



LANILDUT

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Projet d'aménagement et de développement durable

Finistère

Arrêté le : 10 janvier 2011
Approuvé le : 03 novembre 2011
Rendu exécutoire le : 28 janvier 2012

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
AVANT PROPOS	2
QU'EST-CE QUE LE PADD ?	3
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DEFINIES PAR LA COMMUNE	4
1. SOUTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN DEVELOPPANT L'URBANISATION	6
2. PERMETTRE UNE URBANISATION MAITRISEE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT	7
3. AMENAGER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS	8
4. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES	9
5. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE COMMUNAL	11

AVANT PROPOS

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est le projet politique du PLU. Il est l'expression de la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme.

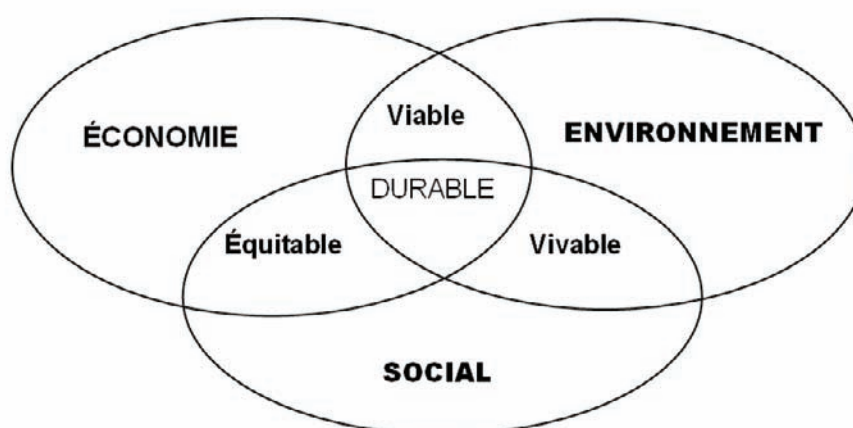
Le PADD constitue la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme. Il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme, qui vont permettre de dessiner « le Dirinon de demain ».

Le PADD s'inscrit dans le principe du « développement durable », afin de répondre aux besoins des générations présentes, sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme.

Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- **principe de solidarité** : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations
- **principe de précaution** : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences
- **principe de participation** : associer la population aux prises de décision



**LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES
EN MATIÈRE D'URBANISME ET
D'AMÉNAGEMENT DEFINIES PAR
LA COMMUNE**

Au regard des premiers éléments de diagnostic et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou que réglementaires, les élus de la commune de LANILDUT ont retenu les grandes orientations générales suivantes :

- 1. Soutenir la croissance démographique en développant l'urbanisation**
- 2. Permettre une urbanisation maîtrisée et soucieuse de l'environnement**
- 3. Aménager le cadre de vie des habitants**
- 4. Maintenir et développer les activités économiques**
- 5. Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal**

Le débat et la validation des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement ont pris place lors du conseil municipal du 29/09/2006.

1. SOUTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN DEVELOPPANT L'URBANISATION

Depuis une trentaine d'années, la commune de Lanildut présente une croissance démographique soutenue. Cette évolution peut s'expliquer tant par son caractère littoral, que par sa proximité avec les pôles économiques de Saint Renan et de Brest.

La croissance démographique semble s'accélérer depuis le milieu des années 1990. Au 1^{er} janvier 2009, la population de la commune était de 954 habitants.

1.1. Accueillir de nouveaux habitants

La commune souhaite continuer à accueillir de nouveaux habitants. Au regard des équipements existants : école, voirie, réseaux, il est possible d'envisager une croissance démographique modérée. L'option retenue est un accroissement de la population, permettant à la commune d'atteindre 1100 d'habitants dans 10 ans.

Pour atteindre cet objectif, la commune de Lanildut ne peut pas se contenter des capacités d'accueil du parc de logements existants, qui présente néanmoins quelques possibilités de reconversions et de rénovations. Pour cela, il faut donc trouver de nouveaux terrains susceptibles d'accueillir des nouvelles constructions.

Pour répondre à l'objectif + 150 habitants en 10 ans, il faut prévoir la construction d'environ 75 logements, en prenant un taux moyen d'occupation des logements de 2 personnes.

Une production de 75 logements en 10 ans oblige à proposer une offre de terrains à bâtir d'environ 6 hectares, en prenant une surface moyenne de lot constructible de 800 m².

