîte ruraux, camping à la ferme...).

Les villages, hameaux, groupements de constructions existant dans cette zone rurale ont été recensés et examinés en fonction de leur vocation – agricole ou non.

Afin de valoriser le patrimoine agricole du territoire, les responsables communaux ont souhaité identifier le patrimoine agricole de la commune, comme le stipule l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, « *dans les zones agricole, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole* ».

Ce repérage du bâti agricole de caractère a été effectué sur le territoire et a conduit à l'identification d'une dizaine de constructions sur le document graphique ainsi qu'à un report précis cadastral au niveau du règlement.

Cette mesure garantit ainsi les possibilités d'évolution des bâtiments d'intérêt architectural actuellement classés dans la zone agricole.



Article 6 Implantation par rapport aux voies	Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 CES	Article 10 Hauteur maximale
En fonction des conditions d'implantation des constructions existantes	0 mètre 3 mètres minimum, H/2	Sans objet	9 mètres (toitures deux pentes) et 6,50 mètres (autres toitures) pour le logement de fonction. Non réglementé pour les bâtiments d'exploitation.



4.2.4 - Pour une préservation des espaces naturels : les zones naturelles

La zone **N** couvre des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Elle regroupe les secteurs naturels comportant des constructions. S'appliquent alors les règles suivantes :

- **N** : qui comporte les espaces naturels à protéger,
- **NB** : propriétés exclues des espaces remarquables,
- **NE** : équipements liés au traitement des eaux usées,
- **NH** : constructions de tiers situées en secteur rural,
- **NM** : espaces naturel maritime,
- **NN** : site archéologique de type 2,
- **NS** : espaces remarquables du littoral en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme,
- **NT** : activités de loisirs et touristiques à dominante de plein air.

4.2.5 - Des mesures adaptées pour des opérations définies

Le document graphique recense au sein des différentes zones des éléments qu'il convient d'intégrer pour maintenir un cadre de vie, permettre des aménagements et inciter à un urbanisme de qualité.

a) Outils liés à la problématique des déplacements

Reculs liés à la voirie classée à grande circulation

Les voies classées à grande circulation désignent, quelle que soit leur appartenance domaniale, des routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifiant de règles particulières en matière de police de la circulation :

La RD 712 est concernée par ce recul hors agglomération. Aussi un recul inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie est existant.

Toutefois des dérogations à ces distances sont possibles dès lors que le document d'urbanisme présente une justification et une motivation notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans le cadre de la présente révision, des dérogations permettent d'envisager un recul de 35 mètres le long de la RD 712 au niveau du village de la Croix de la Lieue
Le parti d'aménagement du site de la Croix de la Lieue (environ 3 ha) s'inscrit dans une démarche intercommunale dont le but est de favoriser le développement économique et de disposer d'une offre foncière à destination des entreprises. Ce volet est développé dans la partie du rapport de présentation consacrée aux compatibilités avec les dispositions supra communales.

Reculs liés à la voirie départementale

De manière à sauvegarder les intérêts du Département dans le domaine de la protection du réseau routier, un règlement départemental de voirie permet de conserver des reculs.

La RD 233 est concernée, entre l'anse de Beurepos et le site de la Grande Palud : un recul de 25 mètres est inscrit en dehors des espaces urbanisés.

b) Protections au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Un repérage ponctuel des éléments du patrimoine bâti et paysager de qualité est inscrit sur le document graphique.

Sur ces éléments bâtis, le P.L.U soumet les démolitions au permis de démolir afin de doter la commune d'un outil lui permettant de veiller au devenir du patrimoine architectural.

Le patrimoine paysager est repéré, toute destruction entraîne une demande d'autorisation (liste au chapitre suivant).

c) Protections au titre de l'article L.123-3-1° du Code de l'urbanisme

Les bâtiments agricoles pouvant subir un changement de destination en zone agricole au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme sont répertoriés. Participant au maintien du patrimoine bâti, ils font l'objet d'un inventaire dans le règlement du présent dossier.

d) Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme qui permet aux collectivités et aux services publics de préserver un espace pour une opération définie en vue de l'implantation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts.

n°	Désignation de l'emplacement réservé	Emprise ou superficie	collectivité concernée
1	Aménagement de la route départementale n°233	1300 m ²	département
2	Elargissement de la rue du Penquer	629 m ²	commune
3	Création d'une voie d'accès à Penquer Bras	320 m ²	commune
4	Elargissement de la voie du Boulac'h	2600 m ²	commune
5	Elargissement de la voie du Ru Iann	3500 m ²	commune
6	Création d'une voie d'accès au reün Izella	1574 m ²	commune
7	Création d'une voie d'accès à Kerleroux	406 m ²	commune

e) Les espaces boisés classés

Les bois et forêts ne peuvent plus être considérés seulement comme des biens économiques susceptibles d'une exploitation traditionnelle, mais sont devenus des équipements collectifs indispensables à la qualité de vie des citoyens. C'est à ce titre qu'un repérage des boisements qui méritent un classement au titre des espaces boisés classés, complète les documents graphiques. Dans ce cas, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

f) La prise en compte des risques et des nuisances

- Loi sur le bruit

La loi sur le bruit concerne les axes de circulation suivants : la route départementale n°712 et la voie ferrée Brest – Paris.

4.2.6 - Bilan des surfaces

POS

projet PLU

secteur	surface en ha		secteur	surface en ha
UHb	18,75		UB	16,31
UHc	49,50		UC	65,50
UD	1,20		UD	5,55
Ui	1,20		UE	6,07
UF	11,70		UF	9,94
			Ui	3,80
			UL	2,78
sous total	82,35 ha		sous total U	109,95 ha
1Nab	1,50		1AUc	5,59
1NAc	19,14		1AUe	2,09
2NAc	16,96		1AUi	7,52
1Nad	4,40		1AUia	3,01
1NAi	13,40		2AUb	1,71
1NAia	4,20		2AUc	11,48
1NAL	6,00		2AUd	7,01
			2AUe	3,42
Sous total	65,60 ha		sous total AU	40,09 ha
NC			A	324,56
ND			sous total A	324,56 ha
NDb			N	138,35
NDs			NB	3,76
			NE	0,22
			NH	17,62
			NM	2,90(DPM)
			NN	0,89
			NS	280,22
			NT	3,60
sous total	773,05 ha		sous total N	446,4 ha
Total	921,00 ha		Total	921,00 ha
Espaces boisés classés	237,30 ha		Espace Boisé Classé	241,71 ha

* L'indice p sur les documents graphiques correspond aux zones incluses dans le périmètre rapproché B du captage de Castel Nevez

**Section 5 :
Evaluation des incidences
des orientations
du plan sur l'environnement**

Le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (article R.123-2 du code de l'urbanisme).

L'incidence du P.L.U ne se résume pas strictement au milieu naturel mais porte également sur le paysage naturel, le paysage urbain, le paysage agricole et le patrimoine bâti de qualité qui s'y trouvent, de manière à permettre une préservation du cadre de vie et de l'environnement.

5.1 - Les incidences du PLU sur les entités naturelles

Riche d'un paysage varié, la commune de LA FOREST-LANDERNEAU au travers de la révision de son P.L.U souhaite lutter contre la banalisation des paysages, assurer le maintien du paysage en place et renforcer une identité paysagère par plusieurs actions.

Ce projet de territoire met au cœur des préoccupations la sauvegarde du patrimoine naturel qui concourt à l'identité de la commune : il s'agit notamment des sites Natura 2000 de l'estuaire de l'Elorn et de la Forêt de Landerneau.

Les grands ensembles écologiques que sont l'estuaire de l'Elorn et la forêt de Landerneau font l'objet de mesures de protection strictes dans le cadre de l'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral. Ils permettent ainsi de protéger ces secteurs sensibles et fragiles de l'urbanisation et de tout morcellement, mitage de l'espace.

La diversité des espaces naturels (vallées, falaises, landes, estrans) constitue la richesse première et principale de LA FOREST-LANDERNEAU. Le P.L.U prévoit leur protection par des classements spécifiques. La banalisation et l'artificialisation des paysages sont à proscrire et c'est dans ce cadre qu'il convient de renforcer l'identité paysagère que possède la commune de LA FOREST-LANDERNEAU et ce à l'aide de plusieurs actions qui seront détaillées dans le présent chapitre.

5.1.1 - La protection de la frange estuarienne de l'Elorn

Possédant une façade estuarienne de 6 km, le territoire de LA FOREST-LANDERNEAU apparaît fortement influencé par cette entité physique.

Cette spécificité géographique confère à cette commune une forte identité impliquant une topographie accidentée.

Ainsi, la préservation de cette frange estuarienne (par le biais de zonage NS et N) assurera le maintien d'un cadre de vie de qualité.

Cette prise en compte environnementale s'accompagne également du nécessaire renforcement des activités économiques locales (site industriel de la Grande Palue, activités équestres...) qui doit s'inscrire dans une démarche de gestion intégrée de l'estuaire de l'Elorn.

5.1.2 - La sauvegarde des vallées et cours d'eau

Le réseau hydrographique de la commune fait partie intégrante des paysages notamment les cours d'eau les plus significatifs.

Un inventaire du Conseil Général du Finistère a permis de repérer les secteurs les plus sensibles nécessitant une protection stricte. Plusieurs ajustements ont été effectués par rapport au Plan d'Occupation des Sols et ce afin de prendre en compte cette nouvelle problématique.

Ces portions sauvegardées se concentrent le long des petits rus sillonnant la commune. Les faibles pentes permettent des accumulations d'eau et le développement de végétation spécifique : site de Cribin Ar Feunten, Dour Bihan, Cran Huella.

La définition d'un zonage N assure la préservation des espaces naturels.

5.1.3 - La valorisation du massif boisé de la forêt et des boisements significatifs

Jalonnée par des massifs boisés d'envergure à l'échelle du bassin versant de l'Elorn, les responsables communaux s'attachent à sauvegarder cette richesse écologique par la mise en œuvre d'outils pertinents.

Ainsi, le projet PLU a ainsi identifié 241 hectares d'espaces boisés classés sur le territoire de LA FOREST-LANDERNEAU, ce qui représente près de 26 % de la superficie de la commune. La confrontation de ces deux statistiques (communales et départementales) met en évidence le caractère boisé du territoire communal ainsi que les diverses fonctions que l'on peut leur attribuer (ludiques, récréatives, écologiques, paysagères,...) dans une approche durable du territoire.

Le renforcement d'un tel outil réglementaire témoigne de la volonté de la collectivité de préserver les entités boisées les plus symboliques et significatives du territoire.

En effet, la qualité et l'hétérogénéité de ces boisements (de par la localisation, la taille, l'impact paysager, les essences et la fonction) concourent à la diversité paysagère du territoire tout en générant de vastes espaces de respiration et de détente à proximité de pôles urbains.

5.1.4 - La gestion raisonnée de la maille bocagère

Doté d'un réseau bocager dense, notamment sur les pentes du versant de l'Elorn, le paysage rural de LA FOREST-LANDERNEAU est rythmé par un jeu d'ouvertures et de fermetures visuelles qui concourt à la qualité paysagère du site. Cette spécificité végétale représente un atout certain en matière d'authenticité du territoire.

Afin de sauvegarder cette richesse écologique, faunistique et floristique, les talus et haies ont été répertoriés et classés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux sur ces éléments devront être soumis à demande d'autorisation auprès de la mairie.

Évaluation environnementale

Ces dispositions et nouvelles prescriptions garantissent la protection des massifs boisés et le maintien d'espaces naturels ainsi que la protection des zones humides. Elles contribuent également à viser des objectifs de préservation des équilibres biologiques et de biodiversité, sans en altérer le fonctionnement, sur l'ensemble de la commune et en particulier dans l'estuaire de l'Elorn.

5.2 - Les incidences du P.L.U sur l'espace rural

5.2.1 - La lutte contre le mitage de l'espace agricole

L'activité agricole, seule utilisatrice de la zone A consomme de l'espace par les adaptations, les évolutions et les mises aux normes que les réglementations en vigueur imposent. Dans ce cadre, le règlement autorise l'ensemble des constructions nécessaires à la profession agricole. Il permet des constructions à usage d'habitation dit "logements de fonction" qui souvent après dérogation se situent en dehors de l'exploitant et entraînent une "verruie" au sein d'un espace naturel. Aussi, la collectivité, convaincue de l'impact visuel souhaite que ce type de bâti se situe en continuité du siège d'exploitation concerné ou respecte un principe d'implantation en continuité d'une partie actuellement urbanisée située à proximité.

5.2.2 - La valorisation du patrimoine agricole de caractère

Le document d'urbanisme permet la valorisation du bâti agricole de caractère à proximité d'activité agricole. Il permet d'échapper à la dégradation d'un bâti bien souvent enchevêtré au sein d'une structure agricole.

En effet, les dispositions de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, autorise en zone agricole (A), dans le règlement, *"la possibilité de désigner les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas d'exploitation agricole"*.

Dans une volonté de conservation et de valorisation du patrimoine bâti agricole, le P.L.U repère les constructions assujetties à cette réglementation.

5.2.3 - Le maintien de l'activité agricole en tant qu'acteur économique et garant de la qualité paysagère du territoire

Le parti d'aménagement du P.L.U retient la protection des entités agricoles viables. Aucun développement urbain n'est envisagé en direction de sièges d'exploitation. Aussi les bâtiments tiers à l'activité agricole situés à proximité d'une exploitation possèdent un règlement spécifique où seules les évolutions, modifications, extensions limitées sont autorisées. Le changement de destination pourra être possible dès lors qu'il ne compromet par une activité agricole. Cette réglementation se rassemble sous le pastillage NH.

Le secteur rural de LA FOREST-LANDERNEAU concentre de multiples hameaux, bâtis isolés au sein desquels la qualité architecturale participe à l'ambiance rurale du site. Ainsi, le patrimoine bâti de caractère est repéré au titre de l'article .123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Il permet de disposer d'un droit de regard sur les actes de construire et les modes d'utilisation des sols sur l'ensemble du secteur rural. Est aussi bien concerné le patrimoine bâti (manoir, moulin ...) que le petit patrimoine (lavoir, croix, puits, ...). Un inventaire de ce patrimoine architectural est inséré en informations générales du présent P.L.U.

5.2.4 - La constructibilité des hameaux ruraux

Dans une logique de préservation du potentiel agricole, la commission municipale s'est positionnée pour l'identification de 3 hameaux constructibles en portion rurale du territoire.

Ces hameaux répondent à des critères de constructibilité liés aux contraintes réglementaires (loi littoral, loi d'orientation agricole, loi sur l'eau), paysagères et architecturales.

