PAYS DE LANDERNEAU DAOULAS

LA FOREST LANDERNEAU

MODIFICATION N°1

DU PLU DE LA FOREST-LANDERNEAU

REF : 2016-MPLU1-LA FOREST LANDERNEAU

ORIENTATION D'AMENAGEMENT MODIFIEES

Dossier d'enquête publique – Janvier 2017

Révision générale du POS en PLU

Arrêtée le 04 juillet 2007
Approuvée le 14 mai 2008
Rendue exécutoire le 4 juin 2008

Modification n°1 du PLU

Approuvée le
Rendue

SOMMAIRE

1.1 - Le cadre juridique

1.2 - Les intentions de la collectivité

1.3 - La mise en place d'une stratégie en faveur de la mixité sociale

1.4 - Les sites stratégiques

- site 1AUc de Roudouzic
- site 1AUc de Bodilio
- site 1AUc de Beg Ar Groas
- site 1AUc de Reun Izella

1.1 - Le cadre juridique

Le plan local d'urbanisme de la commune de LA FOREST LANDERNEAU, « peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer un développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

L'intégration de cet outil dans la structure des Plans locaux d'urbanisme signifie que les opérations projetées dans ces différents secteurs devront respecter les orientations d'aménagement avec un respect de l'esprit et de la philosophie initialement définie.

1.2 - Les intentions de la collectivité

Les orientations d'aménagement de la commune de LA FOREST LANDERNEAU précisent et explicitent les intentions souhaitées par la collectivité pour les sites à urbaniser à court et moyen terme. Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation de sites stratégiques à court et moyen terme dont les aménageurs devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement global.

Ce guide d'aménagement évolutif doit servir de base à la mise en œuvre d'une démarche innovante promouvant une approche environnementale de l'urbanisme en matière de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine, de gestion des eaux pluviales et d'intégration paysagère.

1.3 - La mise en place d'une stratégie en faveur de la mixité sociale au travers du programme local de l'habitat de la Communauté de Communes du Pays de Landernenau-Daoulas

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 1er 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.

1.4 - Les sites stratégiques

Positionnée sur le versant Nord de l'Elorn, l'agglomération du bourg de LA FOREST LANDERNEAU se compose d'un pôle urbain central relayé par des entités secondaires au tissu urbain pavillonnaire (la gare et le Penquer).

Cette organisation urbaine éclatée et multipolaire a favorisé l'apparition de nombreux espaces vacants au sein du tissu urbain existant.

La mise en œuvre d'orientations d'aménagement porte principalement sur l'intégration de ces greffes urbaines dans le fonctionnement global du bourg.

Elles concernent l'ensemble des sites à urbaniser destiné à l'habitat et aux activités à court et moyen terme :
- site de Roudouzic,
- site de Bodilio,
- site de Beg Ar Groas.
- site de Reun Izella,

Orientations d'aménagement

Site 1AUc de Roudouzic

Caractéristiques du site : couvrant près de 2,57 hectares en partie Ouest de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU, le site de Roudouzic s'inscrit au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire aux faibles densités. Formé par 3 parcelles en friche(n°21,27 et 28), le site de Roudouzic s'établit sur le versant Nord de l'Elorn en présentant une pente moyenne d'orientation Nord-Sud.

Limité à l'Ouest par la rue du Penquer et à l'Est par la rue de Streat Nevez, il bénéficie d'un environnement paysager fort marqué par une maille bocagère bien préservée. Cette densité végétale limite les perspectives visuelles sur l'estuaire de l'Elorn en formant un écran végétal.

Enjeux urbains : le parti d'aménagement initié par la collectivité vise en l'intégration paysagère du futur morceau de ville au sein d'un environnement dominé par le végétal.

Ainsi, la préservation des talus encadrant le site constitue un élément fort du projet. La réalisation d'une voirie traversante depuis la rue du Penquer jusqu'à la rue de Streat Nevez (définition d'un emplacement réservé) témoigne de la volonté de la collectivité de promouvoir des espaces fluides et traversants. Ces actions seront complétées par la création d'une liaison piétonne en partie Sud.

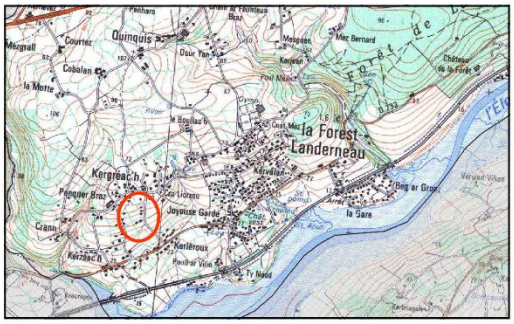
Afin de respecter le tissu urbain pavillonnaire aux densités moyennes, le parti d'aménagement a privilégié un découpage en 25 lots potentiels.