Afin d'éviter les blocages fonciers et de tenir compte du phénomène de « desserrement » des ménages, la commune envisage de prendre une marge de manœuvre et de proposer un peu plus de surfaces à la construction : environ 15 hectares.

Ces 15 hectares ne seront pas constructibles immédiatement, mais aménageables dans le temps. En effet, dans le but de pratiquer une politique de gestion économe de l'espace, la commune a inscrit les possibilités de développement de l'urbanisation dans le temps avec des surfaces constructibles immédiatement réduites : environ 2 hectares et de nombreuses surfaces constructibles à moyen terme : 14 hectares environ.

En parallèle, la commune souhaite maîtriser le foncier avec le Droit de Préemption Urbain, l'acquisition de certains terrains, ...

1.2. Renforcer la mixité sociale et urbaine

Exprimant sa volonté de développer la diversité et la mixité sociale de sa population, la commune souhaite à la fois favoriser l'installation de jeunes ménages et permettre le maintien des personnes âgées. Dans ce but, elle souhaite être en mesure de pouvoir mieux répondre à la demande en logements locatifs et en logements sociaux.

2. PERMETTRE UNE URBANISATION MAITRISEE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

L'agglomération de Lanildut se caractérise par deux pôles urbains différents, situés de part et d'autre de la mairie. Le premier, le bourg « historique » s'étend autour de l'église. Il comprend l'école et la poste. Le second, que l'on peut considérer comme le bourg « actuel », regroupe les commerces et les services. Ce bourg "bipolaire" est prolongé au nord par deux faubourgs anciens de qualité architecturale certaine : Kerdrévor et Rumorvan et dans l'ouest par la zone portuaire. En continuité de cet ensemble, une urbanisation disparate s'est développée à l'ouest de la commune.

Par ailleurs, parsemé de petits hameaux, tout l'est du territoire communal conserve sa vocation agricole.

2.1. Densifier l'agglomération et étendre l'urbanisation dans sa continuité

Dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, la commune a choisi de donner la priorité à la densification des pôles urbains existants.

Ainsi, l'urbanisation sera renforcée dans les zones encore disponibles (dents creuses) de l'agglomération et les extensions envisagées se feront en continuité immédiate de celui-ci, sous formes de zones d'aménagement global. L'extension des secteurs d'urbanisation se fera de façon privilégiée au nord de la RD 27, en direction de Porspoder, reliant ou prolongeant ainsi les différents quartiers agglomérés existants : Ruludu, le Pontic, Kerdrévor, Glizit, Mézancou, etc. Un développement de l'urbanisation est également à noter en arrière du quartier de Rumorvan.

2.2. Maintenir des espaces de respiration

Pour autant, la commune a prévu, au sein de l'espace aggloméré du bourg, des respirations « coulées vertes », permettant de diversifier le paysage urbain et d'avoir une pause visuelle dans l'appréhension du territoire.

Ces espaces de respiration, espaces qui seront non constructibles, ont été établies afin de préserver des vues (fenêtres vers la mer), des milieux naturels ou l'environnement des entités bâties de qualité.

2.3. Conforter les zones agglomérées du Vern et de Kervrézol

Ces zones agglomérées se situent à l'écart de l'agglomération, à l'est. Leur surface et le caractère urbanisé de l'espace sont importants. C'est pourquoi, ces entités ne doivent pas être figées, mais, au contraire, confortées pour permettre la densification de l'habitat, là où celle-ci est peu préjudiciable pour la qualité des paysages, des espaces naturels et agricoles.

Dans d'autres secteurs urbanisés plus sensibles et de dimensions réduites, particulièrement en zones agricoles, seules des extensions ou d'éventuels changements d'affectation de bâtiments seront possibles.

3. AMENAGER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

LANILDUT dispose aujourd'hui d'équipements publics suffisants pour son fonctionnement courant (école, maison pour tous, équipements sportifs, etc.) et accueille quelques commerces et services qui participent à son dynamisme.

En revanche, l'étroitesse des rues et des routes gêne la circulation et engendre des problèmes de stationnement.

3.1. Maintenir et développer les services, les commerces et les équipements de proximité

La commune a la volonté de conforter une dynamique de vie dans le centre de l'agglomération (rue de l'Aber Ildut), en soutenant l'offre de commerces et de services de proximité. Un espace réservé à l'implantation de nouvelles activités commerciales et de services de proximité est d'ailleurs prévu dans l'agglomération, sur la route allant à Porspoder, vers Mezou Roz.