Cette intention communale s'inscrit dans une logique de diversification de l'offre de terrains constructibles sur le territoire.

Ces compléments d'urbanisation permettront à ces structures rurales de se revitaliser : Le Dour Yann, le Quinquis Bras et le Quinquis Bian.

En outre, des prescriptions architecturales et urbanistiques (surface minimum de terrains, coefficient d'emprise au sol de 20%) assureront la bonne insertion des futurs projets par le biais d'une urbanisation aérée.

Évaluation environnementale

Par l'ensemble de ces mesures et actions, le P.L.U concourt à la sauvegarde et l'amélioration du bâti en secteur rural. Il permet parallèlement, par les possibilités de changement de destination, l'accès à une nouvelle population au sein des hameaux qui ne présentent pas un effet de masse sur l'espace rural et naturel.

5.3 – Les incidences du P.L.U sur le développement urbain

5.3.1 - Un développement urbain cohérent respectueux des équilibres locaux

Le projet urbain assure un certain équilibre entre les différentes entités de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU tout en garantissant des espaces de respiration de qualité. Ces préoccupations se traduisent par la définition de zones à urbaniser qui s'inscrivent dans une logique de densification du tissu urbain existant.

L'intégration physique de certains sites au fonctionnement global de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU représente un enjeu majeur de cette réflexion urbaine.

5.3.2 - La mise en œuvre de schéma d'organisation des sites à urbaniser de l'agglomération

L'instauration d'un schéma d'organisation de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU constitue un guide d'aménagement évolutif quant au fonctionnement et à l'organisation futur du bourg. Il porte notamment sur l'urbanisation future des sites à urbaniser et notamment, le nombre de lots, les secteurs dédiés aux espaces verts, aux espaces publics, le réseau viaire (piétons, cycles, voitures), la prise en compte de l'environnement naturel, les éléments du paysage à conserver (Cf. orientations d'aménagement).

Cette prise en compte de l'environnement se traduit, au sein des espaces urbanisés par le repérage et la protection de zones vertes, d'espaces de respiration parfois très réduits, qu'il convient de conserver inconstructibles.

La préservation de ces cœurs d'îlot participe à la structuration et à la diversité de l'espace urbain en garantissant un maillage d'espace vert de qualité :

- l'espace vert aux abords de la mairie,
- le boisement privé de Kerleroux s'inscrivant au cœur du tissu urbain du Penquer,
- les trouées vertes de Coat Mez et du Reun Izella,
- la frange naturelle de l'Elorn.

Afin de renforcer le développement du végétal au sein de l'espace urbain, les projets urbains accompagneront le développement paysager au sein des futures zones à urbaniser afin de contribuer à une qualité de vie et une amélioration des paysages naturels au sein de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU. Des prescriptions concernant le maintien d'éléments paysagers (talus, haies) sont exprimées au sein des principes d'aménagement et d'équipement des zones AU.

Ces espaces urbains seront complétés ou renforcés par des boisements, haies et éléments naturels.

Les liaisons piétonnes inter quartiers ou intra quartiers seront des linéaires de développement de végétation.

L'ensemble de ces zones constituera un espace de transition en direction de l'espace rural et estuarien.

5.3.3 - Une diversité des fonctions urbaines au sein d'une agglomération structurée

La volonté des responsables communaux en matière de programmation d'habitat et d'équipements consiste à contenir l'étalement urbain par le comblement des interstices au sein de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU.

Cette réflexion portant conjointement sur l'urbanisme, les déplacements et la programmation d'équipements publics doit assurer une gestion économe de l'espace en promouvant des opérations urbaines de qualité.

La mise en œuvre de plusieurs sites à urbaniser à vocation d'habitat au sein de l'agglomération répond à cette logique de rationalisation de l'espace urbain qui vise à promouvoir une forme urbaine cohérente.

Associée à cette logique de rationalisation de l'espace, une analyse évaluant les besoins en matière d'équipements à permis de définir deux sites destinés aux équipements et services : il s'agit du site de Ker Arzel (1AUe) et de Ru Lan (2AUe).

5.3.4 - Une diversification de l'offre de logements

Le territoire de LA FOREST-LANDERNEAU est marqué par une pression foncière forte liée à sa position charnière entre deux pôles urbains majeurs. Ce phénomène, renforçant l'attractivité de la commune, tend à fragiliser les équilibres sociaux du territoire.

Face à un coût du foncier relativement élevé, il paraît primordial d'accueillir de jeunes ménages qui permettront d'assurer ainsi la pérennité des équipements scolaires et périscolaires.

La volonté des responsables communaux à maintenir la diversité et l'identité du territoire s'inscrit dans cette démarche globale du Programme Local de l'Habitat (P.L.H) initiée à l'échelle de la Communauté de Communes de LANDERNEAU DAOULAS.

Ce projet de P.L.H vise à mettre en place une stratégie foncière en matière d'habitat en définissant un objectif de mixité sociale dans les futures zones d'habitat.

Évaluation environnementale

Le renforcement de l'urbanisation au sein de l'agglomération permet de proposer une urbanisation avec des quartiers homogènes et structurés (le bourg, la gare, le Penquer). La diversification des fonctions urbaines et architecturales, au sein d'une trame réfléchie combinant espaces publics et végétaux s'inscrit dans une démarche d'intégration dans le paysage urbain et naturel.

En dernier lieu, la diversification de l'offre de logements sur le territoire de LA FOREST-LANDERNEAU dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, constitue un objectif majeur pour répondre aux besoins de tous les habitants.

5.4 – Les incidences du P.L.U sur la qualité de l'eau

La reconquête de la qualité de l'eau constitue un des enjeux fondamentaux du Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Elorn, en cours d'élaboration.

Le projet P.L.U décline ainsi cet enjeu au travers de plusieurs problématiques.

5.4.1- La mise en œuvre d'un plan de zonage d'assainissement collectif couvrant l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU

Cette étude réalisée en 2004 a permis de définir les secteurs urbains couverts par le réseau d'assainissement collectif. Ce plan s'articule autour de l'agglomération intégrant ainsi les pôles de la gare, du centre bourg et du Penquer. Il ressort que près de 90% de la superficie de l'agglomération sont couverts par le réseau d'assainissement actuel ou futur.

La restructuration programmée de la station d'épuration de Keroualin dans les volumes existants représente l'un des scénarios privilégiés par l'étude de zonage d'assainissement.

Les secteurs non couverts par l'assainissement collectif ont fait l'objet d'une étude complémentaire afin de connaître l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Ainsi, la collectivité a exclu des zones constructibles du P.L.U, tout terrain situé hors assainissement collectif et présentant des sols inaptes à l'assainissement autonome (site du Moulin de la Grande Palue, nord de la Croix de la Lieue).

5.4.2- La préservation des zones humides et vallées

Elle s'inscrit par le repérage et la préservation des espaces naturels humides classés en secteur N, fonds de vallée et abords des cours d'eau classés en secteur N. Ces éléments paysagers jouent un rôle de zone tampon et de filtre naturel dans l'écoulement des eaux.

5.4.3- La prise en compte du périmètre de protection de captage de Castel Nevez

Encadrées par l'arrêté préfectoral du 29 mars 2002, les eaux de captages de Castel Nevez bénéficient d'une protection stricte induisant la mise en œuvre au sein du projet P.L.U de prescriptions particulières : le périmètre de protection rapproché A jouit d'un classement en zone naturelle tandis que les constructions incluses dans le périmètre rapproché B sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

L'ensemble de ces mesures permet de garantir la bonne gestion de la qualité de l'eau. En effet, un indice "p" associé à chaque zonage fait référence à l'arrêté préfectoral du 29 mars 2002.

5.5 – Les incidences du P.L.U sur les déplacements

5.5.1 – L’accessibilité du territoire

S'établissant à l'interface entre l'agglomération brestoise et la ville de LANDERNEAU, le territoire de LA FOREST-LANDERNEAU est doté d'un réseau de communication dense et performant. Le diagnostic en matière de déplacement a néanmoins mis en évidence un certain nombre de dysfonctionnements que le Plan Local d'Urbanisme, s'attache à atténuer, au travers de diverses actions et mesures.

La sécurisation et la valorisation des entrées de l'agglomération constituent ainsi une priorité qui se déclinent au travers de divers dispositifs : rationalisation des accès directs sur la route départementale au niveau de Ker Arzel, définition de limites d'urbanisation claires en portion Ouest de l'agglomération...

En outre, le désenclavement de certaines portions du territoire urbain repose sur la mise en oeuvre d'un schéma d'organisation de l'agglomération visant à hiérarchiser la trame viaire en fonction du trafic actuel et futur et des futures extensions urbaines.

Cette analyse a permis de définir un réseau de voies structurantes assurant l'intégration des différents pôles de l'agglomération.

Parallèlement, la définition d'emplacements réservés destinée à la réalisation de voiries permet d'assurer des liaisons traversantes concourant à la fluidité et à la cohérence du tissu urbain.

5.5.2 – La cohabitation des modes de circulation

La révision du P.L.U a consisté à renforcer un réseau continu et cohérent de liaisons piétonnes connectant les zones d'habitat de l'agglomération aux équipements et services publics.

Ces actions constituent une constante dans les opérations d'aménagement initiées par la collectivité depuis de nombreuses années. Une analyse fine a été menée dans le cadre des orientations d'aménagement afin de promouvoir des modes de déplacements souples.

Cette approche s'inscrit également au sein des partis d'aménagement qui visent, notamment à rationaliser l'emprise voirie afin d'assurer une meilleure cohabitation des modes de déplacement.

Évaluation environnementale

Soucieux de promouvoir une politique cohérente des déplacements à l'échelle du territoire, les responsables communaux ont impulsé une réflexion globale intégrant les circulations douces, le transport ferroviaire et la problématique routière.

Cette réflexion se décline au travers de plusieurs objectifs inscrits dans les différentes pièces du projet PLU :

- **Assurer des continuités piétonnes entre les différents quartiers de l'agglomération ainsi qu'au sein des vastes espaces naturels jalonnant la commune (estuaire de l'Elorn et forêt de Landerneau).**
- **Exploiter les potentialités offertes par la halte gare afin de développer ce mode de transport alternatif,**
- **Favoriser la requalification des entrées d'agglomération (Ker Arzel, Ker Yvonne et Ru Lan) ainsi que la restructuration de certaines voies structurantes (RD n°233).**

Section 6 :
La compatibilité du PLU avec
les dispositions supra-communales

6.1 - La compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement

6.1.1 - La compatibilité du P.L.U avec la loi littoral du 3 janvier 1986

La "loi littoral" N° 86-2 du 03 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, ainsi que le décret n°89-694 du 20 septembre 1989 portant application des dispositions du Code de l'Urbanisme particulières au littoral et modifiant la liste des catégories d'aménagement, d'ouvrages ou de travaux devant être précédés d'une enquête publique, s'appliquent à la commune de LA FOREST-LANDERNEAU et portent notamment sur les points suivants :

- a) *La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser (L.146-2), qui doit prendre en compte la préservation des espaces et milieux remarquables (L.146-6), des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes, ainsi que des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés ;*

Cette notion clé issue de la loi littoral permet d'évaluer et d'apprécier la capacité du territoire de LA FOREST-LANDERNEAU à accueillir de nouveaux habitants, activités et équipements. Elle se fonde sur un équilibre entre les impératifs de l'urbanisation et les exigences de préservation des espaces naturels et agricoles.

- Pour l'accueil d'une population résidente :

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU est marquée depuis plusieurs années par un dynamisme démographique certain qui se traduit par une forte croissance de la population communale entre 1999 et 2006 (+ 343 habitants).

Cette attractivité s'analyse au travers de plusieurs facteurs :

- la proximité des pôles urbains de LANDERNEAU et BREST,
- la richesse paysagère et patrimoniale du territoire,
- un niveau de services et d'équipements satisfaisant.

Afin de respecter l'équilibre du territoire dans ces diverses composantes, la collectivité a défini des extensions de l'urbanisation cohérentes qui s'inscrivent dans une démarche de gestion économe de l'espace.

La répartition spatiale des sites à urbaniser ainsi que sa programmation dans le temps se fondent sur la capacité des équipements et services à absorber ces nouvelles constructions.

Ainsi, l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU bénéficie d'un potentiel de développement de 27 hectares à vocation résidentielle.

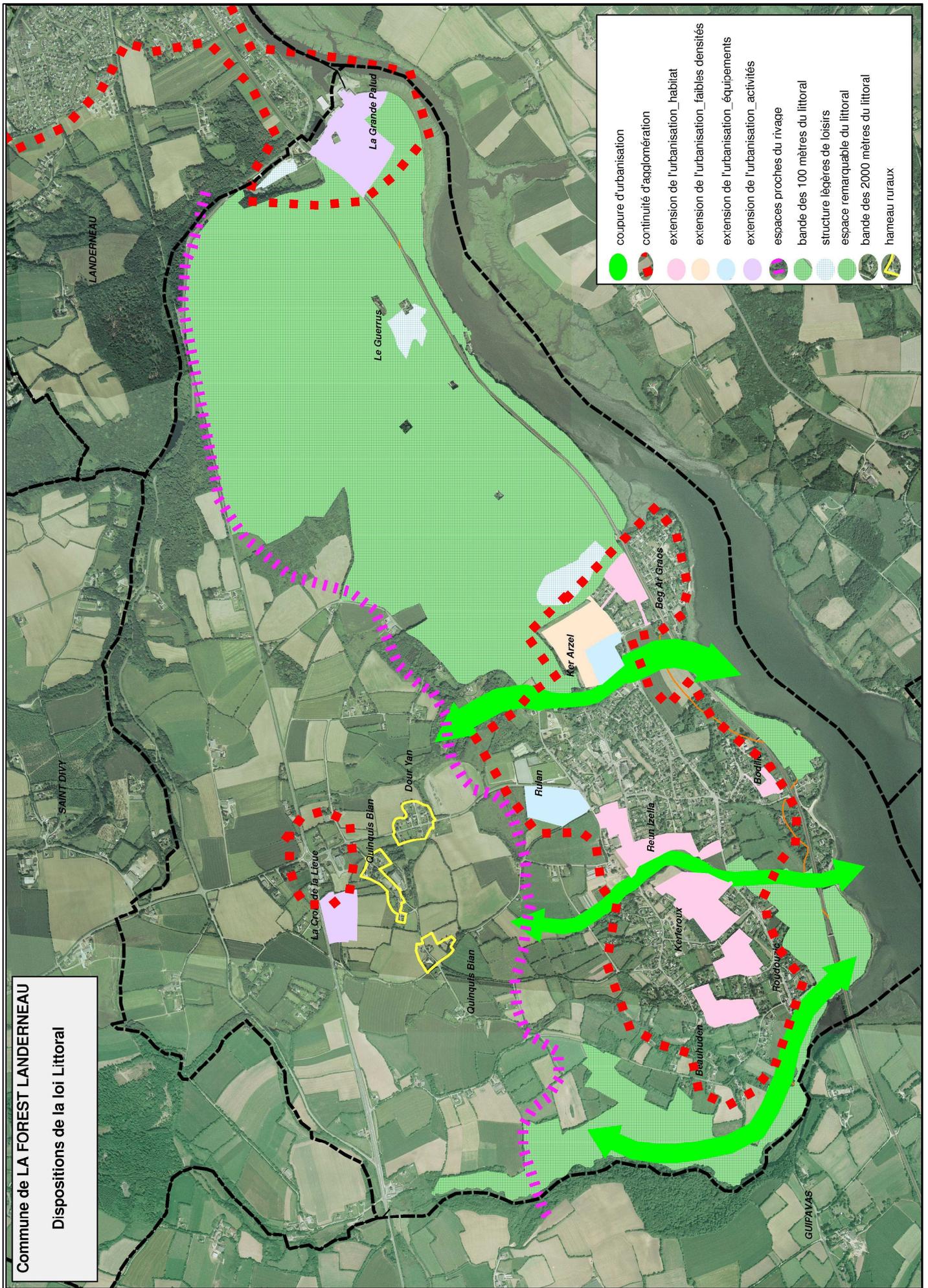
Ces sites à urbaniser s'établissent de façon équilibrée en continuité des trois pôles urbains formant l'agglomération : le centre bourg, le Penquer et la Gare.