La rue de Streat Nevez symbolise une voie majeure dans le fonctionnement du pôle urbain du Penquer. D'orientation Nord-Sud, elle facilite les liaisons entre Kergréac'h et la route départementale n°233.

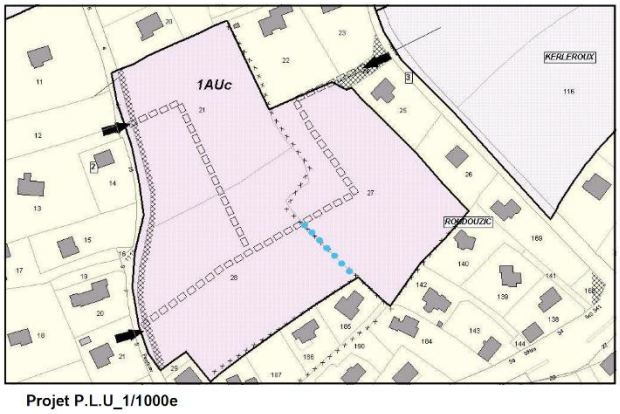
L'emplacement réservé n°4 assurera la liaison entre la rue de Streat Nevez et le site de Roudouzic. L'entrée du futur quartier comportera une emprise de 8 mètres.

L'état initial du site de Roudouzic s'apparente à des parcelles enherbée encadrées par des talus imposants. Le parti d'aménagement repose sur la préservation de ces éléments en tant que composante du projet urbain.

BD ortho_1/2000e



Scan 25_ 1/10000e



Projet P.L.U_1/1000e

Orientations d'aménagement

Site 1AUc de Bodilio

Caractéristiques des sites : s'étendant sur une superficie de 0,72 hectare en portion Sud de l'agglomération de la FOREST LANDERNEAU, le site de Bodilio s'établit au sein d'un tissu urbain pavillonnaire. Ainsi,la rue de Rohan se caractérisent par des densités urbaines fortes (de l'ordre de 650 m² par lot) tandis que les franges environnantes sont marquées par une urbanisation récente aux densités plus lâches (supérieure à 1000 m²).

Formé de 3 parcelles en friche (n°87,79 et 101), le site présente une légère pente déclinant en direction de l'estuaire de l'Elorn.

Distant de 200 mètres de l'estuaire, le site de Bodilio offre un point de vue réduit sur l'espace maritime dans la mesure ou d'imposants talus forment un écran végétal.

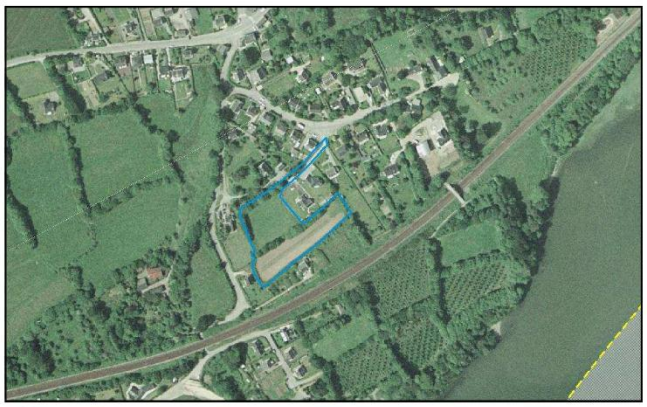
Enjeux urbains : Le parti d' aménagement réside dans la poursuite d'une densité urbaine moyenne respectant les spécificités du site. Ainsi, l'accès au site de Bodilio s'effectuera à partir de la parcelle n°87 qui sert aujourd'hui de voie d'accès à partir de la rue de Rohan. Un voirie centrale débouchant par une placette, assurera le distribution environ 5 à 7 lots.

La sensibilité paysagère du site implique la préservation des éléments tels que les talus, garantissant ainsi la bonne insertion du projet dans le site.

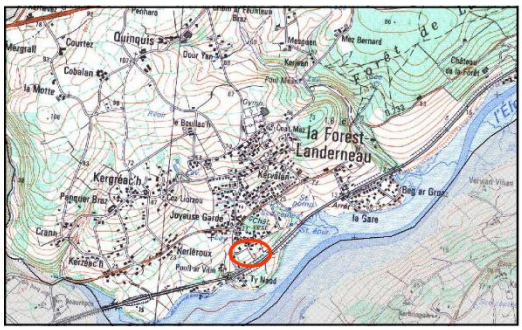
La parcelle n°87 constitue la seule voie de desserte au site de Bodilio. Elle se connecte à la rue de Rohan localisée en partie Nord. Une urbanisation pavillonnaire récente est venue étoffer le site.

Composé de parcelles enherbées, le site de Bodilio bénéficie d'un environnement paysager fort, de par la proximité de l'estuaire de l'Elorn. La présence d'imposants talus limite les perceptions visuelles sur l'espace maritime.

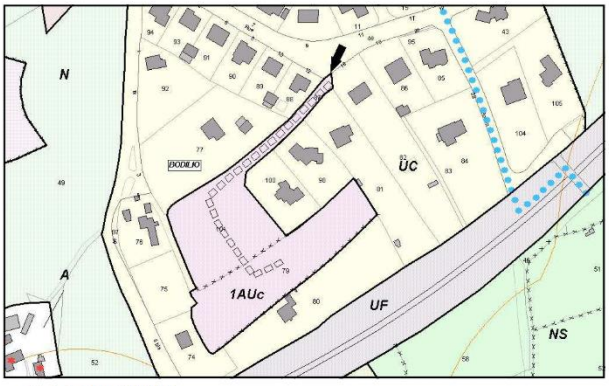
Le projet d'aménagement consiste en la définition d'une densité urbaine intermédiaire entre un tissu urbain lâche et le bâti de la rue de Rohan.



BD ortho_1/2000e



Scan 25_ 1/10000e



Projet P.L.U_1/1000e

Orientations d'aménagement

Site 1AUc de Beg Ar Groas

Caractéristiques du site : localisé en partie Sud Est de l'agglomération de la FOREST LANDERNEAU, le site de Beg Ar Groas d'une superficie de 2,30 hectares est inséré au sein d'un tissu urbain pavillonnaire au Nord et la voie ferrée au Sud. S'inscrivant au cœur du quartier de la gare, il est formé d'une vaste parcelle agricole non compartimentée (n°30,31,29,136,18 et 134) cernée par un bâti de typa pavillonnaire.

La topographie du site est marquée par une pente moyenne d'orientation Nord-Sud caractéristique du versant Nord de l'estuaire de l'Elorn. L'intérêt paysager réside dans la proximité avec le massif boisé de la forêt qui s'inscrit en frange Est du site.

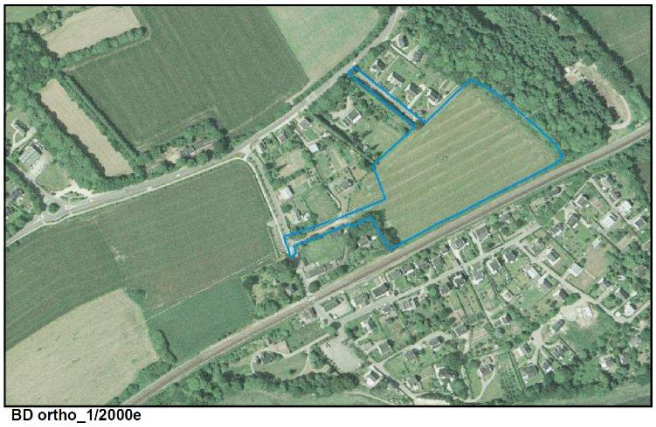
Enjeux urbains : le parti d'aménagement consiste en la densification du quartier de la quartier par le comblement d'une parcelle agricole. La mise à disposition de ce site à vocation d'habitat permettra d'assurer un développement harmonieux et équilibré de l'agglomération de LA FOREST LANDERNEAU.

La desserte interne du site sera assurée par deux voiries, l'une se connectant en partie Nord sur la route départementale n°233, l'autre se positionnant en partie Ouest à partir de la route de Beg Ar Groas. Un attention particulière sera accordée aux traitements des espaces publics (parterre central, merlon planté...) ainsi qu'aux liaisons piétonnes afin de promouvoir un site urbain de qualité. Enfin, un découpage en 15 lots potentiels garantira une urbanisation cohérente et respectueuse de la trame urbaine environnante.

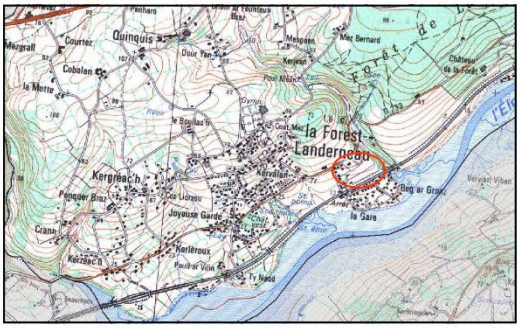
S'inscrivant au coeur de l'agglomération de la FOREST LANDERNEAU, le site de Beg Ar Groas est formée par une vaste entité agricole cernée par un tissu urbain pavillonnaire.

La route départementale n°233 symbolise l'axe drainant du territoire urbain de LA FOREST LANDERNEAU. Le renforcement urbain de cette entrée Est nécessite la mise en œuvre d'une

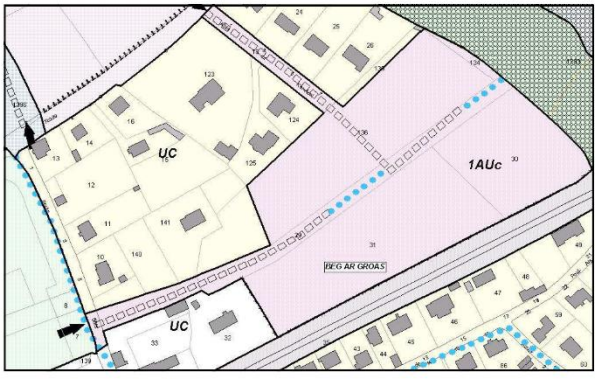
L'allée de Ker Arzel constitue l'une des voies de desserte du future quartier depuis la route départementale n°233.



BD ortho_1/2000e



Scan 25_ 1/5000e



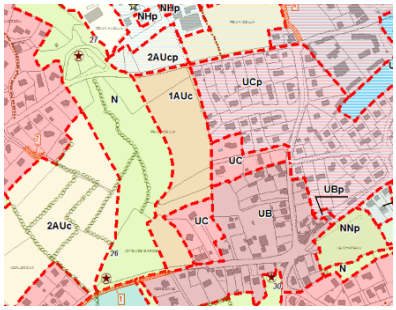
Projet P.L.U_1/2000e

Orientations d'Aménagement

Site 1AUc de Reun Izella

Caractéristiques des sites : s'étendant sur une superficie de 2,5 hectares à l'ouest de l'agglomération de la FOREST LANDERNEAU, le site de Reun Izella s'établit au sein d'un tissu urbain pavillonnaire. Ainsi, le quartier frontalier à l'est se caractérise par des densités urbaines variables (une moyenne de 10 logements/ha avec des lots compris entre 600m² et 1300m²) tandis que les franges environnantes sud et nord sont marquées par une urbanisation aux densités plus lâches (supérieure à 1000 m²). Une zone naturelle longe la partie ouest du site (compte tenu de la pente du terrain, la zone n'est pas aménagée et aucune liaison piétonne ne la traverse).

Formé de parcelles en friche (partie n°62,61, 93 et l'intégralité de la parcelle 120) et d'une partie de parcelle exploitée par une activité légumière (n°55), le site présente une légère pente déclinant en direction de l'estuaire de l'Elorn.



Extrait règlement graphique

Extrait Scan IGN

Vue depuis la rte de Kergreac'h

Enjeux urbains : Le parti d'aménagement réside dans la poursuite d'une densité urbaine moyenne respectant les spécificités du site et les objectifs du SCOT (12 logements/ha). Ainsi, l'accès au site s'effectuera à partir de la route de Kergreac'h au Nord ou de la route du Relecq Kerhuon au sud. Une voie et un accès aux parcelles non construites à l'est du site sera prévu afin de prévoir une connexion entre les quartiers et viser une urbanisation qualitative en limitant l'artificialisation des sols par un nombre conséquent de voiries.

