TRAVAIL COMMUNAL _ Kit de travail
Le zonage, le règlement écrit et les OAP
(Version de travail – Octobre 2018)

Ceci constitue le dernier kit de travail concernant les OAP, le zonage et le règlement avant l'arrêt du PLUi en Conseil de Communauté, prévu le 18 janvier 2019.

Une validation définitive de ces trois documents est attendue pour la première quinzaine de novembre 2018.

Des sessions de restitution avec les communes seront organisées du 5 novembre au 16 novembre 2018.

❖ Le zonage

1_ OUTILS : LES PLANS DE ZONAGE: Chaque commune dispose du ou des plans de zonage la concernant en format papier et numérique.

- ✓ Les plans de zonage avec l'ensemble des zones (U, AU,A,N) applicables sur la commune et ainsi que les autres dispositions graphiques (centralité commerciale, servitude de mixité sociale, secteur d'OAP, emplacement réservé, etc…).
- ✓ Seuls **les EBC et le bocage n'apparaissent pas sur les plans**. Ils vous seront transmis ultérieurement.
- ✓ Les plans tiennent compte des retours des communes pendant l'été 2018. Des **annotations sur le plan identifient des éléments à valider par les communes et les modifications envisagées** après une relecture globale par le service urbanisme en septembre 2018.
- ✓ Certains éléments sont encore à faire confirmer notamment d'un point de vue juridique avec l'avocat-conseil de la collectivité (utilisation des zones UHn pour les communes littorales par exemple, …). Ces éléments seront discutés avec les communes lors de réunion du mois de novembre 2018.

3_TRAVAIL A REALISER PAR CHAQUE COMMUNE

- ✓ **Vérifier le zonage qui a été mis à jour suite aux entretiens de juillet** : refaire le tour de l'ensemble des éléments du zonages (zones et autres dispositions graphiques) applicables sur la commune pour vérifier qu'il n'y ait pas d'erreur d'appréciation.
- ✓ **Valider ou répondre aux questions et annotations inscrites sur le plan**.
- ✓ Concernant les **projets en cours sur les communes (notifiés sur les plans par une étoile rouge)** :
  - Faire un point sur l'ensemble des projets d'urbanisation en cours à l'échelle de la commune
  - Inscrire ou conserver par le libellé « projet en cours » sur le plan de zonage ceux dont le permis d'aménager sera déposé avant le 31 décembre 2018 (scénario idéal) et, dans tous les cas, avant l'été 2019
  - En théorie, les autres projets dont le permis ne pourra être déposé à temps devraient être comptabilisés dans le cadre du PLUi dans les capacités de productions et/ou de consommation d'espace.
- ✓ Nous avons ajouté pour les communes suivantes un **linéaire de restriction de changement de destination** : Daoulas, la Roche-Maurice, Plouédern, Saint-Thonan, Hanvec, l'Hôpital-Camfrout, Loperhet, et Dirinon. A valider pour les communes listées. Il n'y a pas d'obligation à ce que chaque commune présente ce linéaire. Si d'autres communes souhaitent ce linéaire, annoter le plan.
- ✓ Concernant la **servitude de mixité sociale**, elle s'applique par principe sur toutes les opérations de plus de 10 logements, que ce soit dans les zones UH que dans les zones 1AUH/2AUH. **Si vous souhaitez que des secteurs soient exonérés de cette servitude, les dessiner sur les plans**.

❖ Les OAP

1_ OUTILS : LES OAP PROPOSEES AUX COMMUNES : Chaque commune dispose des OAP la concernant en format papier et numérique. Ce sont les OAP sur les secteurs 1AUH/1AUi/1AUE et en renouvellement urbain

- ✓ 2ème transmission des OAP en zone 1AUH suite aux retours des communes de l'été 2018.
- ✓ 1ère transmission des OAP en zone 1AUi et 1AUE et en zone UH (renouvellement urbain). Ces OAP ne concernent pas toutes les communes)
- ✓ **Densité dans les zones UH (renouvellement urbain)** : Nous proposons l'intégration d'une nouvelle disposition générale dans les zones UH afin de gérer la densité en renouvellement urbain : suite aux remarques de certaines communes et aussi aux remarques faites dans le cadre de la révision du SCoT (enquête publique), une proposition de règle vient préciser les densités pour le renouvellement urbain (zones UH). La règle serait la suivante :