Une analyse prospective en matière résidentielle, basée sur le schéma d'organisation de l'agglomération permet de dégager un potentiel de 50 constructions à court et moyen terme au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

Bien que ne revêtant qu'une valeur prospective, il permet d'évaluer et de mesurer à court terme les incidences de la construction sur les équipements publics.

De même, les parcelles vierges et non bâties implantées au sein de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU couvrent environ 5 hectares offrant un potentiel d'environ une cinquantaine de constructions.

Au final, le projet P.L.U présentera un potentiel d'environ une centaine de constructions à court et moyen terme en continuité de l'agglomération, ce qui corrèle avec la capacité de la station d'épuration.



En effet, l'étude de zonage d'assainissement a permis de mettre en évidence un scénario qui table sur une capacité maximale de 2000 Equivalents Habitants de la station d'épuration, sans porter atteinte au milieu récepteur.

Ces statistiques permettent de mieux appréhender l'évolution urbaine de LA FOREST-LANDERNEAU tout en anticipant les éventuels besoins en matière d'équipements. Cette approche globale se traduit par la mise à disposition en partie Nord du centre bourg d'un site à vocation d'équipements sportifs.

b) Les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation (L.146-2)

L'intérêt de sauvegarder des coupures d'urbanisation se révèle multiple : elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain tout en participant aux maintiens des équilibres écologiques.

Ces coupures d'urbanisation s'identifient soit, au travers d'une entité paysagère spécifique (cours d'eau, zone humide, boisements...), soit par une fenêtre littorale (préservation des perspectives). Ainsi, plusieurs coupures d'urbanisation ont été définies sur le territoire de LA FOREST - LANDERNEAU. Ces coupures d'urbanisation peuvent comporter des épaisseurs différentes en fonction de la sensibilité paysagère dans lesquelles elles s'inscrivent.

D'Est en Ouest du territoire de LA FOREST-LANDERNEAU, on recense plusieurs espaces présentant le caractère de coulée verte au sein du tissu urbain existant. Ces coulées symbolisent des espaces de respiration au cœur de l'agglomération et permettent d'offrir également des points de vue sur l'estuaire de l'Elorn.

- entre le pôle urbain de la Gare et le centre bourg : formant une épaisseur d'environ 70 mètres, cette trouée verte est constituée par des parcelles agricoles auxquelles se mêlent également des boisements. L'intérêt de cette coulée verte réside dans la continuité naturelle depuis l'estuaire jusqu'au massif boisé de Coat Mez. En outre, les perceptions visuelles sur l'estuaire depuis la route départementale n°233 sont assurées mettant ainsi en scène une entrée d'agglomération de qualité.
- entre le centre bourg et le site du Penquer : présentant une centaine de mètres d'épaisseur, cette coulée verte sépare le centre bourg ancien du quartier pavillonnaire du Penquer. Elle se compose d'une entité physique spécifique marquée par la présence d'une zone humide. Outre son intérêt écologique, cette coulée verte permet également de concevoir des espaces de respiration en cœur de bourg tout en préservant des points de vue sur l'estuaire de l'Elorn. La valorisation de cette coulée verte constitue un enjeu majeur et fédérateur dans l'intégration des pôles urbains du bourg.
- entre le site du Penquer et l'estuaire de l'Elorn : bordant la frange Sud-Ouest de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU, cette coupure d'urbanisation est formée d'une entité paysagère composée d'une maille bocagère fermée. La volonté des responsables communaux vise à contenir le développement urbain du site du Penquer par la définition d'une vaste coulée verte tout en sauvegardant une composante identitaire du paysage communal.

c) *L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (L.146-4-1)*

- *Essai de définition :*

Cette disposition de la loi littoral vise à regrouper les extensions urbaines autour des pôles qui disposent de l'ensemble des services, commerces et équipements en luttant contre le mitage de l'espace littoral.

Le terme agglomération désigne « *un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui la traverse ou qui la borde* » (Article R.110-2 du code de la route).

Etabli sur le versant Nord de l'Elorn, le territoire urbain de LA FOREST-LANDERNEAU est composé d'une agglomération multipolaire au sein de laquelle se dessinent 3 pôles urbains majeurs : le village de la Gare en portion Sud-Est de l'agglomération, le centre bourg et le site de la Joyeuse Garde formant le noyau urbain dense et ancien et enfin, le site pavillonnaire du Penquer. Ces entités urbaines présentant des caractéristiques propres en matière de fonctionnalités (résidentielle, commerciales, récréatives...) sont intégrées à l'organisation globale de l'agglomération par un réseau viaire.

Héritage de l'histoire urbaine de la commune, cette spécificité territoriale véhicule une image atypique et originale qui mérite d'être entretenue par l'affirmation de ces coulées vertes.

En outre, la circulaire du 14 mars 2006 précisant les modalités d'application de la loi littoral a permis d'identifier sur le territoire communal une seconde agglomération, il s'agit du site d'activités de la Croix de la Lieue.

« *La notion d'agglomération peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitations excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sur une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération, au sens de l'article L.146-4* ».

S'inscrivant en portion Nord du territoire communal à environ 1,2 km du centre bourg, le site de la Croix de la Lieue bénéficie d'une position stratégique aux intersections des routes départementales n°59 et 712.

Constituée d'une vingtaine de constructions, cette structure urbaine de la Croix de Lieue est formée par une urbanisation hétéroclite au sein de laquelle se mêlent habitat diffus, activités industrielles et commerciales.

Le terme de village désigne un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel disposant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité administratifs (mairie annexe, école, poste...), culturels ou commerciales. Ils se caractérisent par une activité permanente tout au long de l'année.

Au sens de la jurisprudence issue de la loi littoral, la commune de LA FOREST-LANDERNEAU ne comporte sur son territoire aucun village.

- *La problématique sur LA FOREST LANDERNEAU :*

Le projet P.L.U initié par la collectivité respecte les dispositions précisées ci-dessus dans la mesure où l'ensemble des sites à urbaniser à court, moyen et long terme s'inscrit en continuité de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU.

D'Est en Ouest de l'agglomération, elles concernent plusieurs sites à vocation résidentielle et d'équipements :

- Site 1AUc de Beg Ar Groas, → Site 2AUc de Beauhuden.
- Sites 1AUe et 2AUe de Ker Arzel,
- Site 2AUd de Ker Arzel,
- Site 2AUc du Rulan,
- Site 1Auc de Bodilio,
- Site 2AUbp du Reun Izella Nord,
- Sites 2AUc du Reun Izella,
- Site 2AUc de Kerleroux,
- Site 1AUc de Roudouzig,

Une extension de l'urbanisation s'inscrit en continuité de l'agglomération de LANDERNEAU, en limite Est du territoire communal :

→ Site 1AUi de la Grande Palud,

→ Site UL de la Grande Palud destiné aux activités hippiques.

Une extension de l'urbanisation s'inscrit en continuité de l'agglomération de la Croix de la Lieue, en portion Nord du territoire communal :

→ Site 1Auia de la Croix de la Lieue

En dernier lieu, le projet P.L.U comporte également deux sites urbains issus du Plan d'Occupation des Sols qu'il paraît nécessaire de contenir en l'état. Bien que ne constituant pas un village, ni une agglomération, ces sites bénéficient d'une activité commerciale permanente, héritage d'une urbanisation d'opportunité.

- La zone Ui de Pont Mesgrall en bordure de la route départementale n°712. Ce site, couvrant près de 1 hectare, accueille aujourd'hui deux activités à caractère artisanal et commercial.
- La zone UL du Guerrus en bordure la route départementale n°233. S'étendant sur près de 3 hectares, cette structure hippique est insérée entre la route départementale au Nord et la voie ferrée au Sud. Le découpage initié dans le présent projet consiste à cantonner les éventuelles constructions au sein d'une enveloppe bâtie cohérente, et ce afin de respecter le paysage littoral.

d) L'urbanisation des espaces proches du littoral (L.146-4-2)

La mise en œuvre d'une telle disposition vise à maîtriser quantitativement et qualitativement l'urbanisation au sein des espaces les plus convoités des communes littorales en privilégiant une urbanisation en profondeur.

Cette délimitation des espaces proches du rivage repose sur un croisement de plusieurs critères liés à des notions de covisibilité avec le littoral, de topographie, de participation à un environnement littoral ou non au travers des images et perceptions d'un paysage estuarien.

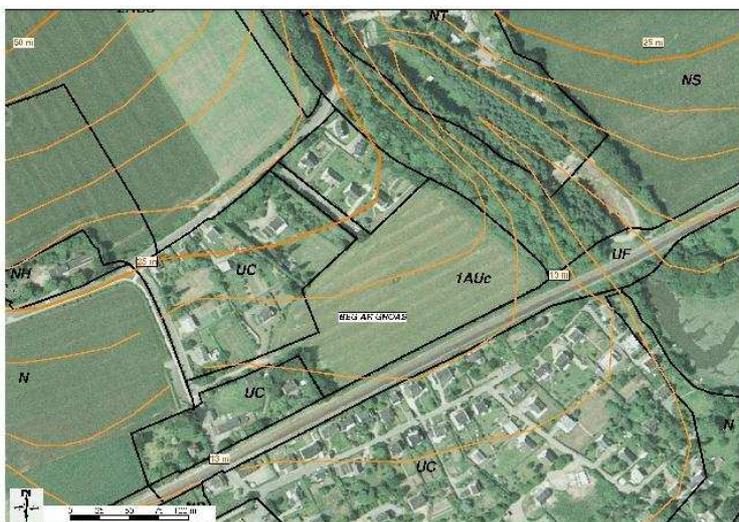
Cette méthodologie a permis de définir une limite des espaces proches du rivage englobant l'intégralité de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU. Cette délimitation s'attache notamment à longer la ligne de crête qui surplombe l'estuaire de l'Elorn, nécessitant également des ajustements en fonction 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.

Site 1AUc de Beg Ar Groas

Caractéristiques du site : Localisé en partie Sud Est de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU, le site Beg Ar Groas s'étend sur une superficie de 2,30 hectares. Inséré au sein du tissu urbain pavillonnaire du quartier de la Gare, ce site à vocation d'habitat s'inscrit dans une volonté d'un renforcement urbain de l'agglomération, par le comblement des espaces vierges.

Présentant une pente moyenne d'orientation Nord-Sud, le site de Beg Ar Groas offre des potentialités en matière résidentielle (ensoleillement, proximité du bourg et bien connecté au réseau de communication...) qui ne remettent pas en cause ni la morphologie ni l'équilibre de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU.



Vue du site de Beg Ar Groas depuis la rive opposée de Dirinon.

L'allée de Beg Ar Groas assure la liaison entre la route départementale n°233 et le futur site à vocation d'habitat.

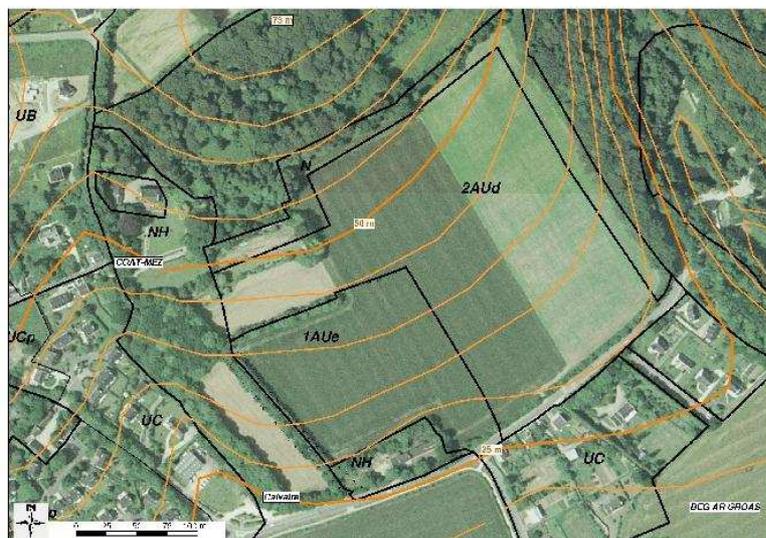


Déclinant en direction de l'estuaire, le site s'établit au cœur du quartier de la Gare.

Sites 1AUe et 2AUd de Ker Arzel

Caractéristiques du site : Implanté en portion Est de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU, le site de Ker Arzel couvrant près de 8 hectares est délimité sur ses franges Ouest, Nord et Est par des espaces naturels à protéger (boisements...) tandis que la limite Sud est bordée par la route départementale n°233. Présentant une topographie d'orientation Nord-Sud, ce site produit des pentes localement fortes offrant de belles perspectives sur la rive Sud de l'Elorn. Les intentions de la collectivité visent à concevoir un nouveau quartier de ville associant habitat-services et équipements, en promouvant un cadre de vie de qualité.

Ceinturé par des boisements significatifs, ces parcelles agricoles représentent un développement logique et cohérent de l'urbanisation sur le territoire. Afin de préserver la qualité paysagère du site, des prescriptions urbanistiques ont été élaborées en limitant la densité des constructions à usage d'habitation.



Aperçu du site de Ker Arzel depuis la rive opposée de Dirinon.

Le site de Ker Arzel s'inscrit à l'entrée Est de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU.



Le terrain naturel présente des pentes moyennes caractéristiques du versant Nord de l'Elorn.

Site 2AUbp du Reun Izella

Caractéristiques du site : Bordé par voie de Kergreac'h au Sud et la route du Boullac'h au Nord, le site du Reun Izella se situe aux franges Ouest du pôle urbain du bourg entre habitat pavillonnaire, équipements (école...) et anciens bâtiments agricoles. Présentant une pente moyenne et régulière d'orientation Nord-Sud caractéristique du versant, le site du Reun Izella offre de belles perspectives sur la rive opposée du fleuve. La présence d'essences végétales mono spécifiques (haie de conifère) nuit à la bonne lecture du paysage urbain en formant un écran végétal compact et dense.

Toutefois, la définition d'un site à vocation d'habitat permettra d'assurer une continuité urbaine avec le centre bourg tout en promouvant des aménagements paysagers de qualité.



Vue du site du Reun Izella depuis la rive opposée de Dirinon.

Formé par une pâture, le site du Reun marque une limite d'urbanisation.



Le site s'inscrit dans un environnement urbain mêlant bâti agricole et habitat pavillonnaire.

Site 2AUc du Reun Izella Sud

Caractéristiques du site : Couvrant une superficie de 3,37 hectares en partie Ouest du centre bourg de LA FOREST LANDERNEAU, le site 2AUc du Reun Izella présente une configuration allongée depuis la voie communale n°8 au Nord, jusqu'à la route départementale n°233 au Sud.

Présentant une pente régulière d'orientation Nord-Sud, le site du Reun Izella offre une position charnière entre le tissu urbain du centre bourg à l'Est et le ruisseau de Poul Ar Vilin à l'Ouest, ce dernier marquant une rupture physique avec le pôle urbain du Penquer. Le découpage linéaire proposé dans le projet vise à s'inscrire dans la continuité du bâti édifié en bordure de la RD n°233 et ce afin de dégager une ensemble bâti harmonieux.

Le maintien d'un vaste espace de respiration entre les pôles urbains du centre bourg et du Penquer constitue également une priorité dans une logique de préservation de l'identité de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU.



Vue du site du Reun Izella Sud depuis la rive opposée de Dirinon.

Le site s'établit à l'interface entre le noyau ancien du bourg et la coulée verte de Poul Ar Vilin.



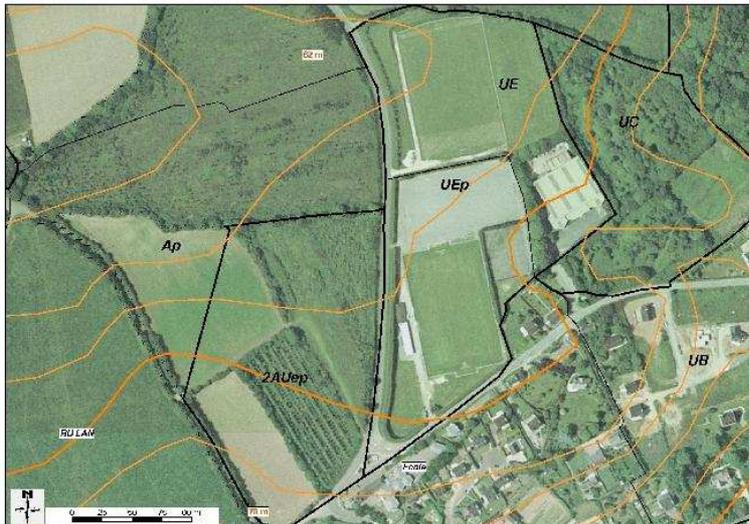
Formé par des pâtures et des parcelles cultivées, le site présente une topographie accidentée qui décline en direction de l'Etorn.

Site 2AUe du Rulan

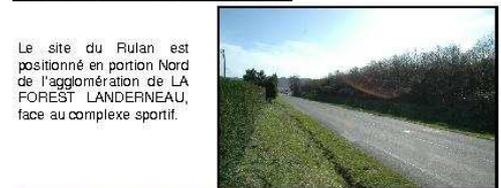
Caractéristiques du site : Implanté en portion Nord de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU au niveau de la ligne de crête, ce pôle couvrant une superficie de 3,42 hectares, s'établit à l'interface entre l'espace agricole, le noyau urbain ancien et le complexe sportif du Rulan.

Marqué par une pente moyenne d'orientation Nord-Sud, ce site mêlant parcelles agricoles et friches, s'inscrit au sein d'une maille bocagère sauvegardée, dissimulant les vues sur la rive opposée de l'Elorn.

La mise à disposition d'une réserve d'urbanisation à vocation d'équipements permettra de renforcer le pôle sportif de l'agglomération tout en confortant cette entrée de ville.



Vue du site du Rulan depuis le rive opposée de Dirinon.



Le site du Rulan est positionné en portion Nord de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU, face au complexe sportif.

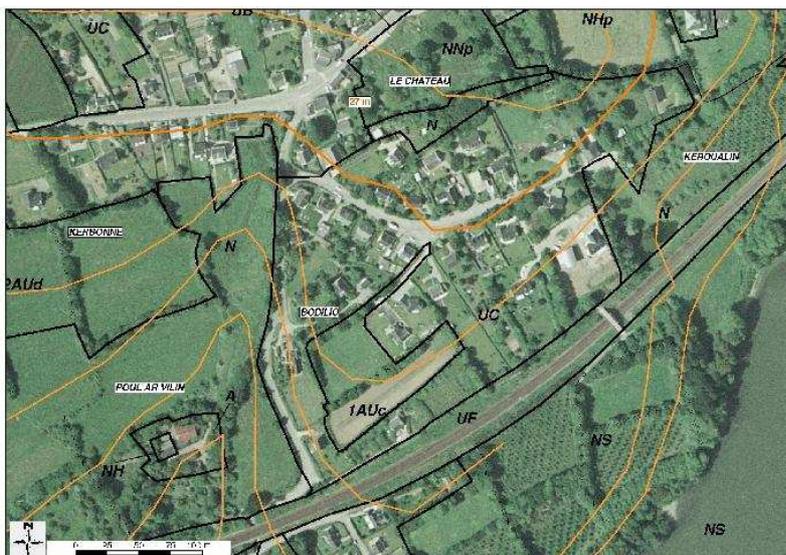


Encadrant le site, d'importants talus permettent de dissimuler les perspectives sur l'estuaire.

Sites 1AUc de Bodilio

Caractéristiques du site : S'étendant sur une superficie de 0,70 hectare en continuité du pôle de la Joyeuse Garde, le site de Bodilio se positionne au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire. Marqué par une pente faible déclinant en direction de l'estuaire, ces parcelles constituent une enclave végétale qu'il paraît nécessaire de densifier, par la définition d'un site 1AUc.

Afin de favoriser l'insertion du futur morceau de ville au sein de cet environnement estuarien, les talus dissimulant les perspectives sur l'Elorn ont fait l'objet d'un repérage garantissant leur préservation.



Vue depuis la rive opposée de l'Elorn en Dirinon. Un rideau végétal permet de limiter l'impact des futures constructions dans le site.



Le site de Bodilio est encadré par un tissu urbain de type pavillonnaire.



Le parti d'aménagement repose sur la préservation de la maille bocagère.

Site 2AUCc de Kerleroux

Site 1AUc de Roudouzac

Caractéristiques du site : S'étendant sur près de 2,50 hectares au cœur du tissu urbain pavillonnaire du Penquer, le site de Roudouzac forme une enclave agricole qu'il paraît nécessaire d'urbaniser dans une approche rationnelle de l'espace. Bordé sur ses franges Est et Ouest par des voies stratégiques assurant le désenclavement du site urbain (rues du Penquer et de Streat Nevez), le site de Roudouzac s'inscrit dans une logique de renforcement du tissu urbain du Penquer. Présentant une pente moyenne et régulière d'orientation Nord-Sud, cette zone bénéficie d'une orientation favorable.



Vue du site de Roudouzac depuis la rive opposée de Dirinon

La rue de Streat Nevez, d'orientation Nord Sud, permet de connecter la RD n°233 à la voie communale n°8.



Composé d'une maille bocagère bien préservée, le site de Roudouzac forme une enclave agricole au sein du tissu urbain du Penquer

Site 2AUc de Beauhuden

Caractéristiques du site : Couvrant sur une superficie de 2,73 hectares en portion Ouest de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU, le site de Beauhuden est bordé sur sa frange Ouest par une chemin rural marquant une limite physique stricte au développement urbain. La portion Est du site de Beauhuden est intégré quant au tissu urbain pavillonnaire du Penquer, par l'intermédiaire de la rue du Penquer. L'ouverture à l'urbanisation de ce site à vocation résidentielle répond à une logique de renforcement et de densification du pôle urbain, sans remettre en cause la morphologie de l'agglomération.



Aperçu du site de Beauhuden de depuis la rive opposée de Dirinon.

La rue du Penquer permet d'assurer une connexion avec le tissu urbain de l'agglomération.



La mise à disposition du site de Beauhuden permettra de fermer l'urbanisation en portion Ouest de l'agglomération.

Tableau de synthèse des extensions limitées de l'urbanisation

Site	Situation POS approuvé	Superficie en ha	Ratio (surface urbanisée/ extension projetée)
1AUc Beg Ar Groas	2NAc	2,30ha	2,5%
1AUe de Ker Arzel	NC et 1NAc	2,09 ha	2,3%
2AUd de Ker Arzel	NC et 1NAc	5,27 ha	7,2%
2AUe du Rulan	NC	3,42 ha	3,8%
1AUc de Bodilio	1NAc	0,72 ha	0,6%
2AUbp du Reun Izella	2NAc	1,71 ha	1,9%
2AUc du Reun Izella Sud	2NAc	3,37 ha	3,7%
2AUc de Kerleroux	2NAc	5,39 ha	5,9%
1AUc de Roudouzig	1NAc	2,57 ha	2,8%
Agglomération		95 ha	-
Total	-	28,58 ha dont 23,07 ha à vocation résidentielle	30,1%

Nomenclature : 1NAc : site à urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme

2NAc : site à urbaniser à vocation d'habitat à long terme

NC : site de richesse agricole

Le tableau de synthèse des extensions de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage permet de mettre en évidence un développement urbain qui s'élève à 33% de l'enveloppe bâtie de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU.

Ce ratio repose sur l'intégration de l'ensemble de l'agglomération au sein des espaces proches du rivage.

En outre, il tient également compte des extensions de l'urbanisation destinées aux équipements publics et sportifs, ces derniers couvrant une superficie de 5,51 hectares.

Il ressort que les extensions de l'urbanisation destinées à l'habitat sur du court moyen et long terme représentent une croissance projetée de 24% de l'enveloppe existante.

e) La densification des hameaux

Soucieuse d'offrir un complément d'urbanisation en portion rurale du territoire, la collectivité a souhaité diversifier l'offre de terrains constructibles en ouvrant à l'urbanisation certains hameaux ruraux : il s'agit des sites du Dour Yan, du Quinquis Bras et du Quinquis Bian qui bénéficient d'un classement UD.

Comme le précise la circulaire du 14 mars 2006 précisant les modalités d'application de la loi Littoral, un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum) pouvant comprendre également d'autres constructions, isolées et distinctes du bourg ou du village.

Dans les hameaux existants, le Plan Local d'Urbanisme peut autoriser « l'édification de quelques constructions, à l'intérieur ou à la frange du hameau, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau ».

Les hameaux de Quinquis Bian, du Quinquis Bian et de Dour Yan s'inscrivent dans cette logique de renforcement d'une structure urbaine existante modeste.

La définition de prescriptions architecturales et urbaines (surface minimum de terrains ; coefficient d'emprise au sol de 20%) assurera une urbanisation aérée s'inscrivant dans un cadre paysager de qualité.

Commune de LA FOREST LANDERNEAU

Hameau du Quinquis Bian

Caractéristiques du site : Distant d'environ 1,5 km de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU, le hameau du Quinquis Bian s'établit au cœur du plateau agricole. Présentant une topographie plane (altitude de 107 mètres), le hameau du Quinquis Bian est formé d'une dizaine de constructions à vocation d'habitat. Cette ancienne structure agricole a abandonné sa vocation première et constitue aujourd'hui un pôle résidentiel qui mérite d'être densifié.

Enjeux urbains : le découpage initié par la collectivité vise à densifier le hameau du Quinquis Bian sans remettre en cause sa morphologie et forme originelle. Il se fonde sur la définition d'une enveloppe bâtie cohérente permettant de combler les dents creuses.

Ainsi, les parcelles n° 154 et 155 localisées au cœur du hameau s'inscrivent dans cette logique de densification urbaine dans la mesure où elles s'appuient sur des limites physiques (chemins, bâti...) ou végétales (talus, haies).

Des prescriptions urbanistiques ont été définies afin de promouvoir un caractère aéré et paysager. Il s'agit notamment de limiter l'emprise au sol des constructions à hauteur de 20% de l'emprise foncière et de privilégier des surfaces de terrains de plus de 850 m².



Le site du Quinquis s'inscrit au cœur du plateau agricole, à environ 1,5 km au Nord de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU.



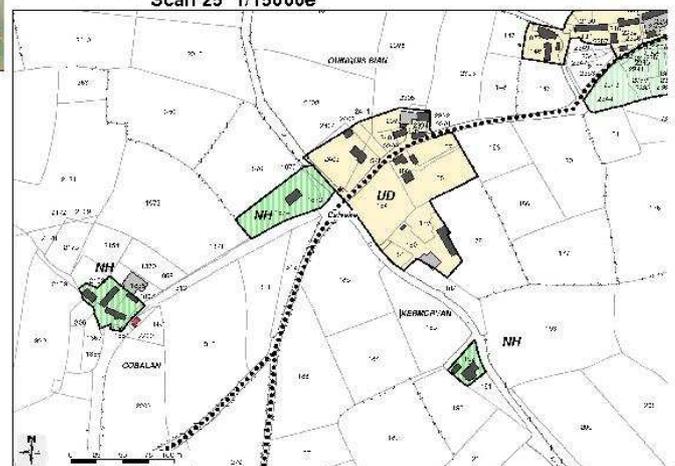
Quelques parcelles peuvent faire l'objet d'une densification sans compromettre la forme originelle du hameau.



Le hameau du Quinquis Bian bénéficie d'un environnement, paysager et patrimonial de qualité.



Scan 25 1/15000e



Commune de LA FOREST LANDERNEAU

Hameau du Quinquis Bras

Caractéristiques du site : Positionné à l'interface entre la zone artisanale des Quatre Vents au Nord et la vallée du Dour Yan au Sud, le hameau du Quinquis Bras est formée par une ancienne structure agricole (une quinzaine de constructions) au sein de laquelle se côtoient hangars agricoles, crèches rénovés et habitations contemporaines.

Présentant une légère pente d'orientation Nord-Sud, le hameau du Quinquis Bras n'offre pas de covisibilité avec l'estuaire de l'Elorn.

Enjeux urbains : le parti d'aménagement repose sur la densification du hameau du Quinquis Bras en favorisant le comblement de dents creuses au sein du tissu urbain. Ainsi, les parcelles n° 1985, 2382, 2381, formées de fonds de jardin ou de friches participent à l'image et à l'identité du hameau du Quinquis Bras.

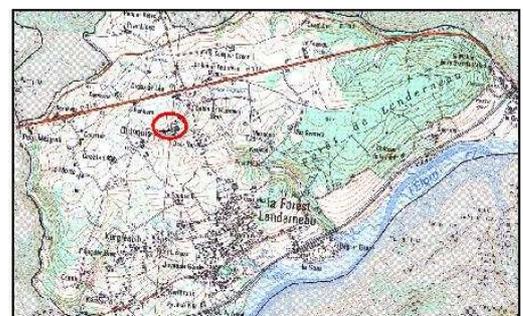
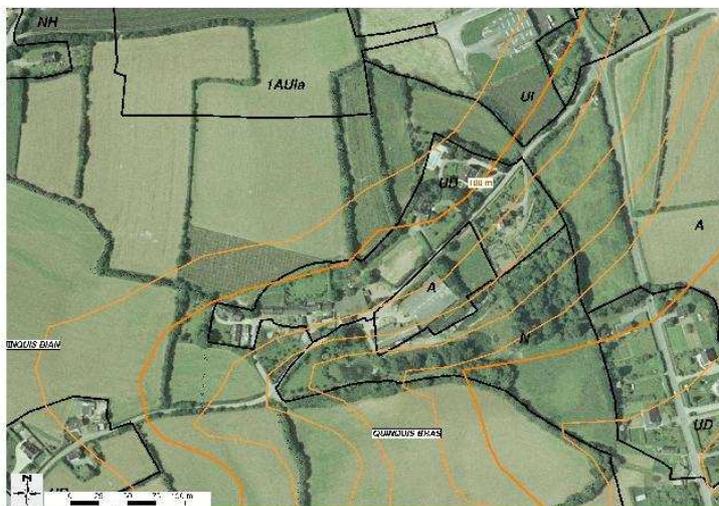
Des prescriptions urbanistiques ont été définies afin de promouvoir un caractère aéré et paysager. Il s'agit notamment de limiter l'emprise au sol des constructions à hauteur de 20% de l'emprise foncière et de privilégier des surfaces de terrains de plus de 850 m².



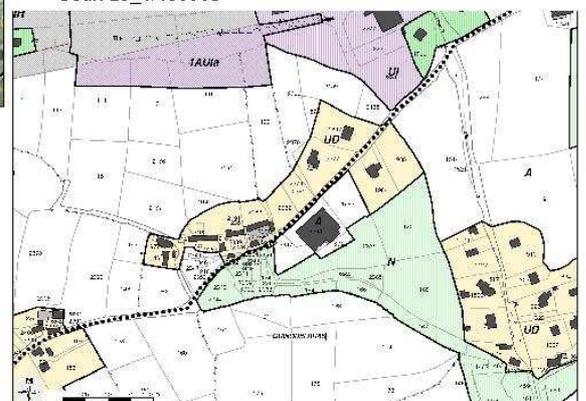
Bordé par le chemin de la Croix du Quinquis, le hameau s'établit en portion Nord du territoire à l'interface entre le plateau et la vallée du Dour Bian.



Le hameau du Quinquis présente un patrimoine architectural et paysager de qualité, hérité d'une activité agricole ancienne.



Scan 25_1/15000e



Commune de LA FOREST LANDERNEAU

Hameau du Dour Yan

Caractéristiques du site : positionné à l'interface entre le site d'activités de la Croix de la Lieue et l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU, le hameau de Dour Yan s'inscrit au sein d'un talweg encadré par deux coteaux.

Formé d'une vingtaine de constructions à usage d'habitation, le site de Dour Yan est marqué par une structure urbaine de type pavillonnaire se greffant de part et d'autre de la voie communale n°9.

Ce paysage vallonné est rythmé par une maille bocagère bien préservée et relayée par des éléments hydrographiques (petits rus et zones humides...).

Enjeux urbains : héritage du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1997, le hameau du Dour Yan constitue un site attractif en matière de constructions neuves, plusieurs parcelles ayant été redécoupées dans le but d'y implanter de nouvelles constructions.

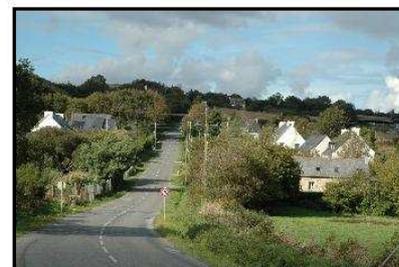
Les préoccupations des responsables communaux s'attachent à calquer l'enveloppe constructible (UC) sur le découpage issu du P.O.S afin de s'inscrire dans une logique de densification.



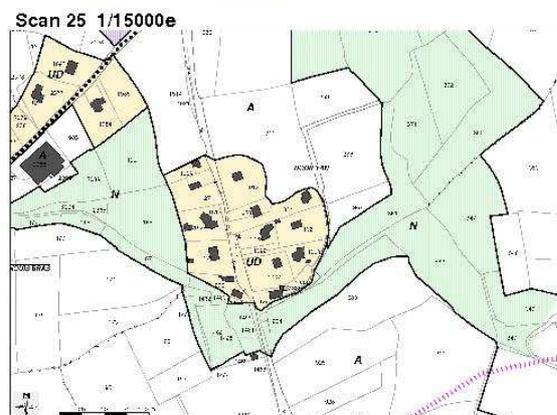
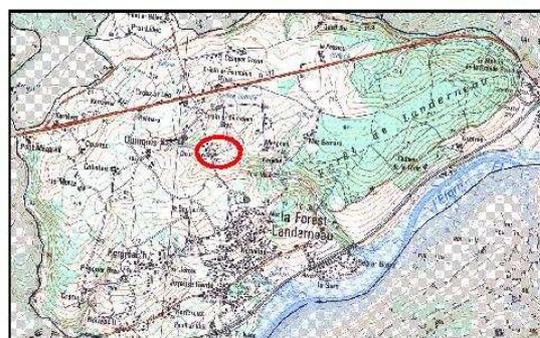
Traversant le hameau du Dour Yan, la voie communale n°9 assure la desserte des constructions.



Aperçu du hameau du Dour Yan depuis le site du Rulan.



La structure du hameau est composée d'une trame parcellaire ordonnée et géométrique.



f) *La bande littorale (L.146-4-3)*

• L'article L.146.4.3 du Code de l'Urbanisme dispose que :

"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. [...]

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme des Sols peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque les motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient".

Composée d'une côte basse vaseuse sur l'essentiel de son linéaire estuarien, la bande de 100 mètres est appliquée à l'exception des secteurs urbanisés de la Grande Palud, de la Gare et de Ker Yvonne.

La nécessaire préservation des espaces littoraux a conduit les responsables communaux à prolonger la bande des 100 mètres sur l'ensemble de la parcelle n° 1164 aux franges du site d'activités de la Grande Palud.

g) *Les terrains de camping (L.146-5)*

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 ».

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU dispose d'une aire naturelle de camping au lieu dit Coat Bihan. Cette structure de camping est implantée en bordure de la route départementale n°233 à l'entrée de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU.

S'inscrivant au sein d'un environnement boisé fort, le site de Coat Bihan n'a pas vocation à s'étendre et devra nécessairement se circonscrire à l'enveloppe existante.

Le P.L.U respecte par conséquent les dispositions issues du présent article par le biais d'un zonage NT destiné aux activités de camping et de loisirs et couvrant 3,60 hectares.

h) *Délimitation des espaces remarquables (L.146-6)*

En vue d'assurer une protection particulière aux composantes les plus sensibles de l'espace littoral, l'article L.146-6 fait obligation aux documents d'urbanisme ainsi qu'aux décisions prises en matière d'occupation ou d'utilisation du sol, de préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 précitée.

Le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.

Le décret n°89-694 du 20 septembre 1989 codifié à l'article R.146-1 du Code de l'urbanisme définit la liste des espaces et milieux à préserver :

En application du premier alinéa de l'article L.146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

1. Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci.
2. Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 hectares.
3. Les îlots inhabités.
4. Les parties naturelles des estuaires, des rias ou des abers et des caps.
5. Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés.
6. Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants. Les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.
7. Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et les parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960 ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n°76-629 du 10 Juillet 1976.
8. Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.
9. Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

La délimitation des espaces remarquables réalisée par la S.E.P.N.B en avril 1993 figure déjà sur le P.O.S approuvé le 28/05/1997.

Elle a été reportée de façon identique au projet P.L.U hormis dans le secteur de la Grande Palud. En effet, dans une démarche de préservation de la frange estuarienne du territoire, les responsables communaux ont opté pour un déclassement d'une portion de la parcelle n°1164, définie en réserve d'urbanisation, en tant qu'espace remarquable.

Cette parcelle présentant les caractéristiques d'un espace remarquable de part sa composition végétale et géomorphologique, participe à l'identité et à l'équilibre de cette frange estuarienne.

j) Le classement des espaces boisés significatifs (L.146-6)

« Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale des sites ».

Ces espaces boisés classés sont indiqués sur les documents graphiques. Le dossier relatif aux espaces boisés classés a été présenté devant la commission départementale de la nature, des paysages et des sites le 27 mars 2007.

Ce classement en "espaces boisés" concerne les bois, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les règles s'appliquant aux "espaces boisés classés" sont définies dans le Code de l'Urbanisme (articles L 130-1 et suivants).

Ce classement prend en compte les surfaces boisées "les plus significatives", quelle que soit leur importance, et dont la présence concourt à la qualité et la diversité paysagère, notamment en bordure littorale.

Ces espaces boisés pourront être complétés par une protection d'éléments paysagers intéressants (talus empierrés, boisements linéaires...) repérés au titre des articles 123.1.7 et L 442.2 (installations et travaux divers) du Code de l'Urbanisme. Ce repérage assure la protection de ces éléments, notamment dans les aménagements futurs des zones à urbaniser.

j) *La réalisation de nouvelles routes de transit (L.146-7)*

« Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 200 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs. »

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU n'est pas concernée par cette disposition dans la mesure où aucun projet de voirie de transit n'est envisagé sur le territoire communal.

6.1.2 - La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation sur la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité, de mixité et d'un objectif général *"d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources"*.

Ainsi, cette loi vise à assurer un développement des secteurs urbains en cohérence avec les équipements publics existants ou futurs, et à assurer la mixité des populations (création de logements pour l'accueil des populations défavorisées ou à revenus modestes).

Les équipements publics répondent aujourd'hui aux attentes des résidents. Le renforcement du pôle sportif du Ru Lan ainsi que la mise à disposition d'un site à vocation d'équipements à Ker Arzel permettront ainsi d'étoffer et diversifier l'offre sur le territoire de LA FOREST-LANDERNEAU en contribuant ainsi à son dynamisme et d'attractivité.

6.1.3 - La compatibilité du P.L.U avec la loi sur l'eau du 03 janvier 1992

La loi affirme désormais le principe selon lequel *"l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général"*. Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé.

Le P.L.U doit être établi en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion (SDAGE) définies à l'article 3 de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992. En outre, un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est actuellement en cours de réalisation à l'échelle du bassin versant de l'Elorn et de la rade de Brest.

La commune de LA FOREST LANDERNEAU étant intégrée au sein du périmètre opérationnel, un rapport de compatibilité devra être dégagé entre les orientations générales du P.A.D.D de la commune et les enjeux que se sont fixés les responsables du S.A.G.E.

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996, fixe parmi ses objectifs et préconisations : l'amélioration de la qualité des eaux, notamment par une fiabilisation des systèmes d'assainissement. A ce titre, il convient de délimiter les zones d'assainissement collectif et individuel.

Ces zones ont été déterminées par l'étude de zonage d'assainissement :

a) *L'étude de zonage d'assainissement*

Dans le cadre des dispositions de cette loi, une étude de zonage d'assainissement a été menée sur la commune en 2002.

Elle a permis de définir les secteurs urbains couverts par le réseau d'assainissement collectif. Ce plan englobe l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU et envisage de raccorder à terme le site de la Gare (cf. annexes sanitaires). Sur les secteurs non couverts par l'assainissement collectif, et

notamment au sein des hameaux ruraux à densifier, une étude complémentaire a également d'évaluer l'aptitude des sols à l'assainissement autonome (étude réalisée par le bureau d'étude Alidade en Février 2007).

b) La protection des captages d'eau potable

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU est concernée par cette mesure puisque l'on recense un captage d'eau potable au niveau de Castel Nevez. L'ensemble des dispositions imposées par cette servitude a été pris en compte dans le présent projet afin de préserver la ressource en eau.

c) Les zones humides

Les zones humides qui jouent un rôle actif dans la régulation des cours d'eau ou le ruissellement, sont classées en zone naturelle (N).

Ces classements permettront d'éviter l'implantation de toute activité qui pourrait porter atteinte au caractère de ces zones. L'enjeu de la qualité de l'eau impose en effet la protection des espaces sensibles, qui ont un rôle important dans la régulation des flux hydrauliques (rétention naturelle, filtrage des eaux de ruissellement...).

La mise en œuvre d'une étude spécifique « zones humides » sur la commune de LA FOREST LANDERNEAU permettrait d'étayer les informations récoltées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Cette démarche partenariale pourrait s'inscrire dans le cadre d'une révision simplifiée du document d'urbanisme.

6.1.4 - La compatibilité du P.L.U avec la loi paysage du 08 janvier 1993

La loi paysage précise que *"les P.L.U doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ils peuvent en outre identifier et délimiter les quartiers, rues et monuments, sites éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le classement des bois peut également s'appliquer à des arbres isolés, à des haies ou réseaux de haies, et à des plantations d'alignement"*.

Les chapitres précédents faisant état de la qualité des paysages ont permis de dégager les principales orientations de la protection envisagée :

- classement N ;
- protection du paysage agricole, classé A ;
- classement en "espaces boisés" des boisements qui concourent à l'originalité paysagère des lieux ;
- protection des éléments paysagers d'intérêt (talus, haies,...) dans les zones à urbaniser (protection au titre de l'article L.442-2).

Ces protections garantissent le respect des dispositions de la présente loi.

6.1.5 - La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993

Plusieurs points de collecte de tri existent sur le territoire communal et répondent aujourd'hui aux besoins de la population. La mise en œuvre d'opérations d'urbanisme au sein de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU s'accompagnera d'une réflexion sur la localisation de ces points de collecte et les mesures adaptées pour les dissimuler (matériaux légers, masses végétales, ...).

6.1.6 - La compatibilité du P.L.U avec la loi Barnier du 02 février 1995

Application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dite « Loi Barnier » en bordure de la route départementale n°712

Site 1AUia de la Croix de la Lieue

La réflexion communautaire impulsée en matière de développement économique a conduit les responsables communaux à programmer l'extension de la zone d'activités de la Croix de la Lieue, en portion Ouest du site, sur une superficie de 3 hectares.

Cette intention répond à une double logique de diversification des sites d'activités à l'échelle communautaire et d'accompagnement en matière foncière d'une entreprise dynamique génératrice d'emplois.

Ce projet vise à réduire de 75 mètres à 35 mètres le recul inconstructible lié à la voie à grande circulation GUIPAVAS-LANDERNEAU (RD n°712), par la mise en œuvre d'un véritable projet urbain qui s'attache à prendre en compte plusieurs problématiques telles que la qualité urbaine et paysagère, la promotion d'une architecture harmonieuse, la sécurité et enfin la gestion des nuisances.

I - Etat initial du site

S'étendant sur une superficie de près de 3 hectares, le site 1AUia s'établit en continuité du site d'activité actuel des Quatre Vents. Formée par 9 parcelles à dominante agricole, cette extension se positionnera en bordure de la route départementale n°712 sur un linéaire d'environ 200 mètres.

Configuration du site et topographie

Implanté en portion Nord du territoire, le site d'activités des Quatre Vents est distant d'environ 1,2 km du centre bourg de LA FOREST LANDERNEAU.

Bénéficiant d'une position stratégique à l'intersection des routes départementales n°712 (axe GUIPAVAS-LANDERNEAU) et n°59 (PLABENNEC- SAINT DIVY), le site d'activité se déploie au sein d'une structure urbaine hétérogène mêlant habitat, industries et commerces.

La mise en œuvre d'un giratoire aux croisements de ces deux axes en 1998 a permis de mieux réguler les flux de circulation tout en valorisant cette entrée de territoire.

Bordé sur sa frange Nord par la route départementale n°712 (axe GUIPAVAS-LANDERNEAU), le désenclavement du futur site à vocation d'activité est assuré par une voirie interne connectée à la voie communale n°9.

Présentant une topographie caractéristique du plateau léonard, le site 1AUia offre une configuration plane dominant le versant Nord de l'estuaire de l'Elorn (altitude moyenne de 105 mètres).

L'environnement paysager

Marqué par une activité agricole encore dynamique, le plateau est formé de parcelles cultivées encadrées par d'imposants talus. Cette maille bocagère, bien que localement remaniée, apparaît néanmoins bien conservée. Cette composante patrimoniale permet de rythmer le paysage en initiant un jeu d'ouvertures et de fermetures visuelles.

Ces linéaires boisés, composés majoritairement de feuillus (chênes, châtaigniers...), présentent une valeur écologique et paysagère qui devront être intégrées au projet d'aménagement.

Les parcelles agricoles incorporées dans le projet d'extension, sont formées par des pâtures, terres cultivées et friches.

Cette continuité agricole est interrompue au niveau de la parcelle n°2375 qui est affectée au stationnement des véhicules du restaurant des Quatre Vents. S'appartenant à un vaste terre plein, il est aménagé en stabilisé. L'accès au site s'effectue directement à partir la route départementale n°712 par le biais d'un système d'entrée-sortie.

Les structures urbaines existantes

Implanté historiquement en position de carrefour à l'intersection de deux axes de communication, le site de la Croix de la Lieue se caractérise aujourd'hui par une structure urbaine hétéroclite mêlant habitat, activités et commerces.

Outre le site d'activités des Quatre Vents qui héberge trois activités industrielles (la Sobredim, les Forges de l'Elorn et l'entreprise Stephan), un habitat diffus s'est greffé à la faveur des voies de communication, induisant une urbanisation éclatée et peu cohérente.

L'évolution spatiale récente du site de la Croix de la Lieue réside dans l'implantation d'un bâtiment d'activité en front de la route départementale n°712, formant ainsi une façade urbaine continue d'une centaine de mètres.

Application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dite « Loi Barnier » en bordure de la route départementale n°712

Site 1AUia de la Croix de la Lieue

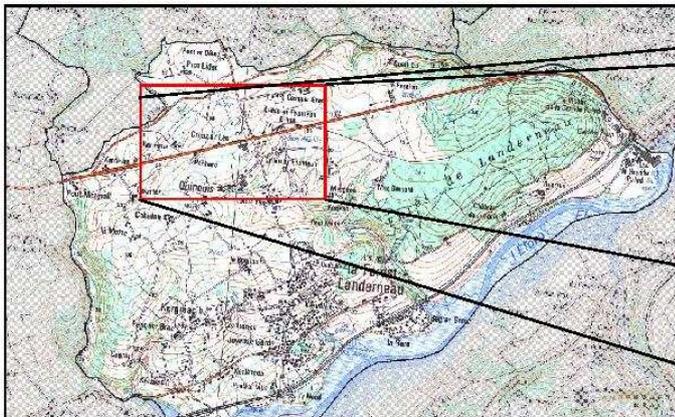


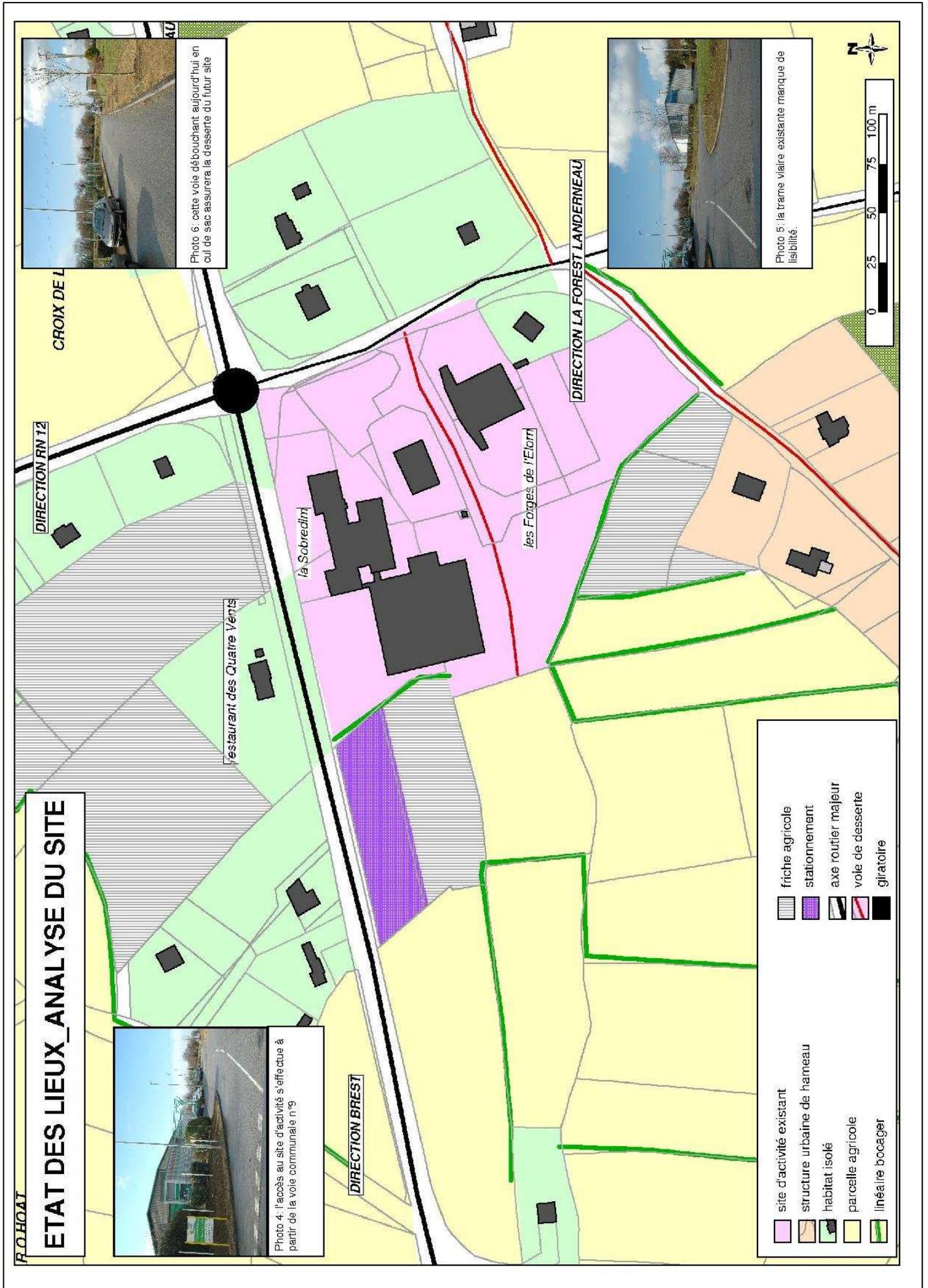
Photo 1: Perspectives depuis la RD n°712 en direction du giratoire de la Croix de la Lieue.



Photo 2: Perspectives depuis la RD n°712 en direction de Gulpavas.



Photo 3: Aperçu du giratoire de la Croix de la Lieue qui marque l'entrée du territoire de LA FOREST LANDERNEAU.



Application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dite « Loi Barnier » en bordure de la route départementale n°712

Site 1AUia de la Croix de la Lieue

II - Les enjeux du projet urbain

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Croix de la Lieue s'inscrit dans une démarche intercommunale dont le but est de favoriser le développement économique et de disposer d'une offre foncière à destination des entreprises.

Outre la portée économique du projet, cette action vise également à promouvoir une entrée de territoire en tant que vitrine économique de la commune de LA FOREST LANDERNEAU.

Le contexte réglementaire de l'étude

Le Code de l'Urbanisme stipule que : « *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 autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt publics.*

Elle ne s'applique pas non plus à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à » l'extension de construction existante.

Les dispositions des aliénas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « Plan Local d'Urbanisme », ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Le contexte socio-économique

La mise en œuvre d'une réflexion intercommunale en matière de développement économique a conduit les acteurs locaux à programmer sur du court et moyen terme l'extension du site d'activités des Quatre Vents. En effet, l'enveloppe bâtie destinée aux activités économiques se révèle aujourd'hui trop réduite afin de satisfaire les besoins fonciers des deux entreprises implantées sur le site. Pour exemple, l'entreprise Sobredim a réalisé en 2006, une extension de 2500 m² en continuité du bâtiment existant. En outre, l'entreprise des Forges de l'Elorn envisage également d'édifier une structure de production.

Ces nouvelles perspectives économiques impliquent, ainsi, la réalisation d'une extension du site afin d'accompagner les besoins en matière de foncier des entreprises locales.

Le renforcement économique de la Croix de la Lieue vise à favoriser une politique d'aménagement cohérente des sites d'activités à l'échelle de la Communauté de Communes de Landerneau – Daoulas.

La valorisation d'une entrée de territoire

Porte d'entrée du territoire communal, le site de la Croix de la Lieue constitue la première perception urbaine pour l'automobiliste en transit.

Pôle d'échange intra et extra communal, diverses initiatives en matière de sécurité routière (giratoire, îlot central, abri bus ...) ont permis d'améliorer la lisibilité et la sécurité du site.

En matière architecturale, des actions ont été menées par les entreprises afin de mieux valoriser les bâtiments existants (exemple des forges de l'Elorn) ou d'intégrer les nouvelles structures.

L'extension du site de la Croix de la Lieue devra respecter une unité architecturale, urbaine et paysagère afin de se raccrocher au front urbain existant.

Site 1AUia de la Croix de la Lieue

III - Le projet d'aménagement

Afin d'assurer une continuité urbaine avec le site d'activités des Quatre Vents, les responsables communaux ont souhaité déroger au recul inconstructible de 75 mètres lié à la route départementale n° 712, voie classée à grande circulation.

La mise en oeuvre d'un projet urbain tenant compte de plusieurs problématiques (paysage, urbanisme, architecture, sécurité, nuisances...) permet d'abaisser cette bande inconstructible de 75 mètres à 35 mètres.

La prise en compte de l'urbanisme et des paysages

Etabli sur le plateau agricole au sein d'une maille bocagère bien préservée, le projet d'aménagement ne compromet aucune perspective ou vue sur le paysage estuarien de l'Elorn.

En tant que composante de l'identité paysagère du territoire, la structure bocagère devra être conservée et renforcée afin de garantir la qualité paysagère des abords de la route départementale n°712.

En outre, en bordure de la voie, une bande végétale prendra place au sein de la marge de recul de 35 mètres dans une perspective d'unité paysagère. Cette bande sera composée d'une végétation rase de type pelouse, interrompue par alternance d'arbres tiges et d'arbustes buissonnants d'essences locales.

L'ensemble de ces actions contribuera à l'insertion des futurs projets d'activités au sein du plateau.

Outre la réalisation des plantations linéaires et la protection des éléments paysagers, d'autres dispositions assureront un urbanisme de qualité.

La marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie s'inscrit dans l'alignement du dernier bâtiment du site d'activité, ce qui permettra d'assurer une homogénéité de façade depuis la route départementale.

Afin de promouvoir des espaces de qualité aux abords des axes à grande circulation, le projet d'aménagement vise à contenir la densité des constructions à vocation d'activité, par la mise en oeuvre d'une emprise au sol de 70% de l'unité foncière.

En matière de trame viaire, la voie de desserte du futur site d'activités s'orientera parallèlement à la voie départementale et comportera en son extrémité une aire de retournement. Une harmonie de traitement urbain (signalétique, trottoir...) et végétal (même essences...) devra être recherchée sur l'ensemble du linéaire afin de garantir une bonne structuration de l'espace.

La prise en compte de la qualité architecturale

Dans une démarche de stratégie qualitative de cette entrée de territoire, plusieurs dispositions en matière architecturale ont été préconisées.

Une volumétrie simple et sobre traduisant le vocation du site devra être impulsée. Des effets de retraits et de décrochés pourront être autorisés afin de réduire l'impact du bâti dans son environnement.

Les teintes voyantes et vives sont à proscrire au profit des teintes neutres et sombres.

Dans les marges de recul, les aires de stockage, de manœuvre et de stationnement sont interdites, ces dernières devront se positionner en arrière de la voie départementale.

Application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dite « Loi Barnier » en bordure de la route départementale n°712

Site 1AUia de la Croix de la Lieue

La prise en compte de la sécurité:

La prise en compte des risques qu'ils soient naturels ou technologiques représente une priorité dans la mise en œuvre d'un projet urbain.

Au vu des caractéristiques topographiques du site de la Croix de la Lieue et du type d'activité industrielle recensé, la problématique liée à la sécurité routière constitue la préoccupation majeure à intégrer dans la conception du projet.

Ainsi, la mise en service du giratoire de la Croix de la Lieue en 1998 à l'intersection des routes départementales n° 712 et 59, a permis de réguler les flux de circulation, de casser la vitesse et enfin d'affirmer cette entrée de territoire. Accompagnant ce dispositif, diverses réalisations (îlot central, éclairage public, borne en bois) ont également été initiées assurant ainsi une sécurisation de RD n°712 lors de sa traversée du village de la Croix de la Lieue.

L'accroissement programmée des flux de circulation au sein du site d'activités de la Croix de la Lieue implique d'engager une réflexion sur l'accès au site existant et son raccordement à la voie communale n°9.

Au vu de la proximité immédiate du giratoire de la Croix de la Lieue (50 mètres) et de la topographie déclinante de la voie communale n°9, un nouveau dispositif devra être conçu afin de renforcer et de sécuriser l'accès au site d'activités.

En tout état de cause, aucun accès nouveau ne sera délivré sur la route départementale n°712.

La prise en compte des nuisances

Les nuisances susceptibles d'exister à proximité d'axes de communication routiers sont principalement sonores. Dans ce sens, la loi sur le bruit de 1992 prévoit le classement des infrastructures routières bruyantes selon les trafics enregistrés.

Concernant la route départementale n°712, l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004 portant sur la révision du classement sonore des infrastructures sonores de transports terrestres du Finistère la classe en catégorie 3 avec une distance de 100 mètres affectée par le bruit.

Cet arrêté impose la prise en compte des nuisances sonores lors de l'aménagement ou la construction de bâtiments: isolation acoustique minimale...

Des dispositifs complémentaires ont également été déployés afin de garantir la bonne cohabitation entre les différentes vocations (habitat et activités) présentes aux abords du site. Ainsi, la mise en œuvre d'une zone tampon entre le site d'activités et le hameau du Quinquis Bras permet d'isoler ces deux entités.

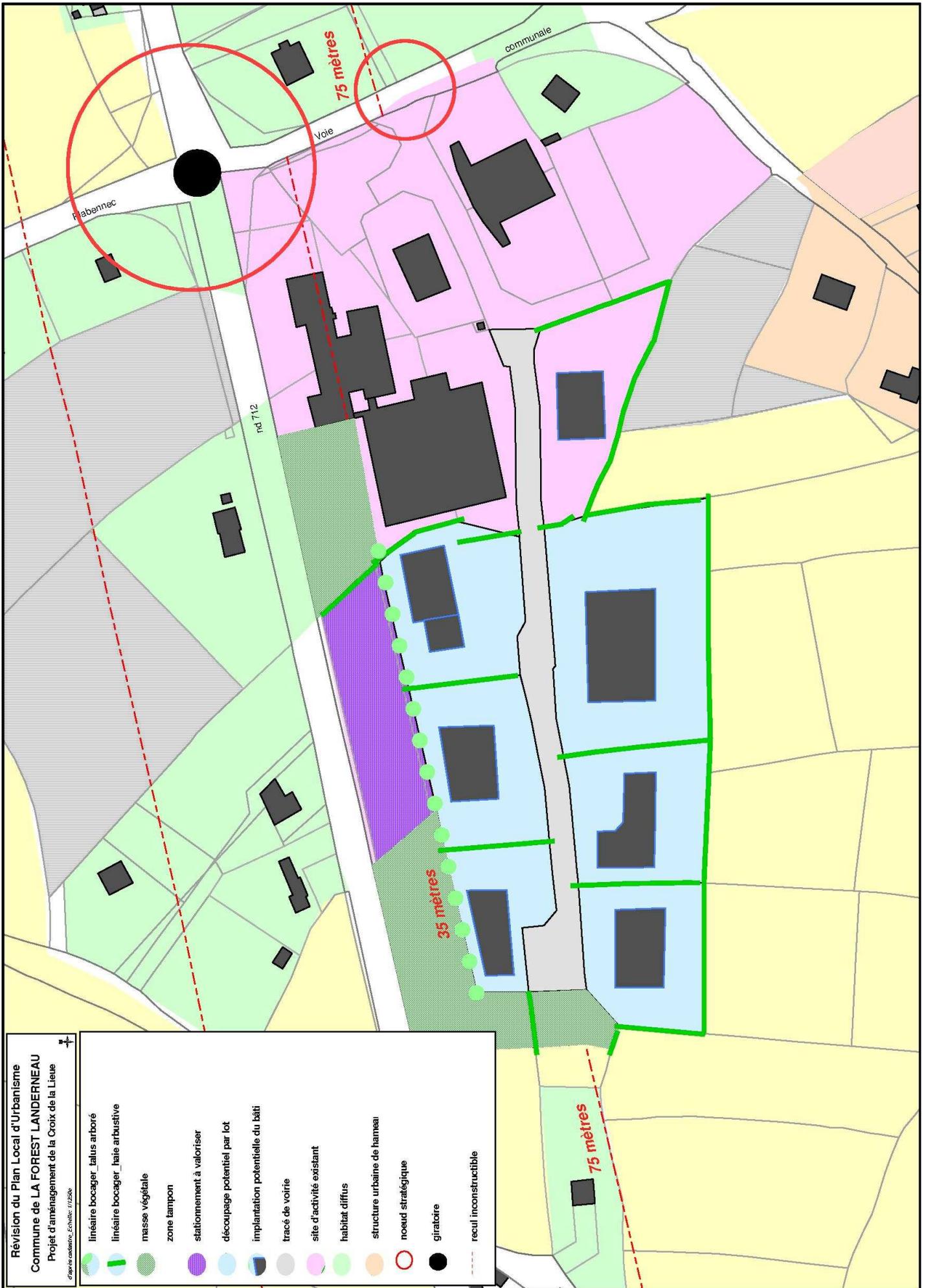
La prise en compte des pollutions hydrauliques représente l'une des composantes du projet urbain. En effet, une étude complémentaire en matière d'assainissement autonome a été réalisée sur le futur site à vocation d'activités Il ressort que les parcelles sondées présentent des aptitudes diverses (favorable et médiocre) à recevoir un système d'assainissement autonome.

En outre, dans la mesure où le site couvre une superficie de plus de 1 hectare, un dispositif récoltant les eaux pluviales devra être conçu.

Conclusion

La définition d'un véritable projet urbain aux abords de la route départementale n°712 a permis d'abaisser la bande inconstructible de 75 mètres à 35 mètres et ce en croisant plusieurs thématiques.

Cette approche globale permettra d'améliorer l'attractivité du site de la Croix de la Lieue en fournissant aux candidats à l'implantation, un environnement privilégié.



Révision du Plan Local d'Urbanisme
Commune de LA FOREST LANDERNEAU
 Projet d'aménagement de la Croix de la Lieue
 Copie de cadastre, Echelle: 1/2500

	lignaire bocager_talus arboré
	lignaire bocager_haie arbustive
	masse végétale
	zone tampon
	stationnement à valoriser
	découpage potentiel par lot
	implantation potentielle du bâti
	tracé de voirie
	site d'activité existant
	habitat diffus
	structure urbaine de hameau
	noeud stratégique
	giratoire
	recul inconstructible

6.1.7 - La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 complétée par la loi du 05 janvier 2006

Cette loi a pour objet de fixer les relations pouvant exister, en matière d'urbanisme, entre les activités agricoles et les autres types d'occupation du sol (habitat, activités...). Elle affirme un principe de réciprocité entre les activités agricoles et les autres activités, suivant une marge de recul établie au regard du statut de l'activité agricole (installation classée, atelier soumis au règlement sanitaire départemental...).

La loi d'orientation agricole du 05 janvier 2006 stipule « qu'il peut être dérogé à la règle de réciprocité, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation ». Cela signifie qu'une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

6.1.8 - La compatibilité du P.L.U avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

Cette loi a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S) par les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) et a imposé d'élaborer au cours de l'étude du P.L.U, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) présentant le projet communal pour les années à venir.

Cette loi impose également que les zones à urbaniser (AU) présentent à leur périphérie immédiate les réseaux ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

6.1.9 - La compatibilité du P.L.U avec la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003

La loi S.R.U avait prévu que le P.A.D.D serait immédiatement opposable aux autorisations d'urbanisme. La loi U.H. a mis fin à cette situation. Mais l'importance du P.A.D.D n'est pas remise en cause : les orientations d'aménagement et le règlement du P.L.U doivent être cohérents avec le P.A.D.D.

La loi U.H indique également que dans les zones agricoles, le P.L.U pourra désormais désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent être transformés en habitation, dès lors que ceci ne compromet pas l'activité agricole.

Afin de valoriser le patrimoine bâti en secteur rural, la commune de LA FOREST-LANDERNEAU a souhaité ce doter d'un tel outil. L'identification précise des bâtiments figure sur le document graphique et niveau du règlement.

6.1.10 - La compatibilité du P.L.U avec la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005

La promulgation de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 se fonde sur un constat général de fortes mutations du monde rural depuis une quinzaine d'années.

L'Etat, garant de la cohésion nationale et de l'équité territoriale, préserve la diversité des territoires ruraux, participe à leur valorisation économique, sociale et environnementale en définissant les principes de leur développement durable.

En matière d'aménagement du territoire, cette loi conforte et réaffirme la volonté de l'Etat de contenir l'étalement urbain par le maintien de l'activité agricole et la préservation des paysages ruraux et agricoles.

Ces mesures en faveur de la maîtrise du développement urbain et de la sauvegarde des activités traditionnelles ont été prises en compte dans le présent projet PLU. Elles se traduisent par le renforcement du pôle urbain de l'agglomération, la densification des sites de Dour Yan, Quinquis Bras et Quinquis Bian et enfin la définition de vastes entités agricoles et naturelles garantes d'un développement durable du territoire de LA FOREST-LANDERNEAU.

6.2.11 - La compatibilité du P.L.U avec la loi d'engagement national pour le logement dite « loi Borloo » du 13 juillet 2006

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant sur l'engagement national pour le logement vise notamment à faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement.

Pour ce faire, plusieurs leviers en faveur de la mobilisation de la ressource foncière pour le logement et de son développement permettent aux communes d'œuvrer pour une véritable politique cohérente en la matière.

Ainsi, comme le stipule l'article L.123-2 du code de l'urbanisme : « *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité social* ».

Dans le cadre d'une mise en compatibilité avec le programme Local de l'habitat de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas arrêté le 1^{er} février 2008, une orientation est retenue en faveur de la mixité sociale dans les futurs programmes.

Au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat. Lorsque ce document est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

6.2 - La compatibilité du PLU avec le schéma de Cohérence du Pays de BREST

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU appartient au S.C.O.T du pays de BREST, dont le périmètre a été fixé par l'arrêté préfectoral de mars 2002.

Dans le cadre de la consultation des services, le document P.L.U arrêté a été transmis pour avis au syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territorial des communautés du Pays de Brest.

« En application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'urbanisme de votre commune a été transmis pour avis au syndicat mixte du SCOT des communautés du Pays de Brest. J'ai l'honneur de vous indiquer que, au regard des travaux préparatoires du futur schéma de cohérence, votre projet n'appelle pas d'observations. »

6.3 - La compatibilité du PLU avec le P.L.H de la Communauté de Communes du Pays de LANDERNEAU DAOULAS

La mise en œuvre à l'échelle de la Communauté de Communes du pays de LANDERNEAU-DAOULAS d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H) vise à relancer l'activité de productions de logements afin de maintenir le dynamisme démographique sur le territoire communautaire.

Les actions à entreprendre consistent en premier lieu à mettre en place une stratégie foncière en matière d'habitat en définissant un objectif en faveur de la mixité sociale dans les futures zones d'habitat.

Dans le cadre d'une mise en compatibilité avec le programme Local de l'habitat de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas arrêté le 1^{er} février 2008, une orientation est retenue en faveur de la mixité sociale dans les futurs programmes.

Au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat. Lorsque ce document est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

6.4 – La compatibilité du PLU avec La directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale

La commune de LA FOREST-LANDERNEAU est concernée par un site Natura 2000, il s'agit du site de la rivière de l'Elorn.

En effet, « font l'objet d'une évaluation environnementale, les Plans Locaux d'Urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000 ».

La présence d'un site Natura 2000 sur la commune de LA FOREST-LANDERNEAU implique, par conséquent la mise en oeuvre d'une évaluation environnementale. Cette évaluation effectuée dans le chapitre 5 ne fait pas apparaître d'incidences notables sur le site Natura 2000.

Il est à rappeler que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment pour l'environnement, dix ans au plus tard après son approbation.

6.4.1 - Analyse des incidences du PLU sur le site Natura 2000 de la rivière de l'Elorn

→ Le cadre législatif et réglementaire

La directive européenne habitat, faune, flore, vise à assurer la biodiversité par la conservation des habitats, ainsi que de la faune et de la flore sauvage sur le territoire de la communauté européenne, en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales. Les zones Natura 2000 correspondent aux zones spéciales de conservation (ZSC) qui ont été transmises par le gouvernement français à la commission européenne en application de la directive Habitats.

→ Analyse de l'état initial du site de la rivière de l'Elorn

Le site Natura 2000 de la rivière de l'Elorn rassemble 21 communes Nord-Finistériennes, riveraines du bassin versant de l'Elorn. Couvrant une superficie de 2408 hectares, cet ensemble se caractérise par les groupements à renoncules. Il présente également un intérêt remarquable par l'importance des effectifs de saumons atlantiques reproducteurs, exploitant un très grand nombre de frayères entre LANDERNEAU et la retenue du Drennec, en amont.

Le secteur estuarien présente un continuum d'habitat d'intérêt communautaire (vasière, prés-salés atlantiques, pré à spartina...) de l'embouchure jusqu'à la ville de LANDERNEAU.

Dans la partie amont de la rivière, la présence de zones humides complexes (zones de lande humide tourbeuse à sphaignes, tourbières à narthécie et sphaignes) constitue également des habitats prioritaires.

Des espèces telles que la loutre d'Europe fréquentent également l'ensemble du cours de l'Elorn, en relation le noyau principal du Centre Ouest Bretagne.

La vallée de l'Elorn représente une ensemble remarquable, dans sa partie estuarienne, par l'opposition très tranchée entre une rive Nord sur schistes briovériens, peu pentue, relativement abritée des vents froids, et une rive méridionale sur quartzites, aux versants plus élevés (150 mètres), localement très abrupts, situés dans l'ombre des reliefs et nettement plus froids.

Le caractère continu des espaces naturels sur l'ensemble du secteur estuarien (vasières, haute slikke à spartine, herbus) sans rupture anthropique contribue au fonctionnement écologique du bassin versant.

→ Le site Natura 2000 sur la commune de LA FOREST-LANDERNEAU

Le site Natura 2000 rivière de l'Elorn couvre 287,39 hectares sur la commune de LA FOREST LANDERNEAU répartis entre les espaces maritimes (95 hectares) et terrestres (192 hectares). Il ressort que la partie terrestre affectée par le périmètre Natura 2000 représente près de 20% du territoire communal.

Ce périmètre Natura 2000 intègre deux ensembles naturels emblématiques du territoire communal : à savoir la forêt de Landerneau et l'estuaire de l'Elorn.

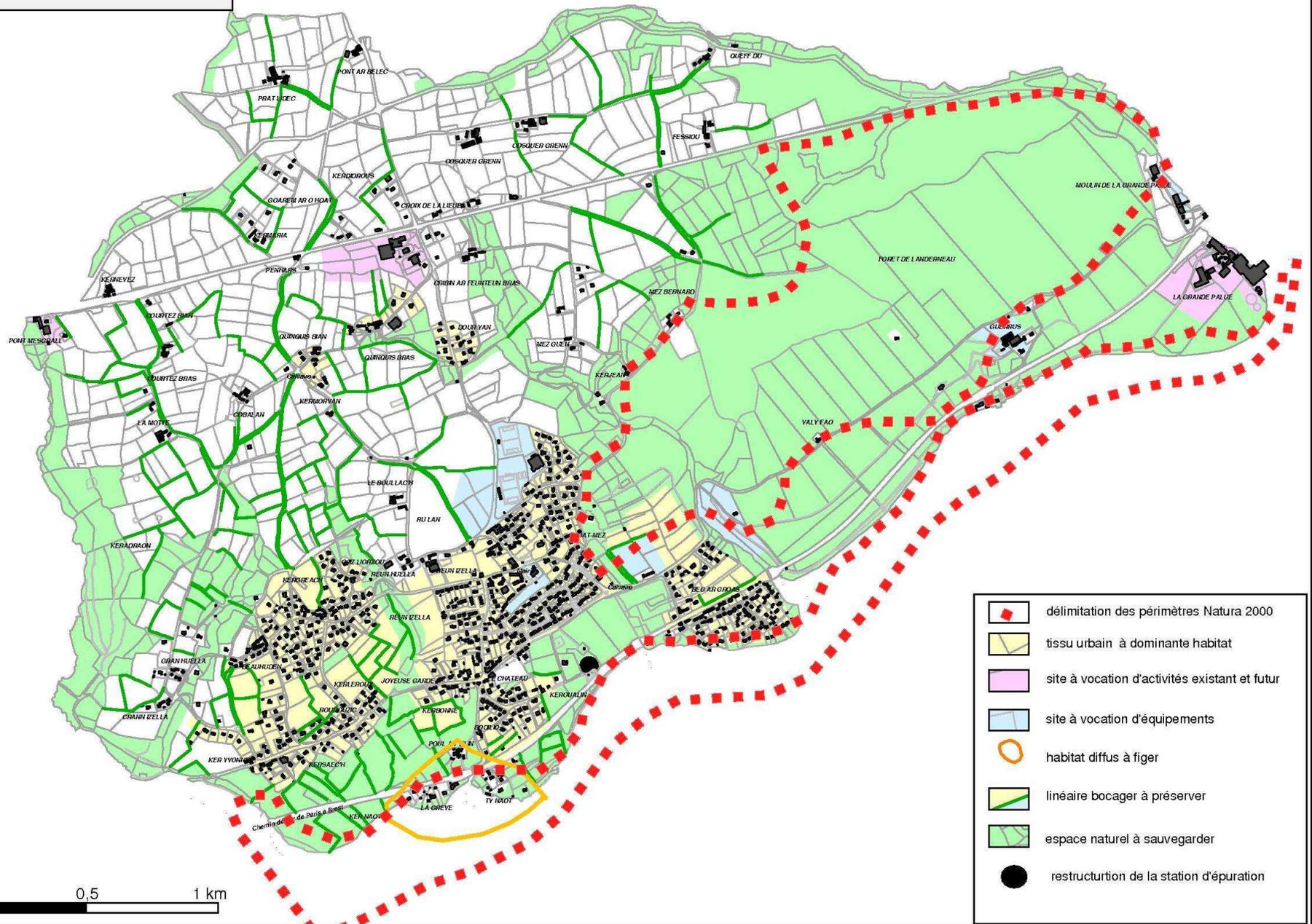
Le tableau suivant présente les enjeux et objectifs Natura 2000 sur la commune de LA FOREST-LANDERNEAU.

Installations et projets pouvant impacter sur le site Natura 2000 de la rivière de l'Elorn

Installations/ projets concernés	Descriptions	Zonage du PLU	Risques/incidences	Mesures au PLU pour réduire et compenser les incidences sur le site
Site du Guerrus	S'étendant sur 2,07 hectares, le site du Gerrus accueille une activité équestre. Le périmètre Natura 2000 recouvre le site sur sa frange Nord-Ouest. Cette structure de loisirs dispose de plusieurs bâtiments d'exploitation : accueil, box, manège couvert...	Le centre équestre est classé en UL qui correspond à des installations liées aux activités de loisirs hippiques.	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de pollution des sols. - Risque de pollution ponctuelle liée à l'assainissement autonome. 	<ul style="list-style-type: none"> - La délimitation du zonage UL se circonscrit aux installations et équipements existants. - Le règlement de la zone impose une emprise au sol maximale de 15% de la propriété bâtie.
L'aire naturelle de camping de Coat Bihan	Couvrant une superficie de 3,60 hectares, le site de Coat Bihan héberge une aire naturelle de Camping. Englobée pour partie au sein du site Natura 2000, cette structure dispose d'un bâtiment d'accueil et d'un bloc sanitaire.	L'aire naturelle de camping est classée en NT qui couvre les équipements liés aux activités de loisirs et touristiques à dominante naturelle.	<ul style="list-style-type: none"> - Artificialisation de la vallée par un enrésinement du site. - Risque de drainage de la zone humide. 	<ul style="list-style-type: none"> - La vocation légère du site de Coat Bihan est confortée dans le règlement du PLU. - La préservation du boisement, par l'intermédiaire de l'espace boisé classé, garantit le bon fonctionnement écologique du site.
Le développement urbain du site de Ker Arzel	Intégré pour moitié au sein du périmètre Natura 2000, le site de Ker Arzel constitue un site stratégique dans le développement cohérent de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU. La définition de deux sites à urbaniser à vocation d'habitat (2AUd) et d'équipement (1AUe) s'inscrit dans une logique de renforcement du tissu urbain de l'agglomération. Ces extensions urbaines seront raccordées au réseau d'assainissement collectif du bourg.	Afin de favoriser une mixité des fonctions urbaines en centre bourg, deux sites à urbaniser ont été identifiés : le site 1AUe à vocation d'équipements couvrant 2,09 hectares, et le site 2AUd représentant une réserve d'urbanisation à vocation d'habitat (5,27 hectares). Un espace tampon définie en zone Naturelle a été identifiée en lisière de la forêt.	<ul style="list-style-type: none"> - Eaux usées supplémentaires traitées par un assainissement collectif. - Imperméabilisation des sols. - Impact visuel fort du futur site urbain depuis la rive opposée de l'Elorn. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble du foncier (près de 8,60 hectares) appartient à la collectivité, ce qui permet de promouvoir une réflexion globale d'aménagement. - Les haies et talus repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme tout comme les espaces boisés classés attenants garantiront le bon aspect paysager du site de Ker Arzel. - L'espace tampon d'une épaisseur de 20 mètres assurera une transition entre le massif boisé et le futur morceau de ville. - La mise en œuvre d'un règlement spécifique sur la zone 2AUd permettra d'assurer une urbanisation aérée respectueuse de la qualité paysagère du site. Ces intentions se traduisent de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> - surface minimum de terrains pour l'habitat de 850 m², - emprise au sol des constructions : 20%
Le site urbain de la Gare	Implanté en bordure de l'estuaire de l'Elorn, le site urbain de la Gare est affecté, sur sa frange Sud par le périmètre Natura 2000. Formant un quartier de l'agglomération de LA FOREST-LANDERNEAU, il rassemble une cinquantaine de constructions à vocation résidentielle auxquelles s'ajoutent des fonctions ferroviaires (halte gare, bar...).	Un zonage Uc caractérisant une urbanisation aérée, permet de densifier le tissu par le comblement de dents creuses.	Augmentation du ruissellement des eaux pluviales par l'imperméabilisation des sols. Consommation d'espace limitée par une densification du bâti.	<ul style="list-style-type: none"> - Le site urbain de la Gare sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. - Une bande naturelle (épaisseur variant de 15 à 25 mètres) couvrant les fonds de jardin a été définie afin de préserver un espace tampon entre le tissu urbain et l'estuaire.
Les hameaux de Ty Naod et de la Grève	Bordant l'estuaire de l'Elorn, les deux structures de Ty Naod et de la Grève, sont composées d'une urbanisation aérée mêlant habitat pavillonnaire et bâti ancien. Elles sont affectées dans leur ensemble par le site Natura 2000.	Un pastillage NH relatif aux propriétés bâties au sein de l'espace rural, permettra de figer l'urbanisation.	Aggravation mineure de l'urbanisation sur l'équilibre du milieu aquatique de l'estuaire.	<ul style="list-style-type: none"> - Définition d'un pastillage NH qui interdit les nouvelles constructions. - Possibilité d'extensions limitées des constructions existantes et création d'annexes.

Le chenil du Guerrus	Un chenil a été recensé sur le territoire communal. Il s'inscrit au cœur d'un vaste espace boisé classé, la forêt de Landerneau. Cette activité, en sommeil depuis quelques années, dispose de plusieurs bâtiments d'exploitation : accueil, box, atelier... non cadastrés.	Au vu de la sensibilité du site (espace remarquables et espaces boisés classés), un pastillage NB correspondant aux propriétés exclues des espaces remarquables, a été proposé.	Risque de pollution des sols en cas de reprise de l'activité canine sans effort de mise aux normes. Quelles filières d'assainissement autonome privilégier ?	-La mise en œuvre d'un pastillage NB assure la protection stricte du site tout en offrant des possibilités réduites de mise aux normes de l'installation canine.
Bâti isolé présent au sein du site	Plusieurs bâtiments sont implantées au sein du périmètre Natura 2000 : moulin de la Palud, manoirs du Guerrus et de Coat Mez, hameau du Guerrus. Ils présentent pour la plupart un caractère architectural et patrimonial.	Un pastillage NB relatif aux propriétés exclues des espaces remarquables a été proposé. Ce dispositif est complété par un pastillage NH.	Aggravation mineure de l'urbanisation sur l'équilibre du milieu aquatique de l'estuaire.	<ul style="list-style-type: none"> - Les pastillages NB et NH interdisent les constructions nouvelles. - Ces « micro-découpages » garantissent une gestion économe de l'espace en proscrivant le mitage.
Protection et mise en valeur de l'environnement et des paysages	<p>Plusieurs dispositifs permettent d'assurer une protection des paysages estuariens ainsi qu'une gestion raisonnée du milieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Réajustement des espaces remarquables du littoral en fonction des caractéristiques des sites (exemple de la prairie humide de la Grande Palud). -Identification des éléments naturels significatifs (haies, chemins creux...). -Identification et protection des éléments du patrimoine bâti qui contribue à l'image de la commune (manoir, moulin...). -Protection du massif boisé de la forêt de Landerneau, plus vaste entité boisée de l'estuaire de l'Elorn. -Prise en compte des circuits de randonnée en tant que support de la découverte du territoire et de sensibilisation des espaces naturels. -Définition de coulées vertes ou corridors écologiques au cœur de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU. 	<ul style="list-style-type: none"> -Espaces boisés classés au titre du L.130-1 et L.146-6 du code de l'urbanisme -Renforcement du classement en espace remarquable des entités caractéristiques du littoral : boisement, vasière, vallée, structure bocagère. Ces dernières couvrant 284 hectares, soit 30% du territoire communal. -Identification des éléments du patrimoine bâti et naturel à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. -Affirmation des coulées vertes en cœur d'agglomération par la continuité des zones naturelles. 		<ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de présentation fait référence aux orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Elorn. - Le site 1NAia de la Grande Palud issu du POS à vocation artisanale et résidentielle a été déclassé au projet PLU dans la mesure où il ne respecte pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. - Le site d'activités de la Grande Palud (1Aui) a subi quelques ajustements dans la mesure où plusieurs parcelles ont été intégrées au sein des espaces remarquables.

D'après le cadastre



-  délimitation des périmètres Natura 2000
-  tissu urbain à dominante habitat
-  site à vocation d'activités existant et futur
-  site à vocation d'équipements
-  habitat diffus à figer
-  linéaire bocager à préserver
-  espace naturel à sauvegarder
-  restructurion de la station d'épuration

Conclusion

Les dispositions du PLU et les diverses mesures d'accompagnement qui seront mises en place par la collectivité devront permettre à la commune de LA FOREST-LANDERNEAU de préserver la qualité du site et de l'environnement de son territoire tout en assurant la réhabilitation du patrimoine ancien et le développement économique global de la commune, notamment en maîtrisant les terrains dont elle aura besoin pour l'habitat, ainsi que pour la réalisation des équipements publics.

La collectivité s'est fixée des objectifs et veut se donner les moyens de les atteindre, avec le souci permanent de maintenir un équilibre entre les différents secteurs de la commune, l'agglomération du bourg de LA FOREST-LANDERNEAU, le site de la Croix de la Lieue et les hameaux ruraux. Ces choix ont permis d'élaborer le document de gestion et de planification territorial qu'est le Plan Local d'Urbanisme.

Il permettra à la commune de LA FOREST-LANDERNEAU d'assurer un développement urbain et économique cohérent dans une logique de préservation des entités paysagères du territoire.