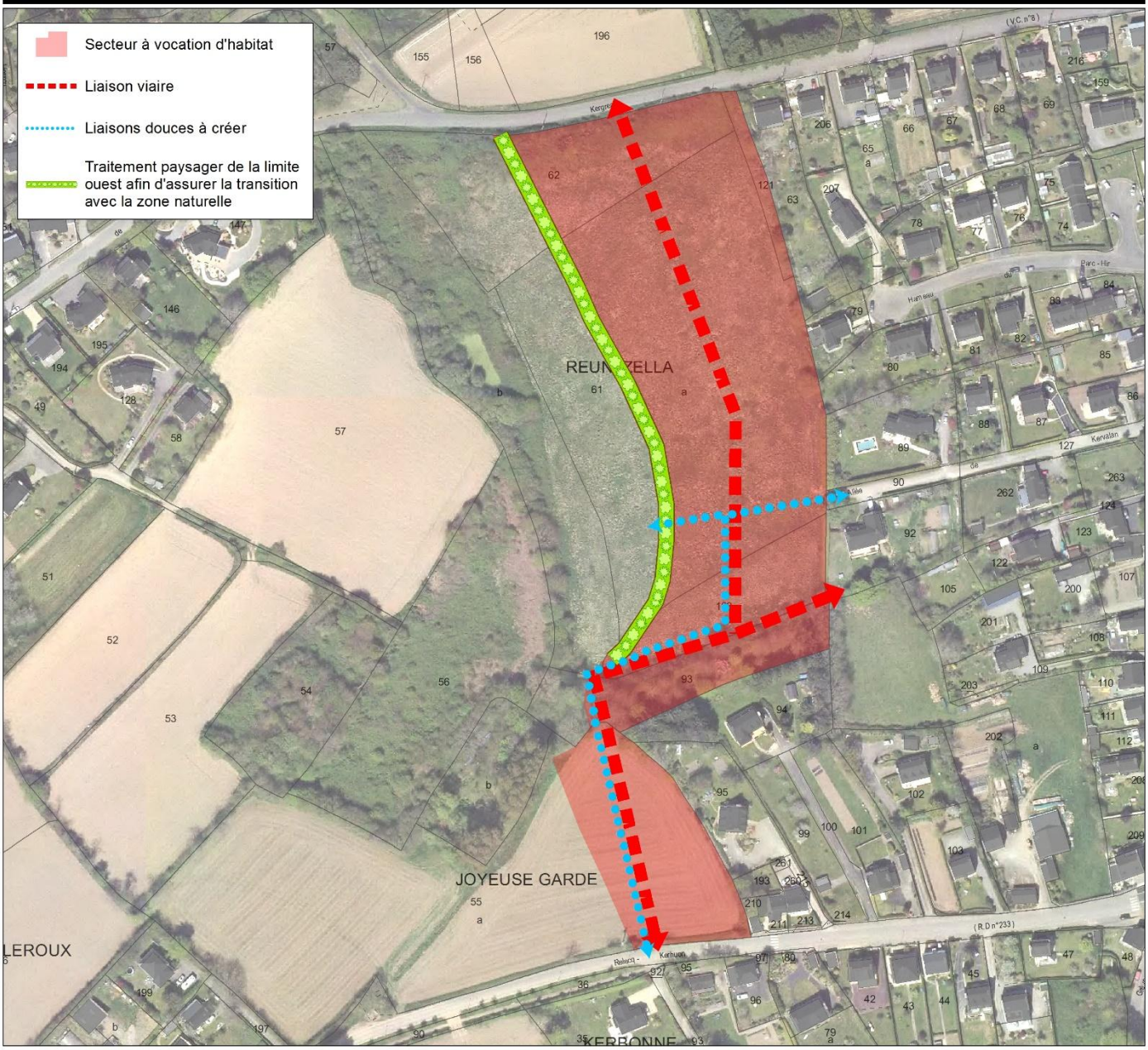
A ce titre, une connexion piétonne entre le site, le quartier voisin à l'est et la zone naturelle et plus largement la future zone d'habitat 2AU à l'ouest sera prévue afin d'ouvrir les quartiers entre eux et faciliter les déplacements doux. Par ailleurs, une liaison piétonne permettra de rejoindre la route du Relecq Kerhuon au sud.

Enfin, la limite Ouest de la zone, frontalière à la zone naturelle, devra être traitée de manière paysagère afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions sur la zone naturelle ; la transition sera donc harmonieuse et bocagère en vue d'un aménagement qualitatif.