Des améliorations d'équipements existants sont prévues : extension du cimetière, parkings, espaces verts, ... La création d'une zone d'équipements collectifs au niveau du quartier de Poulloupry est également envisagée à long terme.

3.2. Améliorer les circulations et la sécurité routière

En raison de la structure linéaire du bourg et des contraintes liées à la loi Littoral, les réponses à ces problèmes ne sont pas simples ; cependant, un certain nombre de mesures sont déjà envisagées.

Il est prévu d'augmenter les possibilités de stationnement au cœur de l'agglomération et autour du port. Certaines routes seront élargies, d'autres seront aménagées ou créées pour faciliter les circulations. La vitesse sera limitée sur les portions de la RD 27, comprises entre la sortie de l'agglomération et l'entrée de Melon en Porspoder et entre le bourg et le Vern en direction de Brélès.

4. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

En 2005, 7 exploitations agricoles sont toujours en activité ; la surface agricole utile (SAU) représente 60% du territoire communal. Malgré la baisse du nombre d'exploitations, l'agriculture conserve une grande importance sur la commune, tant en terme d'activité économique que pour ce qui concerne la conservation des paysages ruraux.

L'Aber Ildut est à la fois un port de plaisance, avec 450 mouillages, et un port de travail accueillant des activités professionnelles multiples : pêche, dragage de sable, ramassage du goémon ; Lanildut est d'ailleurs le premier port goémonier d'Europe. C'est en outre, pendant la période estivale, un port d'escale pour les bateaux effectuant la liaison avec Ouessant. La gestion du port est assumée par le Syndicat intercommunal du plan d'eau et du port de l'Aber Ildut, qui comprend les communes de Lanildut, Lampaul-Plouarzel, Plouarzel et Brélès.

Le territoire de la commune est sillonné de très nombreux sentiers de randonnée et de circuits de VTT ; une partie de ces sentiers (dont le GR 34) et les circuits de VTT sont gérés et entretenus par la communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI). En revanche, la capacité d'accueil en hébergements touristiques est limitée à quelques chambres d'hôtes et au camping du Tromeur.

4.1. Pérenniser l'activité agricole

Pour préserver l'avenir de ces exploitations agricoles, il a été décidé d'appliquer, sur l'ensemble du territoire communal, un principe de réciprocité, c'est-à-dire le respect d'une distance de 100 mètres entre un bâtiment d'habitation et un bâtiment agricole. En particulier, les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été choisis de manière à limiter, de la façon aussi stricte que possible, les interférences avec les exploitations agricoles.

En outre, la mise en place d'un zonage spécifique sur les terres cultivées et sur les bâtiments d'exploitation, y compris les maisons d'agriculteurs, participera à la préservation des paysages traditionnels ruraux.

En revanche, il paraît inconcevable de figer le bâti non agricole. L'objectif est d'éviter la désertification des hameaux ruraux, ce qui signifierait, à terme, leur disparition et la perte de nombreux éléments de notre patrimoine rural.

4.2. Conforter la zone portuaire

La commune soutient l'aménagement du port et de la zone portuaire, de concert avec la CCPI. A cette fin, il est prévu de conforter la zone du port en prévoyant des aménagements nécessaires à proximité immédiate : parkings, ...

De plus, la commune est pleinement partie aux travaux d'aménagement portuaire, actuels et futurs, conduits par le Syndicat intercommunal du plan d'eau et du port de l'Aber Ildut. Ces projets sont pris en compte dans le présent PLU.

4.3. Développer les activités liées au tourisme et aux loisirs

Le développement des activités de tourisme et de loisirs passe par le renforcement des structures d'accueil et d'hébergement. A cette fin, deux actions sont envisagées :

- maintenir et améliorer le camping du Tromeur
- stimuler l'ouverture de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes en autorisant la rénovation et la reconversion de certains bâtiments existants

4.4. Permettre l'implantation de nouvelles installations artisanales

L'implantation de nouvelles structures artisanales permet de dynamiser la vie locale. Ainsi, de telles implantations sont possibles dans le tissu urbain, du moment qu'elles sont compatibles avec l'habitat et ne créent pas de nuisances. Un espace le long de la RD 27 en direction de Brèlès a été réservé à cet effet.

5. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE COMMUNAL

Lanildut possède des éléments paysagers forts qui dans la lecture du territoire apportent des impressions et ambiances distinctes. Il s'agit de préserver cette identité communale grâce à différentes actions en faveur de son patrimoine naturel ou bâti, littoral ou rural.

La commune présente une double appartenance. Riveraine de l'Aber Ildut et de la mer d'Iroise, elle est littorale, mais aussi terrienne par sa trame végétale, élément majeur de son paysage.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) permettait déjà de protéger les vallées et préserver les prairies humides. Ces zones, qui représentent un habitat très riche pour de nombreuses espèces végétales et animales, jouent un rôle majeur dans le maintien de la qualité de l'eau et la régularisation des crues.

5.1. Mettre en valeur le patrimoine naturel

Il faut mettre en valeur et préserver la double appartenance, littorale et terrienne, de la commune.

Le caractère naturel de la façade maritime et de l'Aber Ildut sera préservé et les espaces remarquables recevront un zonage protecteur. Par ailleurs, des fenêtres sur le littoral, espaces naturels permettant de dégager une vue sur la mer, seront maintenues.

L'objectif est également de préserver la frange littorale d'une urbanisation excessive, en interdisant dans certains endroits proches de la mer, les constructions de nouvelles maisons et en ne permettant que les travaux de rénovations/extensions.

La trame végétale que constituent les boisements et les vallées doit être protégée. Trois types d'action seront mis en œuvre pour atteindre cet objectif :

- l'application d'un zonage spécifique sur les principaux massifs et secteurs boisés ainsi que dans les fonds de vallons ; cette action permet en outre de conserver des coulées vertes/coupures d'urbanisation sur l'ensemble du territoire de la commune
- l'inscription en Espace Boisé Classé (EBC) des boisements les plus significatifs
- la protection au titre de la loi Paysage de certaines haies ayant un rôle important (lutte contre la pollution des eaux, rôle hydraulique et anti-érosif, rôle paysager, insertion du bâti...)

La commune souhaite également conserver les chemins creux qui sillonnent le territoire communal.

5.2. Préserver le patrimoine bâti

La commune possède un patrimoine bâti important et de qualité qui doit être mis en valeur. Certains éléments de ce patrimoine sont déjà protégés au titre des Monuments Historiques, d'autres sont identifiés sous le label « des Communes du Patrimoine Rural de Bretagne ».

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite établir plusieurs niveaux de protection vis-à-vis du patrimoine bâti :

- établir des zones de protection architecturale autour des éléments du patrimoine bâti les plus remarquables : corps de ferme, maison d'armateur, maison de maître, quartier ancien, ... Dans ces zones, la rénovation du bâti ancien et la construction neuve seront fortement réglementées.
- maintenir un environnement de qualité autour du patrimoine bâti. Il s'agit de garantir l'existence d'une « zone tampon » non constructible entre l'élément du patrimoine bâti et les constructions actuelles.
- protéger les éléments du « petit » patrimoine : religieux (croix, calvaire, chapelle, ...), militaire ou maritime (batterie côtière, corps de garde, cale, four à goémon, ...), rural (muret, chemin creux, ...) ou liés à l'eau (fontaine, lavoir, puit,...)