> *Pour les opérations en renouvellement urbain (zone UH), les densités minimales devront a minima respecter les densités définies en extension urbaine (cf. tableau ci-contre). Cette règle de densité s'appliquera préférentiellement sur les terrains non bâtis ne présentant pas de contraintes d'urbanisation particulières.*
>
> *Cette règle générale pourra être modulée dans le cas de parcelles déjà bâties. La densité s'appréciera alors au regard des caractéristiques des terrains (topographie, desserte, implantations des constructions existantes, ...)*

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

3_TRAVAIL A REALISER PAR CHAQUE COMMUNE

- ✓ **Concernant les OAP sur les secteurs 1AUH** : vérifier que les OAP ont bien été modifiées conformément aux souhaits des communes suite aux entretiens de juillet 2018
- ✓ **Concernant les nouvelles OAP sur les secteurs 1AUE, 1AUi et UH** (renouvellement urbain) :
  - Pour chaque zone 1AU, valider le contour et le périmètre de l'OAP (et l'indiquer sur le feuillet)
  - Valider le contenu proposé par Cittànova pour les dispositions « générales » de la zone 1AUi et les dispositions spécifiques
    - ↳ pour cela, se placer en situation d'examen / de lecture d'un futur projet proposé sur le site (situation opérationnelle / d'instruction de l'autorisation d'urbanisme)
- ✓ **S'assurer que l'ensemble des zones 1AU et les secteurs à enjeux en terme de renouvellement urbain de la commune sont concernés par une OAP**

❖ Le règlement écrit

1_ OUTILS : Le règlement écrit complet vous est ici transmis. Néanmoins, l'ensemble du règlement ne s'applique pas à chaque commune. **Se référer au tableau de définition des zones pour connaître les communes concernées par chaque zone.**

2_Le règlement proposé aux communes :

Le règlement écrit a été construit par le service urbanisme en collaboration étroite avec les instructeurs.

Explications sur la forme : cette trame intègre la nouvelle forme du règlement (PLU « modernisé).

Cette trame concerne l'ensemble des communes de la CCPLD même si certaines zones ne s'appliquent pas sur toutes les communes.

Explications sur le fond : les règles contenues dans cette trame sont issues d'un travail 1) de bilan/retour d'expérience de l'application des documents d'urbanisme actuel en lien avec les autorisations d'urbanisme 2) de projection afin d'introduire de la souplesse (le règlement futur a été pensé avec des règles a minima sur des éléments jugés essentiels) et de l'efficacité (ne sont reprises dans la proposition que des règles pouvant permettre d'instruire des autorisations d'urbanisme et non des conseils, des recommandations, …)

3_TRAVAIL A REALISER PAR CHAQUE COMMUNE

- ✓ A partir de la trame proposée, **valider le contenu des règles dans l'ensemble des zones applicables sur la commune**.

  La commune peut proposer une écriture alternative à celle contenu dans le document, tant sur le fond et sur la forme.

  La commune peut apporter des compléments à l'écriture proposée, si des enjeux spécifiques lui semblent intéressants à réglementer dans certains secteurs.
- ✓ Pour réaliser ce travail, qui est plus technique que les travaux précédents, nous vous conseillons de vous adresser dans un premier temps aux personnes (élus/agents) qui interviennent dans le domaine de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Leur lecture et analyse nous seront précieuses pour finaliser le document.
- ✓ Si des modifications étaient apportées par les communes, elles seront à considérer à l'échelle du territoire, dans la mesure où certaines zones du PLUi couvrent 22 communes ou feront l'objet d'un traitement différencié si besoin (besoin d'une nouvelle zone spécifique pour une ou des communes ayant identifiées les mêmes enjeux spécifiques).