LA FOREST-LANDERNEAU

OAP DE REUN IZELLA

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Sources : Modification n°1 du PLU - Géolitt, 2016 / Cadastre 2016 - DGFiP / BD Topo® - IGN / Orthophoto 2015 - IGN / Carte éditée le : 19/12/2016

N

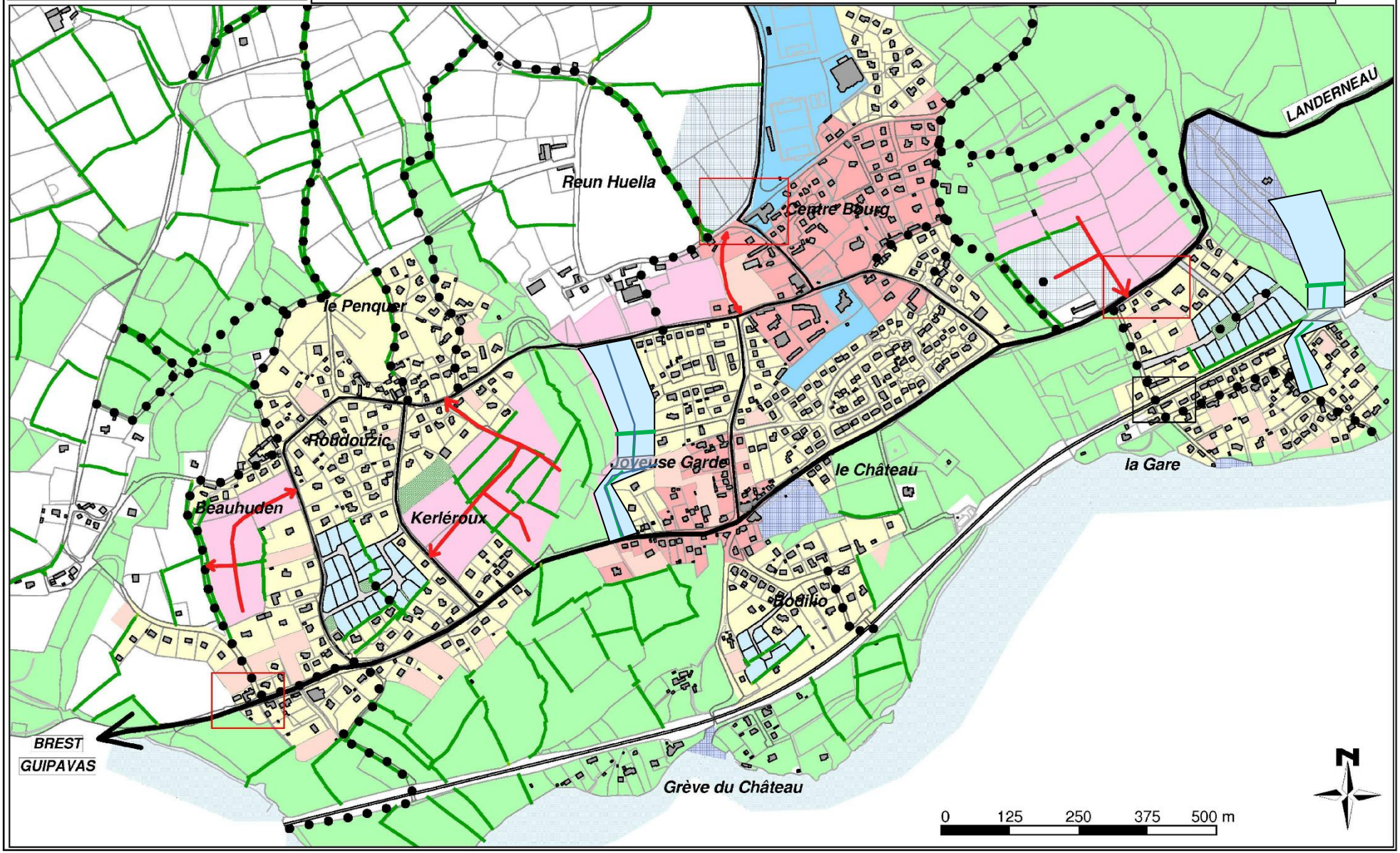
0 10 20 30 40 50 m

GEOLITT

Plan Local d'Urbanisme

Commune de LA FOREST LANDERNEAU

Schéma d'organisation de l'agglomération

3.LEOPOLD-architecte DPLG et U de M (Montréal
15, pl des otages - 29600 Morlaix

- Des espaces centraux à conforter
- Tissu urbain pavillonnaire à renforcer
- Des dents creuses existantes à combler
- Pôle équipement à consolide
- Programmation d'équipements publics
- Un potentiel touristique à exploiter
- Principe d'aménagement des sites stratégiques
- Des réserves d'urbanisation (long terme)
- Voies structurantes à créer
- Entrée d'agglomération à requalifier
- Site de la gare à valoriser
- Réseau piétionnier à promouvoir
- Espace naturel à protéger
- Espace public à promouvoir
- Trame bocagère à sauvegarder