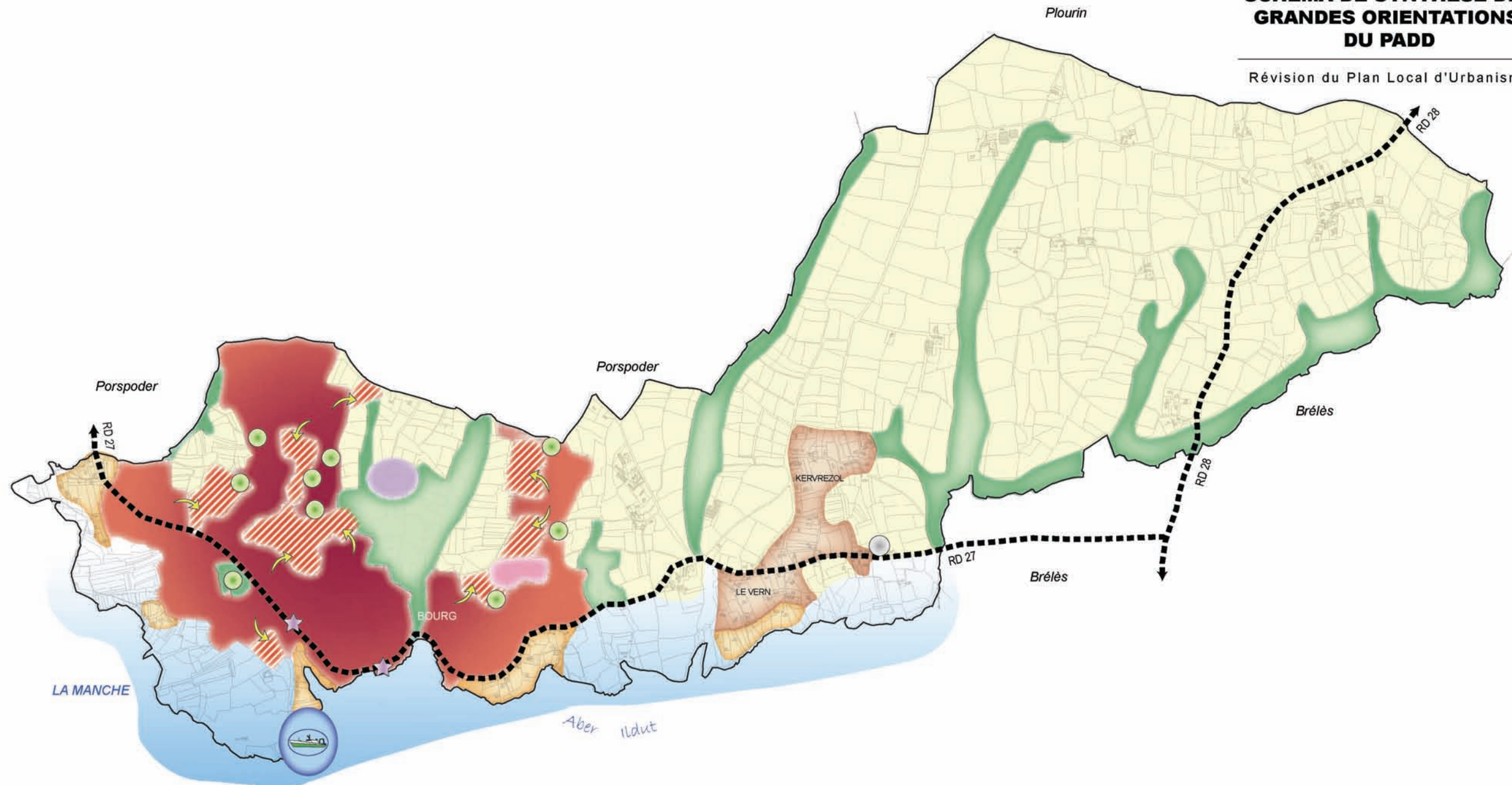
5.3. Protéger la ressource en eau

La commune souhaite jouer un rôle moteur dans l'amélioration de la qualité de l'eau. Ainsi, il est prévu :

- d'attribuer un zonage protecteur aux zones humides, prairies, ruisseaux, berges
- de porter une attention particulière sur l'aptitude des sols à l'assainissement dans les zones d'urbanisation future
- de gérer les eaux pluviales sur les parcelles constructibles

L A N I L D U T
**SCHEMA DE SYNTHESE DES
 GRANDES ORIENTATIONS
 DU PADD**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



PERMETTRE UNE URBANISATION MAITRISEE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

A l'échelle de l'agglomération :

- Renforcer et densifier l'urbanisation existante
- Développer de nouveaux quartiers
- Maintenir des espaces de respiration en raison des vues (fenêtres sur la mer), des milieux naturels et de la qualité du patrimoine bâti

A l'échelle des zones agglomérées du Vern et de Kervrezol :

- Conforter l'urbanisation de ces entités dans les limites bâties actuelles

AMENAGER LE CADRE DE VIE

- Maintenir et développer les commerces et les services de proximité
- Réserver un espace destiné aux équipements collectifs

MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Protéger et mettre en valeur l'espace agricole, tout en permettant l'évolution du bâti existant non agricole
- Conforter la zone portuaire
- Maintenir le camping du Tromeur
- Permettre l'implantation de nouvelles installations artisanales

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE COMMUNAL

- Préserver la qualité des milieux naturels de la façade maritime et de l'Aber Ildut
- Protéger la franche littorale d'une urbanisation excessive
- Protéger les paysages ruraux et les milieux naturels : vallées, bois, zones humides,...
- Préserver le patrimoine bâti sur tout le territoire communal

GÉOLITT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT