

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

LANILDUT

Département du Finistère



Rapport de Présentation

Révision générale du POS en PLU

Approuvée le : 3 novembre 2011

Rendue exécutoire le : 28 janvier 2012

Modification n°1 du PLU

Approuvée le : 11 juillet 2016

Rendue exécutoire le : 27 juillet 2016

Modification n°2 du PLU

Approuvée le : 22 mai 2019

Rendue exécutoire le : 17 juin 2019

SOMMAIRE

<u>INTRODUCTION</u>	5
1- LE CONTEXTE	6
2. SITUATION ADMINISTRATIVE	8
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE	9
4. RAPPELS HISTORIQUES	10
<u>1.DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE</u>	11
1. 1. LA POPULATION	12
1.1.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE.....	12
1.1.2. UNE POPULATION VIEILLISSANTE.....	15
1. 2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES	17
1.2.1. UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE	17
1.2.2. DES ACTIFS TRAVAILLANT DE PLUS EN PLUS HORS COMMUNE	18
1.2.3. UN SECTEUR PROFESSIONNEL ENTRE TERRE ET MER.....	18
1. 3. L'HABITAT	22
1.3.1. UN NOMBRE DE MENAGES EN AUGMENTATION.....	22
1.3.2. UNE COMMUNE RESIDENTIELLE	23
1.3.3. LE MARCHE IMMOBILIER	25
1. 4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES	27
1.4.1. LES EQUIPEMENTS	27
1.4.2. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	28
1.4.3. LES RESEAUX DIVERS	30
<u>2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u>	32
2. 1. LE MILIEU PHYSIQUE	33
2.1.1. LE CLIMAT	33
2.1.2. LE RELIEF, LA GEOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS.....	33
2.1.3. L'HYDROLOGIE.....	34
2. 2. LES MILIEUX NATURELS	38
2.2.1. LES ZONES DE PROTECTION EXISTANTES	38
2.2.2. LES VALLES ET LES ZONES HUMIDES	46
2.2.3. LES BOISEMENTS	49
2.2.4. LA TRAME BOCAGERE.....	49
2. 3. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI	50
2.3.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	50
2.3.2. LE PATRIMOINE BATI.....	50
2. 4. LES PAYSAGES	58

2.4.1. L'APPROCHE GLOBALE AU NIVEAU COMMUNAL	58
2.4.2. L'APPROCHE PAR UNITES PAYSAGERES	58
2. 5. LES NUISANCES ET LES RISQUES	61
2.5.1. LES RISQUES NATURELS	61
2.5.2. LES RISQUES INDUSTRIELS	61
2.5.3. LA SECURITE ROUTIERE	61
<u>3. LE PROJET D'AMENAGEMENT.....</u>	<u>62</u>
3. 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	63
3. 2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	67
3.2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	67
3.2.2. LES ZONES AGRICOLES	71
3.2.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER	73
3. 3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	95
3.3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	95
3.3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	96
3.3.3. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE	102
<u>4. POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES</u>	<u>103</u>
4.1. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC :.....	104
4.1.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE BREST.....	104
4.1.2. LE PARC NATUREL MARIN D'IROISE	105
<u>5. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR</u>	<u>107</u>
5.1. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE.....	108
5.2. L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE	109
5.3. LE LITTORAL.....	110
5.4. LE PAYSAGE.....	126
5.5. LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI	127
5.5.1. LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUES	127
5.5.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES	127
5.5.3. LES MONUMENTS HISTORIQUES	128
5.5.4. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	128
5.6. L'EAU.....	130
5.6.1. LE SDAGE DU BASSIN LOIRE BRETAGNE.....	130
5.6.2. L'ASSAINISSEMENT	131

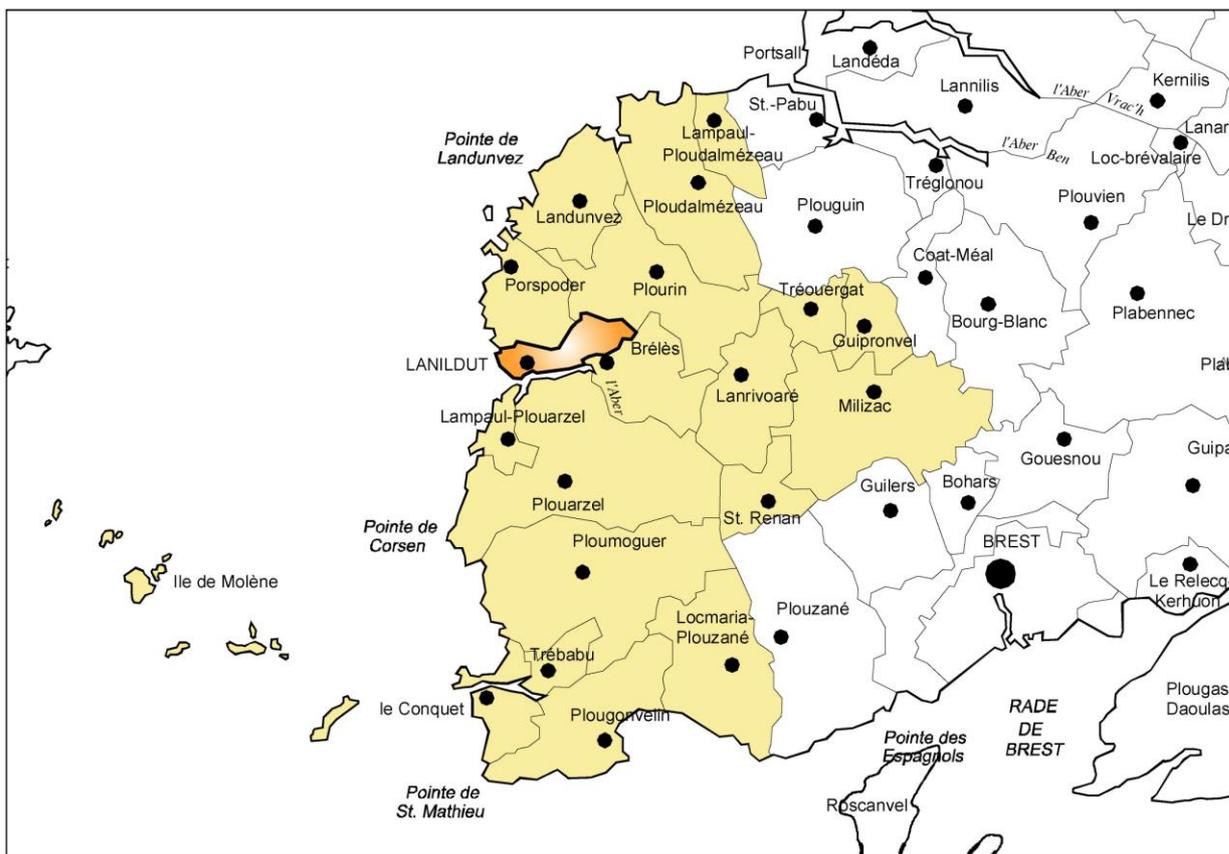
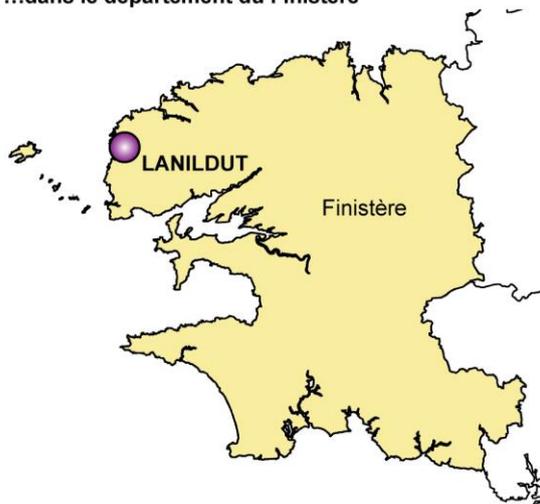
5.7. LES ESPACES AGRICOLES	133
5.8. LES GRANDES INFRASTRUCTURES	134
5.8.1. LES RECVLS ET ACCES	134
5.8.2. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS.....	135
5.9. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	136
5.9.1. LES RISQUES NATURELS	136
5.9.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	136
5.9.3. LA SECURITE ROUTIERE	136
5.10. LES DECHETS.....	138
5.11. LES ENERGIES RENOUVELABLES	138
5.12. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET ETUDE D'INCIDENCES NATURA 2000.....	138
<u>6. LES SURFACES DES ZONES POS/PLU</u>	<u>142</u>
6.1. SUPERFICIE DES ZONES POS / PLU.....	143
<u>7. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU DE 2012</u>	<u>144</u>
7.1. L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	145
7.2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION APPOREE AU REGLEMENT DE LA ZONE UIB.....	145
7.3. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU.....	149
7.4. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION N°2 DU PLU.....	152

LANILDUT

LOCALISATION

Révision du Plan local d'urbanisme

...dans le département du Finistère



GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

...dans la communauté de communes du Pays d'Iroise

INTRODUCTION

1- LE CONTEXTE

Par délibération en date du 27 avril 2004, le Conseil Municipal de Lanildut a décidé d'engager une révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé en 1997, et de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Pour mener à bien cette révision, les élus se sont fixés comme objectifs principaux de :

- **maîtriser le développement de l'urbanisation et rechercher des nouvelles zones destinées à l'habitat**, à l'Ouest du territoire communal, en continuité du tissu urbain existant
- **protéger les espaces naturels et la façade littorale et prendre en compte le patrimoine paysager et architectural**
- **préserver l'activité et l'espace agricole**, surtout présent à l'Est du territoire communal
- **permettre le développement des activités économiques** : activités artisanales, commerciales, maritimes et de loisirs : plaisance, camping, ...
- **harmoniser le développement de la commune par une meilleure réglementation de l'utilisation et de l'occupation des sols**

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 ;

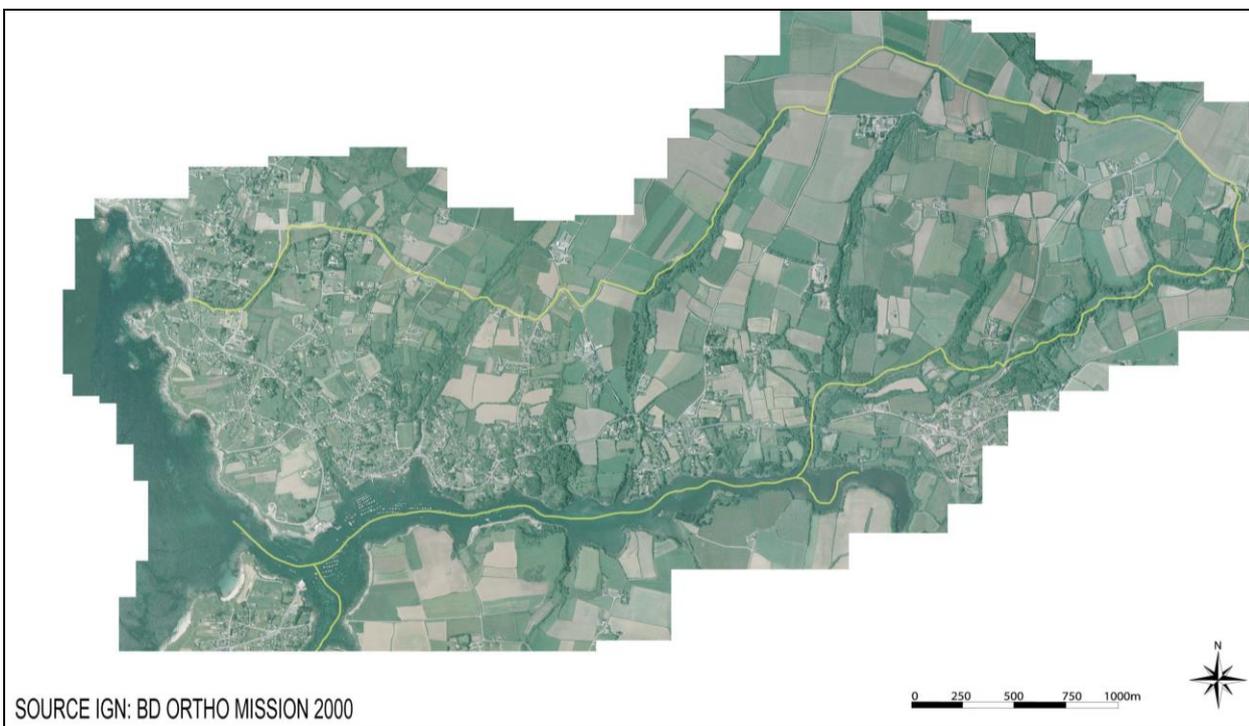
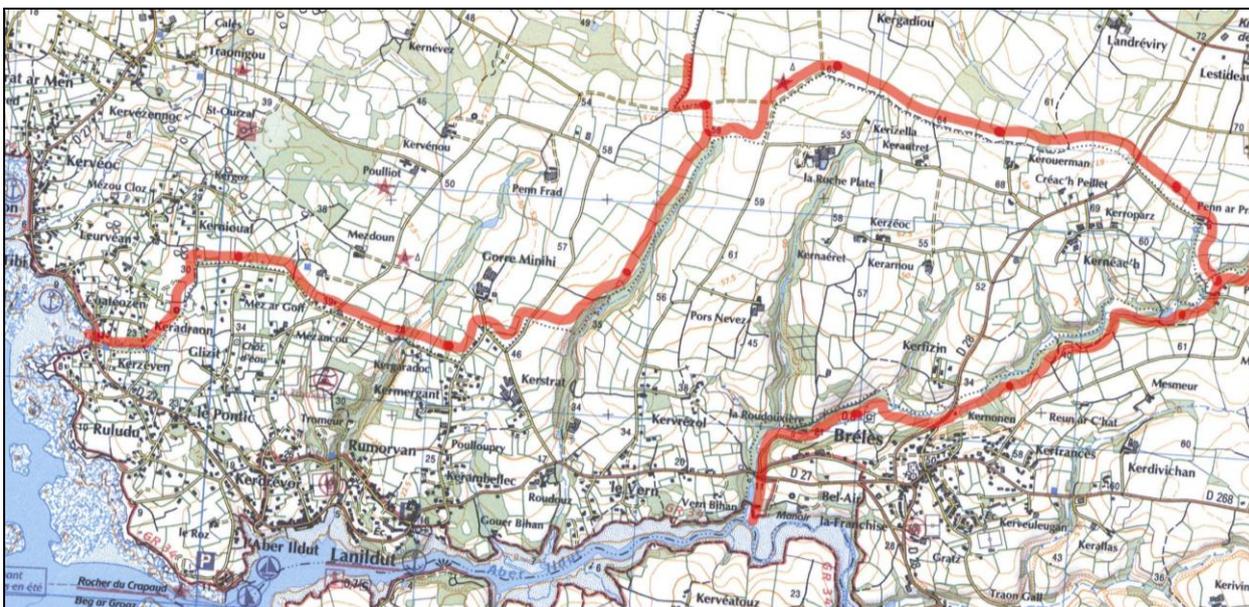
2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, 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- L'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 ou urbains, la réduction des 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".

LANILDUT

EXTRAITS DE LA CARTE IGN ET DE LA PHOTO AERIEENNE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

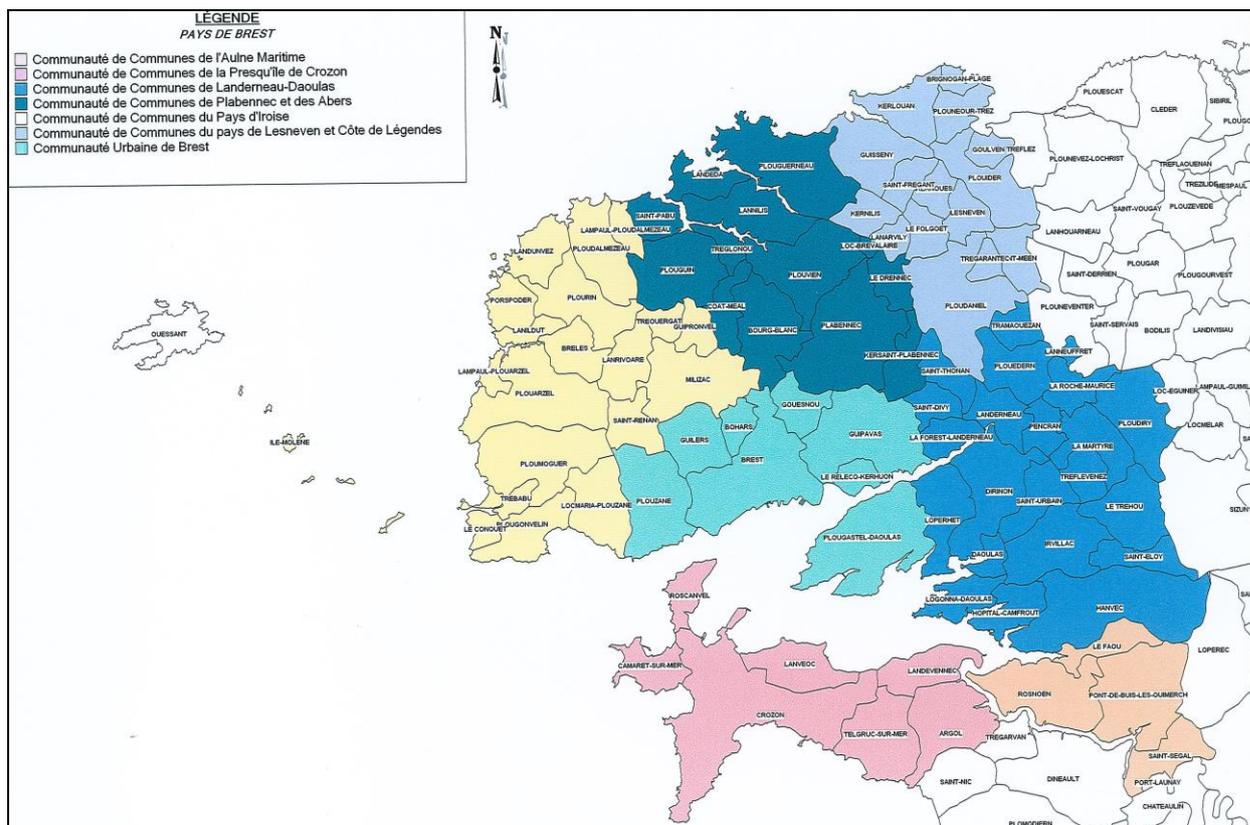


2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Lanildut fait partie :

- **du canton de Ploudalmézeau**, qui est composé des 10 communes suivantes : Brélès, Lampaul-Ploudalmézeau, Landunvez, Lanildut, Ploudalmézeau, Plouguin, Plourin, Porspoder, Saint-Pabu et Tréouergat.
- **de la communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI)**, créée le 8 décembre 1992, et regroupant, depuis 1998, les 20 communes suivantes : Brélès, Le Conquet, Guipronvel, Ile de Molène, Lampaul-Plouarzel, Lampaul-Ploudalmézeau, Landunvez, Lanildut, Lanrivoaré, Locmaria-Plouzané, Milizac, Plouarzel, Ploudalmézeau, Plougouzel, Ploumouguet, Plourin, Porspoder, Saint-Renan, Trébabu, Tréouergat.
- **du Pays de Brest**, qui regroupe 6 communautés de communes et une communauté urbaine : la communauté de communes du Pays de l'Iroise, la communauté de communes du Pays de Plabennec et des Abers, la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas, la communauté de communes de Lesneven-Côte des Légendes, la communauté de communes de la Presqu'île de Crozon, la communauté de communes de l'Aulne Maritime et la communauté urbaine de Brest : Brest Métropole Océane.

Carte présentant les EPCI membres du Pays de Brest



3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Lanildut couvre une superficie de 582 hectares. La commune s'étend sur près de 2 kilomètres du Nord au Sud et sur 5 kilomètres d'Est en Ouest, sur la rive droite de l'Aber Ildut.

Située sur la côte Ouest du plateau du Léon, la commune possède un linéaire côtier d'une dizaine de kilomètres. Limitrophe des communes de Porspoder, Plourin et Brèles, elle s'ouvre au Sud sur l'Aber Ildut.

Les agglomérations les plus proches sont : Ploudalmézeau à 10 km, St Renan à 13 km et Brest à 24 km.

Le relief communal est une succession de talwegs qui irriguent l'Aber Ildut. Le relief demeure assez tourmenté en bord de mer, tandis que l'arrière pays se situe sur l'amorce du plateau continental. Le point culminant est de 70 mètres, au lieu dit de Kerroparz.

Lanildut possède un pôle urbain structuré autour de 2 noyaux distincts :

- le Bourg comprenant l'église entourée du cimetière
- l'Aber Ildut, rue commerçante et ruelles latérales

L'espace rural, encore bien présent dans toute la moitié Est de la commune, est structuré par un bocage.

Les boisements couvrent qu'une faible superficie du territoire communal et sont principalement localisés sur les rives de l'Aber Ildut et dans les fonds de vallées.

4. RAPPELS HISTORIQUES

Origine du nom

Lanildut vient du breton « Lann » (ermitage) et de « Ildut » (Iltut ou Eltut), un saint gallois du VIème siècle.

Lanildut est un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de Plourin et son origine se confond avec la création d'un ermitage dédié à Saint Ildut (ou Hildut). Saint Ildut, née au VIème siècle, dans le comté de Clamorgan, fut le précepteur de Saint David, Saint Samson, Saint Magloire et Saint Gildas. Ildut, abbé fondateur du monastère de Llanilltud Fawr (Clamorgan), vint en Armorique, où il aborda à la côte du Léon, au havre de Laber-Ildut. Il mourut à Dol au VIème siècle.

La paroisse de Lanildut, mentionnée à partir du XVème siècle, dépendait autrefois de l'ancien évêché de Léon. Lanildut abritait le siège de la seigneurie de Gouerbien. La commune de Lanildut s'est agrandie, en 1869, au détriment de la commune de Prospoder.

Un territoire maritime

Lanildut est classée «Commune du Patrimoine Rural de Bretagne » depuis 1991, pour la qualité de son architecture. Aux 17ème et 18ème siècles, la commune était un havre de paix où les maîtres de barque et les armateurs venaient se reposer. Le quartier de Rumorvan, en autres, est le témoin de cette époque.

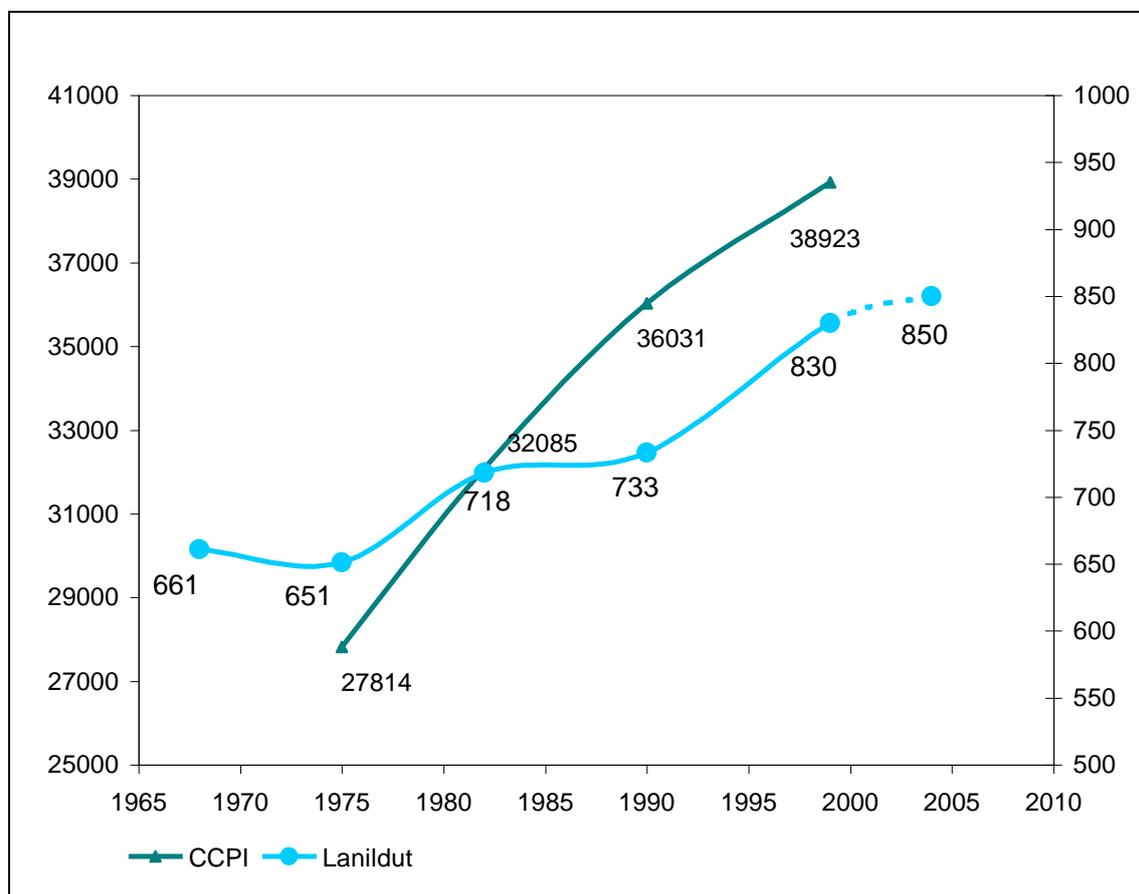
Par ailleurs, Lanildut s'est développée autour de l'activité ancestrale des goémoniers. Sur le littoral de la Manche et de l'Atlantique, les populations ont depuis très longtemps utilisé les algues comme combustible et comme engrais ainsi que, parfois, dans l'alimentation animale. Situé face aux champs d'algues de la Mer d'Iroise, la commune de Lanildut est devenu le premier port goémonier d'Europe. De mai à octobre, 30 000 à 35 000 tonnes de laminaires y sont débarquées, soit la moitié de la production française. Les laminaires sont quotidiennement transportées dans les usines de traitement de Landerneau et de Lannilis.

1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. 1. LA POPULATION

1.1.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE

Evolution de la population de 1968 à 2004



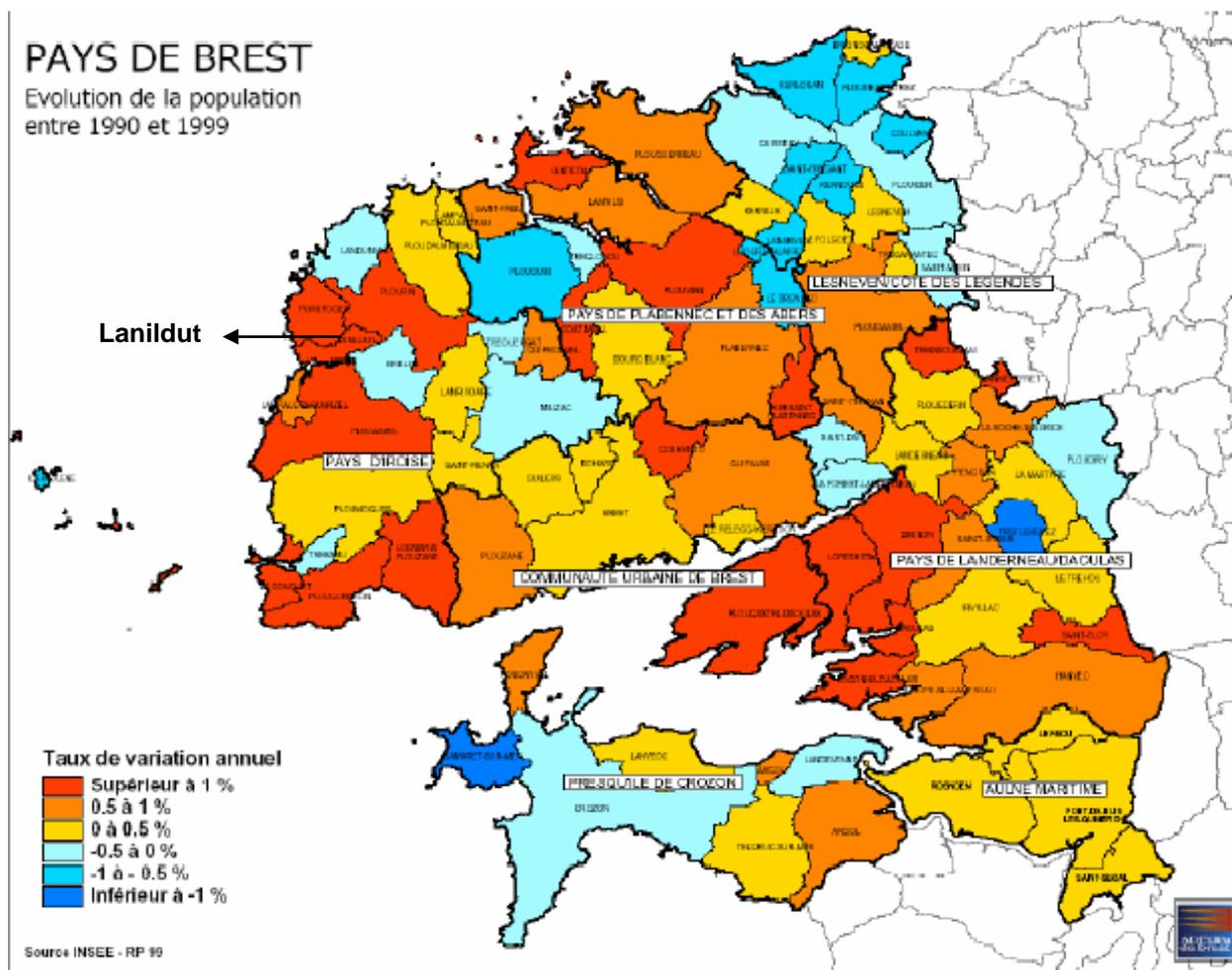
Source : INSEE

En 1999, la population de Lanildut compte 830 habitants sur un territoire de 582 hectares soit une densité de 143 habitants au km². **Selon les estimations de la mairie, en 2004, la population communale serait de 850 habitants et au 1^{er} janvier 2009, selon l'INSEE, la population de la commune était de 954 habitants.**

Depuis 1975, la population de Lanildut augmente. En près de 25 ans, la commune a ainsi gagné 179 habitants. Après une période de faible augmentation entre 1982 et 1990, la population connaît depuis le recensement de 1990 une forte croissance : + 13%. Cette augmentation de population peut s'expliquer par le desserrement de l'agglomération brestoise, d'une part, et l'attractivité de la côte et la qualité du cadre de vie : linéaire côtier découpé et ouvert sur la mer d'Iroise, paysages de l'Aber Ildut, vallées boisées, ...

La communauté de communes du Pays d'Iroise connaît, elle aussi, une croissance démographique continue depuis ces 25 dernières années, même si cette progression est moins forte : + 8 % entre 1990 et 1999.

A l'échelle du Pays de Brest, Lanildut connaît une croissance démographique forte, avec un taux d'évolution annuel supérieure à 1%, entre 1990 et 1999, comme les communes de Porspoder, Plouarzel, Locmaria-Plouzané, Daoulas, ...

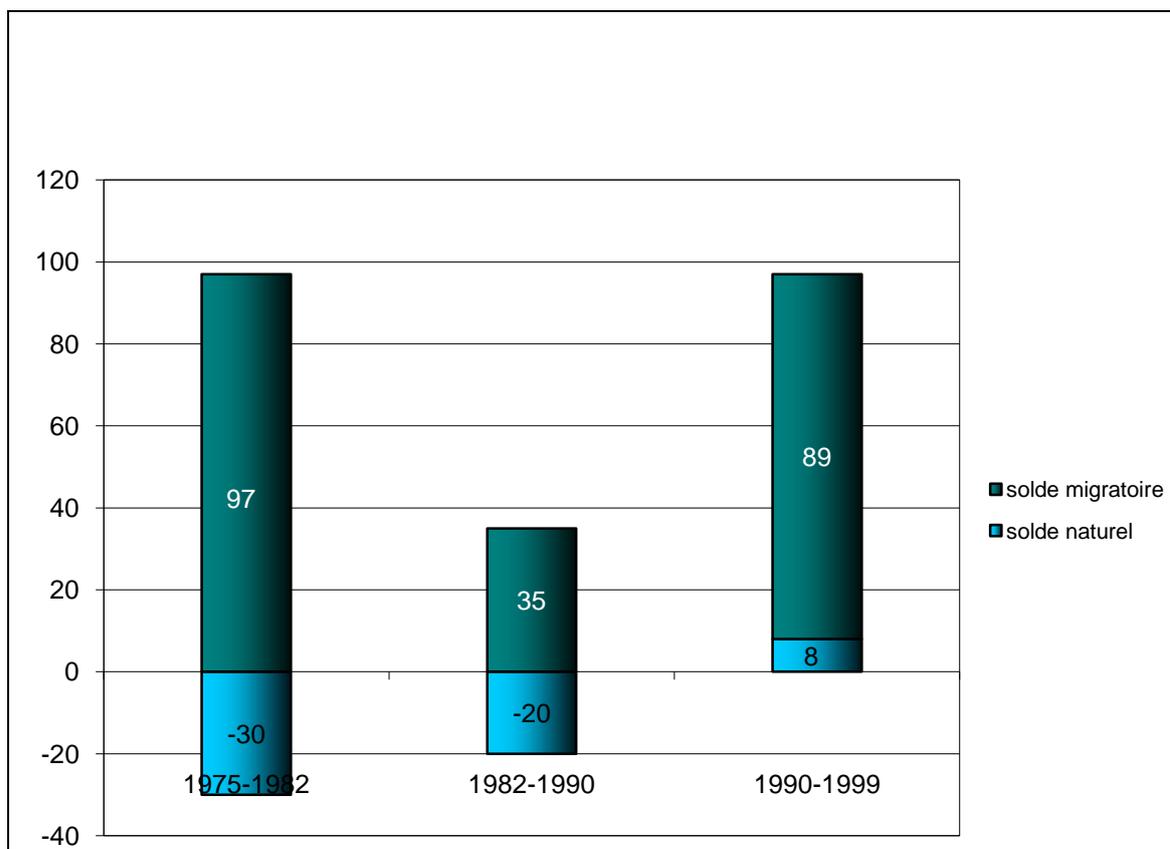


Evolution de la population dans l'intercommunalité

	1975	1982	1990	1999	taux d'évolution annuel depuis 1975
LANILDUT	651	718	733	830	0,3
CCPI	27814	32085	36031	38923	0,4
Pays de Brest	334358	348503	357888	369056	1,1

Source : INSEE

Evolution du solde naturel et migratoire entre 1975 et 1999



Source : INSEE

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

Taux de variation annuel moyen entre le solde migratoire et le solde naturel

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de variation annuel moyen	1,40%	0,26%	1,39%

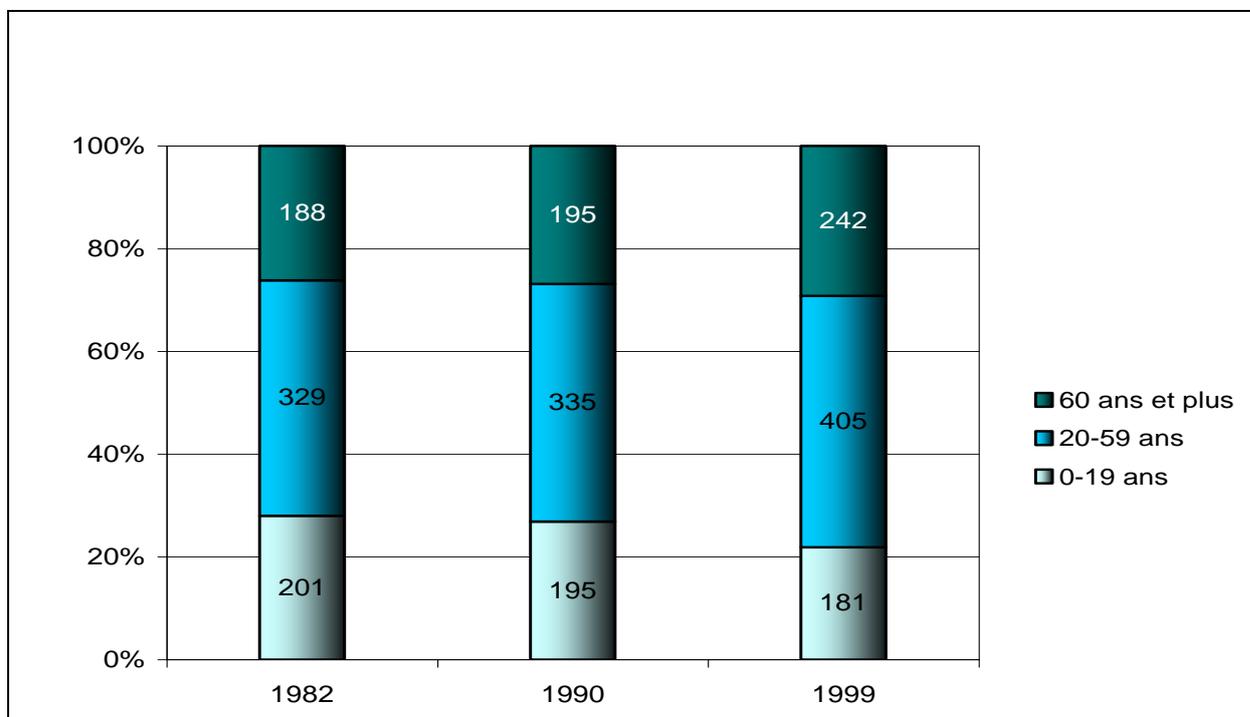
Source : INSEE

Entre 1975 et 1999, le solde migratoire est largement positif. En effet, pendant cette période, la commune de Lanildut bénéficie d'une forte attractivité. Ceci est à mettre en relation avec la croissance démographique soutenue, que connaît la commune pendant la période observée.

Pendant la même période, le solde naturel est plus variable. Négatif jusqu'en 1990, il devient positif par la suite. Cette tendance peut s'expliquer par le fait que la population de Lanildut est composée à près de 30% de personnes de +60 ans. Néanmoins, ces dernières années, l'installation de jeunes couples sur la commune semble pondérer cette tendance.

1.1.2. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Structure par âge de 1982 à 1999



Source : INSEE

L'effectif en jeunes de moins de 20 ans diminue régulièrement ces 25 dernières années, tandis que celui des 60 ans et plus progresse. Toutefois, c'est l'effectif des personnes entre 20 et 59 ans qui progresse le plus durant la période étudiée : + 76 de 1982 à 1999.

En 1999, la proportion des personnes de moins de 20 ans sur Lanildut (22%) est légèrement inférieure à celles de la communauté de communes du Pays d'Iroise (26,6%) et du département du Finistère (23,6%). En revanche, le pourcentage des personnes de plus de 60 ans (29%) est supérieur à ceux de la communauté de communes (22,4%) et du département (24,6%).

Indice de jeunesse de 1975 à 1999

	1975	1982	1990	1999
Lanildut	0,9	1,1	0,96	0,75
CCPI	1,58	1,74	1,52	1,23
Finistère	1,5	1,37	1,12	0,87

Source : INSEE

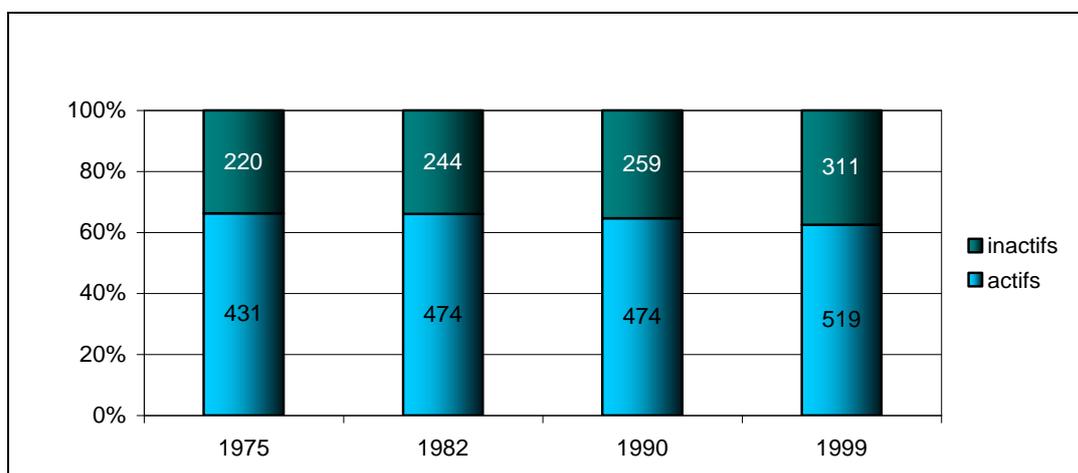
L'étude des indices de jeunesse confirme le fait que la population de Lanildut est globalement plus âgée que sur le reste du département et qu'elle continue à vieillir (indice de jeunesse en baisse). En 1999, la commune compte 3 jeunes de moins de 20 ans pour 4 personnes de plus de 60 ans.

Il est à noter que le phénomène de vieillissement de la population s'observe à l'échelle nationale, conséquence de plusieurs facteurs : allongement de l'espérance de vie, baisse de la natalité et arrivée à plus de 50 ans de la génération « baby-boom ».

1. 2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

1.2.1. UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE

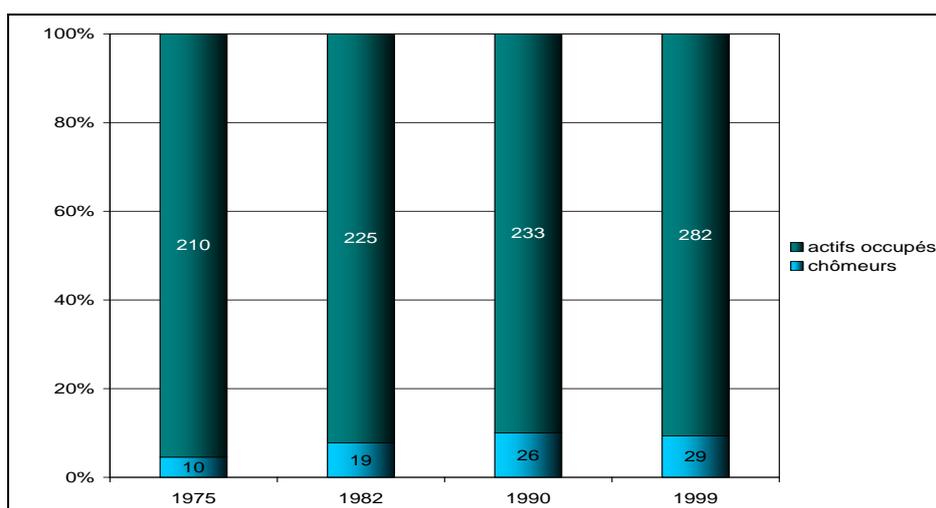
Taux d'activité des résidents de 1975 à 1999



Source : INSEE

La population active est passée de 431 personnes en 1975 à 519 en 1999. Cette hausse de 20% du nombre d'actifs confirme que les nouveaux arrivants sont principalement des personnes en âge de travailler. Néanmoins, depuis 1990, le nombre d'inactifs augmente mais leur proportion tend à se stabiliser. En 1999, le taux d'activité est inférieur à celui du département du Finistère et de la communauté de communes du Pays d'Iroise, respectivement de 42,7% et 41,5%.

Taux d'activité des résidents de 1975 à 1999

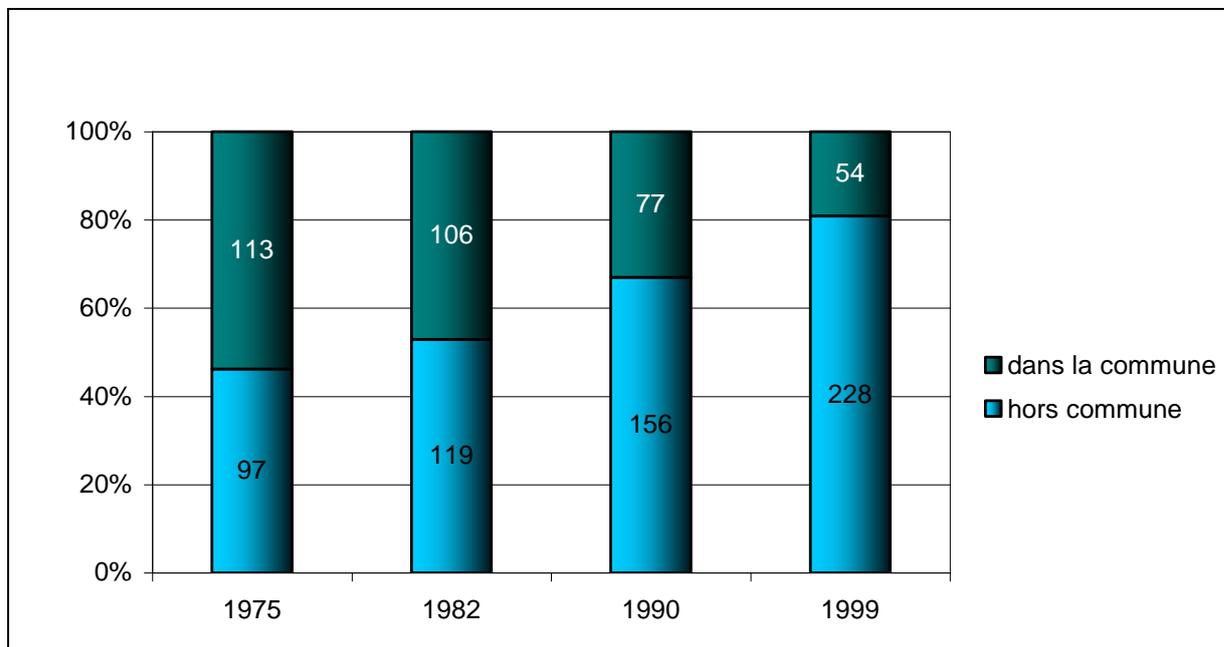


Source : INSEE

Le taux de chômage sur la commune, bien qu'en progression, demeure faible. En 1999, il restait inférieur à celui du Finistère (10 % contre 11,2 %). En comparaison, ces valeurs sont légèrement supérieures aux données enregistrées au niveau de la communauté de communes (8,5%).

1.2.2. DES ACTIFS TRAVAILLANT DE PLUS EN PLUS HORS COMMUNE

Lieu de travail des habitants de 1975 à 1999



Source : INSEE

Depuis 1975, on constate un changement significatif du lieu de travail des résidents : les actifs travaillant dans la commune sont en constante diminution. En 1999, 19% des actifs travaillent à Lanildut, alors que la proportion était de 54% en 1975.

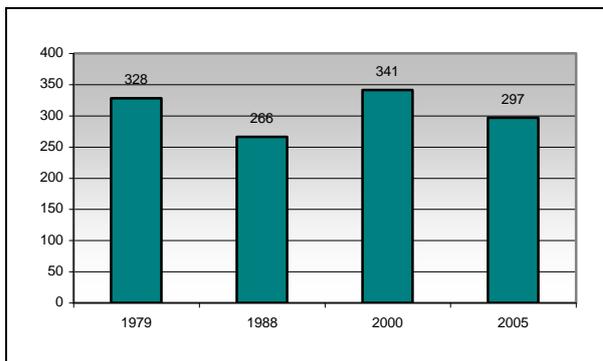
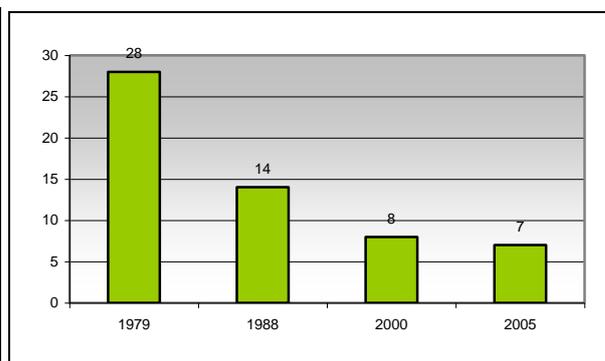
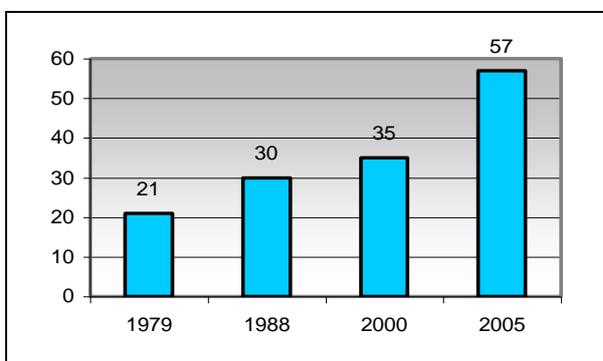
Cette baisse est due à plusieurs facteurs, notamment :

- de plus en plus de jeunes font des études qui les mènent à des emplois plus spécialisés ne pouvant s'exercer en commune rurale
- l'attractivité du pôle d'emploi de Brest

1.2.3. UN SECTEUR PROFESSIONNEL ENTRE TERRE ET MER

UNE AGRICULTURE EN DIMINUTION

L'agriculture est toujours présente sur Lanildut, notamment dans la partie est de la commune. Toutefois, cette activité décline. D'après le recensement réalisé par la commune en 2005, Lanildut ne compte plus que 7 exploitations professionnelles en activité. De plus, la superficie agricole utilisée (SAU) représenterait 51% de la superficie communale, soit 297 hectares, soit 8% de moins qu'en 2000 (RGA).

Evolution de la SAU en ha**Evolution des exploitations professionnelles****Evolution des exploitations de plus de 35 ha en %**

Source: recensement agricole 2000 et recensement communal 2005

Le secteur agricole connaît à Lanildut les mêmes phénomènes que ceux observés au plan national :

- baisse du nombre d'exploitations : perte de $\frac{3}{4}$ des exploitations depuis 1979
- augmentation de la superficie agricole utilisée moyenne : 57% des exploitants ont plus de 35 ha en 2005

La surface agricole utilisée reste stable et représente environ 60% du territoire communal.

Lanildut présente une agriculture tournée vers l'élevage, puisque toutes les exploitations s'y consacrent. Cependant, deux d'entre elles cultivent également des légumes ou des céréales en complément.

On trouve, sur le territoire communal, 7 exploitations :

- 4 exploitations laitières
- 3 exploitations porcines

L'âge des exploitants est proche de la moyenne départementale : 33% ont moins de 40 ans (contre 32% dans le Finistère).

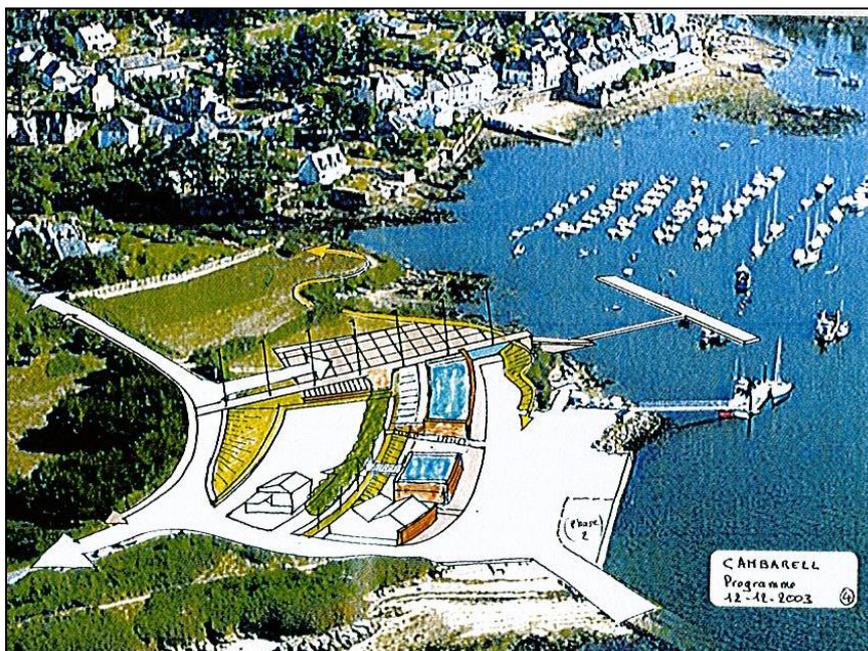
DE NOMBREUSES ACTIVITES LIEES A LA MER

Lanildut bénéficie d'infrastructures portuaires développées. Sur l'Aber Ildut, la commune compte un port en eaux profondes, qui est à la fois à vocation de plaisance : 450 mouillages et à vocation d'activités professionnelles : pêche, dragage, goémon (premier port goémonier d'Europe), transport maritime (l'été uniquement - liaisons Ouessant).

Une zone d'activités, gérée par la communauté de communes du Pays d'Iroise, se situe sur le port et regroupe aujourd'hui 6 entreprises : ZA de Cambarell. En 2007, un projet, porté par la communauté de communes et lié au projet d'aménagement global des rives et du plan d'eau de l'Aber Ildut*, a permis, sur le site, la construction d'un hôtel d'entreprises, d'une plate-forme portuaires (pontons) et d'un bâtiment de plaisance.

* Cette étude menée par la CCPI prévoit la valorisation de l'Aber Ildut, par des programmes d'aménagements sur chacune des communes riveraines de l'Aber. Ces aménagements ont pour objectifs de développer l'activité économique, renforcer l'attractivité touristique et assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine naturel.

Plan masse des travaux réalisés sur le port



QUELQUES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- | | |
|----------------------------------------|-----------------------|
| - 2 épiceries, alimentations générales | - 1 poste |
| - 1 boulangerie, pâtisserie | - 1 cabinet médical |
| - 3 bars | - 2 taxis |
| - 1 bureau de tabac | - 1 capitainerie-SNSM |
| - 3 restaurants | - 1 centre nautique |

Les services accessibles à la population sont relativement faibles, mais couvrent les besoins essentiels des habitants. Ces activités se concentrent essentiellement dans le bourg et sur le port. **Néanmoins, pour disposer d'une offre plus large de services commerciaux, de santé,..., il faut se rendre à Saint-Renan ou à Ploudalmézeau.**

UNE IMPORTANTE ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

Le secteur touristique constitue une part importante de l'activité économique de Lanildut et conditionne donc fortement sa physionomie et son évolution actuelle. De part son cadre de vie, la commune attire les visiteurs. En effet, outre le nombre important de résidences secondaires (34% du parc total de logements soit 191 logements en 1999), **la commune dispose de plusieurs 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).**

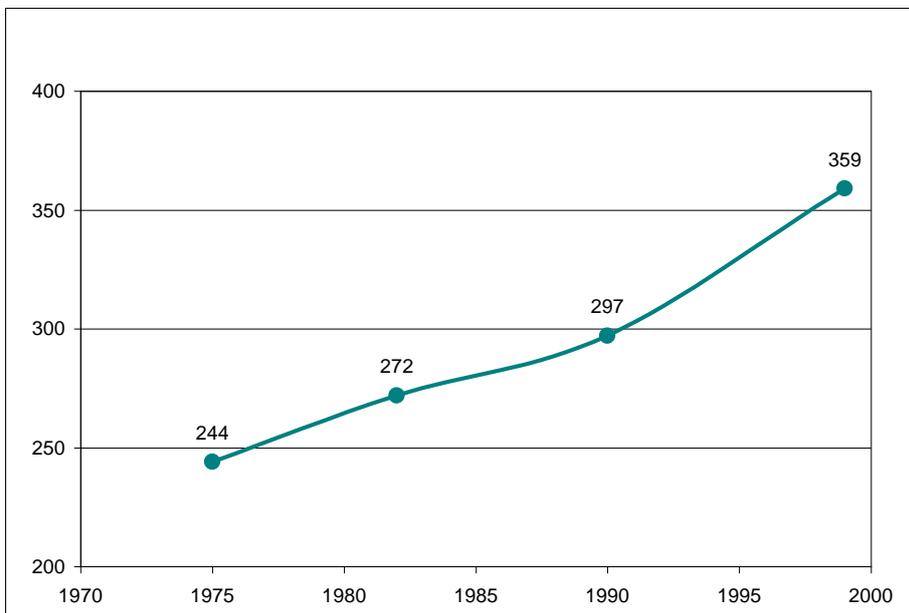
En revanche, la capacité d'accueil en hébergements touristiques est limitée. L'offre en locations saisonnières est assez limitée:

- une quinzaine de chambres d'hôtes
- une quinzaine de maisons à louer
- un camping municipal, passé en gestion privé, de 70 emplacements.

1. 3. L'HABITAT

1.3.1. UN NOMBRE DE MENAGES EN AUGMENTATION

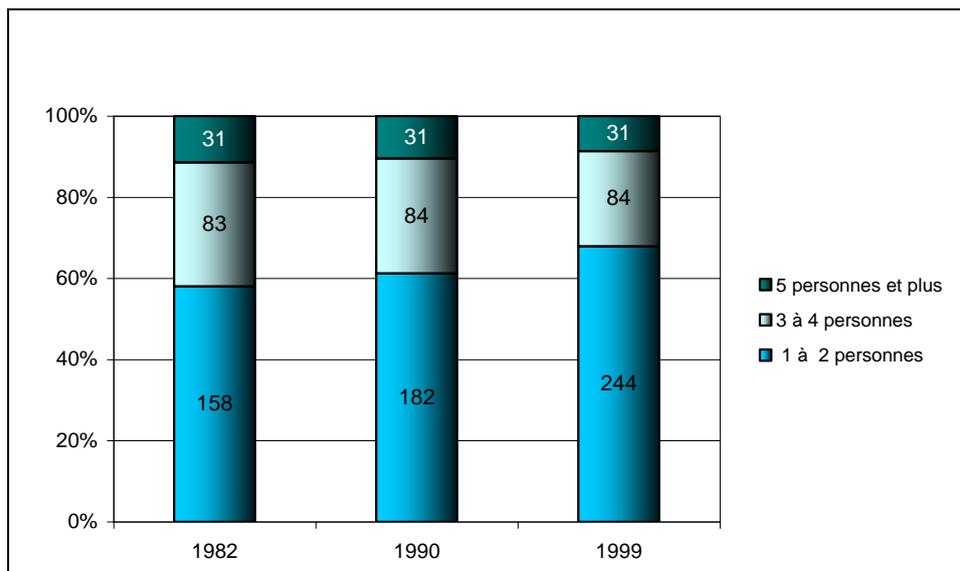
Nombre de résidences principales de 1975 à 1999



Source : INSEE

L'augmentation du nombre de ménages est en progression depuis 1975, ce qui démontre une attractivité importante de la commune. L'augmentation du nombre de ménages est également due à une tendance nationale de fragmentation des familles.

Evolution de la taille des ménages de 1982 à 1999



Source : INSEE

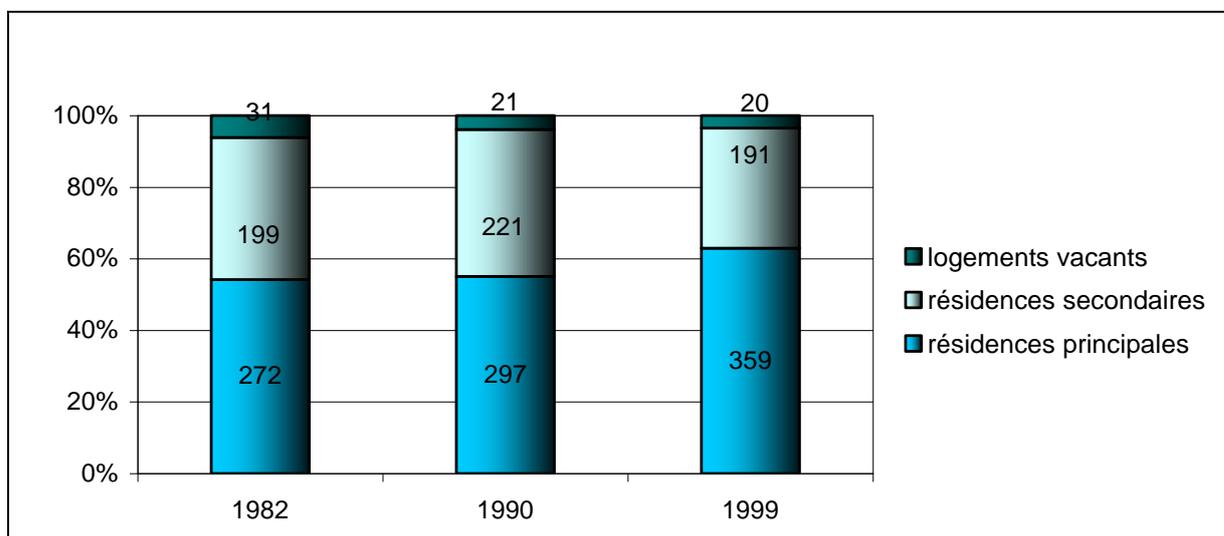
Depuis 1982, on constate que la taille moyenne des ménages diminue. En 1999, elle est de 2,3 personnes par ménage, ce qui représente une moyenne inférieure à celle de la communauté de communes (2,6) et égale à celle du département (2,3).

En 1999, 68% des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes. Plusieurs facteurs peuvent l'expliquer :

- nombre de personnes âgées en augmentation
- décohabitations juvéniles
- les familles nombreuses ne sont plus «à la mode»

1.3.2. UNE COMMUNE RESIDENTIELLE

Evolution du parc de logements de 1982 à 1999



Source : INSEE

En 1999, Lanildut compte 570 logements. Entre 1982 et 1999, la commune a gagné, en valeur absolue, 68 logements, soit une progression de 6%.

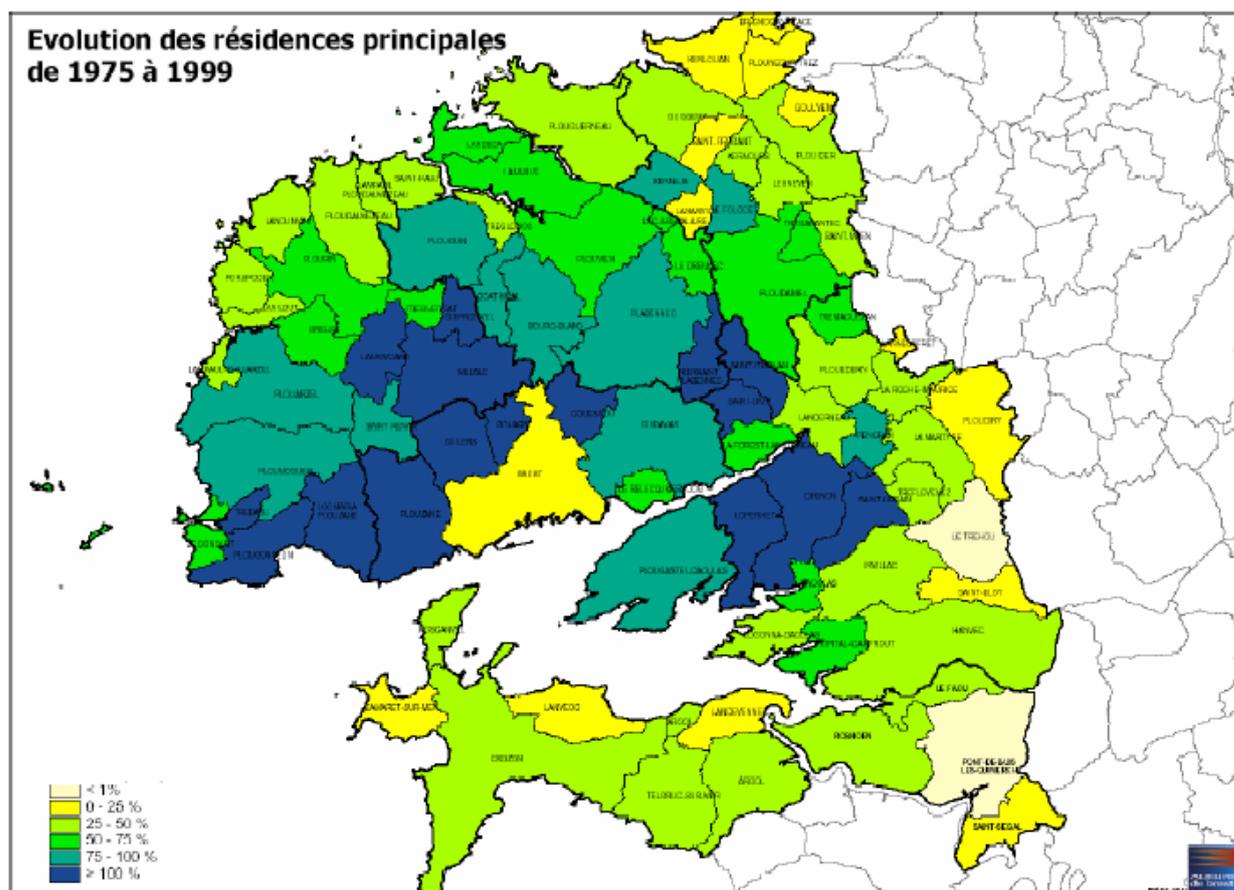
Les résidences principales représentent 63% du parc immobilier total, en 1999. La part des résidences principales ne cesse de progresser depuis 1982.

Les résidences secondaires représentent 34% du parc en 1999. Depuis 1982, leur effectif est assez stable et tend à diminuer au profit des résidences principales. Ce taux est largement supérieur au taux départemental (12,4% en 1999) et est également supérieur au taux communautaire (21,17%). Au sein même de la CCPI, la part des résidences secondaires est très contrastée. Les communes littorales et touristiques (de Plougonvelin à Landunvez) enregistrent des valeurs très élevées (taux supérieurs à 30%) tandis que les communes rurales et situées en dehors de l'axe littoral ont des valeurs inférieures à 10%.

Quant au taux de logements vacants, il représente 3% du parc de logements en 1999. Ce taux a diminué depuis 1982, signe d'une forte demande en logements.

Lanildut a donc une vocation de station balnéaire affirmée, mais affiche également plus récemment la volonté d'être une véritable commune résidentielle, sous l'effet de deux phénomènes conjugués :

- arrivée de familles avec enfants
- sédentarisation de propriétaires de résidences secondaires s'installant définitivement pour leur retraite



Résidences principales par type d'immeuble en 1999

	maisons individuelles	logements collectifs	autres
Lanildut	97,5%	1,1%	1,4%
CCPI	91,3%	6,2%	2,5%

Source : INSEE

Les résidences principales sont aujourd'hui représentées, à près de 98%, sous forme de maisons individuelles. Le poids des logements collectifs est faible, avec seulement 1% du total des résidences principales. Ces proportions ne reflètent ni les données du département (71,7% de maisons individuelles contre 25,7% de logements collectifs), ni celles de la communauté de communes Ceci s'explique notamment par le fait que Lanildut est une commune rurale, qui se situe dans la 3ème couronne de l'agglomération de Brest.

Le parc de résidences principales est bien diversifié : 82% sont de grande taille : 4 pièces et plus, et 5% de petite taille : 1 ou 2 pièces. Les logements de taille moyenne sont bien représentés également avec 13% du parc.

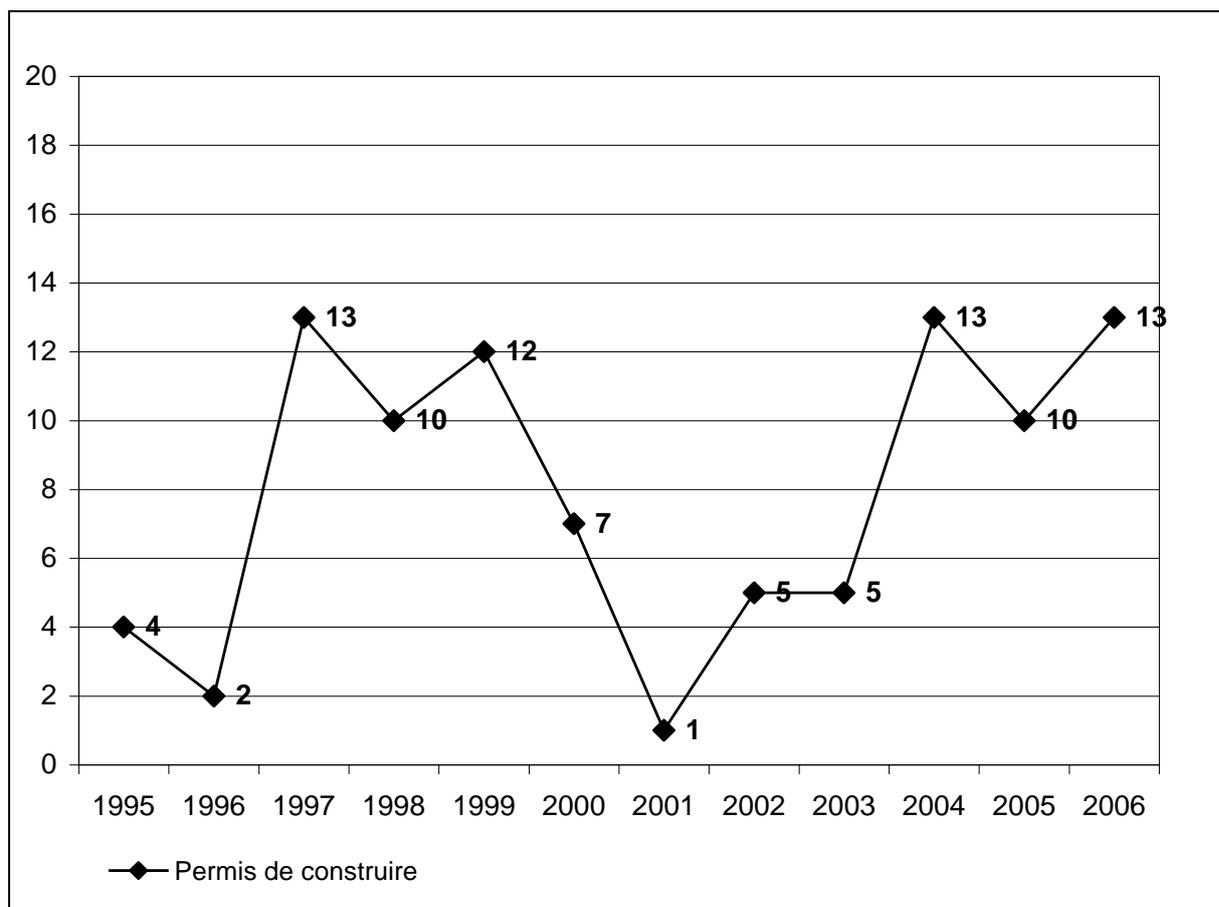
Seules 3,3% des résidences principales n'ont pas de confort sanitaire (sans baignoire ou douche et sans WC). Pourtant 62% des logements (RP) datent d'avant 1949, ce qui témoigne d'une bonne mise en valeur du bâti ancien, assez largement rénové.

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 84% des ménages. Les locations représentent environ 11% des résidences principales en 1999 (soit 39 logements), ce qui reste inférieur au taux départemental (29,7%).

La commune possède 13 logements sociaux, ils représentent 3,6% des résidences principales. Face l'augmentation de population, le parc de logements sociaux demeurent relativement réduits. Néanmoins, deux projets de constructions de logements sociaux sont en cours de finalisation ; ces quatre logements devraient être disponibles sous deux ans.

1.3.3. LE MARCHÉ IMMOBILIER

Les nouveaux logements sur la commune depuis 1995



Source : mairie

Entre 1995 et 2006, il y a eu 95 constructions neuves, soit une moyenne d'environ 8 constructions par an. Toutefois, le rythme de construction est irrégulier sur cette période : avec des périodes de rythme soutenu comme 1997-1999 et 2004-2006 et des périodes « plus creuses » : 1994-1996 et 2000-2003. Nota : en 1997, ont été construits 6 logements locatifs en lotissement et 7 en 2004.

La politique de l'habitat est de compétence intercommunautaire et fait partie des attributions d'un observatoire du logement, commun à trois communautés de communes : la communauté de communes du Pays d'Iroise, la communauté de communes de Lesneven et de la côte des Légendes, la communauté de communes de Plabennec et des Abers. **Néanmoins, il n'existe pas de Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) à l'échelle communautaire.**

Une première Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), confiée au Pact'Arin, s'est déroulée de 1999 à 2003. Une seconde OPAH a été lancée en 2003 ; cette OPAH a pris fin le 22 juin 2006. Cette OPAH a pour objectifs de favoriser le maintien à domicile par une adaptation des logements, d'encourager les travaux dans les logements insalubres et de développer l'offre de logements locatifs avec un soutien particulier pour les logements conventionnés. L'opportunité de relancer une nouvelle O.P.A.H. est actuellement à l'étude au niveau de la C.C.P.I.

Ainsi, à l'échelle intercommunautaire, ce sont 900 logements individuels et 270 logements locatifs qui devraient bénéficier de l'aide financière pour l'amélioration de l'habitat. Sur Lanildut, aucun programme n'a été réalisé dans le cadre de cette OPAH.

1. 4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

1.4.1. LES EQUIPEMENTS

LES SERVICES PUBLICS

- 1 mairie
- 1 agence postale
- 1 garderie périscolaire (capacité d'accueil : 20 enfants)

L'ENSEIGNEMENT

La commune comprend 1 seul établissement scolaire : 1 école maternelle et primaire de l'enseignement public.

L'école de Lanildut compte actuellement 80 élèves répartis dans quatre classes. Les effectifs sont en hausse régulière depuis quelques années :

Rentrée	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Effectif	46	58	61	62	59	69	78	82	80	80	80

LES EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS

- 1 maison pour tous
- 1 bibliothèque

A côté de l'école, un centre socioculturel est en cours de réalisation.

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

- 1 court de tennis
- 1 terrain de foot

LES EQUIPEMENTS POUR LA SANTE

- 1 cabinet médical

LES EQUIPEMENTS PORTUAIRES

Il existe, dans l'Aber Ildut, un port de plaisance d'une capacité de 450 mouillages organisés, ainsi qu'un port de pêche et une zone portuaire : aire de carénage, chaîne traversière, ponton équipé en eau et électricité, capitainerie avec sanitaires, local SNSM.

Dernièrement, la zone portuaire a été aménagée par la communauté de communes du Pays d'Iroise : création de pontons (plaisanciers/professionnels), d'une plate forme portuaire et de bâtiments de plaisance.

1.4.2. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

LES ROUTES

La commune est traversée par deux routes départementales :

- la RD 27 qui traverse la commune d'ouest en est, reliant Porspoder au nord et St Renan, via Brèles à l'Est
- la RD 28, l'axe Le Conquet/Ploudalmézeau qui passe sur l'extrémité est de la commune

Le territoire communal est bien irrigué, par de nombreuses voies de desserte, réservées aux déplacements internes, qui desservent chaque hameau. Toutefois, en raison de l'étroitesse des rues et des routes, il existe, sur certains secteurs, une gêne de la circulation.

Grands axes routiers à l'échelle du Pays de Brest



Source : DDE du Finistère

LE STATIONNEMENT

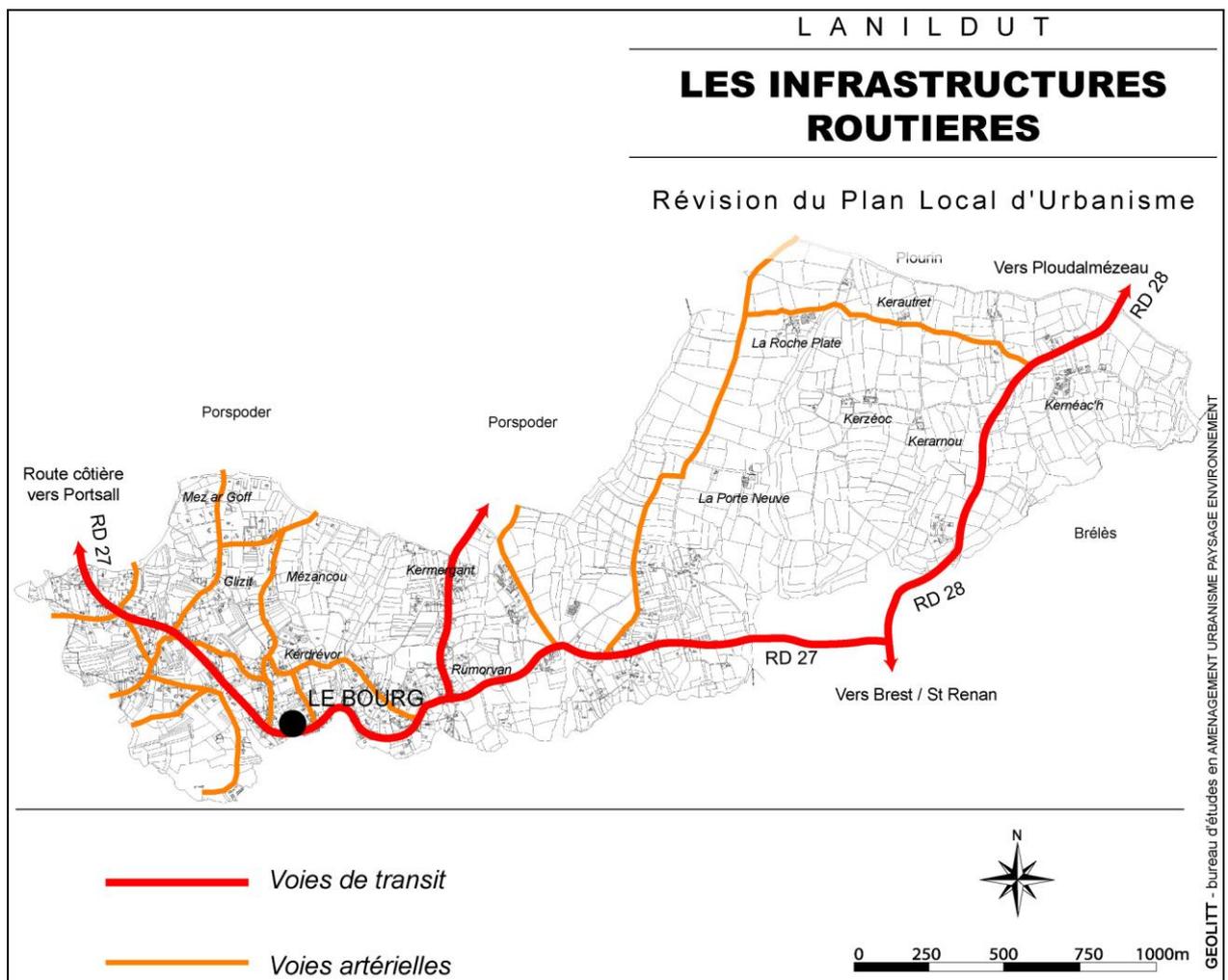
La commune dispose de places de stationnement en centre-bourg et au port. Toutefois, devant la fréquentation, notamment estivale, les capacités de stationnement sont insuffisantes à l'échelle de la commune.

L'étude l'aménagement de la RD 27 en cours doit permettre de répondre, entre autres, aux problématiques de circulations et de stationnement dans le centre-bourg.

LE RESEAU DEUX ROUES ET PIETONS

La commune ne possède pas de piste cyclable. Néanmoins, un grand nombre de cheminements piétons existent dans le bourg, reliant les différents quartiers au centre-bourg. De plus, des chemins de randonnée sillonnent la commune. Ces derniers assurent des itinéraires piétons entre le bourg et les hameaux ruraux.

La commune du Lanildut est longée par le sentier de grande randonnée côtier le GR34 le long de sa façade maritime. Elle comporte également un sentier « V.T.T. C.C.P.I. ».



1.4.3. LES RESEAUX DIVERS

LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité de l'eau, syndicat du Chenal du Four, exercice 2005

La commune de Lanildut est membre du Syndicat Intercommunal en eau potable du Chenal du Four qu'elle constitue avec les communes de Landunvez, Lanildut, Bréles et Plourin-Ploudalmezeau.

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la Compagnie de l'Eau et de l'Ozone. Le contrat a pris effet le 01 juillet 1996 et se terminera le 30 juin 2011.

Le territoire communal est desservi grâce:

- au captage en nappe souterraine du Traon situé sur la commune de Landunvez
- au forage en nappe profonde de Kerenneur situé sur la commune de Plourin

Mais également :

- en achat d'eau par interconnexion à la Communauté Urbaine de Brest, au réservoir de Kergroadès
- en achat d'eau par interconnexion au Syndicat du Bas-Léon, au réservoir de Trémazan. Les installations du Syndicat du Bas-Léon desservent Quelléret et le réservoir de Brélès, lui-même alimentant celui de Le Traon

En 2005, les diverses unités de distribution ont permis de distribuer de l'eau à une population de 5 474 habitants (nombre d'abonnés domestiques : 3803 pour l'ensemble du syndicat syndicat du chenal du Four dont 628 abonnés sur Lanidut), pour un volume total consommé de 315246 m³ en 2005.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La commune de Lanildut a constitué, avec celles de Porspoder et Landunvez, un Syndicat Intercommunal chargé de l'assainissement des trois communes : **le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Landunvez, Lanildut, Porspoder (SIALLP)**.

L'assainissement collectif a été dimensionné pour 6 800 équivalents/habitants sur les trois communes de Landunvez, Lanildut et Porspoder. La station est implantée sur le territoire de la commune de Porspoder, au lieu-dit Lan ar Graet. Le rejet des effluents traités se fera en mer lorsque la station aura atteint sa capacité nominale. En attendant cette époque, les effluents traités sont épandus sur le terrain avoisinant la station.

Une étude de zonage d'assainissement a été confiée à la Société d'Etudes Techniques Urbaines et Rurales. Son objectif est de définir un schéma d'assainissement communal, c'est-à-dire de définir un zonage du territoire et de déterminer, par zone, la solution technique la mieux adaptée pour le traitement des eaux résiduaires : assainissement autonome, semi-collectif et collectif.

La commune de Lanildut a arrêté un schéma d'assainissement en 1998. (Le plan de zonage d'assainissement concerne également les deux communes voisines de Porspoder et Landunvez). **Actuellement, le SIALLP est cours de révision de ce document.**

Pour ce qui concerne Lanildut, **l'assainissement collectif dessert la plupart de la zone agglomérée du Bourg et notamment la frange littorale comprise entre Porspoder et Kerambellec. Le port et l'extension du bourg vers Kermergant sont également raccordés au réseau d'assainissement collectif.**

Des extensions du réseau d'assainissement collectif sont prévues. Elles concernent les quartiers urbanisés et futurs quartiers de Glizit – Mezancou – Kervazgouezant, quartiers urbanisés compris sur la frange côtière entre Ruludu et Mezou Ploudu, les quartiers urbanisés du Pontic et de Kerdrévor, les futurs quartiers situés à l'Ouest de Poulloupry, les quartiers urbanisés de Kergaradoc et les futurs quartiers de Mezou Gour Guen. **(d'après l'étude en cours au niveau du SIALLP)**

L'assainissement est autonome sur le reste de la commune.

LE RESEAU D'ELECTRICITE

La commune appartient au Syndicat d'Electrification de Ploudalmézeau, constitué par arrêté préfectoral du 30 juin 1926, a pour objet de construire des réseaux de distribution d'énergie électrique (moyenne et basse tension), qui sont concédés à EDF, qui en assure l'exploitation et le renouvellement.

LE RESEAU DE GAZ

Il n'existe pas de réseau de gaz sur la commune.

LE RESEAU TELEPHONIQUE

Le réseau téléphonique de France Télécom couvre l'ensemble de la commune.

DECHETS

Les ordures ménagères sont collectées par la communauté de communes du Pays d'Iroise.

- Fréquence des collectes : une fois par semaine, le jeudi

- Points de collecte : les foyers disposent d'un container individuel, et il existe deux « points propres » sur la commune qui permettent de collecter séparément le verre, le carton, et le plastique. Ils sont respectivement situés au bourg, sur le parking de l'église et au Tromeur.

- Déchetterie : Les déchets peuvent être déposés dans les déchetteries des communes voisines de Ploudalmézeau et Plouarzel. Il y a un projet de déchetterie sur la commune de Plourin.

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2. 1. LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1. LE CLIMAT

La commune est sous l'influence d'un climat de type océanique (tempéré maritime), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- températures modérées, légèrement supérieures aux températures enregistrées sur les communes situées sur les plateaux, ceci en raison de sa localisation au fond de l'aber (température minimale moyenne > 5°C et température maximale moyenne > 19°C ; température moyenne annuelle > à 11,5°C) et qui s'explique par le rôle de régulateur thermique de l'océan
- des précipitations annuelles assez faibles (< 1000 mm) s'expliquant par l'influence marine
- les vents dominants soufflent du Sud-Ouest au Nord-Ouest

2.1.2. LE RELIEF, LA GEOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS

LE RELIEF

La commune est caractérisée par un relief relativement vallonné, formé de petits plateaux qui culminent à 60m au Nord-Est de la commune, et dont l'altitude décroît à l'approche du littoral, de l'Aber lldut, et qui sont entaillés par de petits ruisseaux qui forment des vallons relativement encaissés dans le paysage.

GEOLOGIE ET NATURE DES SOLS

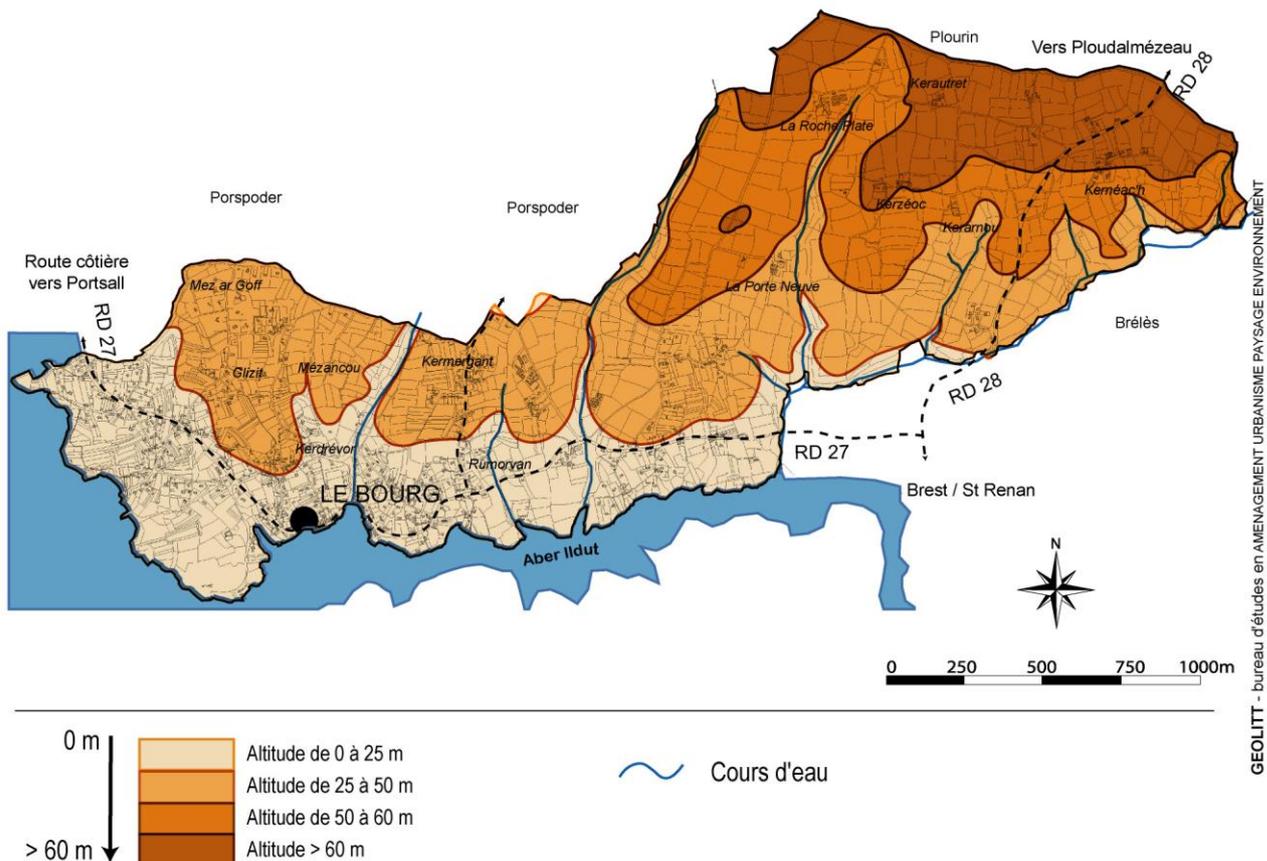
Le substratum géologique est constitué de granite rose porphyroïde, dit granite de l'Aber lldut. Cette formation recouvre l'ensemble du territoire communal. Elle affleure en de maints endroits. Ces affleurements se présentent sous la forme d'énormes boules de granite.

Dans le fond des vallées, les formations granitiques sont recouvertes par des alluvions modernes argilo-sableuses, quelquefois surmontées par une épaisse couche de tourbe.

L A N I L D U T

LE RELIEF

Révision du Plan Local d'Urbanisme

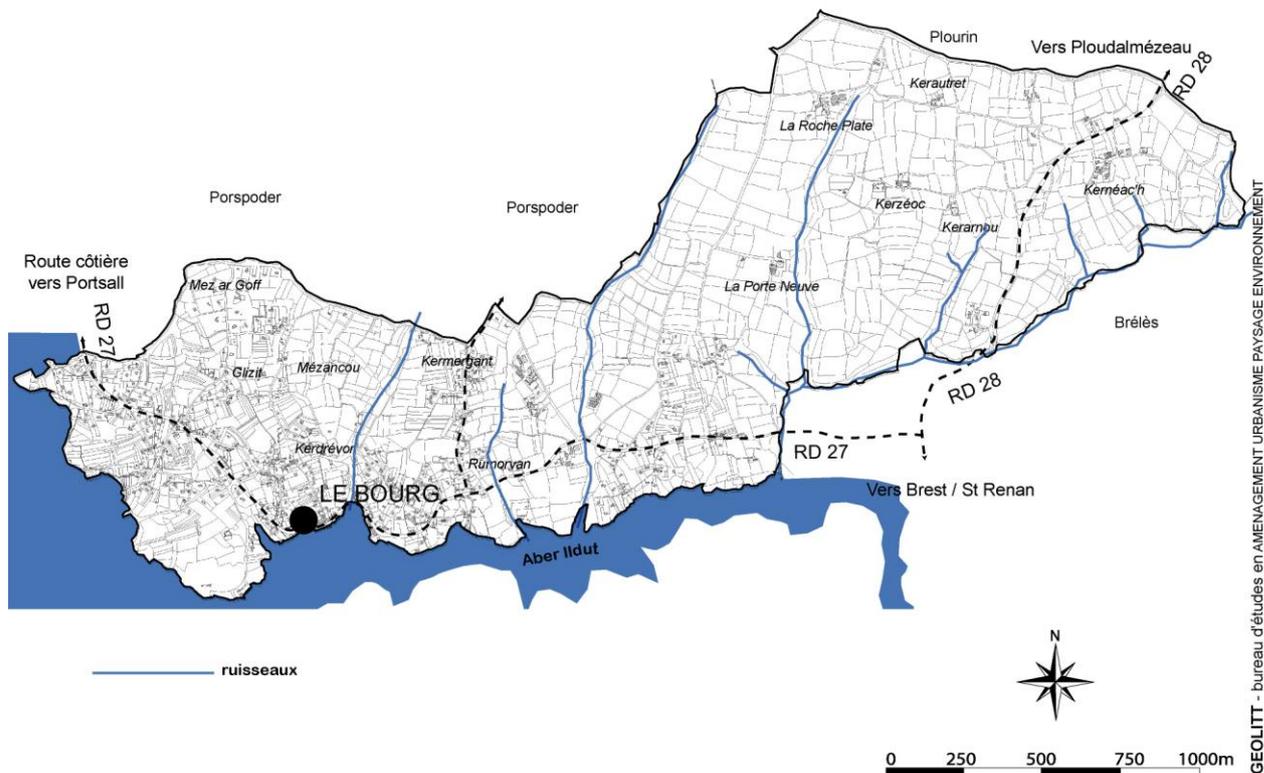
**2.1.3. L'HYDROLOGIE****INVENTAIRE PHYSIQUE**

La commune est traversée par un réseau hydrographique relativement dense. Ce réseau est essentiellement constitué de petits ruisseaux côtiers. Ils présentent, dans l'ensemble, une orientation Nord-Sud. Ils prennent leur source dans les zones rurales de la commune ou des communes avoisinantes et rejoignent l'Aber Ildut. A noter que l'un d'eux traverse le bourg.

L A N I L D U T

L'HYDROGRAPHIE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**BASSIN VERSANT DE L'ABER ILDUT**

Sur le bassin versant de l'Aber Ildut, dont fait partie la commune de Lanildut, la communauté de communes du Pays d'Iroise a mis en œuvre une étude préalable à la réalisation d'un contrat restauration-entretien de rivière et de zones humides sur le bassin versant de l'Aber Ildut. Le but est de protéger et améliorer les usages et les fonctions assurés par l'Aber Ildut et espaces humides associés.

Cette étude se réalisera en 4 phases :

- Diagnostic.
- Définitions d'objectifs de gestion par secteurs homogènes
- Description des actions à mettre en œuvre
- Hiérarchisation des actions, afin d'obtenir un programme d'actions

QUALITE DES EAUX

L'eau potable

La DDASS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) effectue un contrôle sanitaire périodique des eaux destinées à la consommation humaine. Cette mission porte sur l'ensemble de la distribution d'eau depuis le point de captage jusqu'au robinet du consommateur conformément à la réglementation en vigueur.

En 2007, les analyses effectuées sur la commune indiquent une eau d'adduction conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Pour la commune, ils ont été réalisés à la mairie et ont un taux de nitrates inférieur à 50 mg/l (33 mg/l).

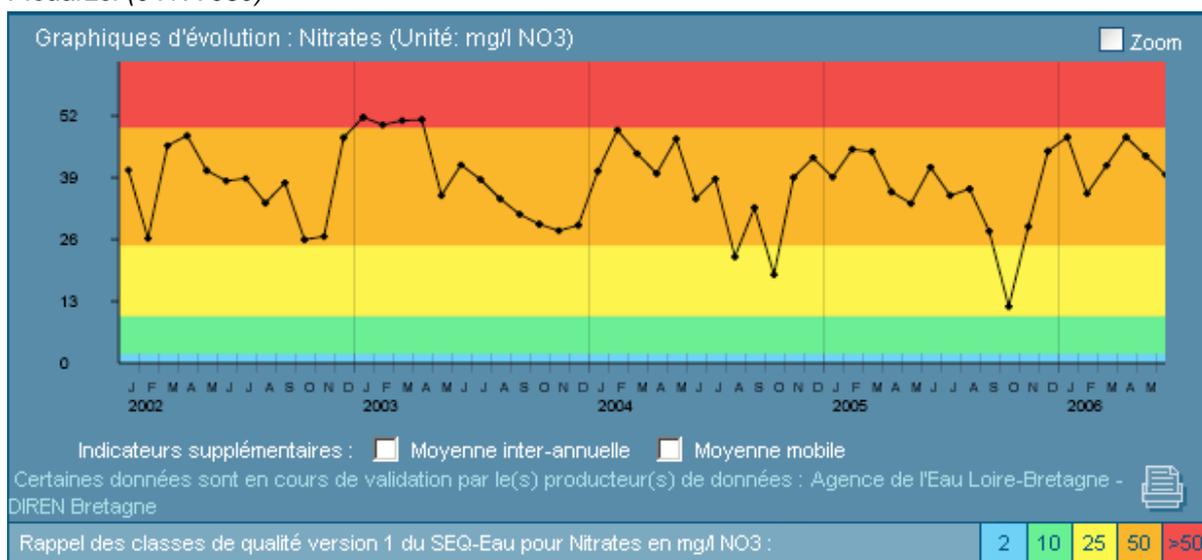
source: bulletins d'information au public du contrôle des eaux destinées à la consommation humaine le 30 janvier 2007, (Affiché en mairie).

L'eau de rivière

Aucun point de prélèvement n'est effectué sur le territoire de Lanildut, mais des prélèvements sont effectués en amont sur la commune de Plouarzel, à la station Keringar, sur l'Aber lldut. Ils nous renseignent sur la qualité de l'eau, à travers différents critères : nitrates, ammonium, orthophosphates, matières en suspension, oxygène dissous et DB05 à 20°.

Entre 2002 et 2006, la teneur en nitrates est élevée avec des valeurs comprises généralement entre 25 et 50 mg, témoignant d'une eau de mauvaise qualité. Début 2003, ces valeurs ont même dépassés le seuil légal de 50 mg/l classant la rivière dans la catégorie N4 (eau de très mauvaise qualité).

Graphique montrant l'évolution du taux de nitrates entre 2002 et en 2006 à la station Keringar de Plouarzel (04177050)

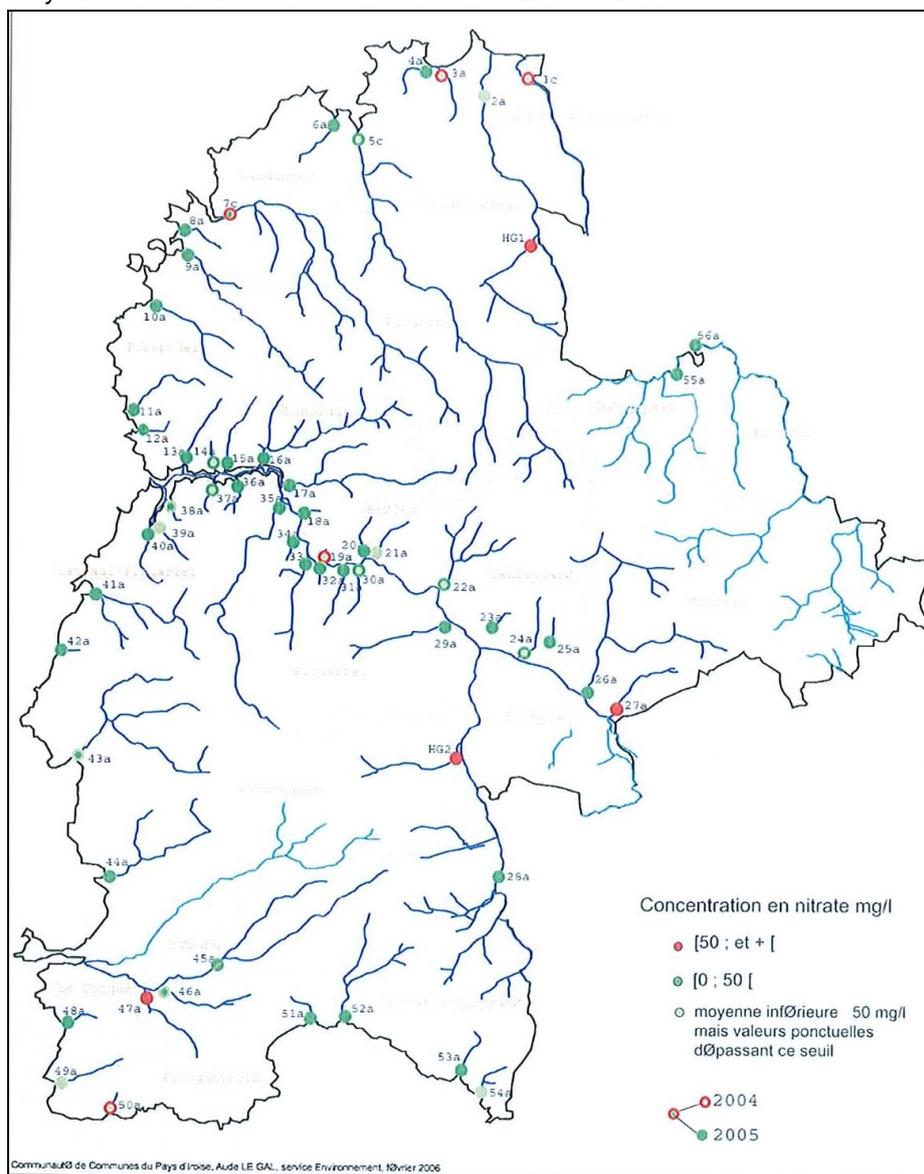


Source : Bretagne-environnement, qualité des cours d'eau en ligne : <http://www.rieb-eau.org/>

Les taux d'orthophosphates, d'ammonium, d'oxygène et de DB05 à 20° indiquent une eau de bonne à très bonne qualité pour ces critères.

Le suivi de la qualité de l'eau se fait au niveau intercommunautaire. La CCPI, dans le cadre de la surveillance des nitrates, réalise le suivi des nitrates sur 57 points sur l'étendue de son périmètre. Les points de prélèvement sont localisés sur la carte ci-dessous

Moyennes des concentrations des années 2004 et 2005



Les eaux de baignade

La DDASS effectue des contrôles des eaux de baignade sur la plupart des plages du littoral breton. **Cependant, aucune donnée n'existe pour la portion de littoral située sur le territoire de Lanildut.**

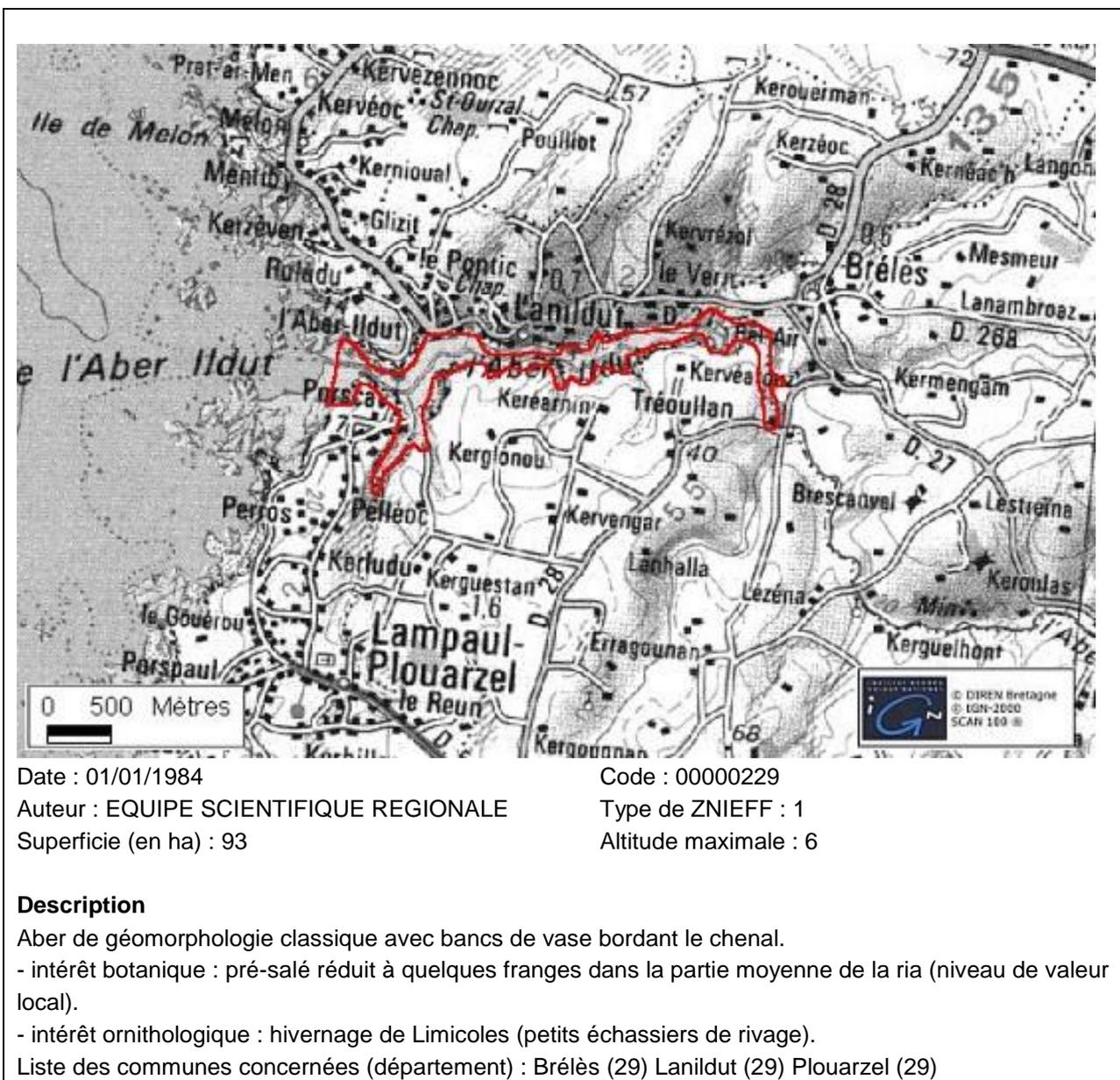
2. 2. LES MILIEUX NATURELS

2.2.1. LES ZONES DE PROTECTION EXISTANTES

La commune possède un patrimoine naturel riche représenté notamment par la présence de nombreux cours d'eau et par sa façade littorale. Ces différents ensembles sont répertoriés ou protégés à différents titres.

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF de type 1 couvre les rives et le plan d'eau de l'Aber Ildut.



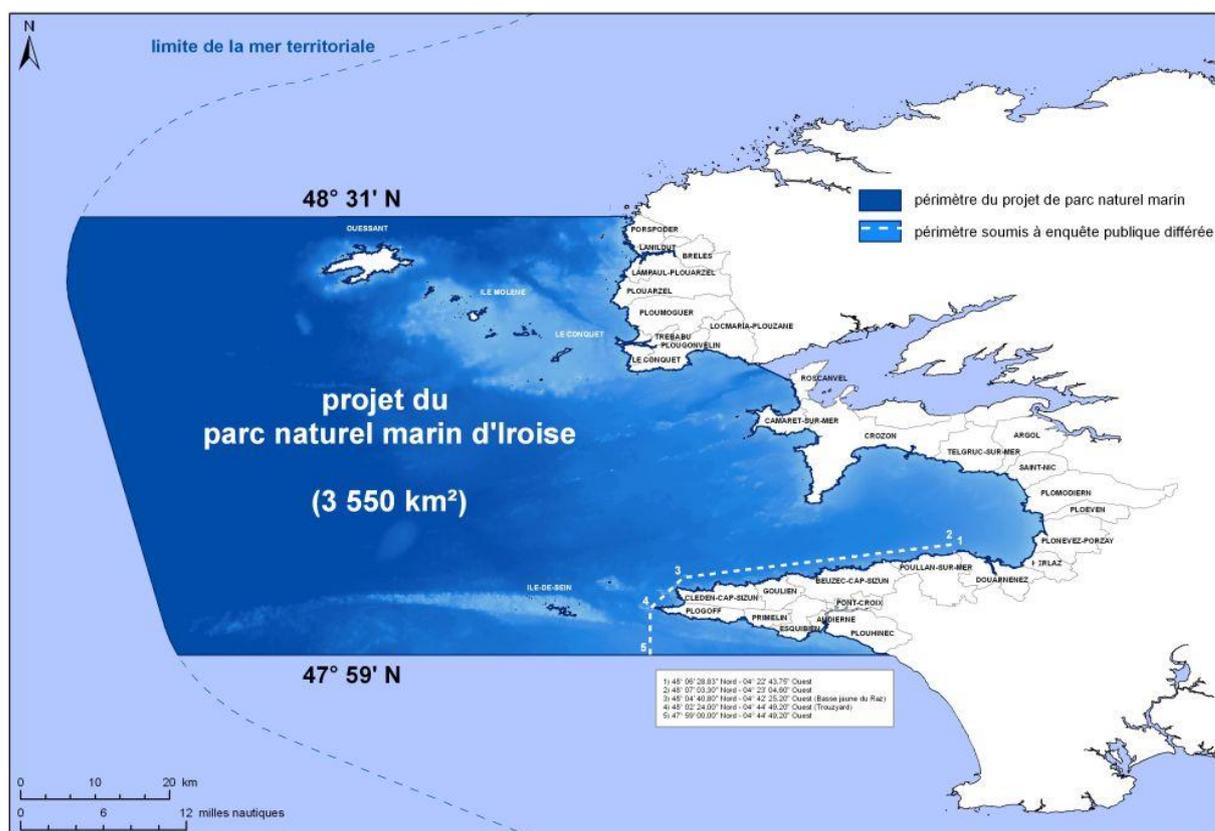
Zones de préemption du Conseil Général

La commune de Lanildut est concernée par 2 zones de préemption du Conseil Général du Finistère au titre des espaces naturels sensibles. L'une est située sur la façade littorale faisant face à la mer d'Iroise, de Kerzeven au port et, l'autre, est localisée sur l'Aber Ildut, au niveau du Vern Bihan, en limite avec Brélès.

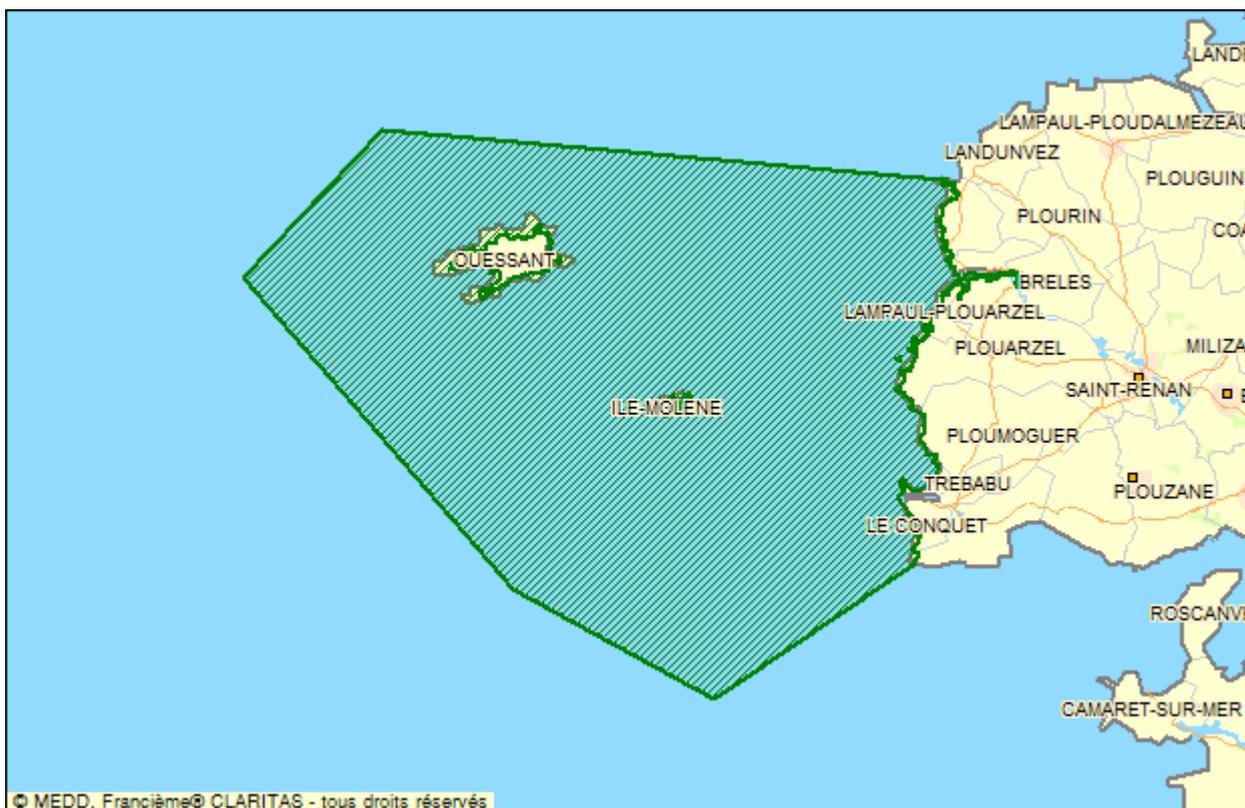
Parc naturel marin d'Iroise

Le parc naturel marin d'Iroise couvre l'espace maritime des communes continentales (jusqu'en haut de l'estran), ainsi que les îles. Le périmètre couvre l'espace maritime de Porspoder à Plouhinec (rade de Brest exclue) ; c'est ce périmètre, dit « historique », qui a retenu l'intérêt de la majorité pour sa cohérence et son efficacité.

L'enquête publique s'est déroulée fin 2006. Le décret d'application du 28 septembre 2007 porte création du parc naturel marin d'Iroise, définit son périmètre, la composition de son conseil de gestion et ses dix orientations de gestion. L'Etat, les collectivités territoriales et les organismes qui s'associent à la gestion du parc naturel marin veillent à la cohérence de leurs actions et des moyens.



Site Natura 2000 Ouessant-Molène



Le site d'intérêt communautaire

<http://natura2000.ecologie.gouv.fr/sites/FR5300018.html>

Site FR5300018

Superficie : 77222 ha

Altitude minimale : -150 m

Altitude maximale : 47 m

Mise à jour des données : 06/2008

Vie du site : Date de proposition comme SIC : 04/2002

Les fonds rocheux dominant très largement sur le site depuis la côte jusqu'à des profondeurs de 50 mètres et même 100 mètres au nord d'Ouessant.

Le paysage sous-marin est néanmoins varié car dans certaines zones, l'action des courants et de la houle a entraîné des accumulations de blocs (Balanec, Bannec, ouest de Molène), de galets (île aux Chrétiens) de sable et même de maërl (bancs des Pourceaux au nord-est de Litiry, bancs des Courleaux au nord de Morgol).

Le périmètre du site Natura 2000 existant comprend donc un grand nombre d'habitats côtiers de forte valeur patrimoniale. L'extension de 2008 vers le large permet d'englober le complexe d'habitats rocheux et sédimentaires situé autour du champ d'algues du plateau molénais. La diversité des substrats, leur présence à différentes profondeurs, dans un secteur où l'hydrodynamisme varie considérablement

d'un endroit à un autre, sont autant de paramètres qui viennent multiplier le nombre et l'importance des habitats marins rencontrés sur le site étendu.

Ce site étendu permet une meilleure diversité des habitats d'intérêt communautaire présents sur cette zone. Il est un très bon exemple représentatif de la diversité des conditions océanographiques (températures, profondeurs, hydrodynamisme) rencontrées dans le vaste ensemble de la plate-forme continentale de l'ouest finistérien. Il regroupe ainsi champs d'algues majeurs et peuplements benthiques particulièrement productifs justifiant aisément sa désignation au titre de la directive Habitats. Les parois rocheuses (présence de l'Oseille des rochers : espèce d'intérêt communautaire à répartition euratlantique littorale), les landes et pelouses aérohalines sommitales des falaises soumises aux embruns présentent ici une typicité et un état de conservation exceptionnels.

Il faut noter la présence sur certaines îles de lagunes, habitat d'intérêt communautaire prioritaire.

L'étendue du platier rocheux explique l'importance de la couverture algale, en particulier aux abords de l'archipel de Molène (65 espèces recensées) ; il s'agit en l'occurrence du plus vaste champ de laminaires des eaux territoriales françaises.

Ce secteur de la mer d'Iroise (Réserve de Biosphère de l'Unesco depuis 1988 et Parc Naturel Marin) accueille une population de Phoques gris (autour de 80 individus), espèce pour laquelle la mer d'Iroise constitue la limite méridionale de son aire de répartition européenne.

A noter, la présence d'une population sédentaire reproductrice de Grand Dauphin d'une cinquantaine d'individus ainsi que celle de la Loutre d'Europe dont la présence en milieu insulaire est rarissime en France.

Sur ce site, le Grand Dauphin et le phoque gris peuvent être qualifiés de "résident". Le groupe de Grands Dauphins côtiers présents est composé d'individus sédentaires et les phoques gris utilisent ce site tout au long de l'année pour réaliser l'ensemble de leur cycle même si ce ne sont pas toujours les mêmes individus.

L'île d'Ouessant et l'archipel de Molène sont situés entre la mer Celtique et la Manche. Situées à la pointe de Bretagne, ces îles sont soumises à des conditions météorologiques particulièrement rudes. L'action combinée de la houle, générée au large par les vents, et des courants de marée, parmi les plus forts d'Europe, crée des conditions de mer jadis redoutées par tous les navigateurs. Falaises, landes et pelouses littorales de l'île d'Ouessant, îles basses et récifs de l'archipel de Molène et vaste plate-forme rocheuse sous-marine (alignement de hauts fonds) de l'extrémité nord-ouest de la mer d'Iroise.

Composition du site :

Mer, Bras de Mer	95 %
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	1 %
Dunes, Plages de sables, Machair	1 %
Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %

Habitats naturels présents :	% couv.	SR(1)
Récifs	60 %	B
Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	30 %	B
Lagunes côtières*		C
Végétation vivace des rivages de galets		
Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)*		
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin		
Prés salés atlantiques (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)		
Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques		C
Landes sèches européennes		
Dépressions humides intradunales		
Dunes mobiles embryonnaires		
Végétation annuelle des laissés de mer		C
Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à <i>Isoetes</i> spp.		

Espèces végétales et animales présentes :

Mammifères		PR(2)
Grand Dauphin (<i>Tursiops truncatus</i>)	Résidente. Hivernage. Etape migratoire.	B
Loutre (<i>Lutra lutra</i>)		C
Marsouin (<i>Phocoena phocoena</i>)	Etape migratoire.	C
Phoque gris (<i>Halichoerus grypus</i>)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.	A
Phoque veau marin (<i>Phoca vitulina</i>)	Etape migratoire.	D
Plantes		PR(2)
Oseille des rochers (<i>Rumex rupestris</i>)		C
Trichomane remarquable (<i>Trichomanes speciosum</i>)		C

(1)Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

(2)Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

*Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

La zone de protection spéciale

source : <http://natura2000.ecologie.gouv.fr/sites/FR5310072.html>

Site FR5310072

Superficie : 77288 ha

Altitude minimale : -150 m

Altitude maximale : 47 m

Mise à jour des données : 06/2008

Vie du site : Date de classement comme ZPS : 06/1988

L'île d'Ouessant et l'archipel de Molène sont des sites majeurs pour la reproduction, le repos et l'hivernage de nombreux oiseaux de mer. Ces sites doivent leur richesse pour partie à celle de la mer d'Iroise, mais aussi au caractère exceptionnel des nombreux îlots marins qui constellent l'archipel de Molène et les abords d'Ouessant. Leur localisation, leur configuration et les importants efforts de gestion et de protection qui ont été mis en place en font des sites d'importance nationale et internationale pour la conservation des oiseaux de mer.

Treize de ces espèces se reproduisent tous les ans dans les falaises de l'île d'Ouessant ou sur les îlots du site. On y retrouve les trois espèces de goélands, la Mouette tridactyle, le Fulmar boreal (qui est ici en limite sud de reproduction régulière), le Pétrel tempête, le Puffin des anglais, le Grand cormoran, le Cormoran huppé, le Guillemot de Troïl, les Sternes pierregarin et naine et le Crave à bec rouge. Il convient aussi d'y ajouter des espèces qui se reproduisent, dans la zone, de façon plus irrégulière comme le Macareux moine et les Sternes caugek et arctique.

La fusion en 2008 des deux ZPS existantes et leur extension jusqu'au littoral a pour conséquence d'accroître considérablement l'intérêt de la ZPS et de tenir compte des conditions écologiques nécessaires à ces oiseaux marins.

Les îles de Keller et Keller Vihan constituent ainsi le secteur le plus intéressant d'Ouessant en matière d'oiseaux marins nicheurs. Ce site abrite en effet la plus grosse colonie française de goélands marins (536 couples dénombrés en 1998), l'essentiel des effectifs nicheurs de Cormoran huppé et de Fulmar boréal d'Ouessant, ainsi que les derniers couples de Macareux moine (4 couples en 2000, 2 couples sont présents sur l'île en 2008). Une ZPS étendue à tout le littoral d'Ouessant et englobant les îlots Keller et Keller Vihan accueille désormais :

- 8 à 10% de la population française nicheuse de Fulmar boréal
- 11 à 16% de la population de Cormoran huppé
- 13% de la population de Goéland marin

Par ailleurs, la plus grande colonie française de Goéland brun est celle de Béniguet qui comprend à elle seule 6500 couples des 22 000 couples nicheurs en France. L'archipel de Molène est aussi très important pour les populations de Pétrels tempêtes, les 350 à 410 couples qui s'y reproduisent constituent la plupart des effectifs bretons.

L'extension du périmètre sur les falaises d'Ouessant a permis d'englober également l'ensemble des couples de Crave à bec rouge se reproduisant sur l'île, soit 1,5% de la population française. La population de Crave à bec rouge revêt un intérêt bio-géographique tout particulier. Les quelques dizaines de couples représentent en effet une bonne part de la population côtière française. C'est aujourd'hui plus du tiers du noyau de la population bretonne, qui constitue le reliquat d'une population littorale qui occupait par le passé les falaises maritimes de Bretagne et de Normandie. L'intégration de la bande littorale

correspondant à la partie terrestre du site classé a permis par ailleurs de tenir compte des exigences écologiques du Crave à bec rouge, pour lequel ces zones de landes rases, pelouses aérolines et pelouses écorchées constituent les zones d'alimentation exclusives.

L'extension vers le large jusqu'au continent intègre les zones d'alimentation pour un grand nombre d'espèces marines nichant sur les îles (exemple : puffins, pétrels, sternes, goélands, cormorans) ainsi que des espèces extérieures à la zones mais l'utilisant également comme zone d'alimentation (exemple : Fou de Bassan, Petit pingouin, Guillemot de Troïl) ou de transit telles que puffins, labbes, plongeurs pour les plus communes.

Lorsqu'ils sont indiqués dans ce formulaire, les effectifs des oiseaux pélagiques de passage ou hivernant dans le périmètre de la ZPS " Ouessant Molène " sont donnés à titre indicatif, en référence à des données récentes obtenues à partir d'observations terrestres. Des dénombrements couvrant l'ensemble de la zone devront préciser ces chiffres, de même qu'ils apporteront des données sur les espèces dont la présence est avérée mais pour lesquelles les effectifs fréquentant la zone sont insuffisamment connus.

La ZPS englobe un chapelet d'îles et d'îlots qui s'étire du sud-est vers le nord-ouest sur une vingtaine de kilomètres, ainsi que toute la zone marine entre ces îles et la côte du Finistère. Ouessant est l'île la plus occidentale, éloignée d'une vingtaine de kilomètres des côtes léonardes, elle se situe dans le prolongement de l'archipel de Molène.

Composition du site :

Mer, Bras de Mer	95 %
Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %
Rivières et Estuaires soumis à la marée,	
Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	1 %
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	1 %
Dunes, Plages de sables, Machair	1 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1 %

Oiseaux

Aigrette garzette (<i>Egretta garzetta</i>)(3)	Etape migratoire.
Bécasseau violet (<i>Calidris maritima</i>)	Hivernage. Etape migratoire.
Busard des roseaux (<i>Circus aeruginosus</i>)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Cormoran huppé (<i>Phalacrocorax aristotelis</i>)	Reproduction. Etape migratoire.
Courlis cendré (<i>Numenius arquata</i>)	Hivernage. Etape migratoire.
Crave à bec rouge (<i>Pyrrhocorax pyrrhocorax</i>)(3)	Reproduction.
Faucon pèlerin (<i>Falco peregrinus</i>)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Fou de Bassan (<i>Sula bassana</i>)	Etape migratoire.
Fulmar boréal (<i>Fulmarus glacialis</i>)	Reproduction. Etape migratoire.
Goéland argenté (<i>Larus argentatus</i>)	Reproduction Hivernage. Etape migratoire.
Goéland brun (<i>Larus fuscus</i>)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Goéland marin (<i>Larus marinus</i>)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Grand Cormoran (<i>Phalacrocorax carbo</i>)	Reproduction. Etape migratoire.
Grand Gravelot (<i>Charadrius hiaticula</i>)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Grand Labbe (<i>Stercorarius skua</i>)	Etape migratoire.
Guillemot de Troïl (<i>Uria aalge</i>)	Hivernage. Etape migratoire.
Huîtrier pie (<i>Haematopus ostralegus</i>)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.

Labbe parasite (<i>Stercorarius parasiticus</i>)	Etape migratoire.
Labbe pomarin (<i>Stercorarius pomarinus</i>)	Etape migratoire.
Macareux moine (<i>Fratercula arctica</i>)	Reproduction. Etape migratoire.
Mouette tridactyle (<i>Rissa tridactyla</i>)	Hivernage. Etape migratoire.
Océanite culblanc (<i>Oceanodroma leucorhoa</i>)(3)	Etape migratoire.
Océanite tempête (<i>Hydrobates pelagicus</i>)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Pingouin torda (<i>Alca torda</i>)	Reproduction. Etape migratoire.
Pingouin torda (<i>Alca torda</i>)	Hivernage. Etape migratoire.
Plongeon arctique (<i>Gavia arctica</i>)(3)	Etape migratoire.
Plongeon catmarin (<i>Gavia stellata</i>)(3)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Plongeon imbrin (<i>Gavia immer</i>)(3)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Pluvier argenté (<i>Pluvialis squatarola</i>)	Hivernage. Etape migratoire.
Puffin cendré (<i>Calonectris diomedea</i>)(3)	Etape migratoire.
Puffin des Anglais (<i>Puffinus puffinus</i>)	Reproduction. Etape migratoire.
Puffin des Baléares (<i>Puffinus puffinus</i> mauretanicus)(3)	Etape migratoire.
Puffin fuligineux (<i>Puffinus griseus</i>)	Etape migratoire.
Sterne arctique (<i>Sterna paradisaea</i>)(3)	Etape migratoire.
Sterne de Dougall (<i>Sterna dougallii</i>)(3)	Etape migratoire.
Sterne naine (<i>Sterna albifrons</i>)(3)	Reproduction.
Sterne pierregarin (<i>Sterna hirundo</i>)(3)	Reproduction.
Tadorne de Belon (<i>Tadorna tadorna</i>)	Reproduction. Etape migratoire.
Tourneperre à collier (<i>Arenaria interpres</i>)	Hivernage. Etape migratoire.

(3)Espèces inscrites à l'annexe I : espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

Les enjeux de conservation des habitats et des espèces

L'opérateur du site Natura 2000 (SIC et ZPS) est le Parc Naturel Marin d'Iroise. Le conseil de gestion du parc vaut comité de pilotage du site Natura 2000. Le plan de gestion du parc naturel vaudra document d'objectifs (DOCOB).

2.2.2. LES VALLES ET LES ZONES HUMIDES

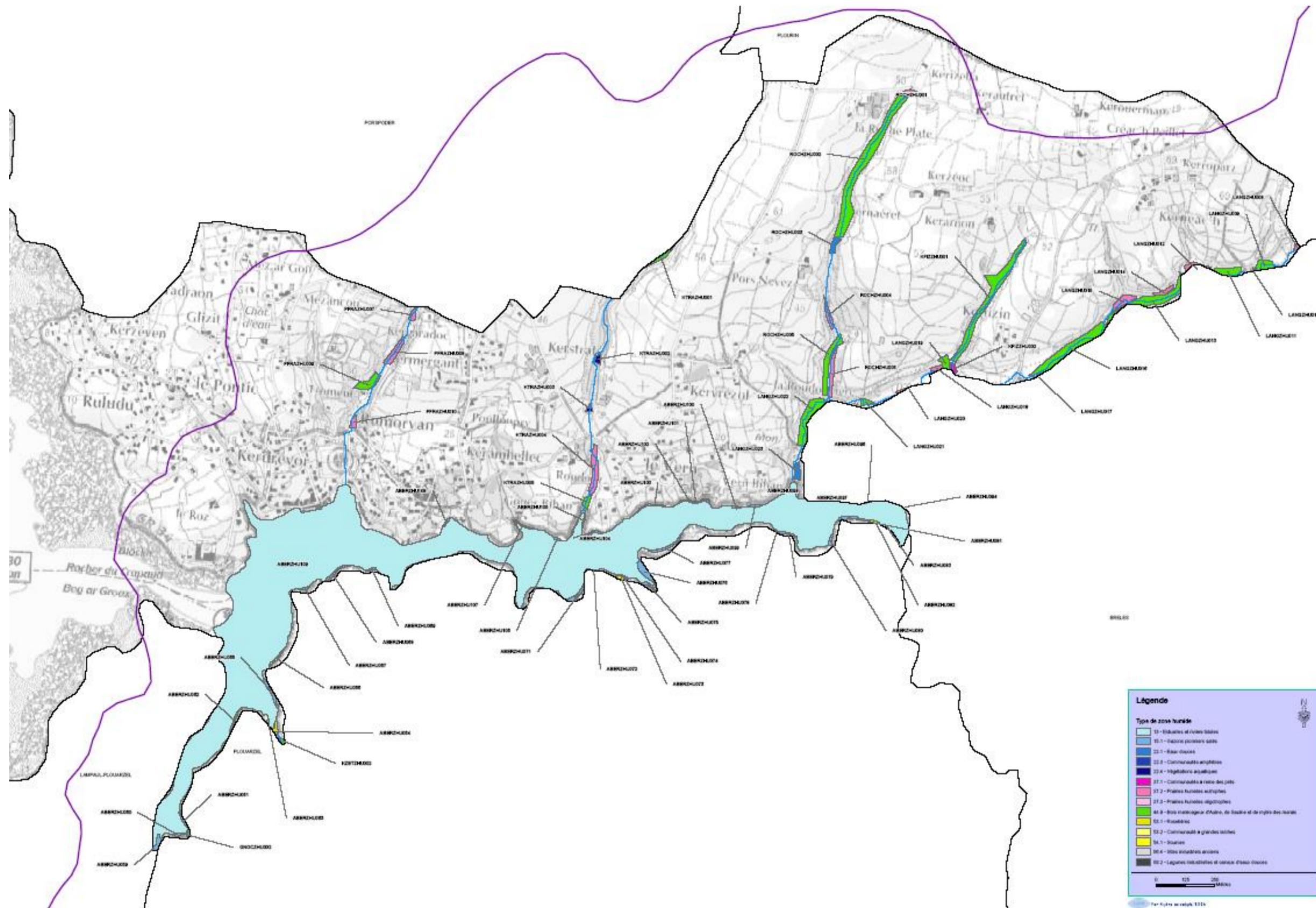
A côté de la richesse des milieux naturels littoraux, la commune de Lanildut dispose de vallées et de zones humides, représentant une richesse à la fois paysagère et écologique.

Les zones humides sont associées pour la plupart à la rivière et aux affluents de l'Aber Ildut. Il s'agit de vallées hydromorphes entourées de prairies humides. Ces zones humides liées aux ruisseaux sont comblées à certains endroits par des saulaies et par des boisements de feuillus.

Le maintien de ces milieux est nécessaire. La biodiversité qu'elles accueillent est importante et caractéristique des régions tempérées. Elles jouent également un rôle important dans l'épuration naturelle des eaux de surface et de ruissellement. Ce sont des espaces ouverts bordés de haies dans lesquels affleure la nappe.

Une identification des zones humides, de fonds de vallées uniquement, sur le territoire de Lanildut a été effectuée à l'échelle du bassin versant de l'Aber Ildut, dans le cadre de l'étude préalable à la réalisation d'un contrat restauration-entretien. Ce recensement est complété par l'inventaire des zones humides, réalisé en 2005, par le Conseil Général du Finistère.

Cartographie des zones humides (document provisoire) Source : CCPI-Etude préalable à la réalisation d'un contrat restauration-entretien-bassin versant de l'Aber Ildut



Inventaire des zones humides réalisé par le Conseil Général du Finistère



LEGENDE

- Tourbieres (precision importante, indice de confiance 6 / 6)
- Zones humides connues (precision importante, indice de confiance 5 à 6 / 6)
- Zones humides probables (precision moyenne, indice de confiance 3 à 4 / 6)
- Zones humides potentielles (precision faible, indice de confiance 1 à 2 / 6)



2.2.3. LES BOISEMENTS

La commune de Lanildut possède un caractère assez boisé, élément qui rythme les paysages et les ambiances. Les principaux boisements se situent en fonds de vallées. Ce sont pour l'essentiel des boisements de feuillus, le plus souvent des saulaies.

Par ailleurs, les rives de l'Aber Ildut s'identifient par des boisements remarquables. En effet, cet espace estuarien protégé est bordé par des belles futaies d'essence de feuillus : chênes, châtaigniers, peupliers, hêtres, érables, charmes. Des espèces de résineux ponctuent ces boisements.

Enfin, on retrouve des boisements de qualité au sein du tissu urbain. Ils correspondent aux parcs boisés d'anciennes demeures bourgeoises.

En revanche, la façade littorale tournée vers la mer d'Iroise est dépourvue de zones boisées.

2.2.4. LA TRAME BOCAGERE

Le bocage constitue un élément important du patrimoine naturel. Il a de nombreuses fonctions : rôle paysager, agricole, mais également environnemental (corridor faunistique, épurateur, rempart contre l'érosion, ...).

Sur la commune de Lanildut, comme sur beaucoup de communes, la mécanisation de la production agricole a conduit à améliorer les conditions d'exploitation par des aménagements fonciers. En conséquence, certaines trames bocagères ont été élargies, voire déstructurées.

Néanmoins, la commune bénéficie d'une trame bocagère encore bien structurée. De plus, la création de talus et de haies est incitée sur la commune, via l'opération d'aménagement foncier.

2. 3. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI

2.3.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le Service Régional de l'Archéologie a défini des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2 (degré 1 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive ; degré 2 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU).

Deux sites archéologiques ont été recensés sur la commune :

- **au lieu-dit Ker Izella.** Il s'agit d'un enclos d'une époque indéterminée et de degré 1 de protection
- **au lieu dit Kerdrevor.** Il s'agit également d'un enclos d'une époque indéterminée et de degré 1 de protection

2.3.2. LE PATRIMOINE BATI

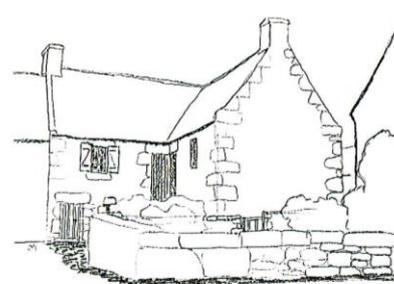
Le patrimoine architectural de Lanildut est riche et varié et comporte quelques spécificités. Sa préservation a fait l'objet d'études complémentaires :

- **étude pour le label « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne », label renouvelé en 2006**
- **étude du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Finistère en 2008**

La qualité de l'architecture traditionnelle sur l'ensemble du territoire de Lanildut participe pleinement à l'identité de la commune : **on dénombre quantité de demeures d'armateurs en pierre de taille extraites des carrières locales, isolées ou regroupées en hameaux, de fermes et d'habitations modestes accompagnées de nombreux lavoirs, puits et fours à pain bien conservés, batteries, fours à goémon restaurés**, dans un environnement paysager travaillé.

Un réseau dense de cheminements creux anciens préservés par l'usage relie les différents hameaux. L'ensemble confère à la commune une réelle qualité de vie en lien serré avec le littoral et un attrait indéniable pour un tourisme de découverte.

A ce titre, depuis 1991, Lanildut est classée «Commune du Patrimoine Rural de Bretagne », pour la qualité de son architecture. Ce label a été renouvelé en 2006.



L'identité bâtie de Lanildut

Lanildut est dotée d'une identité historique très forte, liée à la présence de l'Aber Ildut, qui a conditionné son développement urbain.

Son territoire très maritime s'étire le long des rives Nord de l'Aber Ildut, disposant d'un relief en pente douce exposé au sud et d'une excellente protection contre la plupart des vents. Le développement de l'activité portuaire au XIVème et XVème siècle est lié à ces conditions intéressantes offertes sur les grandes routes maritimes vers l'Angleterre. La richesse géologique a également pesé dans l'intérêt porté par les maîtres de barque à Lanildut : le granit de Lanildut, matière première d'excellente qualité se trouvait à disposition pour construire cales, demeures et murs d'enceintes.



Extrait du cadastre napoléonien

La richesse paysagère de ces ensembles bâtis s'est appauvrie au fil des années par quelques disparitions et par l'implantation généralisée de constructions peu soucieuses de l'histoire des lieux (contradiction d'implantation, de volumes, de matériaux utilisés), mais on retrouve aisément la plupart des fermes et bâtisses d'époques.

Elles forment avec leurs dépendances accolées au corps principal, des ensembles bâtis très resserrés dans de hauts murs en pierre de taille, le plus souvent alignés sur la voirie. Ces ensembles comprennent en arrière des jardins clos d'enceintes plus basses avec potagers ou prairies, puits et /ou lavoirs.



Mezivinou



Le Pontic



Ancienne ferme de Mezancou



Rue de l'Aber Ildut : ensemble bâti remarquable



Maison du quartier de Rumorvan



Traon Bihan



Glizit

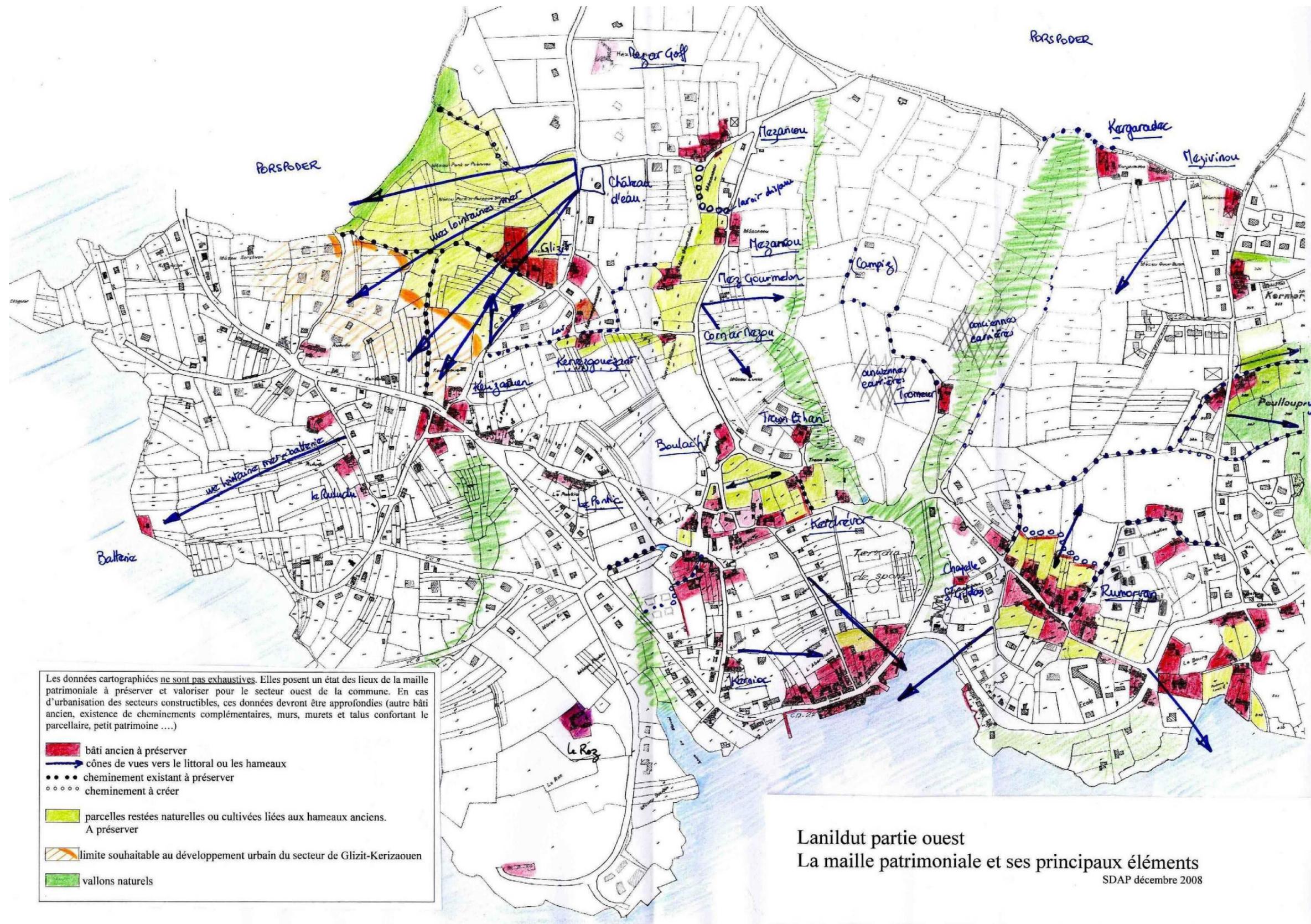


Le Vern

A la suite d'une étude conjointe à 6 autres communes bretonnes « Opération programmée de revitalisation du patrimoine rural » en 1990, **la commune a obtenu le label « Commune du patrimoine rural de Bretagne » en janvier 1991, pour la quantité et la qualité de son patrimoine rural visible, d'intérêt esthétique, ethnologique et culturel, notamment dans les quartiers recensés comme « remarquables » ou présentant un intérêt architectural : Rumorvan, l'Aber Ildut, secteur de l'Eglise, Glizit, Mez-Gourmelon, Traon Bihan, Corn ar Mezou, Mezancou, Kervagouezan, Kerizaouen, Le Roz, Tromeur, Poulloupry, Kermergant, Kerstrat, Le Roudous, Le Vern, Kerambellac Bihan.**

Le quartier de Rumorvan. Ce quartier constitue un quartier des plus typiques de l'habitat des populations côtières de la région des Abers. La plupart des maisons semblent remonter à la première moitié du XVIIème siècle : anciennes demeures d'armateurs ou de patrons de cabotage. Ces demeures présentent pour l'époque les signes d'une assez grande aisance. La construction de granit du pays, couverte de grosses ardoises comportant un rez-de-chaussée et généralement un étage droit, est séparée de la rue par une avant-cour pavée et encadrée de bâtiments bas. A l'arrière du bâtiment principal, parallèle à la rue, s'ouvrent de grands jardins d'agrément. **Au sein de ce quartier, une construction est inscrite, depuis 1970, à l'inventaire des Monuments Historiques.**

L'Aber Ildut. L'Aber Ildut avec sa rue commerçante et ses ruelles latérales constituent le point fort de l'agglomération. Les maisons sont construites en front de rue et sont mitoyennes pour la plupart. Elles sont constituées d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble. A l'arrière de la rue principale, des maisons plus modestes de pêcheurs s'organisent autour de ruelles et de placettes. Certaines possèdent un escalier extérieur pour accéder à l'étage. Le bâti date essentiellement du XIXème siècle. Seules quelques constructions se distinguent par leur antériorité comme la maison à canon.



Le patrimoine religieux

- l'église Saint-Ildut. L'église, datant de 1786, est posée au bord de l'Aber et est toujours entourée du cimetière. Le granit des carrières proches a été appareillé en quinconce, pour ajourer le clocher et travaillé pour cintrer le porche et les vitraux. Les ardoises lui font un chapeau plein de charme.
- la chapelle Saint-Gildas (1840)
- la croix de Gorréminihy (Haut Moyen Age)
- la croix située devant le placître de l'église de Lanildut (XVIème siècle)
- d'autres croix ou vestiges de croix : la croix de Kerdrévor placée sur un mur de clôture, la croix de Kernéac'h (Moyen Age), la croix de Kervrezol (Moyen Age), la croix du cimetière de Lanildut (1892), la croix du Pontic (XXème siècle), la croix du Vern ou Toul-Douar (1944)

Le patrimoine maritime

- le phare à la sortie de l'Aber Ildut
- les nombreux fours à goémons sur la façade maritime
- les batteries

Le petit patrimoine

- les fontaines : Saint Gildas, Eglise,
- les lavoirs : anse du Tromeur (XIXème), du Pontic, ...
- les puits
- les fours à pain : le Vern, ...

LANILDUT

**PLANCHE PHOTO
PATRIMOINE BÂTI**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Eglise



Rumorvan



Chapelle St Gildas



Rumorvan



Kervasgouezant



Mezancou

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

L A N I L D U T

**PLANCHE PHOTO
PETIT PATRIMOINE**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Croix



Lavoir



Calvaire



Lavoir



Four à pain (vern)



Puits

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

2. 4. LES PAYSAGES

2.4.1. L'APPROCHE GLOBALE AU NIVEAU COMMUNAL

Le territoire communal de Lanildut est composé schématiquement de 7 grands types de paysages :

- 1 – Le bourg ‘rue’
- 2 – Les faubourgs anciens
- 3 – Le front de mer
- 4 – La zone portuaire : espace de ‘vie’
- 5 – Une urbanisation pavillonnaire disparate
- 6 – Une zone agricole cloisonnée par des vallées boisées
- 7 – Une zone ayant conservé sa structure traditionnelle

2.4.2. L'APPROCHE PAR UNITES PAYSAGERES

Le bourg ‘rue’

Un bourg coupé en 2 par un talweg : le quartier dit ‘du bourg’ à l’est et le quartier de l’Aber lldut à l’ouest. La présence de boisements de conifères est un trait de caractère du bourg très marqué lorsqu’on arrive par l’est. Le développement du bourg s’est fait en parallèle avec l’Aber, ainsi qu’avec la voie principale (RD27).

Sur la portion urbaine comprise entre l’entrée est du bourg et l’anse du Tromeur, la commune a engagé une réflexion de réaménagement. Il s’agit de requalifier, sur ce tronçon, la RD 27 et ses abords.

Les faubourgs anciens

En revanche, le réseau de voies de dessertes communales suit davantage l’orientation nord-sud des talwegs. Hormis le secteur de Kerdrévor, le maillage lâche de ces dessertes découpe de vastes îlots qui ont tendance à être enclavés. A noter également la faible largeur de ces routes qui sont caractéristiques des hameaux de bord de mer et des îles.

L’agglomération se caractérise par plusieurs centres anciens (habitat dense) qui se sont rejoints les uns les autres, comblés par de l’habitat plus récent et plus lâche.

Les quartiers sont constitués de maisons de maîtres de barques, ceinturées de hauts murs de pierre et de ferronneries, positionnées en retrait de la voie. Ces quartiers sont ponctués d’arbres remarquables isolés ou en groupe, pour la plupart des conifères, éléments verticaux qui marquent la silhouette du bourg.

Le front de mer

Espace littoral de faible altitude ; succession de criques, amalgames rocheux, pelouses littorales. La partie 'sauvage' préservée de l'urbanisation est assez maigre. De l'habitat vient par endroits très près de la côte.

La zone portuaire : espace de 'vie'

Cette zone est la 'vitrine' des activités économiques de la commune. Très visible du bourg, elle marque aussi la zone de transition entre l'Aber et la mer. Espace de vie au travers des activités (pêche, débarquement de goémon, plaisance), des commerces (cafés, restaurants) sont venus s'y greffer et contribuer à l'attraction produite par le dynamisme du site.

Une urbanisation pavillonnaire disparate

Le bourg, étroit et ceinturé par l'aber au sud s'est logiquement développé vers le nord. L'urbanisation s'est d'abord étendue le long des voies (principalement la RD27 et du littoral), sans vision globale. Cette zone s'est au fil des ans densifiée et comblée. Des constructions d'époques, d'orientation et de styles architecturaux différents se juxtaposent les unes aux autres.

D'autres constructions plus récentes sont organisées en lotissements. Ces lotissements sont localisés au nord-ouest du bourg (Poulloupry) : plusieurs petits lotissements développés en partant de l'axe routier. Au nord de la commune en limite communale avec Porspoder, un autre lotissement récent tourné vers Porspoder s'est développé ; l'habitat y est particulièrement lâche (grandes parcelles).

Une zone agricole cloisonnée par des vallées boisées

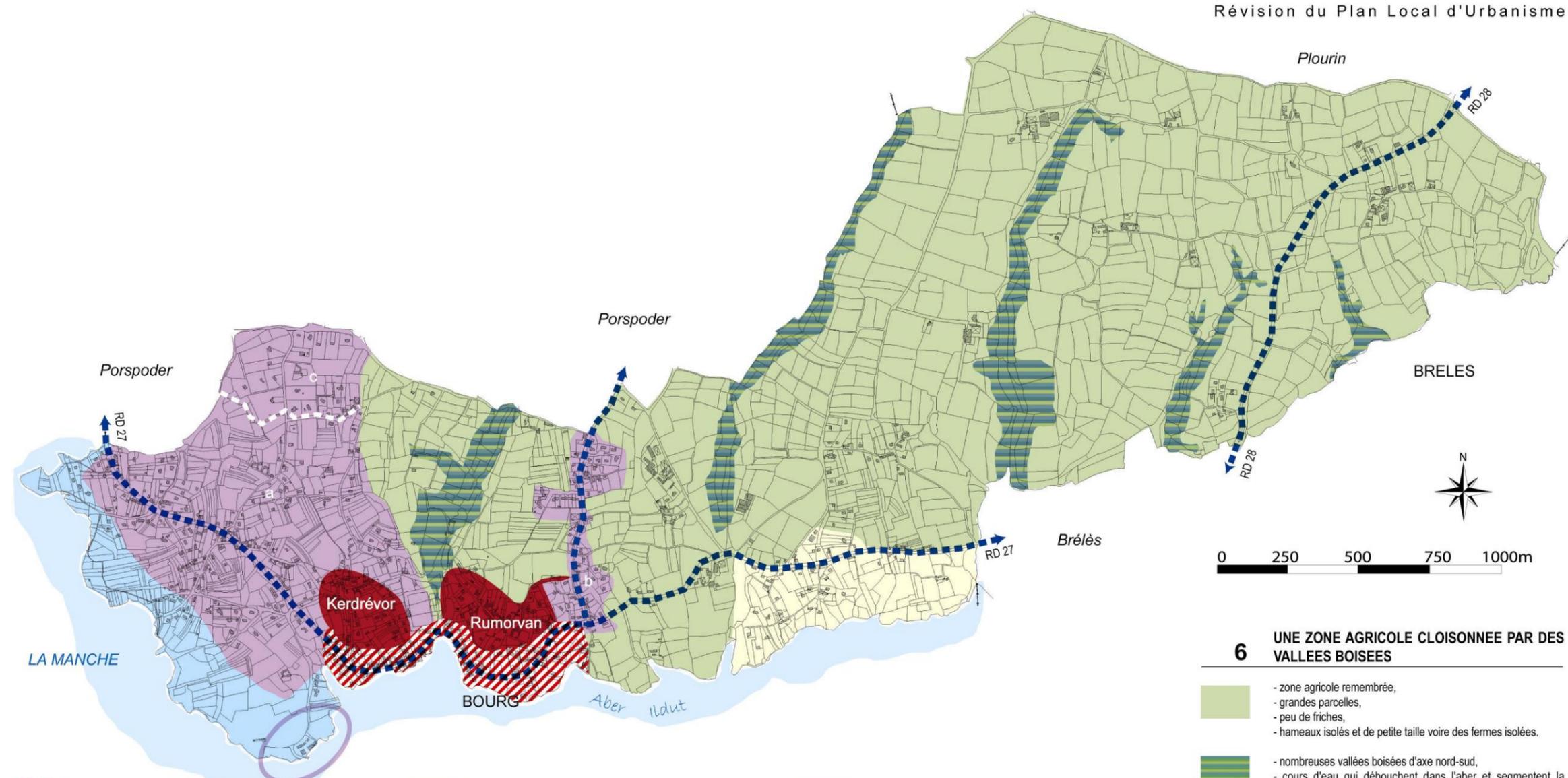
La zone agricole est marquée par un relief façonné par les nombreux talwegs, tous d'orientation nord/sud ainsi qu'une autre vallée en limite communale est et d'axe nord-est/sud-ouest. C'est une zone remembrée, très cultivée, organisée en larges parcelles. L'habitat y est peu présent, soit sous forme de fermes isolées, soit sous forme de petits hameaux disséminés dans l'espace agricole.

Les fonds de vallées sont soulignés par des boisements marécageux et des prairies humides.

Une zone ayant conservé sa structure traditionnelle

Cette zone, encore agricole, est constituée d'un petit parcellaire au bocage ancien, dense et bien conservé. Les hameaux sont constitués de bâtis anciens bien groupés, ayant tous perdu leur vocation agricole.

L A N I L D U T
LES UNITÉS PAYSAGÈRES
Révision du Plan Local d'Urbanisme



1 LE BOURG "RUE"

Un bourg constitué de deux pôles:
 - le bourg ancien organisé autour de l'église,
 - le bourg actuel, lieu de vie où sont regroupés la plupart des commerces et services.
 Ces deux bourgs sont liés entre eux par la RD 27. L'urbanisation y est ancienne et traditionnelle.

2 LES FAUBOURGS ANCIENS

Deux quartiers bien identifiés : Kerdrévor et Rumorvan formés de maisons de maîtres de barque pour la plupart.
 - très grande qualité architecturale,
 - des extensions de ces quartiers font qu'à l'heure actuelle, il n'y a plus de coupures d'urbanisation entre ces quartiers et le bourg.

3 LE FRONT DE MER

- espace littoral de faible altitude,
- rochers et plages de sable entremêlés,
- en arrière : pelouse littorale,
- vue dégagée sur les îlots,
- l'urbanisation vient très près de la côte par endroits.

4 LA ZONE PORTUAIRE : ESPACE DE "VIE"

- zone animée par les embarquements de goémon et autres activités portuaires,
- une toute petite "vie" s'est créée autour des cafés, restaurants...
- lieu qui fait l'interface entre la mer et l'aber.

5 UNE URBANISATION PAVILLONNAIRE DISPARATE

Constituée de trois sous-unités :

a - partie la plus proche du littoral : l'urbanisation s'est d'abord étendue le long des voies et du littoral, puis les "creux" se sont remplis. Les différentes périodes de construction sont à l'origine des différents styles architecturaux. Il en résulte un manque d'harmonie ainsi qu'une sensation d'anarchie et de désordre.

b - partie qui s'est développée le long de l'axe, au nord du bourg ancien. L'urbanisation linéaire est constituée de petits lotissements.

c - Lotissement situé au nord-ouest de la commune, à la limite communale avec Porspoder.
 Sorte d'îlot constitué d'une urbanisation très lâche, sans lien avec le reste de la commune et plutôt tourné vers Porspoder.

6 UNE ZONE AGRICOLE CLOISONNÉE PAR DES VALLEES BOISEES

- zone agricole remembrée,
- grandes parcelles,
- peu de friches,
- hameaux isolés et de petite taille voire des fermes isolées.

- nombreuses vallées boisées d'axe nord-sud,
- cours d'eau qui débouchent dans l'aber et segmentent la commune.

7 UNE ZONE AYANT CONSERVE SA STRUCTURE TRADITIONNELLE

- petit parcellaire,
- haies bocagères conservées,
- hameaux anciens constitués de maisons bien regroupées qui n'ont plus de vocation agricole, mais résidentielle.

LES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS

RD 27, RD 28

GEOUITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

2. 5. LES NUISANCES ET LES RISQUES

2.5.1. LES RISQUES NATURELS

La commune de Lanildut n'est concernée par aucun risque naturel. **Seule une partie de l'anse du Tromeur peut être considérée comme une zone inondable**, en cas de conditions météorologiques exceptionnelles : grandes marées et fortes pluies.

2.5.2. LES RISQUES INDUSTRIELS

La commune de Lanildut n'est concernée par aucun risque industriel.

2.5.3. LA SECURITE ROUTIERE

La commune de Lanildut ne compte aucune route classée à grande circulation.

La traversée du bourg par la RD 27 peut être considérée, à certains endroits, comme dangereuse. **Néanmoins, la commune a déjà procédé à des aménagements** : rétrécissement de chaussée, aménagement de trottoirs, ...

3. LE PROJET D'AMENAGEMENT

3. 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ces atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les perspectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal.

SYNTHÈSE, ENJEUX ET CHOIX EN MATIÈRE DE DEMOGRAPHIE, D'HABITAT, DE SOCIO-ECONOMIE

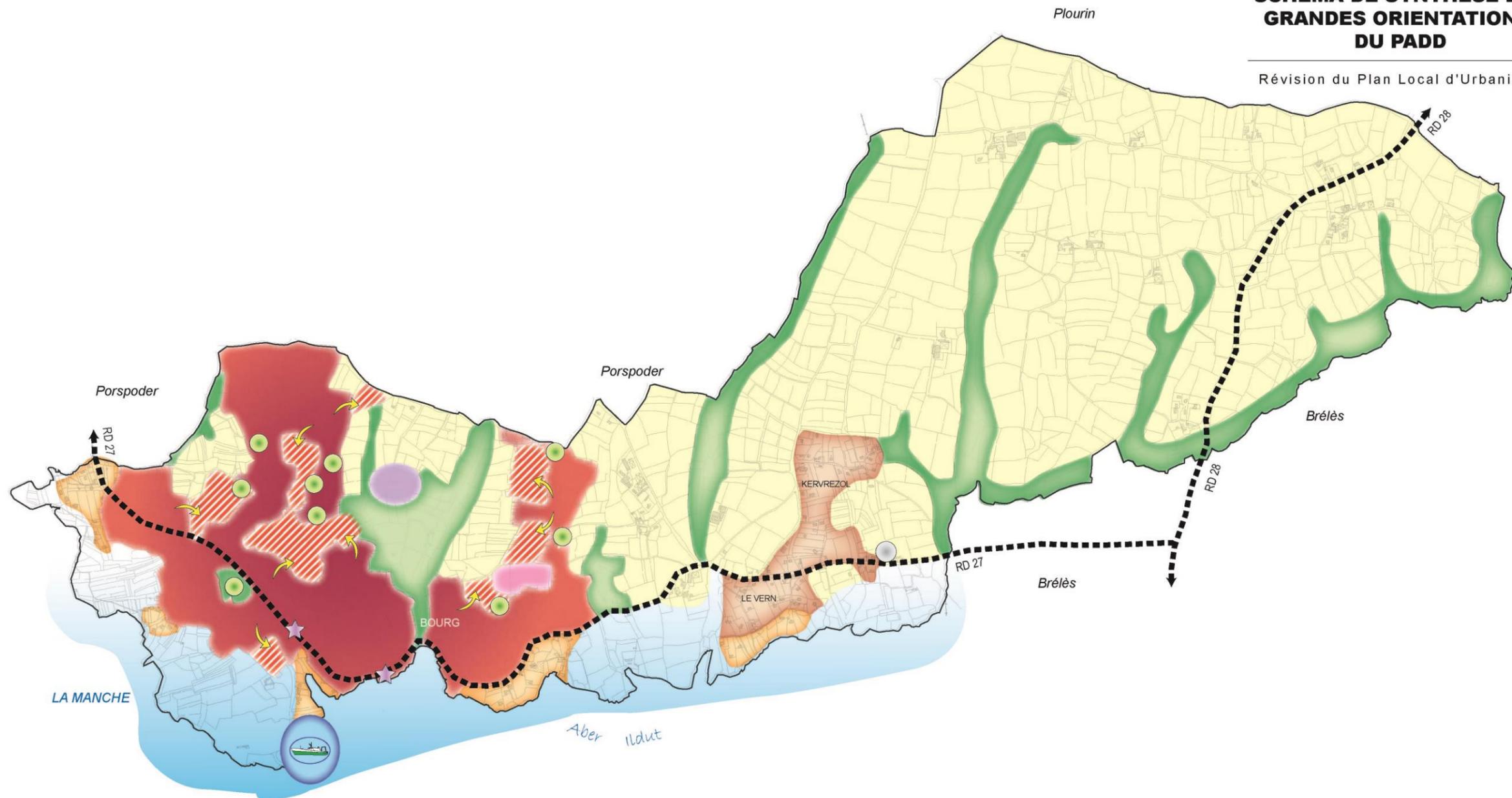
	DIAGNOSTIC			ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD
	Constats	Points forts	Points faibles	
Les habitants	Population qui vieillit : en 1999, près de 29% de la population à 60 ans et +, proportion plus élevée que sur le département (25%).	Augmentation constante de la population depuis 1975 : territoire attractif dû à la proximité du littoral Part des 20-59 ans qui représente près de la moitié de la population (49%) Solde migratoire positif et solde naturel en constante progression depuis 1975	Nombre de jeune de moins de 20 ans en baisse depuis 1982 (22% de la population). Pourcentage inférieur à celui du département et à celui de la communauté de communes.	<p>Soutenir la croissance démographique en développant l'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> → Accueillir de nouveaux habitants, en prévoyant une évolution de +150 habitants en 10 ans → Produire environ 75 logements, avec des lots moyens de 800 m² → Prévoir une quinzaine d'hectares pour l'urbanisation résidentielle, en tenant compte des blocages fonciers et du phénomène de desserrement des ménages → Programmer ces possibilités dans le temps, en prévoyant à court terme que 2 hectares et un potentiel de développement futur de 14 hectares → Renforcer la mixité sociale et urbaine, en améliorant l'offre en logements sociaux et locatifs
L'habitat	Parc de logements en augmentation : 502 en 1982 et 570 en 1999 Nombre de résidences secondaires élevé et stable : 34% en 1999 Taux d'occupation en baisse (2,3), inférieur à celui de la communauté de communes (2,6)	De grands logements : 82% ont 4 pièces et plus Part de logements vacants faible liée à la situation tendue du marché immobilier Nombre de résidences principales en augmentation : + 32% entre 1990 et 1999, une moyenne de 7 constructions neuves par an depuis 1994	Proportion des logements collectifs faible : 1% des résidences principales Peu de logements locatifs : en 1999, 11% des résidences principales étaient occupées par des locataires Proportion de logements sociaux faible: 3,6% des résidences principales	
Les activités économiques	Augmentation de 41,3% de la population active depuis 1975 et fortes augmentations des actifs travaillant hors commune Un secteur économique diversifié, « entre terre et mer »	Activité agricole qui occupe plus de 50% du territoire communal Infrastructure portuaire développée. L'Aber lldut est un port de plaisance (450 mouillages) et un port de travail : pêche, dragage de sable, goémon (1er port goémonier d'Europe), transport maritime l'été. Nombreux sentiers de randonnée et circuits VTT	Forte baisse du nombre d'exploitations et d'agriculteurs. En 2005, on compte 7 exploitations agricoles en activité. Zone portuaire contrainte par le manque d'espace et la réglementation. Capacité d'accueil en hébergements touristiques faible : 6 chambres d'hôtes, un camping, pas d'hôtel.	
Les équipements	Equipements suffisants pour le fonctionnement courant de la commune : école, maison pour tous, terrain de football, terrain de tennis, centre socio-culturelle, ... Quelques commerces et services animent la vie locale	Réseau d'assainissement collectif assez étendu Territoire bien desservi : RD27 et RD28	Problème de circulations et de stationnement	
				<p>Maintenir et développer les activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> → Pérenniser l'activité agricole, en maintenant une zone agricole large et cohérente à l'Est du territoire communal → Conforter la zone portuaire en réservant des espaces, à proximité ou en amont, pour son développement : espace de parkings, d'implantation d'activités nautiques, ... → Développer les activités liées au tourisme et aux loisirs en renforçant en priorité les structures d'accueil : camping, stimuler la création de gîtes ou de chambres d'hôtes et en prenant en compte le projet, menée par la CCPI, de mise en valeur touristique des rives de l'Aber lldut, ... → Permettre l'implantation de nouvelles entreprises artisanales
				<p>Aménager le cadre de vie des habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> → Maintenir et développer les services, commerces et les équipements : extension du cimetière, création de parkings, espaces verts, aménagement d'équipement sportif, ... → Améliorer les circulations et la sécurité routière en augmentant les possibilités de stationnement en centre-bourg et autour du port et en aménageant certaines voies (élargissement, création de nouvelle desserte, travaux de réduction de vitesse, ...)

SYNTHÈSE, ENJEUX ET CHOIX EN MATIÈRE DE PAYSAGE ET D'ENVIRONNEMENT

	DIAGNOSTIC			ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD
	Constats	Points forts	Points faibles	
Le bourg	<p>Un bourg bi-polaire : le bourg « historique », qui s'étend autour de l'église et le bourg « actuel », qui regroupe les commerces et les services.</p> <p>Ce bourg "bipolaire" est prolongé au nord par des faubourgs anciens et à l'ouest par la zone portuaire.</p> <p>En continuité de cet ensemble, une urbanisation disparate s'est développée à l'ouest de la commune.</p>	<p>Structure urbaine ancienne du bourg relativement bien préservée</p> <p>Faubourgs ou anciens hameaux ruraux de qualité architecturale : Rumorvan (17e-18e siècles), Kerdrévor, ...</p> <p>Mise en valeur du bourg par des aménagements et notamment celui de la RD 27</p>	<p>Urbanisation plus récente (20e siècle) plus hétérogène et peu structurée, qui s'est développée le long des axes de communication.</p>	<p>Permettre une urbanisation maîtrisée et soucieuse de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> → Densifier la structure urbaine du bourg, en valorisant les espaces disponibles (dents creuses) et étendre l'urbanisation dans la continuité du tissu existant → Maintenir des espaces de respirations au sein de la zone agglomérée, afin de préserver des vues, des milieux naturels ou des abords qualitatifs liés à la mise en valeur du patrimoine bâti <p>Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal</p> <ul style="list-style-type: none"> → Préserver le patrimoine bâti du bourg en travaillant sur les transitions urbaines, sur le traitement des espaces publics et en développant des préconisations et des recommandations pour maintenir le caractère des ensembles bâtis de qualité → Protéger la ressource en eau en portant une attention particulière sur l'aptitude des sols à l'assainissement dans les zones d'urbanisation future et en veillant à la bonne gestion des eaux pluviales sur les parcelles constructibles
Les hameaux du Vern et de Kervrézol	<p>Hameaux autrefois indépendants et animés par des activités économiques, aujourd'hui reliés par le développement de l'urbanisation, le long de la RD 27.</p>	<p>Seul pôle résidentiel d'importance en dehors du bourg</p>	<p>Structure bâtie hétérogène : ensembles bâtis anciens de qualité, urbanisation du 20e siècle, ...</p> <p>Tissu urbain assez lâche</p>	<p>Permettre une urbanisation maîtrisée et soucieuse de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> → Conforter les zones agglomérées du Vern et de Kervrézol en permettant la densification du tissu urbain existant
Le front de mer et les rives de l'Aber Ildut	<p>Double appartenance littorale : façade maritime tournée vers la Manche et estuaire abrité de l'Aber Ildut</p>	<p>Zone littorale à forte valeur écologique et paysagère importante, atout touristique</p> <p>Frange littorale préservée d'une urbanisation abusive</p>	<p>Frange littorale de l'ouest de la commune en cours de fermeture par manque d'entretien</p>	<p>Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal</p> <ul style="list-style-type: none"> → Mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune en conservant la qualité et le caractère naturel des espaces littoraux, en maintenant des fenêtres, espaces dégagant des vues sur la mer et préservant les éléments les plus remarquables des paysages littoraux : boisements, fours à goémon, batteries, ...et en empêchant une urbanisation excessive du front de mer
La zone agricole	<p>Espace agricole résiduel dans la partie ouest de la commune, mais fortement présent à l'est</p> <p>Habitat rural sous forme de fermes isolées ou de petits hameaux</p>	<p>Zone agricole réorganisée, constituée de grandes parcelles dont très peu sont en friches</p> <p>Peu de mitage de l'espace agricole (à l'est de la commune).</p> <p>Bâti traditionnel rural préservé et nombreux éléments du patrimoine communal : croix, clavaire, fontaines, ... et de chemins creux</p>	<p>Maillage bocager lâche à certains endroits</p>	<p>Permettre une urbanisation maîtrisée et soucieuse de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> → Concentrer le développement de l'urbanisation dans et autour des pôles urbanisés existants, afin d'éviter le mitage de la zone agricole <p>Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal</p> <ul style="list-style-type: none"> → Mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune en protégeant la trame végétale : bois, talus, haies et en conservant les chemins creux. → Préserver le patrimoine bâti rural en permettant la valorisation du patrimoine rural (restauration, rénovation et, selon la contrainte agricole, changement de destination), en développant des préconisations et des recommandations pour maintenir le caractère des ensembles bâtis de qualité et en protégeant les éléments les plus remarquables du « petit » patrimoine
Les vallées	<p>Nombreuses vallées qui entaillent le territoire du nord au sud et qui se jettent dans l'Aber Ildut</p>	<p>Valeur à la fois paysagère et écologique : zones vallonnées boisées - coulées vertes et de coupures d'urbanisation</p> <p>Rôle tampon des prairies humides de fond de vallées par rapport à la qualité de l'eau</p>	<p>Fermeture de certains fonds de vallée</p>	<p>Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal</p> <ul style="list-style-type: none"> → Protéger la ressource en eau en protégeant les zones humides → Mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune en protégeant la trame végétale : boisements de fonds de vallées

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

3. 2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le conseil municipal de Lanildut a eu pour souci d'intégrer les préoccupations agricoles et d'environnement dans la définition de la politique d'aménagement : la notion d'économie de l'espace a guidé la révision du PLU.

Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve en revanche renforcée.

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit.

NB : la superficie totale de la commune diffère entre les données INSEE et celles utilisées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. La superficie totale donnée par l'Insee est de 582 hectares et celle calculée à partir du fond de plan informatique du PLU est de 595 hectares.

3.2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Rappel législatif

Art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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. »

3.2.1.1. LES SECTEURS NATURELS OU A PRESERVER : N

Il s'agit de **protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources en y interdisant les constructions.**

Sont ainsi classés en zone N, les secteurs suivants (description d'ouest en est) :

- **Les abords du petit ruisseau faisant la limite entre Lanildut et Porspoder**
- **Le secteur humide au niveau de Mezou Roz**
- **La vallée partant de Mez Ar Goff au nord jusqu'à Traon Bihan au sud**
- **La vallée du Tromeur qui présente dans sa partie basse, malgré des travaux de remblais, des risques d'inondations.** Ce risque a été clairement identifié sur le plan de zonage par un tracé spécifique.
- **Les abords d'un ruisseau situé à l'est de Poulloupry, à l'entrée du bourg, au nord de la RD 27**

- **La vallée faisant la limite avec la commune de Porspoder et se jetant dans l'Aber Ildut au niveau du Roudous**
- **Les « ramifications » de la vallée séparant Lanildut de Brélès, qui remontent dans l'espace agricole au niveau de Kervrezol, au niveau de la Roche Plate et au niveau de Kerarnou**
- **La vallée séparant Lanildut de Brélès au-delà de la RD 28**

Le zonage N permet également de **ménager des espaces de respirations, au sein du tissu urbain du bourg, d'offrir des « fenêtres » dégagant des vues sur mer et d'éviter une urbanisation excessive du front de mer.** Il s'agit de zones plus ou moins bâties, présentant une sensibilité paysagère spécifique par rapport au littoral.

Il s'agit (description d'ouest en est) :

- **Du secteur de Kerzeven**
- **De l'anse de Styvel**
- **De l'entrée Est du bourg de l'Aber Ildut**
- **Du secteur de l'Eglise**
- **Du secteur Sud du Vern**
- **Et des secteurs bâtis isolés à proximité de la mer : le Roz, Gouer Bihan, Vern Bihan, ...**

3.2.1.2. LE LITTORAL : NS ET NSM

Le zonage Ns permet de **protéger les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.** La plupart de ces secteurs naturels sont, d'ailleurs, en partie inclus dans les périmètres des zones de protection : ZNIEFF, zone de préemption du Conseil Général, ... **Une description de ces espaces, sur la partie terrestre du littoral, est faite dans la partie 5.3 du présent rapport.**

Par rapport au P.O.S. de 1997, la définition de ces espaces a peu changé. Seul un secteur a été revu : il s'agit de la vallée en limite avec Brélès. Afin d'harmoniser le zonage des deux communes sur cet espace, la commune de Lanildut a choisi d'identifier, au même titre que la commune de Brélès, cette vallée jusqu'à la RD 28 en espace remarquable : Ns.

Sur la partie maritime de l'Aber Ildut, la commune a opté pour un zonage Nsm. L'objectif est de protéger le caractère d'espace remarquable du plan d'eau. Néanmoins, l'indice « m » permet de préciser les aménagements pouvant être envisagés sur le DPM, à condition de ne pas remettre en cause la qualité d'espace littoral remarquable, l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme ne fixant que les possibilités d'aménagement relatifs au domaine terrestre. Ainsi, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général ou collectif, ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...)
- Les installations et aménagements réversibles et les travaux légers pour des fins balnéaires, nautiques et de loisirs (mouillages, pontons, ...)
- Les travaux de reconstruction ou de consolidation d'ouvrages existants : quais, cales, ... à partir du moment où ces travaux n'ont pas d'impacts négatifs sur les milieux naturels et que la

restauration des ouvrages se justifie : fréquentation du public, mise en valeur des ressources naturelles, ...

3.2.1.3. LES SECTEURS NATURELS, SITUES EN ZONE RURALE AGRICOLE, POUVANT RECEVOIR DES AMENAGEMENTS OU DES EXTENSIONS LIMITEES DES HABITATIONS ISOLEES : NH

Bien que consciente de la nécessité de préserver l'activité agricole et d'empêcher que toute contrainte supplémentaire vienne limiter les possibilités d'évolution des structures agricoles, la commune de Lanildut a cependant été attentive à la situation des « tiers » propriétaires d'une maison d'habitation en zone rurale. Pour cette raison, **elle a fait le choix d'instaurer un secteur spécifique « Nh », pour les maisons situées à proximité des sièges d'exploitation en activité, afin de permettre la restauration et l'amélioration de l'habitat existant dans des proportions limitées.**

Sur Lanildut, quelques constructions de tiers ont reçu ce zonage. Elles sont situées à la Roche Plate et à Kerstrat. Le hameau de Kerstrat était classé en zone UB3 au POS. Néanmoins, étant donné la présence d'un site d'exploitation agricole à proximité, les constructions de tiers ont été classées en zones Nh ou Nr, selon la contrainte agricole

3.2.1.4. LES SECTEURS NATURELS, SITUES EN ZONE RURALE, AFFECTES A L'AMENAGEMENT, A L'EXTENSION LIMITEE ET AU CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : NR

Afin de permettre la valorisation du patrimoine rural et à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages, la commune de Lanildut a décidé d'établir un secteur spécifique « Nr » sur les bâtiments de « tiers » situés à plus de 100 m d'une exploitation agricole.

L'objectif est de permettre la restauration, l'extension limitée et le changement de destination des constructions existantes.

Sur Lanildut, plusieurs ensembles bâtis de tiers ont reçu ce zonage. Ils sont situés à Ker-Izella, à Kerautret, à Keropars, à Kerifizin, à Kerouerman, à Kervrésol, à Créac'h Speliet, à Kerarnou, à Kerzéoc, à Kernaeret, à Kerneac'h, au Roudous, à Mezancou en limite avec Porspoder et à Kerstrat. Le hameau de Kerstrat était classé en zone UB3 au POS. Néanmoins, étant donné la présence d'un site d'exploitation agricole à proximité, les constructions de tiers ont été classées en zones Nh ou Nr, selon la contrainte agricole. Par ailleurs, une construction isolée, située au nord du hameau de Kerstrat, en limite avec Porspoder, était classée en zone UB3 au POS. Elle sera dorénavant en zone Nr.

3.2.1.5. LE CAMPING

Afin de diversifier les ressources économiques de la commune, les élus ont la volonté de maintenir, voire de développer, les équipements liés au tourisme et notamment le camping communal, situé au Tromeur.

Ce camping fait l'objet d'un zonage spécifique (Nt) à vocation d'équipements et activités touristiques. Etant donné sa localisation, isolée de l'agglomération, dans la vallée du Tromeur, cet équipement ne peut pas évoluer vers un parc résidentiel de loisirs et l'installation d'habitations légères de loisirs, contrainte imposée par la loi Littoral. Sont autorisées dans la zone, les résidences mobiles de loisirs (mobiles-homes), les caravanes et les tentes.

L'emprise du camping a été revue. En effet, le périmètre affiché dans le PLU est conforme à l'arrêté préfectoral en date 13/04/1984, sans possibilité d'extension. En revanche, le statut de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) été abandonné. La zone NDa, zone à vocation de sports et de loisirs, a également été supprimée aux alentours.

L'ensemble des zones naturelles (partie terrestre) couvre un total de 154 hectares, soit environ 26% de la superficie communale, contre 153 hectares, soit 25% au P.O.S. de 1997.

Les zones naturelles se répartissent de la façon suivante :

- **84 ha du territoire communal en N, soit 51% du territoire communal**
- **11 ha du territoire communal en Nh / Nr, soit 1,8% du territoire communal**
- **57 ha du territoire communal en Ns (partie terrestre), soit 10% du territoire communal**
- **1,7 ha du territoire communal en Nt, soit moins de 1% du territoire communal**

Les surfaces de la zone Nsm (espace maritime) restent indéterminées.

3.2.2. LES ZONES AGRICOLES

Rappel législatif

Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Art. L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi UH du 02 juillet 2003

« Dans les zones agricoles, 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'exploitation agricole ».

3. 2. 2. 1. LA ZONE AGRICOLE : A

Ainsi que l'a montré la partie précédente consacrée à l'évolution socio-économique de la commune, l'agriculture, bien que touchée par une forte diminution du nombre d'exploitations, demeure une activité encore relativement importante que le PLU doit s'attacher à préserver.

Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole du territoire par le classement en zone agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées.

La zone A, zone de richesses naturelles, est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole. N'y sont, en effet, admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture ainsi que les habitations nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège.

Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Le règlement du PLU applicable aux zones A ne permet pas aux personnes n'ayant pas la qualité d'exploitants de rénover les constructions existantes ou de les étendre de manière limitée. Au niveau des hameaux qui ne comptent plus de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage en activité, des opportunités pour rénover les anciennes maisons d'habitation, voire même de changer l'affectation des anciens bâtiments agricoles en habitation, peuvent exister. De telles possibilités sont permises grâce à un zonage adapté (Nh ou Nr selon le cas).

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, et par respect des prescriptions de la Loi d'Orientation Agricole (règle de réciprocité), **aucune nouvelle zone constructible n'a été créée à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs dans l'espace rural.**

3. 2. 2. 2. LES ZONES AGRICOLES NE PERMETTANT PAS LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS : AA

La zone A comprend un sous secteur Aa: Il s'agit d'un secteur agricole dans lequel l'implantation de bâtiments agricoles est interdite.

Ces zones sont uniquement localisées à l'Ouest du territoire, dans la continuité du tissu bâti et sur des terrains aujourd'hui peu mis en valeur par l'agriculture. Le but est de ne pas compromettre le développement de l'urbanisation dans ces espaces, en évitant l'installation de bâtiments agricoles pouvant imposer des contraintes vis-à-vis de l'habitat. En revanche, la partie Est du territoire est consacrée aux activités agricoles.

L'ensemble des zones agricoles couvre un total de 318 hectares soit 52% de la superficie communale, contre 323 hectares, soit 55% au P.O.S. de 1997.

Elles se répartissent de la façon suivante :

- **294 ha du territoire communal en A, soit près de 49% du territoire communal**
- **24 ha du territoire communal en Aa, soit 4% du territoire communal**

Toutefois, il est à noter qu'en termes d'espaces utilisables pour l'agriculture, les superficies des zones N et des zones Ns peuvent être ajoutées.

3.2.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER

Rappel législatif

Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine :

- Les secteurs déjà urbanisés ;
- Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement (zones 1AU).
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (zones 2AU).

LE RENFORCEMENT DE L'AGGLOMERATION

L'agglomération de Lanildut est l'équivalent de la zone urbanisée située à l'Ouest du Territoire qui s'étend le long de l'Aber Ildut, jusqu'à Melon à Porspoder. Cette entité reprend les noyaux urbains anciens : la rue de l'Aber Ildut, le quartier du Rumorvan, le secteur de l'Eglise, ... et des quartiers plus récents. Le tout forme une même et seule entité, dans la mesure où il existe une continuité de l'urbanisation et aucune rupture franche dans ce tissu. La vallée du Tromeur, étant sa faible largeur au niveau de l'agglomération et son caractère artificialisé, ne constitue pas une coupure d'urbanisation.

Une relecture globale de tous les zonages NA et U du P.O.S. de 1997 a été menée, afin de les réactualiser pour tenir compte de l'urbanisation réelle des terrains.

Tous les terrains en U ou 1AU bénéficient des réseaux d'eau et d'électricité en capacité suffisante et sont soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à recevoir un dispositif individuel (Voir annexes sanitaires du P.L.U.).

Toutes les zones réservées à l'urbanisation future (AU) se situent soit dans le tissu urbain de l'agglomération, soit en extension directe des zones actuellement urbanisées.

L'agglomération étant inclus dans sa quasi-totalité en espaces proches du rivage, les dispositions de l'article L.146-4-II s'appliquent. Toutefois, les extensions de l'urbanisation projetées restent limitées, étant donné « le volume » des espaces actuellement bâtis.

La commune a ainsi déterminé la localisation des zones AU en tenant compte de nombreuses contraintes :

- les vallées
- la loi Littoral
- l'activité agricole

➤ **Le centre-de l'agglomération**

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 du territoire, par **deux quartiers anciens de qualité architecturale certaine : Kerdrévor et Rumorvan.**

- **La zone Uha correspond au cœur actuel de l'agglomération: la rue de l'Aber Ildut.** Cette zone bâtie regroupant logements et commerces présente une forte densité : une emprise au sol des constructions approchant 80% à 100% des parcelles, une hauteur importante (rez de chaussée+étage+comble) et une implantation du bâti linéaire et continuité. C'est pourquoi un zonage spécifique a été établi sur ce secteur, définissant des règles d'urbanisme adaptées : implantation à l'alignement des voies, mitoyenneté, hauteur maximale de 12 mètres, ...

Par rapport à la zone UB1 du POS, la zone Uha est plus restrictive. Elle inclut uniquement la rue de l'Aber Ildut, où les constructions se situent toutes à l'alignement.

- **La zone Uhb correspond aux noyaux urbains anciens de l'agglomération. Elle comprend le secteur bâti du bourg « historique », autour de l'église, les « faubourgs » anciens du Rumorvan (XVIII^{ème}) et de Kerdrévor, aujourd'hui rattachés au tissu urbain de l'agglomération et les quartiers résidentiels du XX^{ème} compris dans ou autour de ces enveloppes : Ty Prat, ...**

Bien qu'hétérogènes en matière d'architecture, ces différentes entités ont en commun une densité assez élevée et cela, en comparaison notamment aux quartiers pavillonnaires plus récents. C'est pourquoi, l'ensemble de ces zones a été classé sous un même zonage qui permet, à la fois, d'affirmer les spécificités urbanistiques de ces quartiers et d'autoriser leurs densifications.

Dans cette enveloppe urbaine, peu de parcelles demeurent non construites : environ 2 % des surfaces urbanisées actuelles.

La zone Uhb est assez conforme à l'enveloppe de la zone UB2 du POS de 1997. En revanche, le secteur de Kerambellec situé à l'entrée est du bourg, présentant une densité plus faible, a été exclu de la zone Uhb.

- **Un zonage spécifique : UL a été établi sur le terrain de sports, situé en arrière de la rue de l'Aber Ildut, en contre-haut de la vallée du Tromeur.** Cet équipement est existant. Il est composé de terrains de foot et de bâtiments annexes.

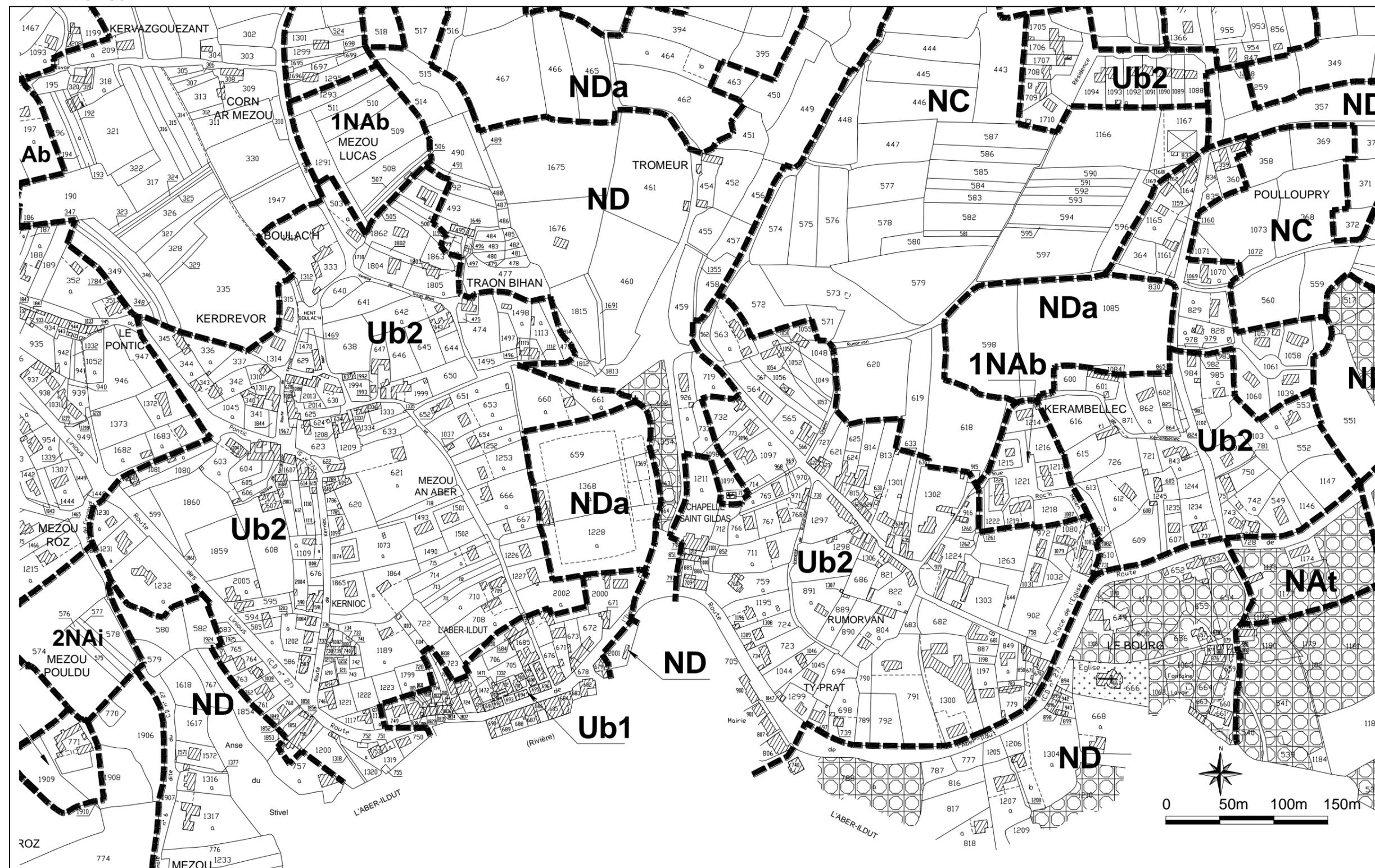
Au POS, ce terrain était classé en zone NDa. Toutefois, la commune de Lanildut souhaite se réserver la possibilité d'améliorer cet équipement et d'y prévoir, selon les besoins, des installations complémentaires destinées aux services à la population. C'est pourquoi, cet espace est dorénavant classé en zone urbaine à vocation d'équipements collectifs ou de constructions accueillant des activités multiservices à usage de la population.

- **Une zone Uib a été établie à la sortie Ouest du centre de l'agglomération, le long de la RD 27.** Cette zone est réservée à l'implantation de commerces et de services, dans la suite de l'aménagement réalisé au Sud : cabinet médical, ...

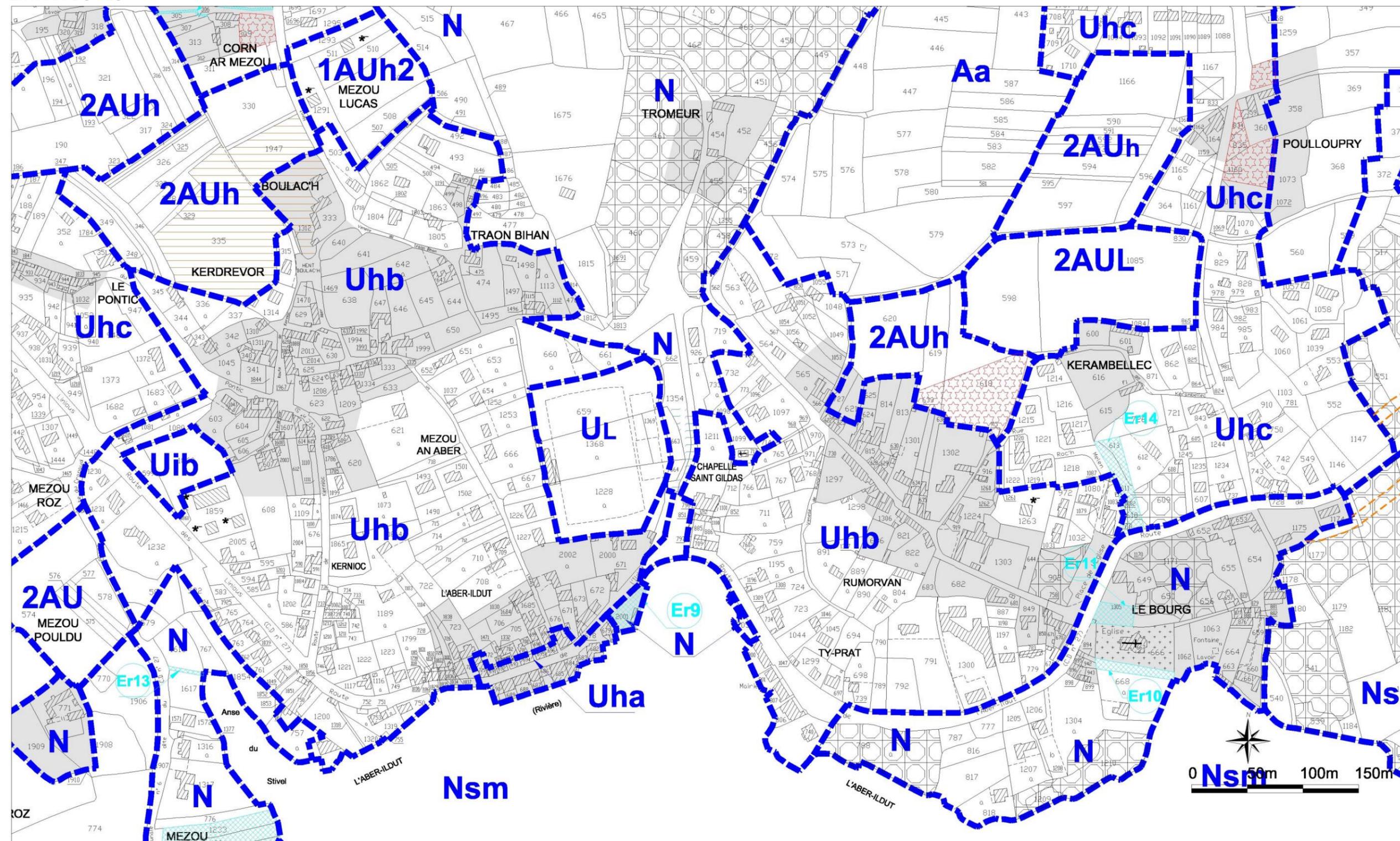
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIEENNE



EXTRAIT DU POS



EXTRAIT DU PLU



➤ **La zone urbaine reliant le centre de l'agglomération de Lanildut à Porspoder, le long de la RD 27**

- **L'urbanisation du centre de Lanildut s'est prolongée le long de la RD 27, en direction de Porspoder. Cette urbanisation linéaire s'est peu à peu étoffée de constructions, si bien qu'aujourd'hui, le linéaire bâti est continu entre la rue de l'Aber Ildut et Melon en Porspoder.**

Ce tissu urbain est principalement composé de résidences pavillonnaires du XX^{ème} siècle. Néanmoins, quelques noyaux anciens, caractérisés par une organisation du bâti particulière, ont été englobés dans cette enveloppe urbaine, comme le Pontic.

La partie actuellement urbanisée de ce secteur a été classée en zone Uhc. A l'intérieur de cette enveloppe bâtie, quelques « dents creuses » peuvent être valorisées. Le règlement de la zone Uhc permet ainsi la densification, tout en veillant à conserver une harmonie urbaine.

- **Seules les zones bâties situées à proximité de la mer : Kerzeven et la route de Streat Pors An Eis Vinis ont été maintenues en zone N,** afin d'éviter une urbanisation excessive du front de mer.

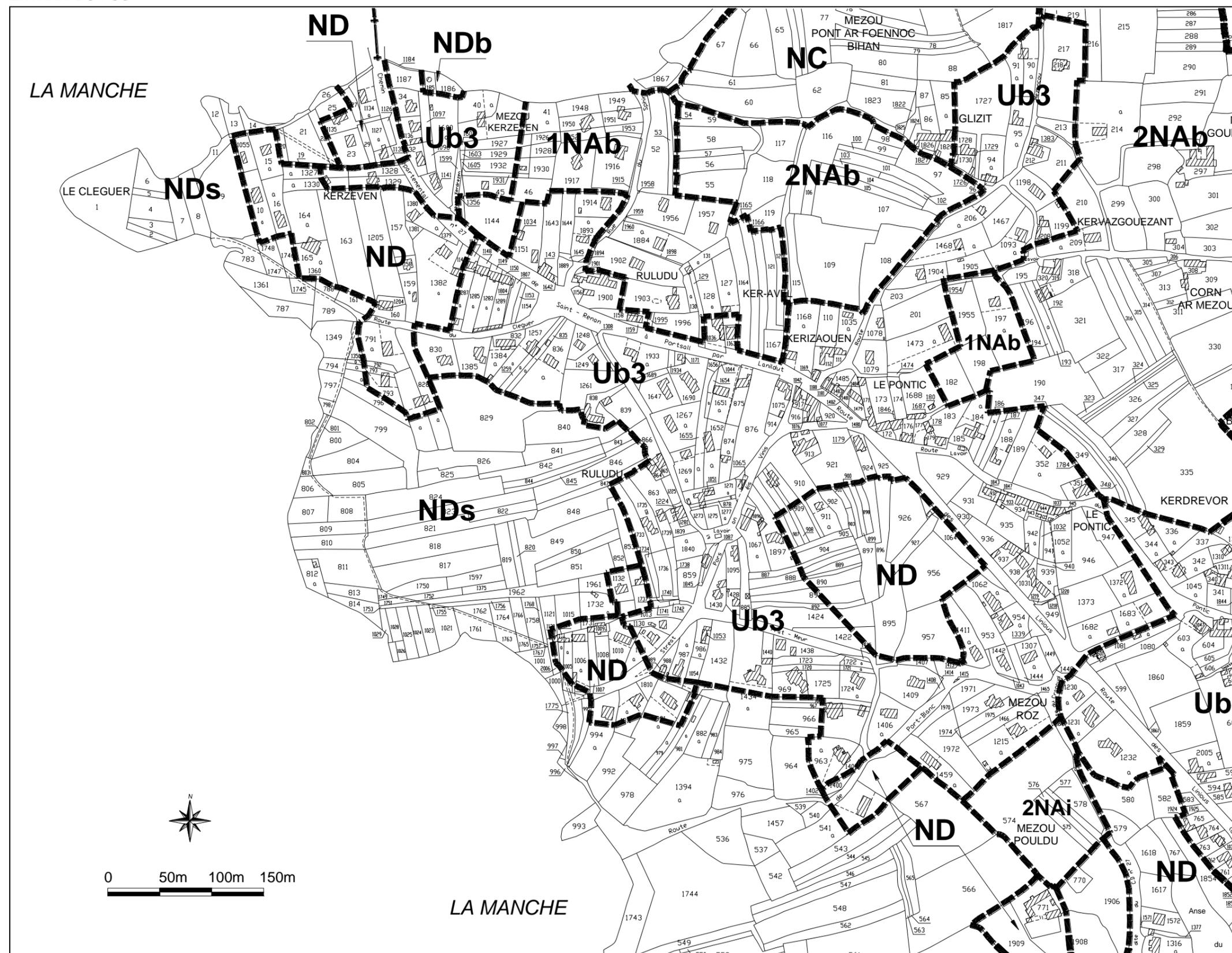
- **Par rapport au POS, la partie actuellement urbanisée de la zone 1NAb au niveau de Mezou Kerzeven a été transformée en zone Uhc.** La zone qui demeure non bâtie est, quant à elle, incluse dans la zone 2AUh de Ker-Avel. **Cette zone a été maintenue en partie dans le PLU et classée en zone à urbaniser à vocation d'habitat à long terme : 2AUh.** Toutefois, ses limites ont été retravaillées, afin de tenir compte de la présence de terrains humides dans la partie Nord-Ouest et de permettre une desserte plus aisée, sans supprimer le chemin rural qui traverse la zone. Située en continuité du tissu urbain existant, cette zone est d'une superficie de près de 3 hectares. La partie Nord de la zone présente une sensibilité paysagère plus importante que la partie Sud : contact avec le hameau ancien du Glizit, ouverture visuelle sur la mer. Des dispositifs pour limiter l'impact futur de l'urbanisation ont été mis en place : zone non aedificandi au Nord. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est avant tout conditionnée par la réalisation ou l'amélioration des voies de desserte (emplacements réservés).

- **La zone du POS ayant vocation à accueillir les activités économiques dans le secteur de Mezou Ploudu : 2NAi, dans la continuité du tissu urbain du bourg est également maintenue.** En effet, la municipalité a jugé important de pouvoir disposer de cet espace pour le développement de la commune, placé à un endroit stratégique : sortie du centre de l'agglomération, proximité du port, ... **Toutefois, la collectivité, n'ayant pas de programme précis d'aménagement à ce jour, ne souhaite pas afficher une vocation précise sur ce secteur. D'une surface de plus d'1 hectare, cette zone est dorénavant classée en zone 2AU.**

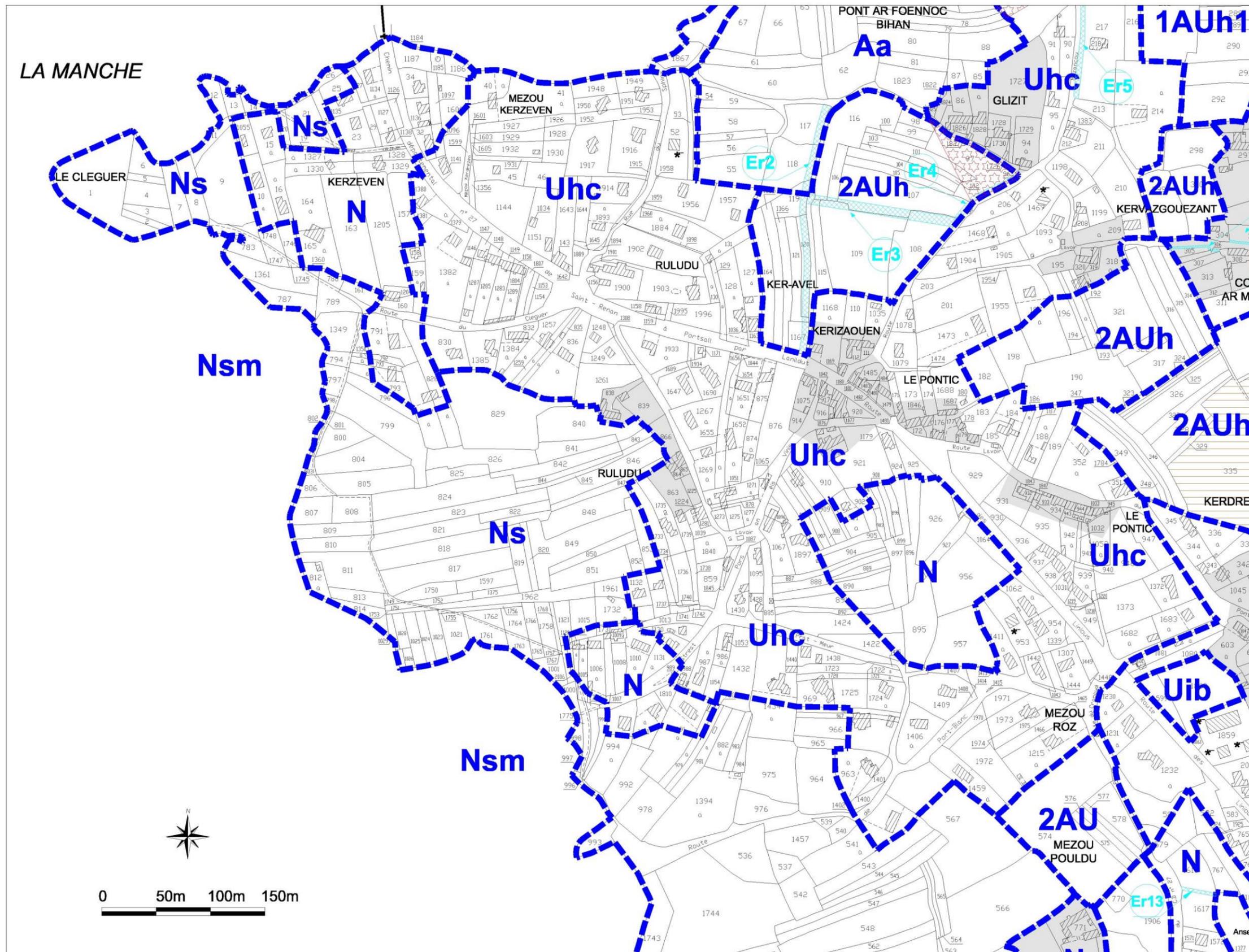
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIEENNE



EXTRAIT DU POS



EXTRAIT DU PLU



➤ **Les quartiers Nord de l'agglomération**

- **La zone Nord de l'agglomération s'étend du quartier de Kerdrévor jusqu'au lotissement de Mez Ar Goff, situé en limite avec la commune de Porspoder. Cette zone urbaine s'est développée autour de deux principaux hameaux anciens : Mezancou et Glizit. Ces deux secteurs urbanisés, classés en zone UB3 au POS, ont été identifiés en zone Uhc.** Cette zone inclut la zone 1NAb de Mezancou, aujourd'hui totalement urbanisée. Dans cette zone, on a également intégré les ensembles bâtis anciens de Mez Gourmelon et de Corn Ar Mezou.

A l'intérieur de cette enveloppe bâtie, quelques « dents creuses » peuvent être valorisées. Le règlement de la zone Uhc permet la densification, tout en veillant à conserver une harmonie urbaine et à préserver la qualité du patrimoine bâti : zone non aedificandi et zone de protection architecturale.

- **Dans ce secteur, une entité urbaine se distingue : le lotissement de Mez Ar Goff. Caractérisé par une très faible densité imposée par des contraintes d'assainissement, ce lotissement, classé en zone UB3 au POS, a été classé en zone Uhd.** Ce classement permet de maintenir des règles spécifiques d'implantation des constructions pour respecter les contraintes du site.

- **Dans la continuité du quartier de Mezancou, une zone 2AUh a été créée.** Cette zone à urbaniser à vocation d'habitat permettra de compléter l'urbanisation du secteur, sur des terrains actuellement délaissés par l'agriculture (zone NC au POS).

Le périmètre de cette zone a été défini en fonction des contraintes du site. En effet, plus à l'Ouest, les terrains présentent plus de contraintes en terme d'assainissement individuel.

D'une surface d'0,7 hectare, cette zone sera ouverte à l'urbanisation à moyen ou long terme, étant donné son éloignement vis-à-vis du centre de l'agglomération.

- **Entre le lotissement de Mez ar Goff et le quartier de Kerdrévor, il demeure, inséré dans le tissu urbain, une succession d'espaces libres, délaissés par l'agriculture (terrains à caravanes, friches, ...). Identifiée au POS en zone 2NAb, cette grosse « dent creuse » de près de 10 hectares a été maintenue au PLU.** Toutefois, afin de permettre un aménagement plus aisé, les limites de cette zone ont été retravaillées, et un redécoupage en 4 zones à urbaniser, à plus ou moins long terme, a été préféré. Ce découpage s'est fait en fonction de la capacité réseaux et des possibilités d'aménagement, du Nord au Sud :

- **Une zone 1AUh1 de 1,5 hectares**, située près du château d'eau

- **Une zone 2AUh de 0,6 hectare** vers Kervazgouezant

- **Une zone 2AUh de 2 hectares** à Corn Ar Mezou

- **Une zone 2AUh de près de 3 hectares** au nord de Kerdrévor

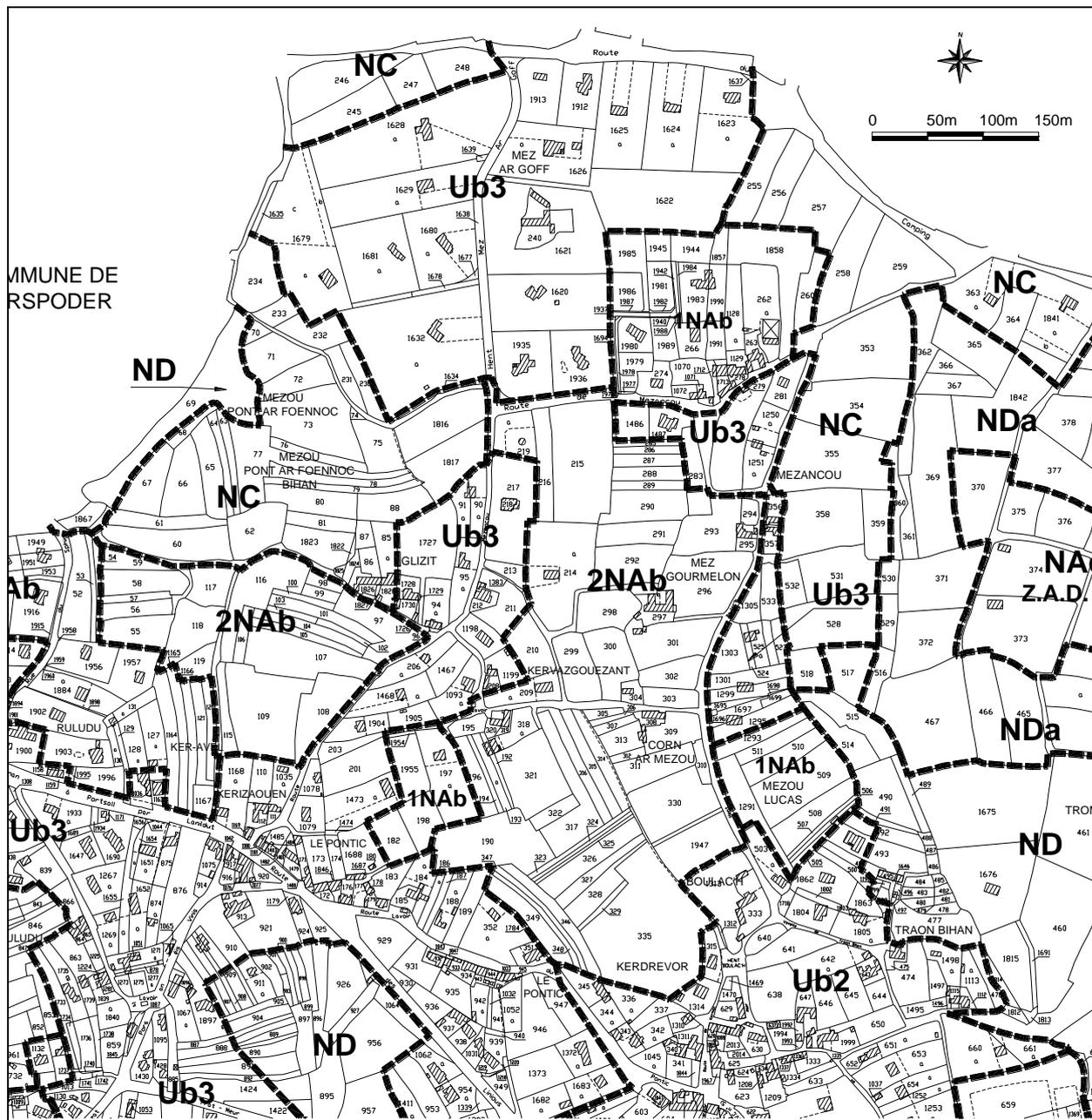
Seule la zone la plus au Nord a été identifiée à urbaniser à court terme. En effet, cette zone présente moins de contraintes que les autres zones, dans la mesure où elle dispose d'accès suffisants, elle est constituée par un morcellement parcellaire limité et présente peu de sensibilité vis-à-vis du paysage ou du patrimoine. Les autres zones présentent plus de contraintes pour un aménagement à court terme : présence de site archéologique, morcellement parcellaire, problématique d'accès, ...

- **La zone 1AUh2 de Mezou Lucas, classée au POS en 1NAb, est en cours d'urbanisation ;** deux lots sont déjà construits. Néanmoins, la commune a souhaité maintenir ce classement, étant donné la problématique de desserte du secteur (voirie commune pour desservir l'ensemble des lots).

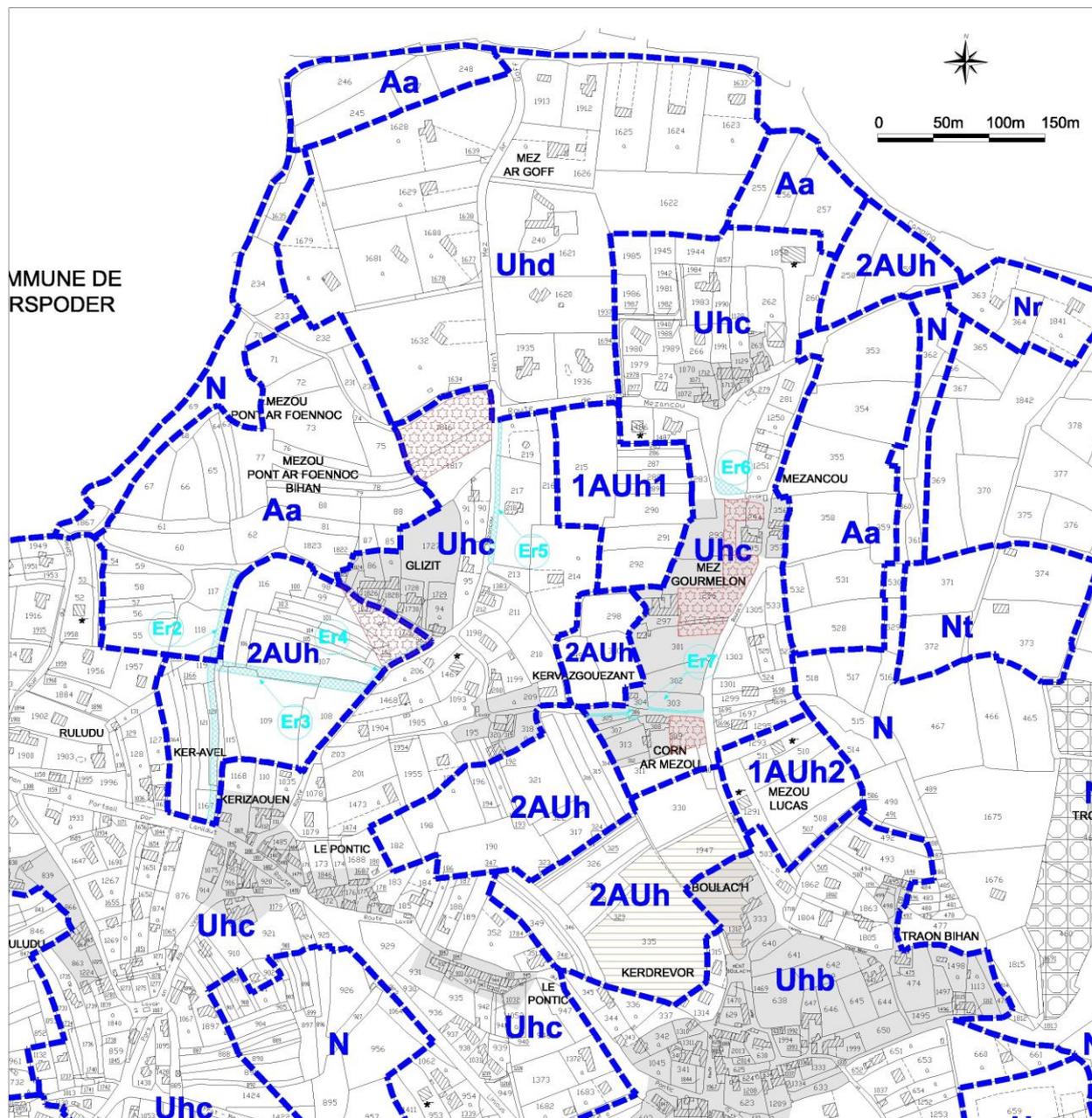
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIEENNE



EXTRAIT DU POS



EXTRAIT DU PLU



➤ **Les quartiers Est de l'agglomération, de Kerambellec à Mezivinou**

- **A l'Est, l'urbanisation du centre de l'agglomération s'est développée, de façon linéaire, le long de la voie communale menant à Porspoder, à partir des hameaux anciens de Kerambellec et de Poulloupry. Ce développement s'est traduit par l'implantation de lotissements résidentiels : Kermergant, Mezou Gour Guen, ... en arrière du front bâti existant. Cette entité urbaine a été classée en zone Uhc**, reprenant ainsi les zones UB2 et UB3 identifiées au POS.

Cette zone est dorénavant continue entre Kerambellec et Mezivinou. En effet, la zone N identifiée au POS, entre Poulloupry et Kermergant, ne présente pas les caractéristiques d'une véritable coupure d'urbanisation (moins de 100 mètres entre deux constructions) et ne constitue pas un milieu remarquable (champ).

Par ailleurs, la zone Uhc a été prolongée vers le Nord-Ouest et inclut dorénavant les constructions de Kergaradoc. Par ailleurs, la maison isolée de qualité de Kerambellec, située au sud de la RD 27, a été également incluse dans la zone N, qui englobe l'urbanisation au Sud de la RD. La zone 1NAt, zone à vocation touristique ou de loisirs du POS, ne se justifiant plus, a été supprimée.

A l'intérieur de cette enveloppe bâtie, quelques « dents creuses » peuvent être valorisées. Le règlement de la zone Uhc permet la densification, tout en veillant à conserver une harmonie urbaine et à préserver la qualité du patrimoine bâti : zone non aedificandi et zone de protection architecturale.

- Dans ce secteur de l'agglomération, un développement de l'urbanisation est envisagé au Nord-Ouest de Kerambellec. Il s'agit d'offrir des possibilités de constructions en continuité du tissu urbain existant et sur des terrains ne présentant pas d'intérêt agricole et écologique particulier. Ont ainsi été créées :

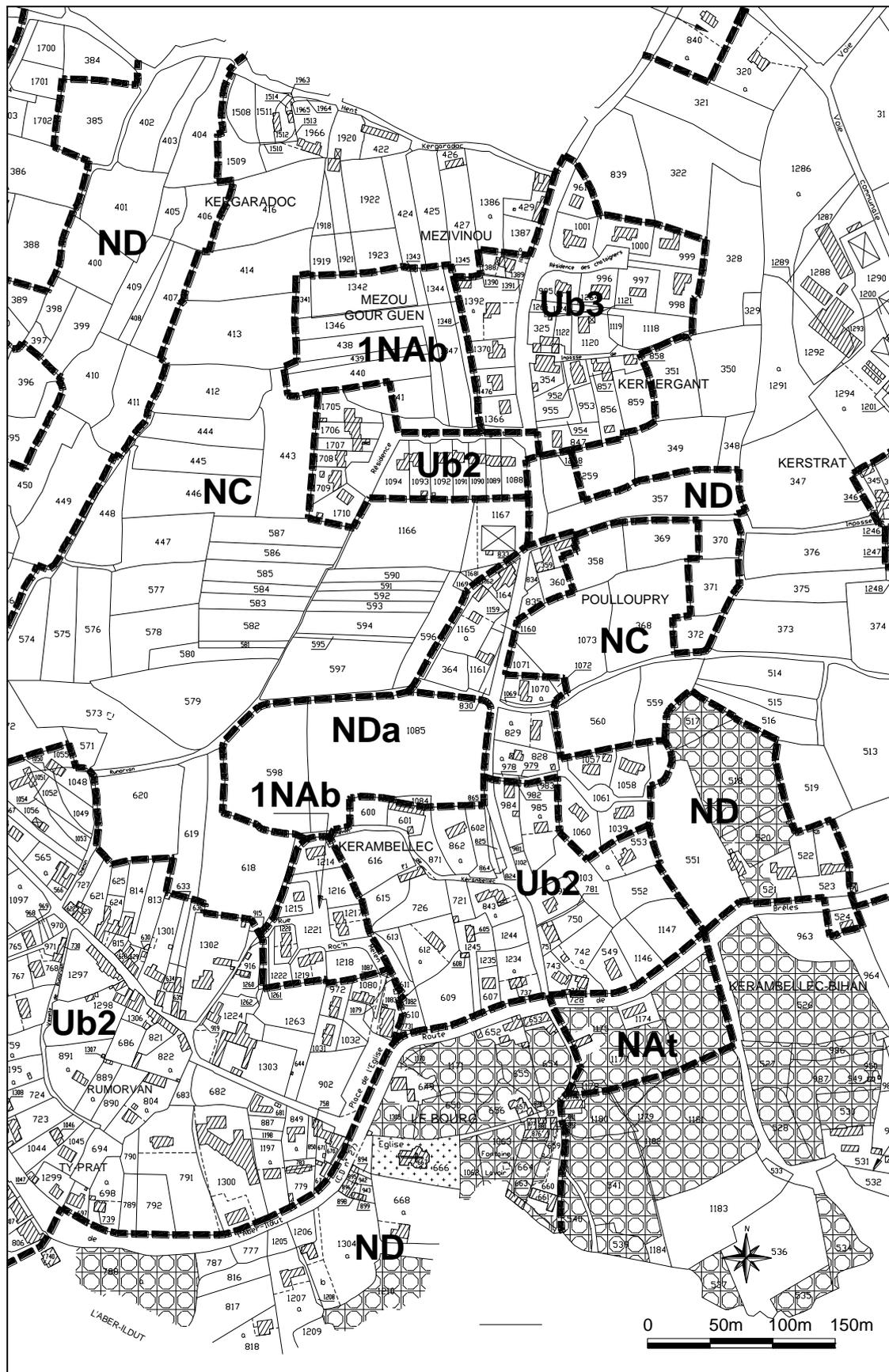
- **Une zone 2AUL d'environ 2 hectares a été identifiée en bordure de voie.** Au POS, cet espace été réservé aux équipements de sports et de loisirs (NDa). La commune a décidé de se réserver la possibilité de construire des nouveaux équipements collectifs. En terme de programmation, cette zone est prévue à moyen ou long terme.
- **Une zone 2AUh à vocation d'habitat d'1,3 hectares a été créée dans la continuité de la zone 2AUL.** S'inscrivant dans la limite naturelle de l'agglomération, cette zone présente néanmoins une sensibilité particulière, du fait de la proximité avec le quartier de Rumorvan. C'est pourquoi, une large zone non constructible : zone non aedificandi, a été identifiée dans la partie Nord-Est. Cet espace correspond à la perspective visuelle qui se dégage du chemin rural allant vers Kerambellec, sur l'arrière des propriétés du Rumorvan.
- **Plus au nord, la commune a décidé de réserver la possibilité d'étendre l'agglomération et de construire des nouveaux quartiers résidentiels**, dans la continuité du lotissement de Kermergant. C'est pourquoi, une zone de près de 2 hectares a été classée en **zone 2AUh**. Ne constituant la priorité en terme d'aménagement de la collectivité, cette zone a été identifiée à urbaniser à moyen ou long terme.

- **La zone 1NAb du POS au niveau de Mezou Gour Guen a été maintenue au PLU et agrandie vers le Nord. Cette zone a été classée en zone 2AUh.** Son aménagement est envisagé à moyen ou long terme, étant donné son éloignement vis-à-vis du centre de l'agglomération.

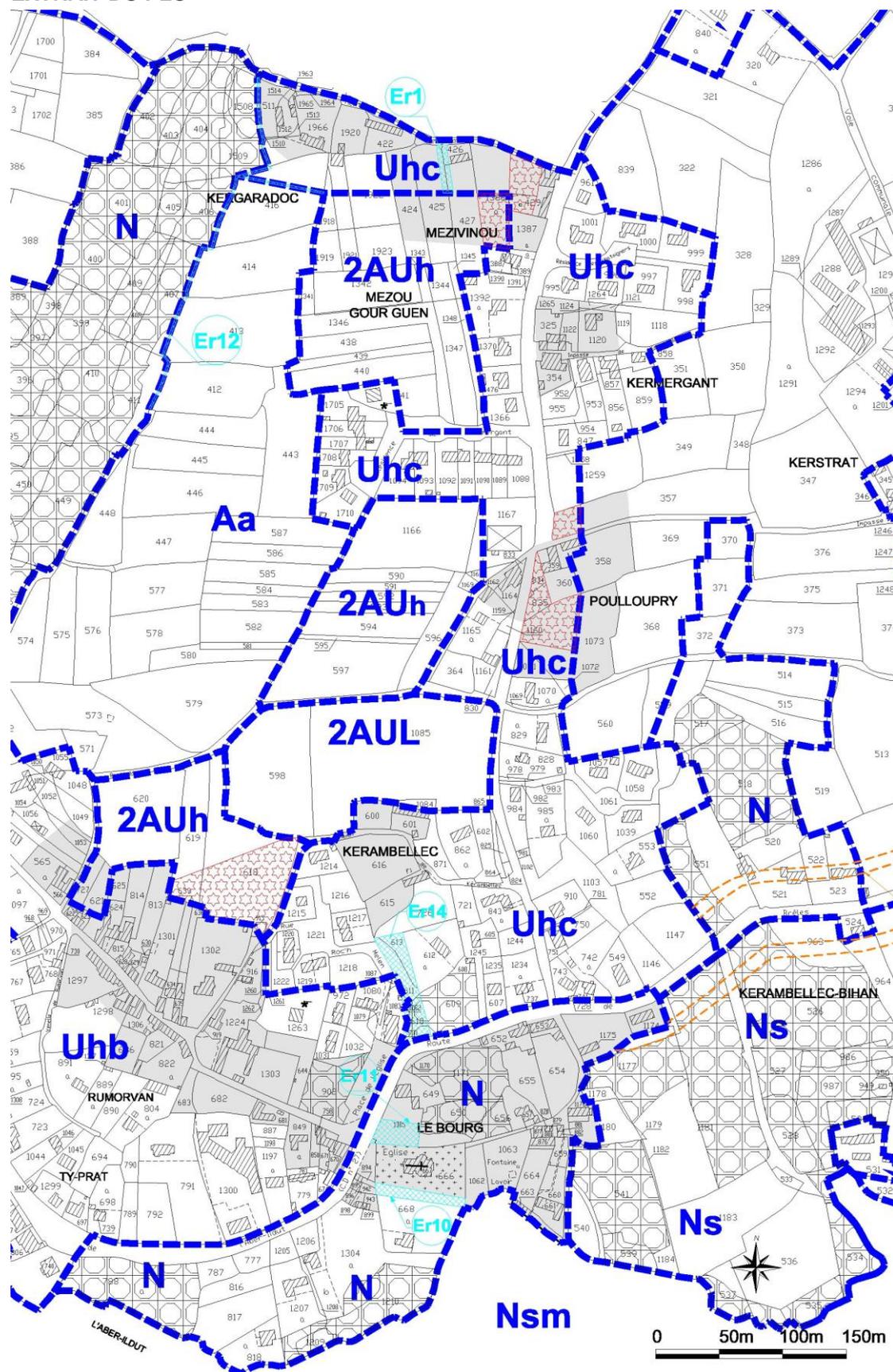
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



EXTRAIT DU POS



EXTRAIT DU PLU



LES ZONES AGGLOMEREES DU VERN ET DE KERVREZOL

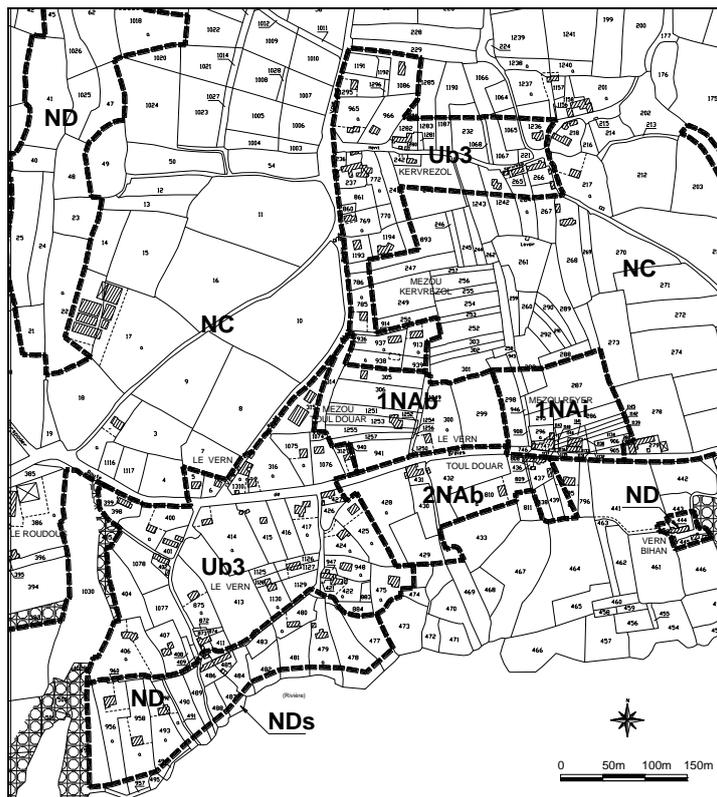
Les anciens hameaux du Vern et celui de Kervrezol constituent aujourd'hui une seule et même entité bâtie. Néanmoins, cette entité, d'une cinquantaine de maisons, ne constitue pas un village au sens de la Loi Littoral ; il ne peut donc pas être étendu. Il s'agit d'un gros hameau ou d'une zone agglomérée, physiquement bâtie. En conséquence, seule la densification de l'habitat est possible (sans extension de l'enveloppe bâtie), conformément aux dispositions de l'article L.146-4-1 du Code de l'Urbanisme.

- Limitées physiquement au Sud par l'Aber Ildut, à l'Ouest par une vallée, au Nord et à l'Est par des espaces agricoles, les parties actuellement urbanisées de ces espaces, déjà identifiées en zones UB3 au POS, ont été classées en zones Uhc. A cette zone, quelques constructions situées en continuité du tissu urbain existant ont été « raccrochées », notamment au Nord-Est et au niveau de l'ancienne zone 1NAb du POS, aujourd'hui bâtie.
- Seule la zone bâtie Sud du Vern, peu dense, à proximité immédiate de l'Aber Ildut, a été maintenue en zone N, afin d'éviter une urbanisation excessive du front de mer.
- En revanche, les zones 1NAi et 2NAb du POS de 1997 ont été supprimées. Ces zones étaient illégales par rapport aux dispositions de la loi Littoral. En effet, elles constituaient une extension de l'urbanisation. Or, selon les dispositions de la loi Littoral, seule la densification est ici possible. Néanmoins, les parties actuellement urbanisées de ces deux zones ont été classées en zone Uhc pour la zone 2NAb et Uia pour la zone 1NAi, tandis que les parties non bâties ont été classées en zone A ou N, selon leurs vocations actuelles. **La zone Uia permet une densification de l'urbanisation autour des ateliers communaux. La vocation de cet espace est réservée aux activités artisanales.**

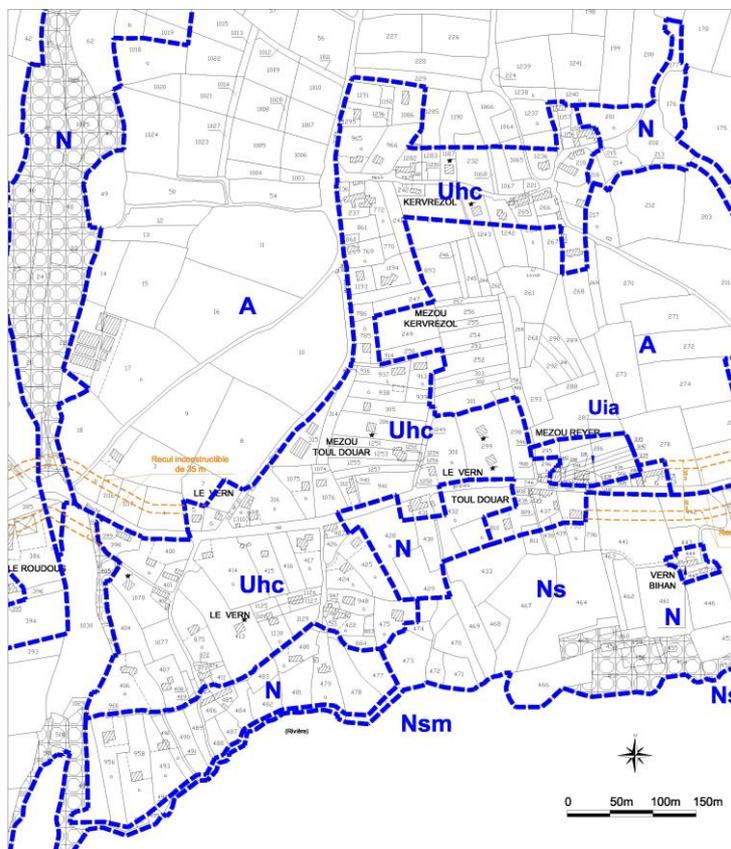
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



EXTRAIT DU POS



EXTRAIT DU PLU



LA ZONE PORTUAIRE

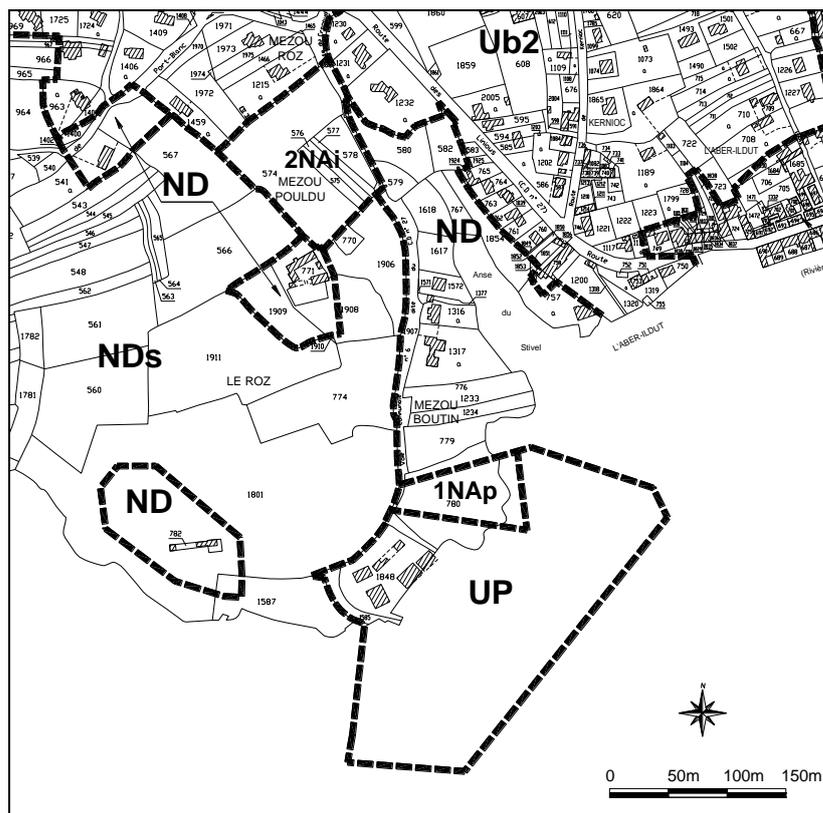
Les installations du port de Lanildut se trouvent détachées du tissu urbain du bourg : coupure assurée par l'anse du Styvel. Néanmoins, au titre de la loi Littoral, cette entité urbaine spécifique peut être considérée comme un espace urbanisé, présentant une densité bâtie significative.

- L'ensemble des installations et équipements portuaires (plan d'eau + partie terrestre) est zoné en Up, zone réservée aux installations et équipements publics ou privés, liés à l'activité du port, y compris la zone 1NAp du POS, aménagée aujourd'hui par la CCPI. En continuité directe du port, étant donné les contraintes : espaces remarquables, aucune zone de développement n'est envisagée. Seules des aires naturelles de stationnement sont prévues au Nord de la zone.

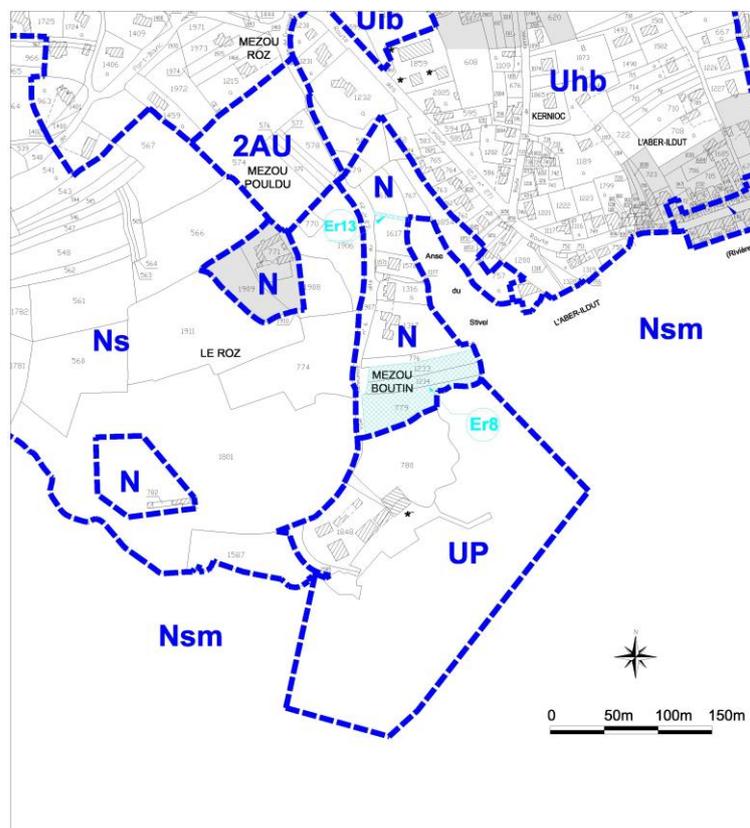
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



EXTRAIT DU POS



EXTRAIT DU PLU



L'ensemble des zones urbaines couvre un total de 104 hectares soit environ 17% de la superficie communale, contre 73 hectares, soit 13% au P.O.S. de 1997.

Elles se répartissent de la façon suivante :

- 0,4 ha du territoire communal en Uha, soit moins de 1% du territoire communal
- 27 ha du territoire communal en Uhb, soit 5% du territoire communal
- 63 ha du territoire communal en Uhc, soit 10% du territoire communal
- 10 ha du territoire communal en Uhd, soit 2% du territoire communal
- 1,6 ha du territoire communal en UL, soit moins de 1% du territoire communal
- 1,4 ha (terrestre) du territoire communal en UP, soit moins de 1% du territoire communal
- 0,6 ha du territoire communal en Uia, soit moins de 1% du territoire communal
- 0,4 ha du territoire communal en Uib, soit moins de 1% du territoire communal

L'ensemble des zones à urbaniser couvre un total de 20 hectares soit environ 3% de la superficie communale, contre 32 hectares, soit 5% au P.O.S. de 1997.

Elles se répartissent de la façon suivante :

- 2,6 ha du territoire communal en 1AUh, soit moins de 1% du territoire communal
- 1,2 ha du territoire communal en 2AU, soit moins de 1% du territoire communal
- 15 ha du territoire communal en 2AUh, soit 3% du territoire communal
- 2 ha du territoire communal en 2AUL, soit moins de 1% du territoire communal

Le présent P.L.U. traduit la volonté des élus, affichée dans leur P.A.D.D. de « permettre une urbanisation maîtrisée et soucieuse de l'environnement ».

En matière d'urbanisation, le P.L.U. permet surtout une réactualisation et une réorganisation des zonages, plus que des extensions. En terme de développement urbain, il n'y a finalement qu'assez peu d'évolutions par rapport au P.O.S. de 1997.

3. 3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Plusieurs emplacements ont été réservés pour un projet d'intérêt général :

Emplacement réservé n°	Objet	Superficie	Bénéficiaire	Justification
ER 1	Création de voie	310 m ²	Commune	Le but est de permettre une desserte suffisante du futur quartier de Mezou Gour Guen.
ER 2	Aménagement et création de routes dans le secteur du Glizit	1398 m ²	Commune	Le but est d'améliorer la fluidité des circulations dans le secteur du Glizit et de désenclaver la zone 2AUh dans ce même secteur.
ER 3		1254 m ²		
ER 4	Elargissement de la route de Mezancou	285 m ²	Commune	La municipalité souhaite élargir, à certains endroits, la route de Mezancou, route étroite (environ 4 mètres de chaussée) qui dessert plusieurs quartiers résidentiels.
ER 5		527 m ²		
ER 6		214 m ²		
ER 7	Elargissement d'une voie dans le secteur de Corn ar Mezou	198 m ²	Commune	Le but est de permettre une desserte aisée des futures zones d'habitat localisées dans le secteur.
ER 8	Création d'aires naturelles de stationnement	5002 m ²	Commune	La commune souhaite pouvoir augmenter les capacités de stationnements au niveau du port.
ER 9	Création d'un espace public	728 m ²	Commune	Le but est d'aménager et de valoriser les entrées du centre de l'agglomération.
ER 10	Extension du cimetière	578 m ²	Commune	Ne disposant pas de réserve foncière, la commune souhaite prévoir des terrains pour l'extension du cimetière.
ER 11		651 m ²		
ER 12	Création de chemin	552 m ²	Commune	La commune souhaite compléter son réseau de chemins à usage des piétons, vélos, ... vers la mer et à la campagne.
ER 13		96 m ²		
ER 14	Création d'aires de stationnement	1508 m ²	Commune	La commune souhaite disposer de places de stationnement supplémentaires à côté de la salle place de l'Eglise.

3.3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Rappels législatifs

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivants :

- boisements de moins de 2,5 ha d'un seul tenant (délibération du conseil général),
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135-1 du Code forestier).

Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,
- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée...),
- pour un intérêt sanitaire (notamment dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable),
- parce qu'ils ont bénéficié de subvention de l'état ou d'une association...

Les espaces boisés existants mais non classés ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichement, le cas échéant, pour toute parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 ha.

La plupart des boisements de la commune sont protégés au titre des espaces boisés classés, à quelques exceptions : petits boisements cernés dans le tissu urbain, zones boisées destinées à l'exploitation, boisements de qualité moindre et d'intérêt paysager réduit, ...

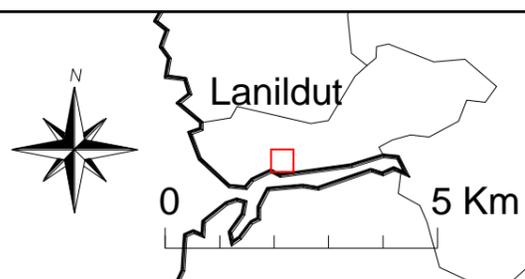
Suite à l'avis formulé par la commission départementale des sites, les boisements situés en fonds de vallée (saulaies, ...) ont également été identifiés en espaces boisés classés.

Certains d'entre eux, situés à l'entrée du bourg et le long des rives de l'Aber Ildut, sont classés au titre de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme : espaces boisés classés significatifs (voir le descriptif de chaque boisement aux pages suivantes).

L'ensemble des espaces boisés classés représente 49 hectares, soit 12% de la superficie communale. Dans cet ensemble, les espaces boisés classés au titre de la loi littoral couvrent 7 hectares.

LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme



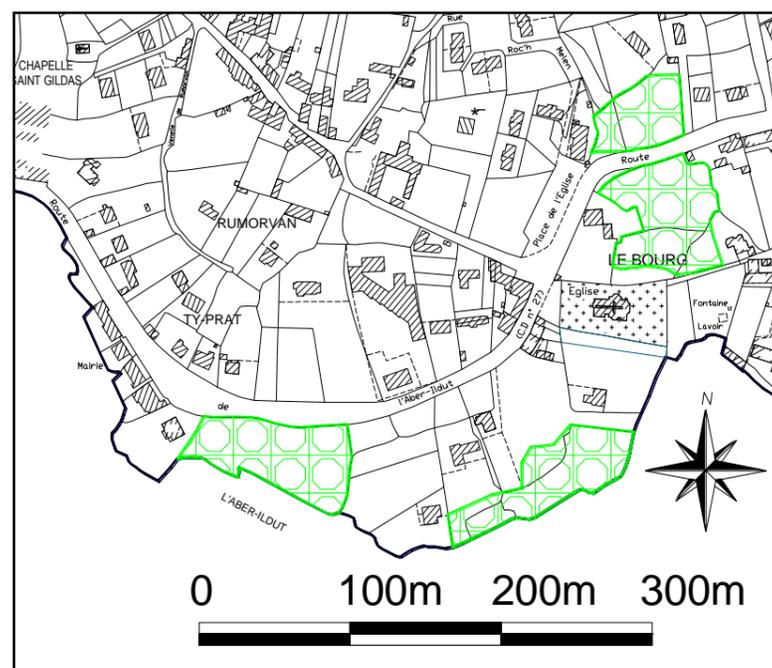
Espaces boisés classés L. 146-6 du CU

Boisements du Bourg

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



EXTRAIT DU PLU



Situation géographique	- Boisement situé au centre - bourg à proximité de l'église. - Boisements liés à des résidences privées et bourgeoises, entourées de murets.
Configuration des lieux Topographie	- Massif boisés en plein coeur du bourg de Lanildut. - Massifs boisés entourés d'habitations.
Surface	- Surface totale de près de 1,20 hectares.
Homogénéité	- Boisements constitués de plusieurs sous-parties, séparées en fonction des propriétés privées, mais dont les compositions floristiques sont proches. - Boisements denses et compacts.
Protections existantes et inventaires patrimoniaux	Aucune protection n'existe.
Essences Faune / Flore	- Les boisements sont liés aux parcs des anciennes demeures bourgeoises. - Ils sont composés de belles futaies d'essences variées.
Constructions	- Le site comprend deux habitations qui sont exclues du classement.
Rôle / utilité	- Le boisement permet de maintenir les rives abruptes de l'Aber, soumises à l'action érosive du va et vient des marées. - Les boisements le long de l'Aber sont traversés par le GR 34.
Dimension paysagère	Cette entité boisée présente des qualités paysagères remarquables - Le massif boisé est situé en entrée d'agglomération de Lanildut. L'impression d'une coulée verte est ressentie fortement. - Depuis le GR 34, le boisement qui remonte la vallée, lié au ruisseau, a un impact paysager important. - De l'autre rive de l'Aber-Ildut, le massif boisé, de part son importance, marque fortement le paysage.



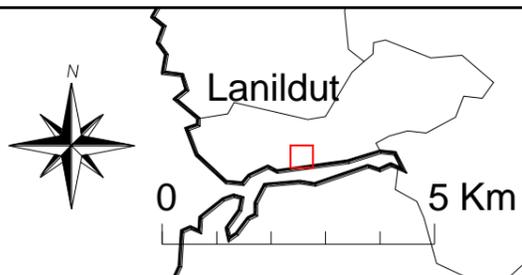
Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche

LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Espaces boisés classés L. 146-6 du CU

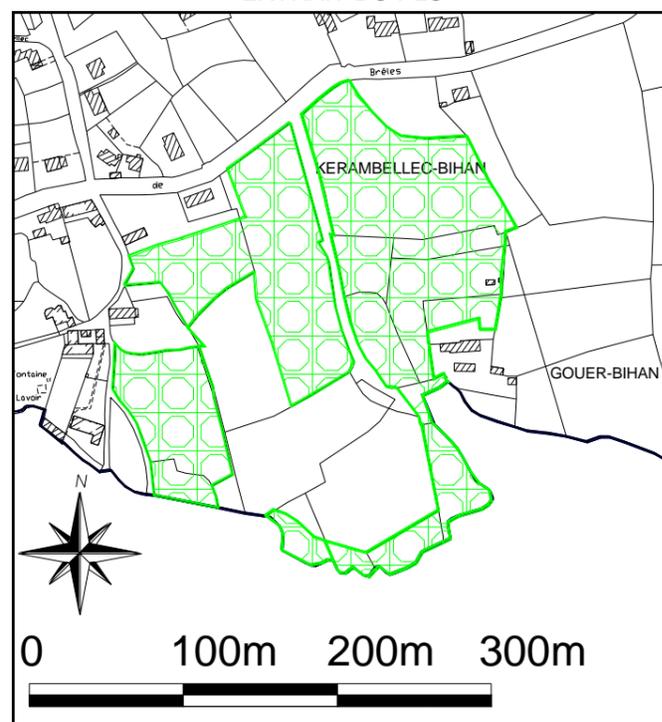
Boisements du Kerambellec Bihan



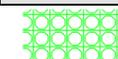
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



EXTRAIT DU PLU



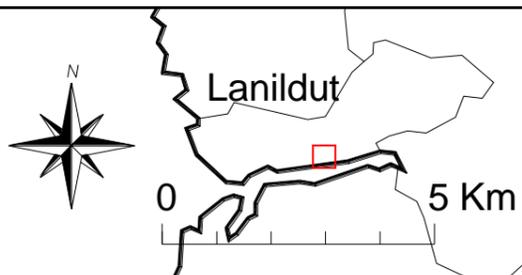
Situation géographique	- Boisement situé au centre du territoire communal, à l'entrée du bourg. - Boisement dominant l'Aber lldut.
Configuration des lieux Topographie	- Massifs boisés situés de part et d'autre d'un petit ruisseau. - Massifs boisés associés à des maisons bourgeoises de Kerambellec Bihan.
Surface	- Surface totale de près de 3,56 hectares.
Homogénéité	- Boisements constitués de plusieurs sous-parties, séparées en fonction des propriétés privées. - Une partie de la zone concernée est constituée de taillis de recolonisation naturelle par les végétaux, après perturbation. Celle-ci n'est pas classée au titre des EBC significatifs. - Boisements denses et fermés.
Protections existantes et inventaires patrimoniaux	- Ensemble du boisement identifié en espace remarquable du littoral (article L .146-6 code de l'urbanisme). - Ensemble du boisement situé à proximité immédiate de la ZNIEFF de type 2 de l'Aber lldut.
Essences Faune / Flore	- Les boisements sont liés aux parcs des anciennes demeures bourgeoises. - Les boisements sont essentiellement composés d'essences de feuillus : chênes, châtaigniers, peupliers, hêtres de belle futaie, érables, charmes. - Des espèces de résineux, tels que le pin maritime, l'épicéa, le cyprès, ponctuent ces boisements.
Constructions	- Le site comprend deux habitations qui sont exclues du classement.
Rôle / utilité	- Le boisement permet de maintenir les rives abruptes de l'Aber, soumises à l'action érosive du va et vient des marées. - Les boisements le long de l'Aber sont traversés par le GR 34.
Dimension paysagère	Cette entité boisée présente des qualités paysagères remarquables. - Le massif boisé est situé en entrée d'agglomération de Lanildut. L'impression d'une coulée verte est ressentie fortement. - Depuis le GR 34, le boisement qui remonte la vallée, lié au ruisseau, a un impact paysager important. - De l'autre rive de l'Aber-lldut, le massif boisé, de part son importance, marque fortement le paysage.



Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche

LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme



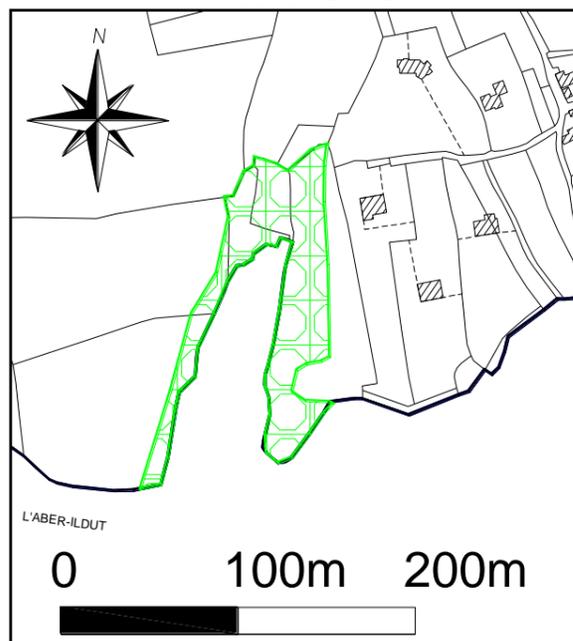
Espaces boisés classés L. 146-6 du CU

Boisements du ruisseau du Roudouz

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



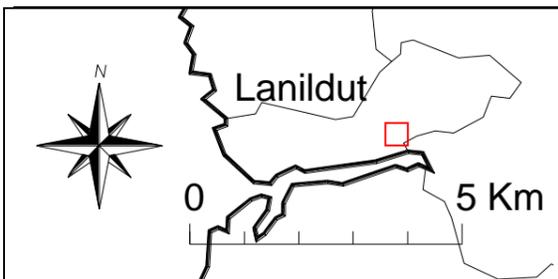
EXTRAIT DU PLU



Situation géographique	- Boisement situé au centre du territoire communal, à l'entrée du bourg. - Boisement dominant l'Aber Ildut.
Configuration des lieux Topographie	- Massifs boisés situés de part et d'autre d'un petit ruisseau.
Surface	- Surface totale de près de 0,69 hectare.
Homogénéité	- Boisements constitués de plusieurs sous-parties, séparées en fonction des propriétés privées. - Une partie de la zone concernée est constituée de taillis de recolonisation naturelle par les végétaux, après perturbation. Celle-ci n'est pas classée au titre des EBC significatifs. - Boisements denses et fermés.
Protections existantes et inventaires patrimoniaux	- Ensemble du boisement identifié en espace remarquable du littoral (article L .146-6 Code de l'Urbanisme). - Ensemble du boisement situé à proximité immédiate de la ZNIEFF de type 2 de l'Aber Ildut.
Essences Faune / Flore	- Les boisements sont essentiellement composés d'essences de feuillus : chênes, châtaigniers, peupliers, hêtres de belle futaie, érables, charmes. - Des espèces de résineux, tels que le pin maritime, l'épicéa, le cyprès, ponctuent ces boisements
Constructions	- Le site ne comprend pas d'habitations.
Rôle / utilité	- Le boisement permet de maintenir les rives abruptes de l'Aber, soumises à l'action érosive du va et vient des marées. - Les boisements le long de l'Aber sont traversés par le GR 34.
Dimension paysagère	Cette entité boisée présente des qualités paysagères remarquables. - Depuis le GR 34, le boisement qui remonte la vallée liée au ruisseau a un impact paysager important. - De l'autre rive de l'Aber-Ildut, le massif boisé, de part son importance, marque fortement le paysage.



Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche



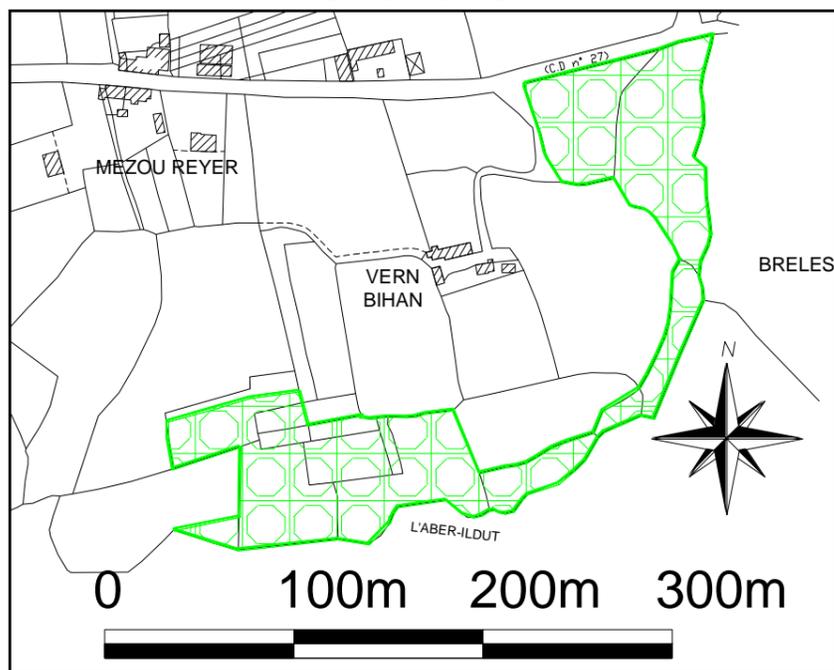
Espaces boisés classés L. 146-6 du CU
Boisements du Vern Bihan

L A N I L D U T
LOCALISATION
 Révision du Plan Local d'Urbanisme

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIEENNE



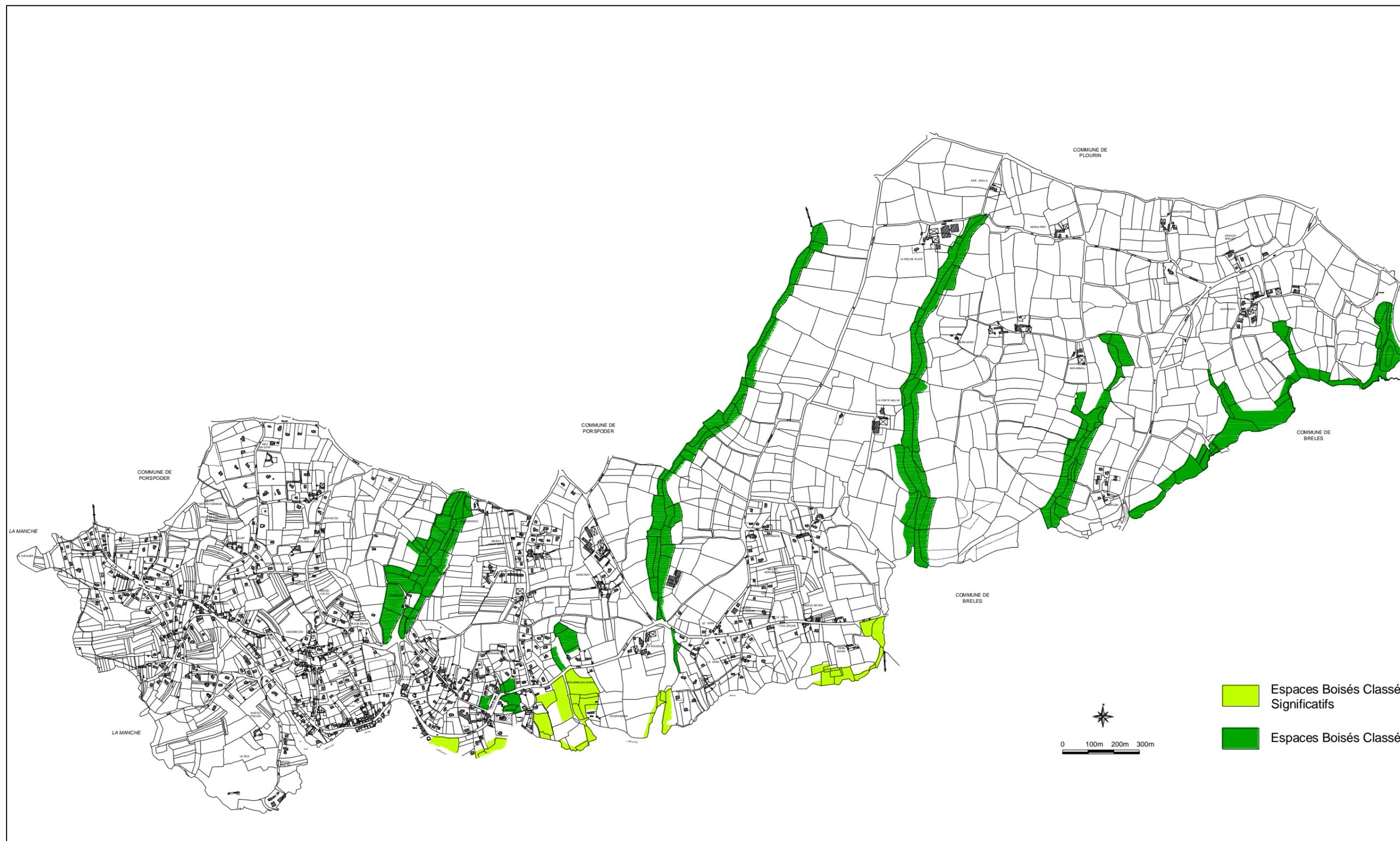
EXTRAIT DU PLU



Situation géographique	- Boisement situé à l'est du territoire communal, en limite Brélès. - Boisement situé à l'affluence du ruisseau de la Roudouxière avec l'Aber Ildut.
Configuration des lieux Topographie	- Massif boisé le long d'un petit vallon, lié au ruisseau de la Roudouxière - Massif boisé dominant l'Aber Ildut. - Massif boisé situé dans la zone naturelle liée à l'Aber Ildut
Surface	- Surface totale de près de 1,84 hectares.
Homogénéité	- Boisement dense et fermé.
Protections existantes et inventaires patrimoniaux	- Ensemble du boisement identifié en espace remarquable du littoral (article L .146-6 code de l'urbanisme). - Partie du boisement située en zone de préemption foncière du Conseil général du Finistère au titre des ENS. - Ensemble du boisement situé à proximité immédiate de la ZNIEFF de type 2 de l'Aber Ildut.
Essences Faune / Flore	- Le boisement est essentiellement composé d'essences de feuillus : chênes, charmes, hêtres. - Boisement humide.
Constructions	- Le site est vierge de toute construction. - L'habitation de Vern Bihan est exclue du classement.
Rôle / utilité	- Le boisement joue le rôle de ripisylve et sert de lieu de nidification, de nourriture pour la faune avoisinante. - Le boisement permet de maintenir les rives abruptes de l'Aber. - Situé dans la vallée humide, il participe également à l'autoépuration des eaux du bassin versant qui se jettent dans l'Aber Ildut. - Le boisement est traversé par le GR 34.
Dimension paysagère	Cette entité boisée présente une qualité paysagère remarquable. - Du côté de la zone humide, il souligne l'existence de la vallée, mais participe à la fermeture du paysage. - Du côté de l'Aber et à marée basse, les rives boisées et colorées contrastent avec les couleurs ternes des vasières. A marée haute, une ambiance de rives de lac se fait ressentir.



Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche



3.3.3. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le territoire de Lanildut possède de nombreux éléments de patrimoine paysager, tant bâti que naturel (se reporter au chapitre 2.3 du présent rapport).

Les éléments remarquables de ce patrimoine ont été identifiés dans le PLU (cf. Plan « Eléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ».) et préserver.

- **Les ensembles bâtis de qualité architecturale, identifiés par l'inventaire de l'association des Communes du Patrimoine Rural de Bretagne, sont préservés par une zone de protection**, qui réglemente fortement les travaux de rénovations/extensions des constructions existantes, afin qu'elles conservent leur caractère patrimonial et les constructions neuves, qui doivent s'insérer dans une architecture traditionnelle. **Dans les zones jugées trop « sensibles », en raison de la relation avec la qualité du patrimoine bâti existant** : vue directe sur le bâtiment, perspective, abords immédiats, ... la commune a jugé nécessaire d'établir des zones tampons, non constructibles : **zones non aedificandi**.
- Des éléments du patrimoine bâti, plus ponctuels, sont également protégés au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. **Il s'agit de certains éléments structurants du patrimoine vernaculaire ou local, non protégés jusqu'à ce jour** : l'église, la chapelle Saint-Gildas, fours à goémon, lavoirs, croix, batteries, ...
- **Sont également recensés et préservés les talus constituant la trame verte de la commune**, ainsi que les **chemins creux, ruraux, littoraux**, qui permettent une mise en valeur des espaces naturels et bâtis de la commune.
- **Les principales ouvertures visuelles vers la mer et les principales perspectives de qualité offertes sur le patrimoine bâti sont également préservées**. Dans le PLU, cette protection se traduit par des zones non constructibles ou non aedificandi.

4. POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES

4.1. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC :

4.1.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE BREST

Rappel

Art. L.122-2 du code de l'urbanisme

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle. »

« Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L.122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. »

La commune figure dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest. Au 1^{er} janvier 2011, les orientations de ce SCOT ont été arrêtées par le Comité Syndical du SCOT. Le Plan Local d'Urbanisme de Lanildut est compatible avec les grands objectifs inscrits dans le PADD du SCOT, document arrêté le 9 décembre 2010, document non exécutoire.

GRANDS OBJECTIFS DU PADD DU SCOT

- 1. Une ambition majeure : affirmer Brest et son Pays comme Métropole Occidentale de la Bretagne**
- 2. Un projet : organiser le développement du Pays de Brest dans un objectif de développement durable**
- 3. Une vocation maritime : promouvoir ensemble un développement équilibré du littoral**

- **Le projet communal prévoit une évolution maîtrisée de la population**, afin de maintenir un rythme de construction modéré : moins de 10logements /an ; les zones à urbaniser représentent environ 15 ha.
- **Le projet communal prévoit la mise en place d'une politique foncière** avec le maintien du droit de préemption urbain sur les zones U et AU et une politique d'acquisition foncière, ainsi qu'**une politique de maîtrise de l'urbanisation dans le temps**, avec très peu de zones à urbaniser à court terme.
- **Le projet communal permet d'assurer une meilleure économie de l'espace**, avec des densités plus élevées que par le passé : une taille moyenne de lots de 800 m².

- **Le projet communal prévoit une préservation des coupures naturelles, constitutives d'une trame verte et bleue** : protection de la frange littorale et de l'Aber lldut, protection des vallées, protection de la trame bocagère, ...
- **Le projet communal prévoit la préservation de l'espace agricole**. L'ensemble de la partie réellement agricole de la commune, partie Est, est consacrée à cette activité (zone A). Aucune zone constructible n'a été identifiée dans cet espace, pour ne pas le fragmenter et le contraindre d'avantage. Certaines zones constructibles ont même été supprimées, quand elles se situaient à proximité de bâtiments agricoles : Kerstrat.
- **Le projet communal prévoit le maintien, voire le développement, de certaines activités économiques** : activités liées au port, commerces et services, artisanat de proximité, tourisme en adéquation avec le statut de « pôle touristique littoral » de l'Aber lldut.
- **Le projet communal prévoit une amélioration des conditions de circulation sur la commune**, avec la mise en place de nombreux emplacements réservés, mais aussi **une promotion des cheminements doux**, en préservant ceux qui existent et en cherchant à en créer d'autres.
- **Le projet communal prévoit des mesures pour la protection des espaces naturels sensibles et le maintien de la biodiversité**, en préservant les espaces naturels littoraux en espaces remarquables à terre comme en mer, en identifiant en zone naturelle les vallées, en protégeant au titre des espaces boisés classés la plupart des boisements de la commune, en préservant la trame bocagère, en ne permettant pas la construction dans les zones humides, ...
- **Le projet communal intègre les dispositions de la loi Littoral**, en identifiant les espaces où les extensions de l'urbanisation sont possibles : agglomération, village, en ne permettant que la densification au niveau des espaces agglomérés du Vern et de Kervrézol, en reprenant la limite des Espaces Proches du Rivage proposée par le SCOT, en préservant les espaces naturels littoraux sensibles en Espaces remarquables (Ns), en maintenant des coupures d'urbanisation en front de mer, ...

4.1.2. LE PARC NATUREL MARIN D'IROISE

Le Plan Local d'Urbanisme de Lanildut a pris en compte les objectifs du Parc Marin, notamment sur les points suivants :

- **Réduction des pollutions d'origine terrestre** : par la mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement parallèlement à l'étude PLU, par la préservation des zones humides et des boisements des abords de cours d'eau qui participent également à cette politique d'amélioration de la qualité de l'eau.
- **Conservation et valorisation du patrimoine paysager, architectural, maritime, et des savoir-faire locaux** : par le recensement et la préservation du patrimoine architectural lié à la mer : maison de maître de barques, exploitation du granit de l'Aber, ... et du petit patrimoine vernaculaire ; four à goémon, batterie, ..., par la limitation des zones constructibles sur la façade littorale, par la préservation de coupures d'urbanisation, par la préservation en Espaces Remarquables des milieux naturels littoraux, par le maintien du port de l'Aber lldut et des activités liées au goémon, ...

- **Développement raisonné des activités touristiques, nautiques et de loisirs, compatibles avec la protection des écosystèmes marins** : par le maintien du camping du Tromeur sans aller vers une évolution en structure « lourde » d'accueil touristique, par les possibilités de réhabilitation du bâti d'intérêt architectural et patrimonial, par le classement en zone Nm du domaine public maritime limitant les activités autorisées sur celui-ci.

5. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR

5.1. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Rappels législatifs

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme 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 ;

(...)

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 ou urbains, la réduction des 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.»

Incidences et mesures prises dans le PLU

Sur la commune de Lanildut, **le PLU s'est efforcé de trouver un équilibre entre le développement urbain, l'activité agricole et la protection des espaces naturels** en :

- **ne proposant pas de mettre en place de très grande quantités de terrains à urbaniser** : environ 15 hectares
- **limitant les extensions de l'urbanisation uniquement dans et en continuité de l'agglomération**
- **organisant le développement de l'urbanisation résidentielle dans le temps et en inscrivant des principes d'aménagement de ces futurs quartiers**
- **réservant un territoire relativement vaste aux activités agricoles**, présentes surtout à l'Est de la commune
- **préservant les zones naturelles liées au littoral, aux vallées et aux boisements**

5.2. L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE

Rappels législatifs

La loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous ces documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

D'une manière générale, il est nécessaire au regard de la loi contre les exclusions du 29 juillet 1998, dévaluer les besoins en logements sociaux, notamment pour les personnes les plus défavorisées, et de réserver des terrains à bâtir ou des constructions pour répondre à ces besoins. L'évaluation doit être menée de préférence à une échelle intercommunale et en partenariat avec les organismes HLM et les travailleurs sociaux concernés.

La loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 fixe un objectif de mixité sociale affichée à 20% en 20 ans pour les communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50000 habitants au 1er janvier 2001.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Finistère a été signé entre le département et l'état le 27 novembre 2002. Il prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion des grands rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune n'a pas d'obligation concernant la réalisation de 20% de logements sociaux, car elle a moins de 3500 habitants. Néanmoins la commune souhaite **favoriser la mixité urbaine et sociale sur son territoire. D'ailleurs, dans la zone 1AUh1, l'une des seules zones à urbaniser à court terme, il est prévu la réalisation de logements sociaux.**

La commune **n'a pas d'obligation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage**, car elle a moins de 5000 habitants. De plus, **elle n'est pas intégrée à un schéma communautaire d'accueil des gens du voyage.**

5.3. LE LITTORAL

L'EXTENSION DE L'URBANISATION

Rappels législatifs

Art. L.146-2 du code de l'urbanisme

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux définis à l'article L.146-6,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les « schémas de cohérence territoriale » et les « plans locaux d'urbanisme » doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation »

Capacité d'accueil résidentielle

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune s'appuient notamment sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

Les élus ont fait le choix d'une croissance modérée, afin de répondre aux demandes d'installations, mais également de pouvoir supporter cette croissance avec les équipements existants.

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants. **Au regard de la capacité des équipements existants : école, voirie, réseaux, il est possible d'envisager une croissance démographique de + 150 habitants en 10 ans, soit environ 1110 habitants. Ce choix implique la construction d'environ 75 maisons sur 10 ans, compte tenu du fait que les logements vacants à rénover sont pratiquement inexistant sur la commune.**

Le présent P.L.U. prévoit ainsi environ une quinzaine d'hectares potentiellement constructibles pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat, dont 3 hectares environ disponibles qu'à court terme.

La commune de Lanildut dispose d'un bon niveau d'équipements et de réseaux, ce qui lui permettra de pouvoir accueillir de façon satisfaisante cette arrivée de population : commerces, services de proximité, équipements sportifs et sociaux.

Par ailleurs, **la commune souhaite améliorer sa capacité d'accueil, à travers l'évolution ou la création de nouveaux équipements** : création de nouveaux équipements, de nouveaux parkings,

d'espaces verts, extension du réseau d'assainissement collectif, amélioration des conditions de circulation, ...

Capacité d'accueil touristique

Lanildut, commune essentiellement rurale et maritime bénéficie d'un bord de mer remarquable. **Ces qualités paysagères et écologiques littorales attirent de nombreux estivants** : paysages abritées de l'Aber Ildut, côte rocheuse tournée vers la mer d'Iroise, ...

La nature du tourisme à Lanildut repose sur le séjour et le passage de touristes tout au long de l'année : plaisanciers, randonneurs, mais particulièrement de juillet à septembre.

La commune offre une capacité d'accueil touristique qui se répartit de la manière suivante :

- **une quinzaine de chambres d'hôtes**
- **une quinzaine de maisons à louer**
- **un camping municipal, passé en gestion privé, de 70 emplacements.**

Si la vocation de résidences secondaires des constructions faiblit au profit d'une occupation annuelle des logements, cette proportion reste importante. Ainsi, **les résidences secondaires représentent plus de 30% des logements en 1999. Cette caractéristique est importante pour l'économie locale et l'emploi.** La commune affirme donc une volonté de maintenir la tendance en prévoyant la construction de 2 à 3 résidences secondaires par an.

Par ailleurs, la commune de Lanildut souhaite **développer et améliorer ses équipements d'accueil touristique** en autorisant l'évolution du camping municipal du Tromeur, en stimulant l'ouverture de gîtes ou de chambres d'hôtes en autorisant la rénovation et la reconversion de certains bâtiments existants et en poursuivant les efforts liés à la découverte des milieux naturels : chemins, aménagement des rives de l'Aber Ildut, ...

Coupures d'urbanisation

La mise en place de coupures d'urbanisation préservant des fenêtres sur le littoral ou assimilé a pour objectif de rompre les linéaires. Ces coupures permettent de préserver des milieux naturels de profondeur variable entre les espaces urbanisés dans une commune où la pression urbaine et touristique est très forte.

L'application du concept "coupure d'urbanisation" dépasse le cadre strict du territoire de la commune. Il s'agit en effet de promouvoir une certaine homogénéité d'aménagement des communes littorales, de préserver la qualité du paysage à proximité du littoral et d'y garantir de bonnes possibilités d'accès à la mer. Les coupures d'urbanisation proposées par une commune doivent donc être inspirées par une lecture attentive des caractéristiques du terrain et être cohérentes avec les partis d'aménagement retenus dans les communes voisines.

Les coupures d'urbanisation principales – jugées 'significatives' au sens de la loi Littoral – qui concernent Lanildut sont :

- **L'Aber Ildut**, les rives comme l'espace maritime, qui sépare clairement l'urbanisation de l'agglomération de Lanildut et celle de Lampaul Plouarzel, sur la rive gauche
- **La vallée boisée, située au Sud-Est de la commune, qui sépare Lanildut de Brélés**
- **L'espace, à la fois naturel et agricole, compris entre la partie agglomérée et celle du Vern.** Cet espace est constitué par 2 vallées, qui rejoignent l'Aber, et par un espace agricole structuré par une trame bocagère importante. Cette coupure est ponctuellement interrompue par quelques ensembles bâtis : les fermes du Roudous et de Kerstrat, le hameau de Kerstrat,Ces espaces d'activités professionnels ou d'habitat sont à soustraire de la coupure d'urbanisation, afin de permettre leur évolution.

LE LIBRE ACCES AU RIVAGE

Rappels législatifs

Art. L.146-3 du code de l'urbanisme

« Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès au public de celui-ci ».

La servitude de passage des piétons sur le littoral (tracé de droit), qui reprend le tracé du GR 34, assure le libre accès du public au littoral. Cette servitude entraîne pour les propriétaires des terrains et leurs ayants droit l'obligation de laisser aux piétons le droit de passage et de n'apporter à l'état des lieux aucune modification de nature à faire, même provisoirement, obstacle au libre passage des piétons... ». La servitude figure au plan des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, **plusieurs routes et sentiers permettent des accès transversaux vers l'Aber Ildut et la façade littorale de la mer d'Iroise.**

LES ESPACES PROCHES

Rappels législatifs

Art. L.146-4 du code de l'urbanisme

I. « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec l'agglomération et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

II. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du littoral ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'état dans le département. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de 2 mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord ».

Identification des espaces proches de Lanildut

La loi ne définit pas spécifiquement ce qu'est un « espaces proches du rivage ». Néanmoins, depuis le jugement de la commune de Guérande (Arrêt du Conseil d'Etat n° 251534 du 3 mai 2004), trois critères ont été retenus, et sont communément admis, pour définir la notion « d'espaces proches du rivage » au titre de la loi Littoral :

- **la distance des terrains par rapport au rivage**
- **l'existence d'une co-visibilité entre la terre et la mer**
- **les caractéristiques des espaces avoisinants, c'est-à-dire la nature des espaces séparant le terrain et la mer, notamment pour tenir compte de l'existence d'une urbanisation ou pour tenir compte des caractéristiques paysagères, écologiques des terrains concernés.**

La limite des espaces proches du rivage de Lanildut a été définie en fonction de ces critères et également de ceux affichés dans le SCOT du Pays de Brest.

DEFINITION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE DANS LE SCOT DU PAYS DE BREST

Cinq critères ont été mis en évidence par la jurisprudence pour définir les espaces proches du rivage :

- La distance par rapport au rivage
- La covisibilité ou visibilité par rapport au rivage
- La nature de l'espace environnant (tel que l'influence maritime)
- La présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné
- La topographie entre le rivage et le secteur concerné (présence d'une ligne de crête)

De ces critères utilisés par la jurisprudence pour qualifier les espaces proches du rivage, celui de la covisibilité l'emporte largement à l'échelle du Pays de Brest. En effet, la topographie rend le critère de la co-visibilité souvent plus pertinent que celui de la distance. Quant à l'ambiance maritime, l'agriculture régulièrement présente jusqu'au rivage, rend ce critère peu utilisable.

La nature de l'espace telle que la présence d'une zone urbanisée dense, les formes du relief, les écosystèmes, l'existence d'une infrastructure, ont parfois conduit à moduler la stricte application du critère de la covisibilité.

Le SCoT propose une ligne des espaces proches du rivage continue et cohérente sur l'ensemble du Pays.

La commune de Lanildut a souhaité tenir compte de la limite des espaces proches du rivage proposée par le SCOT du pays de Brest, même si ce document demeure, à ce jour, non approuvé.

C'est pourquoi, la collectivité a modifié le périmètre des espaces proches, validé dans le PLU arrêté du 27 juin 2007.

La nouvelle délimitation des espaces proches du rivage relève d'une méthodologie, qui tient compte des critères énoncés ci-dessus et des particularités de l'espace littoral lanildutien.

Le littoral lanildutien

Le territoire communal de Lanildut se caractérise par la présence d'un plateau, qui s'étend le long de l'Aber Ildut et qui s'ouvre sur l'océan Atlantique. Les Abers correspondent à d'anciennes vallées glaciaires, creusées par les cours d'eau et recouvertes lors de la montée du niveau des océans.

La façade littorale de la commune en contact avec l'Aber Ildut est certes importante en terme de linéaire, mais plus réduite en terme d'influence maritime. En effet, le bras de mer de l'Aber Ildut se situe dans un lit relativement étroit et encaissé. Les versants qui plongent dans l'Aber possèdent des pentes souvent marquées. En conséquence, l'espace réellement influencé par l'ambiance maritime, en terme de paysage, en terme de milieux naturels, ... se trouve dans la 1ère moitié du territoire communal, bordant les rives de l'Aber, même si des vues lointaines sur la mer peuvent exister au-delà de cette limite.

De plus, la partie Est du territoire communal est coupée par de nombreuses vallées ou vallons boisés, liés à un réseau hydrographique dense. Ces vallées sont schématiquement perpendiculaires à l'Aber Ildut. Par leur caractère boisé, ces entités naturelles ferment souvent le paysage et ne laissent pas passer de larges perspectives vers la mer. En revanche, au contact de l'Aber Ildut, ces milieux naturels donnent naissance à des milieux littoraux spécifiques où se mêlent l'eau douce et l'eau salée. En amont, l'influence maritime dans ces vallées est très peu visible.

La façade littorale bordant la mer d'Iroise est plus ouverte. Les paysages offrent de plus larges vues en direction de la mer. Le relief par la présence de lignes de crête et la densité du bâti jouent des rôles essentiels dans la délimitation de l'influence maritime. Dans la partie Ouest de la commune, cette influence possède plus d'ampleur.

La limite des espaces proches du rivage de Brélès à Prospoder

De Brélès à Kervrézol

A l'extrémité Est de la commune, en limite avec Brélès, la limite des espaces proches du rivage englobe un ensemble de milieux naturels constituant des « ramifications » de l'Aber Ildut : vallées boisées où l'influence maritime se fait fortement sentir, étant donné la proximité de la mer et la spécificité des milieux naturels : contact entre eau salée et eau douce. D'ailleurs, ces milieux naturels sont identifiés en espaces remarquables au titre de la loi Littoral. Plus au Nord, l'influence maritime s'estompe. Les paysages et les milieux ne sont plus marqués par la présence de la mer.

Sur ce secteur, la limite des espaces proches du rivage s'ancre sur la ligne topographique des 25 mètres, qui en raison des fortes pentes du versant de l'Aber, laisse découvrir, non pas des points de vues directes sur le lit de l'Aber, mais des perspectives sur ses versants boisés.

La limite des espaces proches du rivage passe ensuite au Nord du lieu-dit Kervrézol, sur une rupture de pente liée à la dépression topographique du versant de l'Aber. Même si le lieu-dit n'offre pas de vue directe sur l'Aber Ildut, il offre, vers l'Ouest, un large vue sur la mer d'Iroise, d'où la présence d'une ambiance maritime.



Vue depuis Kervrézol sur la mer d'Iroise

De Kervrézol à Kermergant

Après Kervrézol, la vallée de Kerstrat structure le paysage. Les pentes du plateau se dirigent vers la vallée et non plus vers l'Aber. Cette cuvette dans le paysage lanildutien est présente jusqu'au hameau de Kerstrat.

Ainsi, la limite des espaces proches passe dans la partie aval de la vallée, là où la proximité avec l'Aber permet de ressentir l'influence maritime notamment par la présence de milieux naturels spécifique mêlant eau salée et eau douce : espaces remarquables au titre de la loi Littoral identifiés jusqu'à l'exploitation du Roudous.

Plus en amont de la vallée, aucune perspective sur le rivage ne se dégage. De plus, l'ambiance maritime est très peu ressentie en raison de la présence de l'activité agricole.

De Kerstrat à Poulloupry, une autre petite vallée marque, à nouveau, le paysage. La limite des espaces proches passe au niveau de la voie menant à l'exploitation agricole de Kerstrat, sur une petite ligne de crête située entre 25 et 30 mètres.

De Kermergant au Tromeur

La limite des espaces proches du rivage traverse ensuite le secteur urbanisé de Kermergant. Ce lieu-dit domine le territoire de Lanildut et la zone agglomérée du Bourg.

Malgré l'éloignement de la mer, ce lieu-dit offre de larges vues vers l'embouchure de l'Aber Ildut et la mer d'Iroise. Les pentes sont orientées vers l'Ouest, donc vers l'océan et non plus vers le lit de l'Aber, étroit et encaissé.



Vue depuis Kermergant

La limite des espaces proches du rivage va ensuite descendre en direction du Sud-Ouest, pour rattraper le Nord de la zone urbanisée du Bourg et contourner la large vallée boisée du Tromeur. Cette entité boisée et encaissée ne dégage aucune vue sur le rivage, bien qu'elle soit située à moins de 500 mètres de l'entrée de l'Aber. Les caractéristiques de cette vallée ne permettent pas d'en dégager une ambiance maritime.

En revanche, la zone urbanisée du centre-bourg de Lanildut se retrouve en espace proche du rivage. En effet, la construction du centre-bourg, noyau ancien de l'urbanisation de la commune, s'est faite en lien avec la mer : commerces (rue de l'Aber lldut), quartiers résidentiels d'armateurs (Rumorvan), ... La présence de la mer est donc très forte dans cet espace, en raison de la proximité du rivage et de l'histoire communale, même si la densité du bâti ne permet pas toujours une relation de co-visibilité avec l'Aber.

Du Tromeur à Porspoder

Après la vallée du Tromeur, la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur une ligne de crête parallèle à la façade littorale, ouverte sur la mer d'Iroise. Cette ligne de crête part du Nord du hameau de Kerdrévor jusqu'à Mez ar Goff, en limite avec Porspoder. Depuis cette limite, de larges perspectives se dégagent vers la mer, laissant apparaître les îlots et îles de la mer d'Iroise.

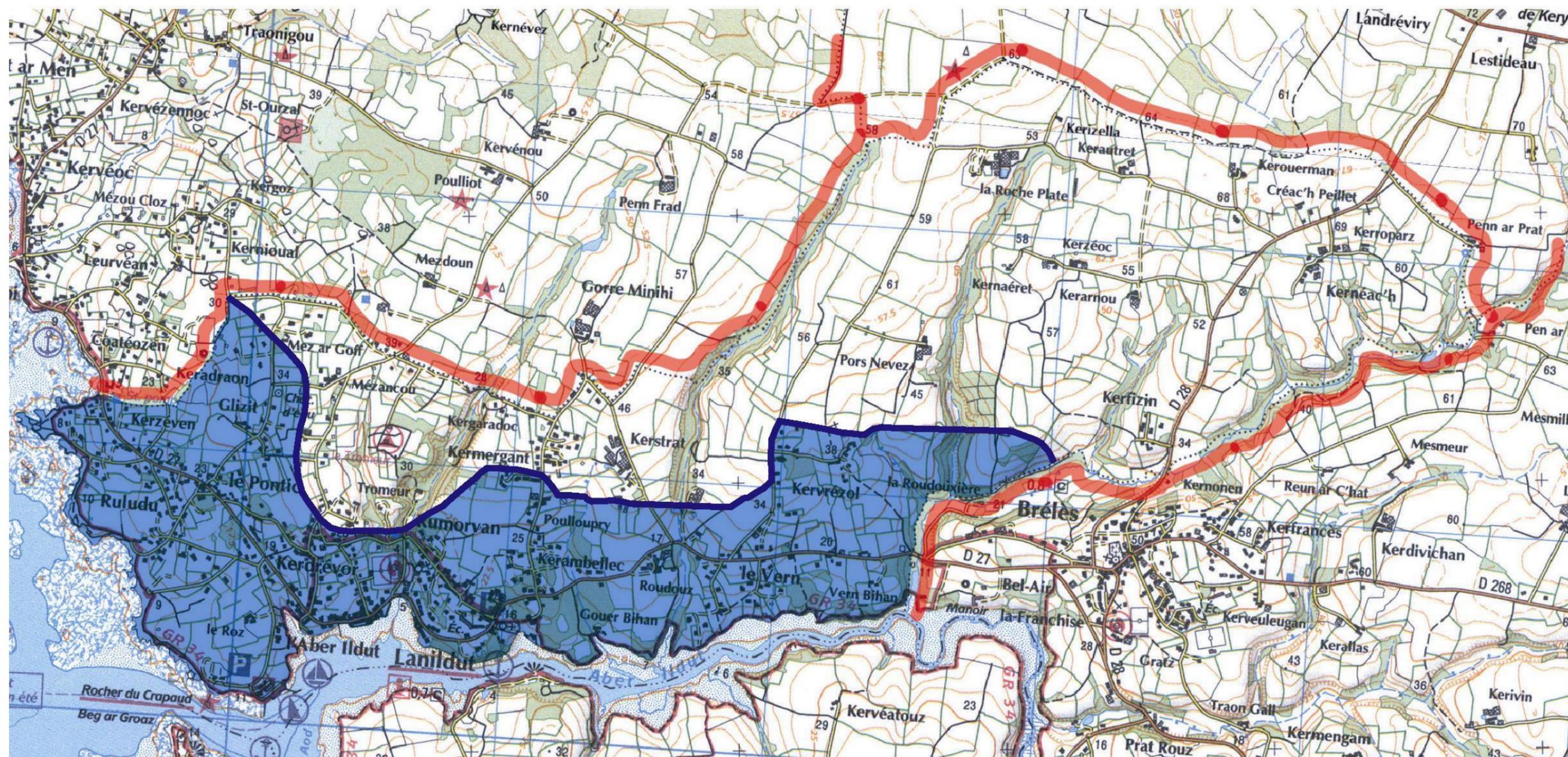
Sur ce secteur, la limite des espaces proches du rivage englobe la plupart des zones urbanisées de l'agglomération de Lanildut. Même si le nombre de constructions est important, la densité du bâti ne constitue pas à proprement parler un écran visuel, bouchant toute vue ou perspective sur mer. En effet, le relief en pente vers le littoral permet de dépasser ces « obstacles » visuels de la terre vers la mer et inversement.



Vue depuis le Glizit - Château d'eau

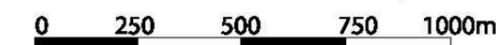
DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Révision du Plan Local d'Urbanisme



— Limites communales

■ Les espaces proches du rivage



L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches

Les extensions de l'urbanisation sont justifiées dans la partie 3.2 du présent rapport.

Etant donné la configuration du territoire communal, la plupart des extensions urbaines sont comprises dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage, à l'exception des zones 2AUh de Mezou Gour Guen, 2AUh de Mezancou et 1AUh2 de Mezou Lucas.

En effet, la zone agglomérée de Lanildut se trouve dans la partie Ouest et s'étend des rives de l'Aber lldut jusqu'à Melon en Porspoder, le long de la mer d'Iroise. La proximité du rivage, mais aussi la topographie : plateau en pente vers l'Aber et la mer, explique l'emprise importante des Espaces Proches du Rivage à l'échelle de l'agglomération.

Par ailleurs, étant donné la configuration de la commune : l'Ouest du territoire réservé aux activités résidentielles et l'Est aux activités agricoles, la municipalité n'a pas jugé opportun de développer l'urbanisation sous forme de hameaux nouveaux, en dehors des Espaces Proches du Rivage, c'est-à-dire dans la partie Est du territoire communal. La volonté de la commune est bien de développer l'urbanisation de la commune autour du principal pôle urbain existant : l'agglomération.

Néanmoins, toutes les extensions d'urbanisation prévues par le P.L.U. dans les Espaces Proches du Rivage restent limitées au regard de l'enveloppe bâtie initiale. Au delà du volume, le PLU a pris certaines dispositions pour limiter les extensions urbaines : maintien de fenêtres sur la mer et maintien de zones naturelles, limitation du nombre de zones constructibles et programmation dans le temps de leur ouverture à l'urbanisation.

III. « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée. »

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°86-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

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

La bande des 100 mètres ne s'applique pas à l'échelle de la zone urbanisée de l'agglomération, c'est-à-dire du quartier de Kerambellec jusqu'au port le long de l'Aber lldut et de Mezou Pouldu à Kerzeven en contact avec la Mer d'Iroise. Cette disposition ne s'applique pas également à l'échelle de la zone urbanisée du Vern.

Les zonages N, en front de mer, dans l'agglomération et au Vern, ne traduisent pas l'application de la bande des 100 mètres, mais la volonté de la municipalité de limiter l'urbanisation dans ces secteurs les plus proches du rivage.

En dehors ces espaces urbanisés, l'ensemble des terrains situés à moins de 100 mètres du rivage sont classés soit en zone Ns, soit en zone N.

L'AMENAGEMENT DE CAMPINGS

Rappels législatifs

Art. L.146-5 du code de l'urbanisme

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés est subordonné 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 ».

Le camping du Tromeur fait l'objet d'un zonage spécifique (Nt) à vocation d'équipements et activités touristiques. Etant donné sa localisation, isolée de l'agglomération, dans la vallée du Tromeur, cet équipement ne peut pas évoluer vers un parc résidentiel de loisirs et l'installation d'habitations légères de loisirs, contrainte imposée par la loi Littoral. Sont autorisées dans la zone, les résidences mobiles de loisirs (mobiles-homes), les caravanes et les tentes.

L'emprise du camping a été revue. En effet, le périmètre affiché dans le PLU est conforme à l'arrêté préfectoral en date 13/04/1984, sans possibilité d'extension. En revanche, le statut de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) été abandonné. La zone NDa, zone à vocation de sports et de loisirs, a également été supprimée aux alentours.

LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES

Rappels législatifs

Art. L.146-6 du code de l'urbanisme

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils représentent, 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 humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification, de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y 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 des 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 ».

La prise en compte des espaces remarquables se traduit dans le présent document par la mise en place du zonage Ns sur la partie terrestre et zonage Nsm sur la partie maritime, zonage qui assurent la protection des sites et paysages remarquables littoraux. Ces zonages reprennent le zonage NDs du Plan d'Occupation des Sols rendu exécutoire en 1997 et compatible avec la Loi Littoral.

Par rapport au P.O.S. de 1997, la définition de ces espaces a peu changé. Seul un secteur a été revu : il s'agit de la vallée en limite avec Brélès. Afin d'harmoniser le zonage des deux communes sur cet espace, la commune de Lanildut a choisi d'identifier, au même titre que la commune de Brélès, cette vallée jusqu'à la RD 28 en espace remarquable : Ns.

Chaque description de site est issue du repérage réalisé en 1993 des espaces remarquables en application de la loi littoral et du décret du 20.09.89.

1. La côte ouest face à l'océan Atlantique, de Kervezen au port

Nature du site

Côte rocheuse typique de la façade atlantique du Finistère Nord avec des petites grèves ou plages, découvertes à marée basse, qui alternent avec les avancées rocheuses.

Les terres entourant le lieu dit «Ruludu sont comprises dans ce site ; en effet leur nature est directement influencée par leur situation par rapport à la mer. Il en est de même pour les terres du Roz à l'est et au sud de l'ancienne ferme.

Botanique

Exposée aux vents et aux embruns, la végétation y est rase. On y rencontre des espèces et familles de plantes caractéristiques de zones exposées : *Armeria maritima*, *Plantago maritima*, ...

Lorsque l'on s'éloigne vers l'Est, cette végétation laisse place, de façon assez brusque, à des landes à ajonc ou à fougère élevées et denses. Les anciennes terres agricoles sont quant à elle, pour la plupart, en friche.

Paysage

On peut noter le réel contraste végétal qui s'illustre dans le paysage, entre la végétation rase le plus proche du littoral et celle plus élevée et touffue des landes. Les terres en friche évoluent naturellement par une succession de groupements végétaux vers un état de landes. Ceci est du en grande partie à la nature du sol et à son exposition aux facteurs climatiques.

Dans ce secteur, la zone Ns couvre la partie terrestre comme maritime (l'estran uniquement) du littoral. Il est limité à l'est par des zones urbaines. Seuls l'ancien phare et le parking situé en arrière, ainsi que l'ancienne ferme du Roz, sont exclus de la zone Ns. Ils sont classés en zone N.

2. Les rives de l'Aber Ildut de Kerambellec Bihan au Vern

Nature du site

On retient deux ensembles sur ce site, d'une part les zones boisées au niveau de Kerambellec-Bihan et autour de l'anse à la limite sud-est du site ; et d'autre part, entre ces deux parties boisées, un ensemble de terres agricoles en friche ou cultivées (Bouer Bihan et Le Roudous).

Botanique

Les zones boisées sont plantées d'essences de feuillues caractéristiques. Si on observe le contour de l'anse, dont une partie chevauche un jardin privé, on peut noter la présence de chênes, de châtaigniers, ... Ceux-ci s'y trouvent moins exposés aux rudes facteurs océaniques.

Toute la côte présente un haut de falaise colonisé par des landes à ajonc que l'on retrouve sur les talus, dans les terres.

La zone Ns longe les habitations de la partie boisée de l'extrémité est du bourg, la route départementale n°27 au nord et s'arrête à la limite des habitations du Vern. La ferme du Roudous et la propriété bâtie de Gouer Bihan sont exclues de la zone Ns.

3. Les rives de l'Aber Ildut du Vern à Brélès

Nature du site

A l'ouest, le site se compose de terres agricoles en friche ou cultivées, tandis qu'à l'est, on retrouve tout un ensemble d'essences de feuillues caractéristiques de la région et de la situation littorale. Il est parcouru dans le sens nord-sud par un petit ruisseau qui traverse la zone boisée, s'étendant sur les terres de Brélès.

Les propriétés bâties du Vern riveraines de l'Aber, les constructions situées en bordure de la RD n°27 et le hameau du Vern Bihan sont exclus de la zone Ns.

4. La vallée boisée limitant Lanildut et Brélès

Nature du site

Il s'agit d'une vallée boisée limitant les communes de Brélès et de Lanildut. Sa limite est se situe au niveau de Kerfizin, en bordure de la route départementale n° 28.

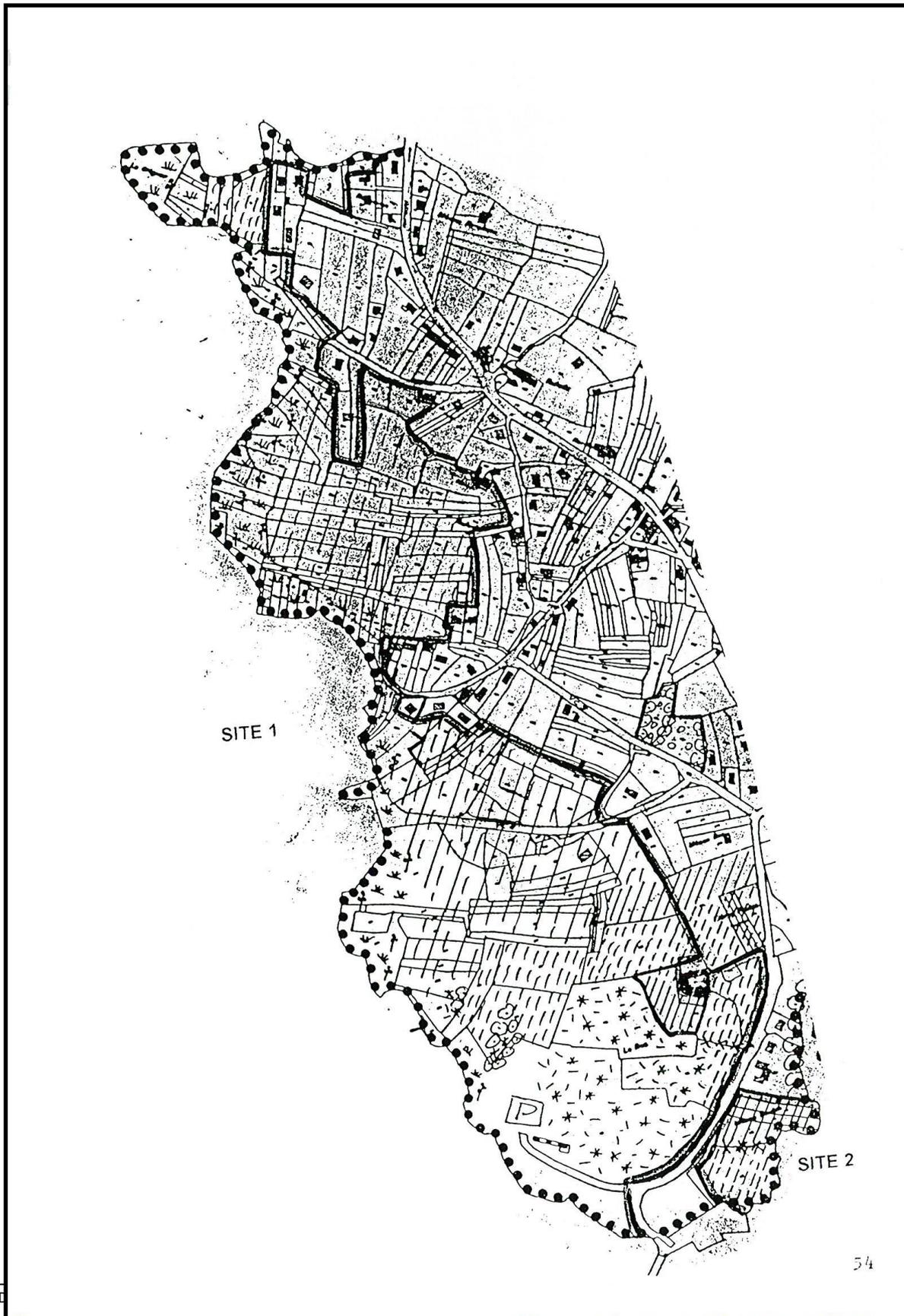
Botanique

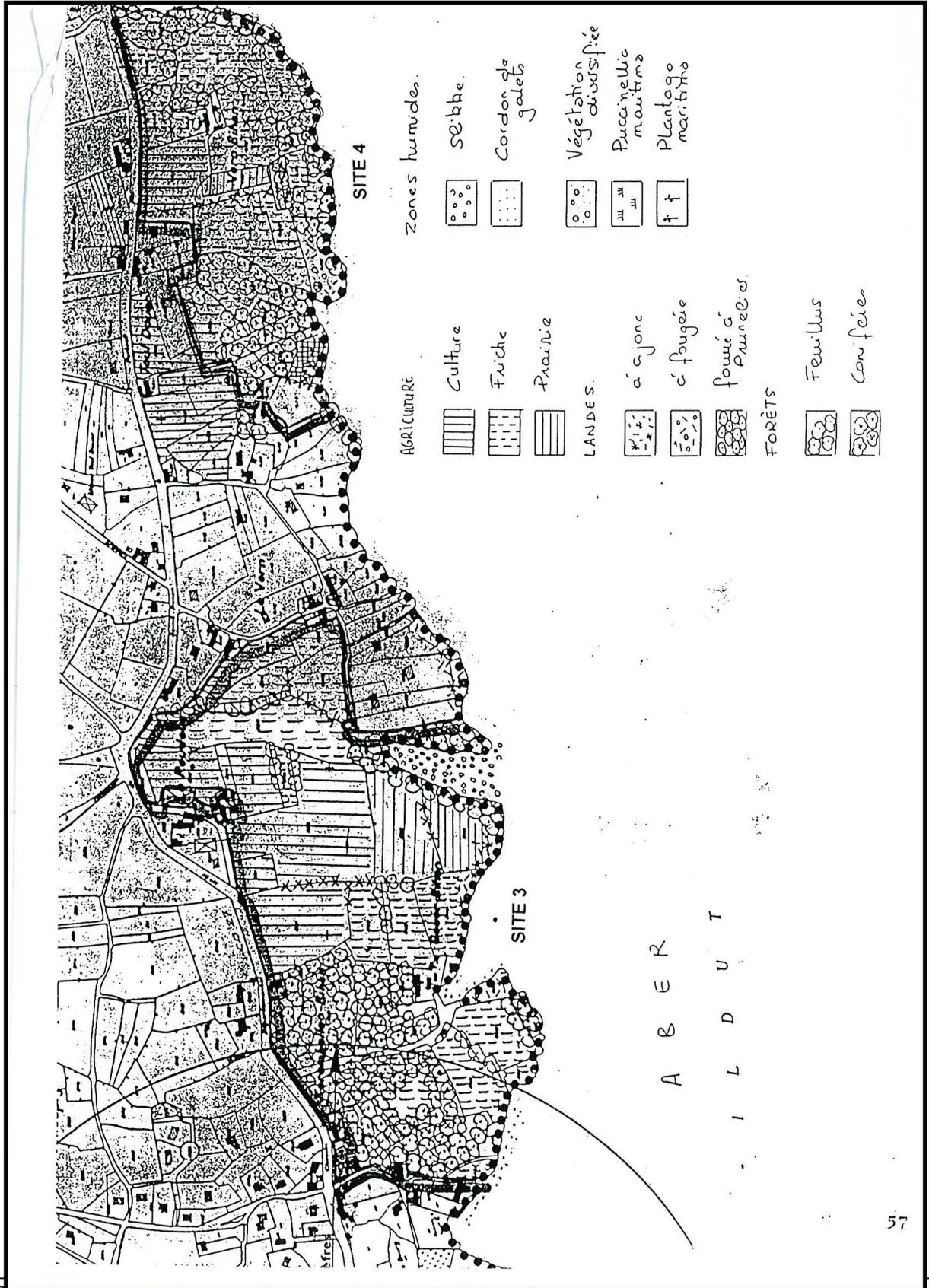
La vallée, dans sa partie la plus proche de l'Aber, est plantée d'essences de feuillus indigènes caractéristiques de la région : hêtres, chênes, ... La végétation y est dense avec une strate herbacée envahissante parcourue par un ruisseau. La partie qui se prolonge sur Lanildut est plantée de conifères.

Paysage

Au-delà de son intérêt floristique, ce site forme un ensemble boisé touffu qui a une grande incidence sur l'observation du littoral (Aber et terre), à partir de Plouarzel.

Par rapport au POS, cette zone Ns a été ajoutée. Le but est de prendre en compte l'ensemble de la vallée, qui se situe à cheval sur les communes de Lanildut et de Brélès et qui, du côté Brélès, est identifiée en espaces remarquables.





LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

Rappels législatifs

Art. L.146-6 du code de l'urbanisme

« Le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la Commission départementale des Sites. »

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs sur la commune des critères ont été retenus :

- **la configuration des lieux** : les espaces désignés au titre de la loi Littoral sont vierges de toute construction et présentent un aspect d'unité paysagère homogène.

- l'importance et la qualité du boisement : les espaces identifiés recouvrent pour la plupart ceux déjà identifiés au titre des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral. En effet, d'importants boisements de feuillus essentiellement se trouvent sur le versant de l'Aber Ildut et sont riches de nombreuses espèces animales.

Sont ainsi classés comme significatifs au titre de la loi littoral, les boisements situés :

- dans le bourg, dans le secteur de l'église
- autour de Kerambellec Bihan
- aux abords du ruisseau du Roudous
- au niveau du Vern Bihan, en limite avec Brélès

Les fiches de justifications de ces EBC significatifs sont présentées dans la partie 3.3.2 du présent rapport.

Ces Espaces Boisés Classés au titre de la loi Littoral représentent 7 hectares, soit 14% des Espaces Boisés Classés de la commune et 1,2% de la superficie communale. Ils ont été présentés pour avis à la Commission Départementale des Sites le 30/01/2007.

La CDS a formulée un avis défavorable pour le classement en Espaces Boisés Classés significatifs des boisements situés de part et d'autre de la route départementale n°27, en entrée de bourg (cf. pièces de procédure). Néanmoins, la commune souhaite maintenir ce classement, étant donné que ces massifs boisés ont un rôle paysager remarquable pour le territoire : belles futaies d'essences variées situées en entrée de bourg.

LA CREATION DE ROUTES NOUVELLES

Rappels législatifs

Art. L.146-7 du code de l'urbanisme

« La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.
Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage.
La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.
Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.
Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature. En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Aucune route nouvelle, de type voie de transit, n'est prévue à court terme dans une bande de 2000 mètres par rapport au rivage.

5.4. LE PAYSAGE

Rappels législatifs

L'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme précise en particulier que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il peut en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le territoire de Lanildut possède de nombreux éléments de patrimoine paysager, tant bâti que naturel (se reporter au chapitre 2.3 du présent rapport).

Les éléments remarquables de ce patrimoine ont été identifiés dans le PLU (cf. Plan « Eléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ».) et préserver.

- **Les ensembles bâtis de qualité architecturale, identifiés par l'inventaire de l'association des Communes du Patrimoine Rural de Bretagne, sont préservés par une zone de protection**, qui régit fortement les travaux de rénovations/extensions des constructions existantes, afin qu'elles conservent leur caractère patrimonial et les constructions neuves, qui doivent s'insérer dans une architecture traditionnelle. **Dans les zones jugées trop « sensibles », en raison de la relation avec la qualité du patrimoine bâti existant** : vue directe sur le bâtiment, perspective, abords immédiats, ... la commune a jugé nécessaire d'établir des zones tampons, non constructibles : **zones non aedificandi**.
- Des éléments du patrimoine bâti, plus ponctuels, sont également protégés au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. **Il s'agit de certains éléments structurants du patrimoine vernaculaire ou local, non protégés jusqu'à ce jour** : l'église, la chapelle Saint-Gildas, fours à goémon, lavoirs, croix, batteries, ...
- **Sont également recensés et préservés les talus constituant la trame verte de la commune**, ainsi que les **chemins creux, ruraux, littoraux**, qui permettent une mise en valeur des espaces naturels et bâtis de la commune.
- **Les principales ouvertures visuelles vers la mer et les principales perspectives de qualité offertes sur le patrimoine bâti sont également préservées**. Dans le PLU, cette protection se traduit par des zones non constructibles ou non aedificandi.

Par ailleurs, **les boisements présentant un intérêt écologique ou paysager fort ont été protégés au titre des Espaces Boisés Classés**.

5.5. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

5.5.1. LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUES

Rappels

L'état ou ses services peuvent établir des zones d'intérêt écologique régional ou national (Parc Naturel, ZNIEFF, NATURA 2000...).

La commune de Lanildut est concernée par la ZNIEFF, Zones d'Intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques de type 1, qui couvre l'Aber Ildut, le site Natura 2000 Ouessant – Molène qui couvre la partie maritime de l'Aber et la mer d'Iroise et le parc naturel marin d'Iroise.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La frange naturelle du littoral de Lanildut, la façade en contact avec la mer d'Iroise, est classée, à terre comme en mer, en espaces remarquables au titre de la loi Littoral : Ns et Nsm.

Quand à l'Aber Ildut, son intérêt écologique a été pris en compte et protégé dans le PLU, grâce à un classement en Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral, sur sa partie terrestre et maritime: Ns pour les espaces terrestres et Nsm pour les espaces maritimes. Seule la zone portuaire, qui correspond à des espaces artificialisés, est identifiée en UP.

L'étude d'incidence du PLU sur le site Natura 2000 est détaillée dans la partie 5.12.

5.5.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Rappels législatifs

Le Service Régional de l'Archéologie a défini des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2 (degré 1 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive ; degré 2 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU). Les sites archéologiques grevés d'un indice de protection 2 ne peuvent pas être classés en zone constructible.

Deux sites archéologiques ont été recensés sur la commune :

- au lieu-dit Ker Izella. Il s'agit d'un enclos d'une époque indéterminée et de degré 1 de protection
- au lieu dit Kerdrevor. Il s'agit également d'un enclos d'une époque indéterminée et de degré 1 de protection

Incidences et mesures prises dans le PLU

Ces deux sites archéologiques de degré 1 ont été identifiés sur document graphique réglementaire par une trame de hachures horizontales.

5.5.3. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Rappels

La commune est concernée par :

- la maison du Rumorvan, inscrite sur la liste des monuments historiques, autour de laquelle s'applique la servitude dans un rayon de 500 mètres.
- le périmètre de 500 mètres établi autour des édifices classés sur les communes avoisinantes : les menhirs de Mesdoun à Porspoder, le manoir de Bel-Air à Brélès et le menhir de Kergadiou à Plourin.

En revanche, la commune de Lanildut ne compte aucun site inscrit ou classé.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La maison du Rumorvan se situant dans le cœur de l'agglomération, il était difficilement envisageable de la préserver en la classant en zone naturelle. Elle demeure identifiée en zone Uhb. **Il est également difficile d'envisager, aucune nouvelle construction dans son périmètre de protection.** Pour autant, la commune souhaite garantir la qualité de ce bâtiment et, plus globalement, du quartier du Rumorvan. C'est pourquoi une zone non aedificandi a été identifiée à l'arrière du quartier, dans la zone 2AUh, afin de maintenir des perspectives et des fenêtres de qualité sur ce noyau urbain ancien.

Dans le périmètre de 500 mètres par rapport aux autres édifices préservés sur les communes voisines, aucune nouvelle zone constructible n'a été établie. Pour la plupart, ces périmètres de protection englobent des espaces classés en zones naturelles ou agricoles.

5.5.4. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Rappels législatifs

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant :

- boisement de moins de 2,5 hectares d'un seul tenant,
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135 1 du Code forestier).

Incidences et mesures prises dans le PLU

La plupart des boisements de la commune sont protégés au titre des espaces boisés classés, à quelques exceptions : petits boisements cernés dans le tissu urbain, zones boisées destinées à l'exploitation, boisements de qualité moindre et d'intérêt paysager réduit, ...

Suite à l'avis formulé par la commission départementale des sites, les boisements situés en fonds de vallée (saulaies, ...) ont également été identifiés en espaces boisés classés.

Certains d'entre eux, situés à l'entrée du bourg et le long des rives de l'Aber Ildut, sont classés au titre de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme : espaces boisés classés significatifs (voir le descriptif de chaque boisement aux pages suivantes).

L'ensemble des espaces boisés classés représente 49 hectares, soit 12% de la superficie communale. Dans cet ensemble, les espaces boisés classés au titre de la loi littoral couvrent 7 hectares.

5.6. L'EAU

5.6.1. LE SDAGE DU BASSIN LOIRE BRETAGNE

La loi affirme 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. Cet intérêt collectif impose l'institution d'une police administrative unique et générale de contrôle de la qualité des eaux et du niveau de la ressource.

Les documents d'urbanisme doivent être établis en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement du bassin Loire Bretagne (SDAGE), définis à l'article 3 de la Loi sur l'Eau. Le SDAGE du bassin Loire Bretagne, 2010-2015, approuvé le 18 novembre 2009, fixe parmi ses objectifs et préconisations :

- Chp 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau
- Chp 2 - Réduire la pollution par les nitrates
- Chp 3 - Réduire la pollution organique
- Chp 4 - Maîtriser la pollution par les pesticides
- Chp 5 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Chp 6 - Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Chp 7 - Maîtriser les prélèvements d'eau
- Chp 8 - Préserver les zones humides et la biodiversité
- Chp 9 - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Chp 10 - Préserver le littoral
- Chp 11 - Préserver les têtes de bassin versant
- Chp 12 - Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Chp 13 - Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Chp 14 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Chp 15 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Depuis le 15 février 2007, la commune de Lanildut est comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bas Léon. Toutefois, à ce jour, les objectifs du SAGE ne sont pas définis.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU de Lanildut est compatible avec les grandes orientations du SDAGE du bassin Loire Bretagne.

En effet, **la commune a veillé à :**

- **mettre en zone naturelle les zones humides, c'est-à-dire les prés et prairies humides, les abords des rus, ruisseaux et rivières ainsi que leurs affluents et y interdire les nouvelles constructions**
- **vérifier les systèmes d'assainissement possibles sur l'ensemble des zones constructibles**

5.6.2. L'ASSAINISSEMENT

5.6.2.1. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet et ou la réutilisation de l'ensemble des eaux,
- les zones d'assainissement individuel où elles ne sont tenues qu'au contrôle des dispositifs d'assainissement et à la vérification de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome.

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 1998 et actualisée en 2010. Les conclusions sont présentées dans les Annexes du PLU.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La majorité des zones d'urbanisation actuelle et future sont prévues pour être raccordées à l'assainissement collectif, la station située à Porspoder ayant fait l'objet d'une mise aux normes et étant d'une capacité de 6 800 équivalents habitants.

Toutes les zones constructibles U et 1AU prévues au P.L.U. qui ne sont pas desservies par le réseau collectif ont fait l'objet de vérification et sont aptes à l'assainissement autonome. Les secteurs inaptes ont exclus des zones à urbaniser et classés en zone naturelle.

5.6.2.2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- des zones où doivent être prises des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- des zones où il est nécessaire de prévoir des installations de stockage et de traitement (éventuelles) des eaux pluviales et de ruissellement.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Elle n'est pas inscrite au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

Cependant, le règlement des zones U et AU du PLU prévoit que "les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, sinon sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public".

5.6.2.3. L'EAU POTABLE

Rappels

Le SDAGE Loire Bretagne demande de :

- « gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ».

Incidences et mesures prises dans le PLU

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU autre que celles qui consistent :

- **à vérifier que toutes les zones U ou AU sont pouvaient être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable**
- **que la capacité de production et d'alimentation était suffisante**
- **et que la qualité de l'eau distribuée était bonne**

Il n'existe pas de captage d'eau exploité sur le territoire communal.

5.7. LES ESPACES AGRICOLES

Rappels

Afin de ne pas entraver le fonctionnement des activités agricoles, un certain nombre de règles ou de contraintes doivent être respecté. Il s'agit en particulier :

- du périmètre d'éloignement des exploitations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental,
- du périmètre de protection des installations classées agricoles qui est généralement fixé à 100 m minimum (DSV),
- du périmètre d'éloignement des parcelles soumises à un épandage de lisier.

En ce qui concerne les deux premiers points, ces règles s'appliquent pour des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat vis à vis des exploitations existantes.

Le troisième point est plus délicat et doit être étudié au cas par cas puisque des compromis sous forme d'échange de terrain peuvent être trouvés.

A noter : ces règles sont réciproques car une exploitation agricole nouvelle ne pourra pas venir s'implanter à moins de 100 m des zones urbanisées par exemple.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les terres agricoles ont été classées en zone agricole, ainsi que les bâtiments d'exploitation et les habitations des agriculteurs en activité.

Il n'a pas été défini de nouvelles zones constructibles dans la zone agricole, les nouvelles extensions de l'urbanisation se situant dans ou en continuité directe du bourg et étant déjà classées au POS, pour la plupart, en zone à urbaniser (NA).

5.8. LES GRANDES INFRASTRUCTURES

Rappels

La commune est traversée par deux routes départementales :

- **la RD 27** qui traverse la commune d'ouest en est, reliant Porspoder au nord et St Renan, via Brèles à l'Est
- **la RD 28**, l'axe Le Conquet/Ploudalmézeau qui passe sur l'extrémité est de la commune

Toutefois, ces RD ne sont pas concernées par les dispositions de la loi du 31 décembre 1992, prévenant les nuisances sonores, ni par les dispositions de la loi dite 'Barnier', relative aux entrées de ville.

5.8.1. LES RECULS ET ACCES

Rappels des principes arrêtés dans la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général

Les nouveaux accès sur chemins départementaux hors agglomération telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois de possibilités d'utiliser les accès existants,
- aux équipements liés à l'exploitation de la route,
- à l'exploitation des parcelles riveraines,
- aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer,
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications des chemins départementaux,
- à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1ère catégorie, des routes classées à grande circulation ou des déviations ou projets de déviation de toutes catégories (cette distance pouvant être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiment autres que ceux destinés à l'habitation),
- 25 m des RD de 2ème catégorie non classées à grande circulation,
- 15 m des RD de 3ème catégorie.

Par ailleurs, les **constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.**

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU de Lanildut ne prévoit pas de nouvel accès sur les routes départementales, hors agglomération. Les nouveaux accès desservant les zones U et AU se feront à partir des voies communales.

Sur le règlement graphique du PLU, des marges de reculs ont été reporté en fonction des catégories de classement des routes départementales, en dehors des espaces urbanisés et en particulier, en dehors de l'agglomération :

- **15 m de l'axe de la RD 28**
- **35 m de l'axe de la RD 27 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe pour les autres constructions**

Dans le règlement écrit, le PLU a rappelé, **dans l'article 6 de toutes les zones, ces reculs insconstructibles et le fait que les constructions nouvelles en bordure d'une RD, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.**

5.8.2. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Rappels législatifs

La loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI), modifiée à plusieurs reprises par lois d'aménagement du territoire, a institué le droit aux transports qui permet aux usagers de se déplacer dans des conditions raisonnables d'accès, de qualité et de prix ainsi que de coût pour la collectivité notamment par l'utilisation d'un moyen de transport ouvert au public.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Des aménagements sont prévus par le PLU pour améliorer la circulation routière et la sécurité des usagers :

- emplacements réservés pour permettre **d'élargir des routes dans le quartier de Mezancou et dans celui de Kervazgouezant**
- emplacement réservé pour **la création de nouvel espace de stationnement près du port**
- emplacements réservés pour **la création de voiries qui devront désenclaver le secteur de Ker-Avel**
- **maintien et création les liaisons douces entres les différents quartiers (neufs ou existants)**

5.9. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.9.1. LES RISQUES NATURELS

Rappels

Les risques naturels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucun secteur de la commune n'a été signalé comme présentant des risques naturels.

Aucune zone n'a été signalée comme potentiellement inondable, hormis la partie aval de la vallée du Tromeur. Cette zone est classée en zone naturelle et identifiée, avec une trame sur le document graphique, comme zone à risque d'inondation.

En tout état de cause, l'urbanisation n'a pas été développée dans les milieux humides.

5.9.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Rappels

Les risques industriels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucune entreprise classée SEVESO qu'elle soit de seuil haut ou de seuil bas n'est présente sur la commune de Lanildut.

Aucune zone industrielle n'est présente sur la commune.

5.9.3. LA SECURITE ROUTIERE

Rappels

La sécurité routière est à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Elle a été prise en compte pour **toutes les routes départementales, en interdisant notamment les accès nouveaux et directs sur celles-ci principalement sur les zones 1AU et 2AU.**

Les accès groupés sont privilégiés dans le cadre de l'aménagement des zones à urbaniser (au niveau du règlement et des orientations d'aménagement).

Enfin, **les cheminements piétons existants sont à conserver et d'autres sont à créer**, dans ou autour des zones U et AU, afin de sécuriser et donc de favoriser les déplacements doux.

5.10. LES DECHETS

Rappels

Un plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 mai 1996 et a fait l'objet d'une réactualisation par un arrêté préfectoral du 10 novembre 2000.

La collecte et la gestion sont assurées par la communauté de communes du Pays d'Iroise.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU en matière de gestion des déchets.

5.11. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Rappels

La Charte départementale des éoliennes du Finistère (validée en 2002) indique que tout le secteur de l'amont de la vallée de l'Elorn constitue un paysage emblématique d'intérêt.

Le schéma éolien du Pays de Brest est en cours d'élaboration.

L'article L123-1 du CU indique dans le paragraphe 14 que les PLU peuvent : « Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU de Lanildut permet la construction et l'utilisation d'énergies renouvelables.

Seules quelques restrictions ont été identifiées. Le PLU a pris en compte l'intérêt du paysage de la commune, en n'autorisant pas dans son règlement écrit l'implantation des éoliennes dans la zone naturelle et en décourageant fortement l'implantation de micro éoliennes en zones de protection du patrimoine architectural.

5.12. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET ETUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

Rappels

L'article R.121-14 du code de l'urbanisme fait obligation « aux plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement » ainsi qu' « aux communes littorales qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha » de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune est concernée par le site Natura 2000 Ouessant – Molène, en tant que commune riveraine de la mer d'Iroise. Le site est classé à deux titres :

- site d'intérêt communautaire au titre de la directive Habitat : site FR5300018
- zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la directive Oiseaux : site FR5310072

Incidences au regard des superficies classées constructibles

Le calcul des zones U et AU créées dans des secteurs agricoles ou naturels du P.O.S. a donc été réalisé (à partir d'un même fond de plan) :

- Les surfaces U créées au P.L.U. sur des zones ND ou NC du P.O.S. représentent 7,5 hectares
- Les surfaces AU créées au P.L.U. sur des zones ND ou NC du P.O.S. représentent 9,4 hectares

Les surfaces AU et U créées au P.L.U. sur des zones ND ou NC du P.O.S. représentent donc environ 17 hectares. La présente révision du PLU n'est donc pas soumise à obligation d'évaluation environnementale.

Incidences au regard du site Natura 2000

Les orientations de gestion du Parc Naturel Marin d'Iroise visant particulièrement les habitats et espèces sont :

- Le maintien en bon état de conservation des populations des espèces protégées, rares ou menacées et de leurs habitats.

Les propositions de gestion sont :

- garantir les fonctionnalités écologiques des habitats remarquables
- protéger les espèces remarquables à forte valeur patrimoniale

- La réduction des pollutions d'origine terrestre ainsi que du risque de pollutions maritimes et portuaires diffuses ou accidentelles.

Les propositions de gestion sont :

- un bon état écologique de la masse d'eau de l'Iroise
- un bon état chimique des masses d'eau de l'Iroise

Le projet de PLU respecte ces orientations de gestion :

- En classant en espaces remarquables (zone Nsm) l'espace maritime communal. L'objectif est de protéger le caractère d'espace remarquable de l'Aber Ildut. Néanmoins, l'indice « m » permet de préciser les aménagements pouvant être envisagés sur le DPM, à condition de ne pas remettre en cause la qualité d'espace littoral remarquable, l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme ne fixant que

les possibilités d'aménagement relatifs au domaine terrestre. Ainsi, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général ou collectif, ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...)
 - Les installations et aménagements réversibles et les travaux légers pour des fins balnéaires, nautiques et de loisirs (mouillages, pontons, ...)
 - Les travaux de reconstruction ou de consolidation d'ouvrages existants : quais, cales, ... à partir du moment où ces travaux n'ont pas d'impacts négatifs sur les milieux naturels et que la restauration des ouvrages se justifie : fréquentation du public, mise en valeur des ressources naturelles, ...
-
- En classant en espaces remarquables (zone Ns) l'espace terrestre de la commune bordant le site Natura 2000
-
- Afin de limiter les pollutions d'origine terrestre, l'ensemble des zones constructibles (U et AU) a fait l'objet d'une vérification au niveau de l'étude d'assainissement : elles seront soit raccordées à la station d'épuration, dont les capacités sont limitées, mais des raccordements encore possibles, soient aptes à l'assainissement individuel.
-
- Enfin, la limitation des zones constructibles, basée sur une prospective visant à une évolution maîtrisée de la population sur le territoire, comme l'objectif de développer un tourisme durable, va également dans le sens d'une maîtrise de la fréquentation des espaces littoraux, et de là, à une préservation des habitats marins.

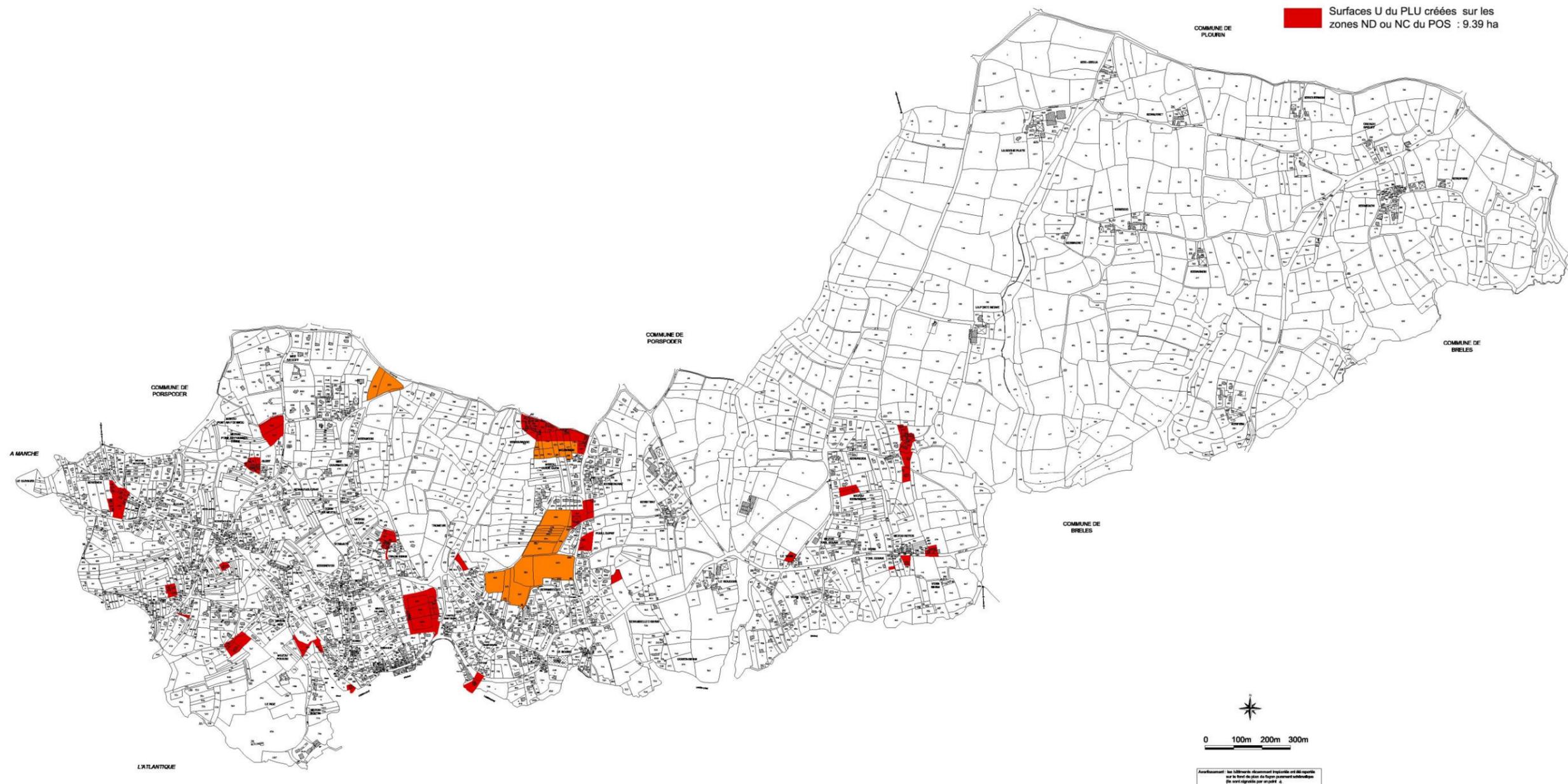
LANILDUT

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

DIFFERENCES POS/PLU

Révision du Plan local d'urbanisme

- Surfaces AU du PLU créées sur les zones ND ou NC du POS : 7.52 ha
- Surfaces U du PLU créées sur les zones ND ou NC du POS : 9.39 ha



6. LES SURFACES DES ZONES POS/PLU

6.1. SUPERFICIE DES ZONES POS / PLU

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14/11/1997		Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/11/2011	
Zones	Surface totale (ha)	Zones	Surface totale (ha)
UB1	1,2	Uha	0,4
UB2	28,0	Uhb	26,4
UB3	43,1	Uhc	63,1
UP	1,0	Uhd	9,6
		UL	1,6
		UP (terrestre)	1,4
		Uia	0,6
		Uib	0,4
TOTAL zones U	73,3	TOTAL zones U	103,5
1NAb	11,4	1AUh	2,6
2NAb	13,8	2AUh	14,8
1NAi	1,5	2AU	1,2
2NAi	1,0	2AUL	1,9
1NAp	0,5		
1NAt	1,0		
1NAc	2,4		
TOTAL zones NA	31,6	TOTAL zones AU	20,5
NC	316,9	A	294,3
NCa	6,3	Aa	23,6
TOTAL zones NC	323,2	TOTAL zones A	317,9
ND	84,5	N	84,4
NDa	9,5	Ns (terrestre)	57,2
NDb	11,9	Nh	1,1
		Nr	9,9
		Nt	1,7
NDs	47,8	Nsm (mer)	indéterminé
TOTAL zones ND	153,7	TOTAL zones N	154,3

Remarque importante : Le calcul des surfaces des zonages du P.O.S. effectué au moment de la révision de 1997 est forcément plus approximatif (puisque manuel) que celui réalisé lors du P.L.U. (informatisé). La comparaison des surfaces des deux documents est donc à relativiser.

7. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU DE 2012

7.1. L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de Lanildut est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 3 novembre 2011 et rendu exécutoire le 28 janvier 2012. Depuis cette date, il n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

La commune a réalisé une modification de son document d'urbanisme **afin d'adapter le règlement de la zone Uib pour y permettre les constructions à vocation d'habitat.**

7.2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT DE LA ZONE UIB

La zone Uib et le projet envisagé sur ce secteur

Le secteur classé en zone Uib au PLU, d'une surface de 0,4 ha, est situé à la sortie Ouest du centre-bourg, en bordure de la route départementale n°27 (route des Linious) en direction de Melon.



Localisation du secteur

Il est composé de deux parcelles C599 et C1860. La parcelle C1860 est une propriété communale. L'acquisition de la parcelle C599 par la commune est en cours.

Le site est bordé :

- à l'Ouest, par la route départementale n°27 (route des Linious),
- au Nord, par une petite liaison en sens unique reliant la route départementale à la route du Pontic,
- à l'Est, par les fonds de jardins de constructions implantées rue du Pontic,
- et au Sud, par la résidence des Linious, petite opération d'habitat récente avec des constructions implantées en mitoyenneté.

L'accès au secteur est prévu depuis la parcelle C1861.

Parcelle C1860



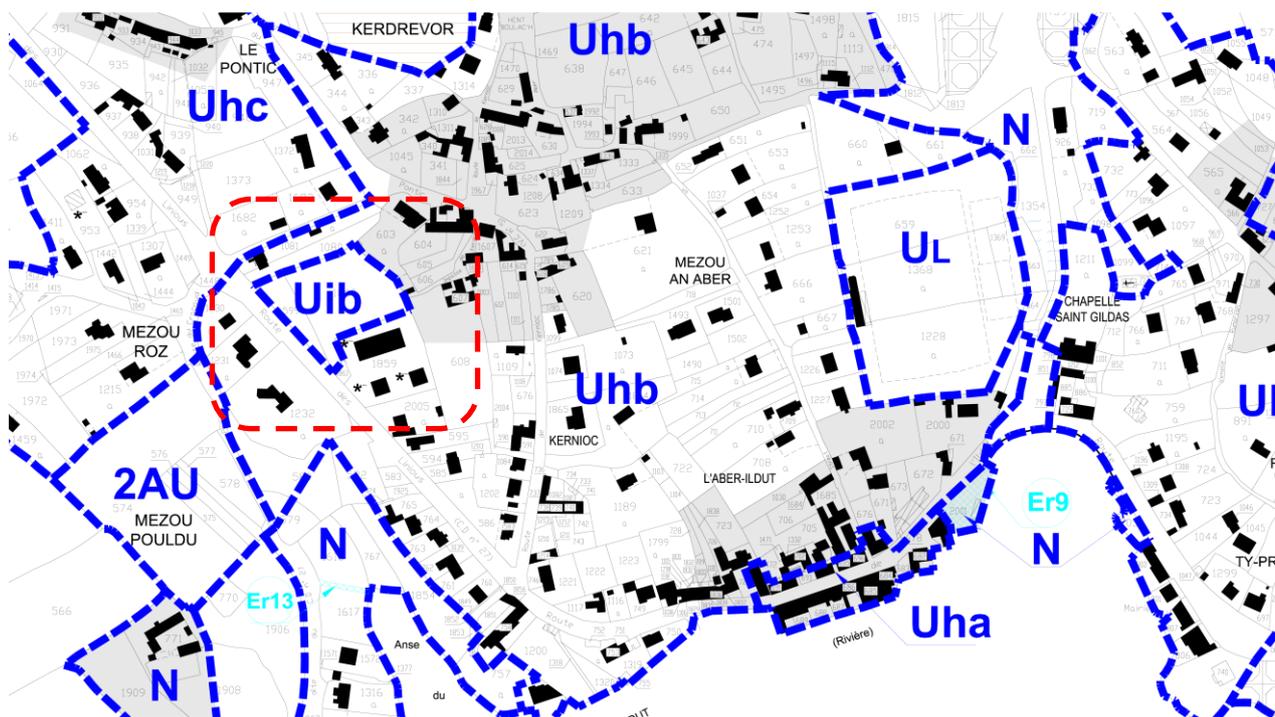
Parcelle C1860



Vues sur le secteur depuis la RD 27

La commune souhaite que soit réalisée sur ces deux parcelles, une opération d'aménagement qui associe des commerces et des services à la personne en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage, et si nécessaire sur une partie du rez-de-chaussée. Pour cela, la commune est porteuse du foncier et souhaite le mettre à disposition d'aménageurs privés.

La zone Uib et son règlement au PLU de 2012



Extrait du PLU de 2012

La zone Uib est située au bourg, au sein d'une zone urbaine Uhb plus vaste à vocation d'habitat.

Au PLU de 2012, la zone Uib est définie comme une zone urbaine destinée spécifiquement aux activités commerciales et de services.

L'article 1 y interdit ainsi :

- les constructions à usage d'habitation
- les bâtiments et activités industriels
- les bâtiments et activités à caractère artisanal
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf dans des bâtiments et remises, ou sur le terrain sur lequel est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Le règlement spécifie également que :

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ;
- lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance entre la construction et ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m ;

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'ensemble des parcelles intéressées par le projet de construction ;
- la hauteur maximale des constructions est de 6 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage pour les toitures à une ou plusieurs pentes, et 6 m pour les toitures plates ou à faible pente.

↳ **le règlement de la zone Uib qui interdit les constructions à usage d'habitation ne permet donc pas la réalisation du projet souhaité par la commune. C'est pour cette raison que la commune a engagé cette procédure de modification du PLU.**

Sans compromettre la destination principale de la zone Uib (activités commerciales et de services) et sans remettre en cause les orientations du PADD, la création de logements pourrait être autorisée à l'étage des constructions à vocation d'activités admises dans la zone, et en rez-de-chaussée dans la mesure où l'emprise des logements en rez-de-chaussée n'excède pas 33% de l'emprise au sol totale du bâtiment (par exemple pour des logements destinés à des personnes à mobilité réduite, une Maison des Assistantes Maternelles...).

La modification n°1 du PLU consiste donc à ouvrir en zone Uib la possibilité de création de logements.

Incidences sur l'environnement et compatibilité avec la loi Littoral

La modification du règlement écrit de la zone Uib en permettant les constructions d'habitation n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement. Le secteur est en effet situé au cœur de l'agglomération, secteur déjà urbanisé et dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif.

Dans le cas présent, la modification du règlement écrit de la zone Uib en permettant les constructions d'habitation n'a pas d'incidences en termes de compatibilité avec les dispositions de loi Littoral, le secteur étant classé en zone U et au sein de l'agglomération.

Ainsi, la présente procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et de ce fait n'est pas soumise à évaluation environnementale.

7.3. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

L'objet unique de cette modification n°1 du PLU étant la modification des articles 1 et 2 de la zone Uib, les changements à apporter au PLU en vigueur concernent :

- le règlement écrit,
- et le rapport de présentation où la procédure de modification n°1 est justifiée.

Un règlement écrit modifié

Extrait du règlement du PLU de 2012

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones Uia et Uib

Les constructions à usage d'habitation.

Les bâtiments et activités industriels.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf dans des bâtiments et remises, ou sur le terrain sur lequel est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Pour les zones Uib

Les bâtiments et activités à caractère artisanal.

↳ Proposition de règlement

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones Uia et Uib

~~Les constructions à usage d'habitation.~~

Les bâtiments et activités industriels.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf dans des bâtiments et remises, ou sur le terrain sur lequel est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Pour les zones Uia

[Les constructions à destination d'habitation.](#)

Pour les zones Uib

Les bâtiments et activités à caractère artisanal.

Extrait du règlement du PLU de 2012

Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les zones Uia et Uib

Néant

↳ **Proposition de règlement**

Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les zones Uia

Néant

Pour les zones Uib

Les constructions à destination d'habitation à l'étage et en rez-de-chaussée, sous réserve que l'emprise des logements en rez-de-chaussée n'excède pas 33% de l'emprise au sol total de la construction.

Un rapport de présentation complété

Une partie consacrée à la modification n°1 du PLU est intégrée à la fin du rapport de présentation, dans le nouveau chapitre n°7 consacré aux modifications apportées au PLU depuis son entrée en vigueur en 2012 (approuvé le 3 novembre 2011 et rendu exécutoire le 28 janvier 2012).

Cette partie reprend la notice explicative.

7.4. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION N°2 DU PLU

L'OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LANILDUT

La commune de LANILDUT est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 03 novembre 2011.

L'objectif de cette procédure, précisé dans l'arrêté du Maire en date du 24/02/2017, est d'adapter le PLU en vigueur sur 2 points (et leurs justifications dans ce rapport de présentation) :

- D'une part, ouvrir partiellement à l'urbanisation la partie ouest de la zone 2AUH de Ker Avel Ruludu et intégrer cette zone 2AUH, qui sera reclassée en 1AUh avec la zone Uhc attenante pour créer une zone 1AUh cohérente avec la réalisation d'une Orientation d'Aménagement sur l'ensemble de cette nouvelle zone 1AUh ;
- D'autre part, supprimer l'emplacement réservé n°3 qui avait été prévu pour élargir le chemin d'exploitation et créer une voie de desserte.

L'article L.153-38 du CU stipule que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Le dossier de modification du PLU de Lanildut comporte donc une analyse des capacités de densification, c'est-à-dire l'identification et la qualification au sein des zones U et 1AU des disponibilités foncières (à vocation d'habitat, la zone 2AU ouverte à l'urbanisation étant à vocation d'habitat).

LA JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

1- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh

➤ Un projet de modification guidé par le PADD

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2011 est : *« de continuer à accueillir de nouveaux habitants ; de favoriser l'installation de jeunes ménages et permettre le maintien des personnes âgées. Dans ce but, la commune souhaite être en mesure de pouvoir mieux répondre à la demande en logements locatifs et en logements sociaux. »*

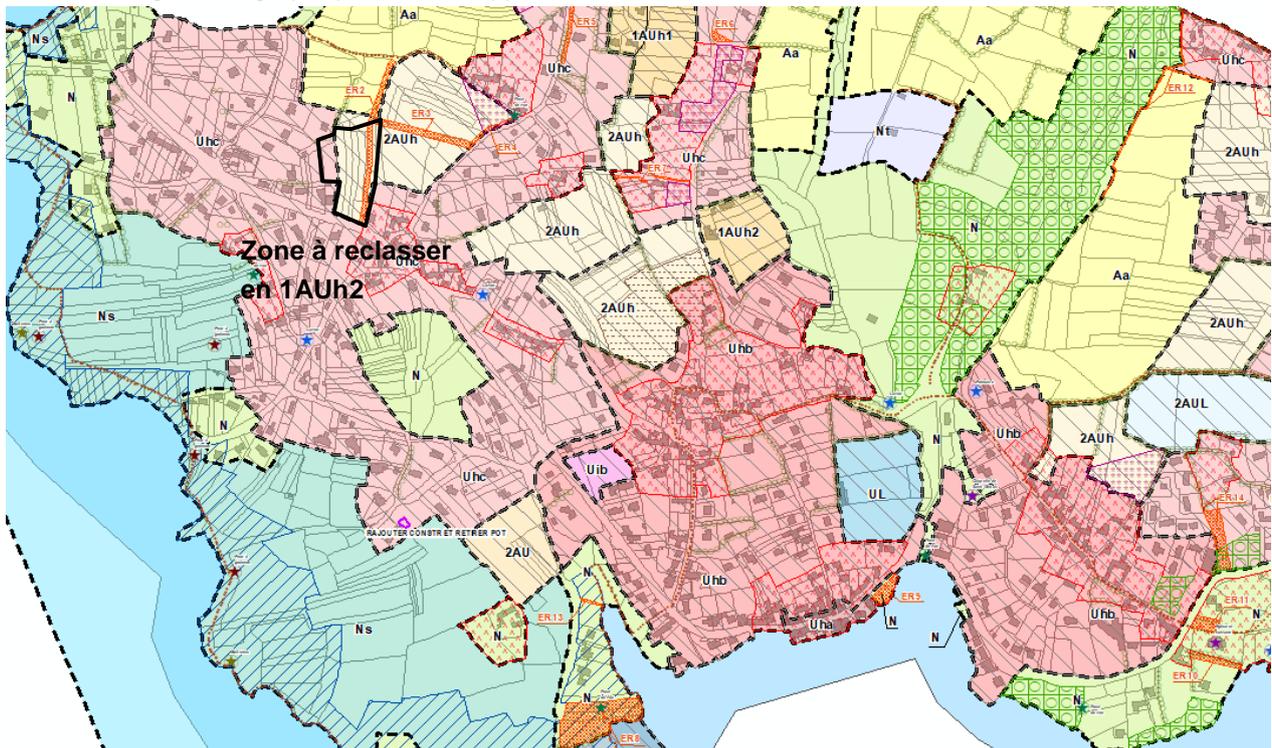
Le PADD affiche ainsi son intention d'accueillir de nouveaux ménages en assurant une mixité urbaine et sociale. Celle-ci est rendue possible par la réalisation d'opérations d'aménagements et donc sur des secteurs identifiés en zones à urbaniser au PLU. La commune a en effet souhaité classer en 2AU les secteurs non bâtis afin de parvenir à un développement urbain progressif.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Ker Avel Ruludu répond donc à de multiples objectifs et enjeux ; de mixité comme cela vient d'être exposé, d'urbanisation à proximité des commerces et services, de densification de la vie résidentielle sur des terrains sans vocation agricole, d'attractivité du bourg, de dynamique sociale et scolaire, de réduction des émissions de gaz à effet de serre...

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPI, approuvé pour la période 2018-2023, définit pour les 6 prochaines années un objectif de production de logements sur la commune de Lanildut de 30 logements sur 6 ans.

➤ La zone 2AUh de Ker Avel-Ruludu

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 03/11/2011



La zone à reclasser en 1AUh2, qui fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, est composée partiellement d'une zone 2AUh d'une surface d'environ 0,48 ha et de 3 parcelles classées en Uhc d'une surface de 0,14 ha, pour la réalisation de près de 9 logements.

La commune est aujourd'hui propriétaire de presque l'intégralité de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone vise donc à répondre à plusieurs objectifs :

- Densifier ce quartier pavillonnaire, à proximité du centre-bourg, avec une réflexion sur la densité, les accès, les paysages ;
- La localisation de cet îlot dans le bourg permet au secteur de bénéficier de ses réseaux notamment en termes d'assainissement collectif ;
- La création de logements variés assurant une mixité affichée dans le PLU conformément aux objectifs supra communaux, en privilégiant la création de logements en accession aidée ;
- Enfin l'absence d'intérêt agricole des terres, la localisation au sein d'un espace urbanisé justifie l'urbanisation de cette parcelle.

➤ **Une ouverture à l'urbanisation également nécessaire pour maintenir la dynamique communale**

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, afin de justifier l'ouverture des zones 2AUh en fonction des besoins, cela permettant d'assurer une urbanisation progressive.

L'évolution de la structure démographique communale montre une perte de dynamisme. En effet, la population communale connaît une évolution variable depuis les années 2000, passant d'une évolution annuelle de 1,3% entre 1999 et 2009 à une évolution plus modérée de +0,1% entre 2009 et 2014. La commune est également vieillissante avec une augmentation de la part des + de 60 ans au détriment de la tranche des actifs de 30 à 59 ans.

L'école publique de la commune maintient ses effectifs scolaires mais difficilement compte tenu du vieillissement de la population et notamment on observe un solde migratoire en baisse, passant de +1,3% entre 1990 et 1999 à +1% entre 1999 et 2009 et +0,2% sur la période plus récente 2009-2014. Ainsi la commune souhaite accueillir de jeunes ménages pour la dynamique locale et pour la vie de ses équipements.

Le projet d'installation d'un commerce de proximité sur la commune participe à la volonté de la commune de faire vivre son bourg et d'accueillir des ménages dont les besoins de première nécessité pourront être assurés.

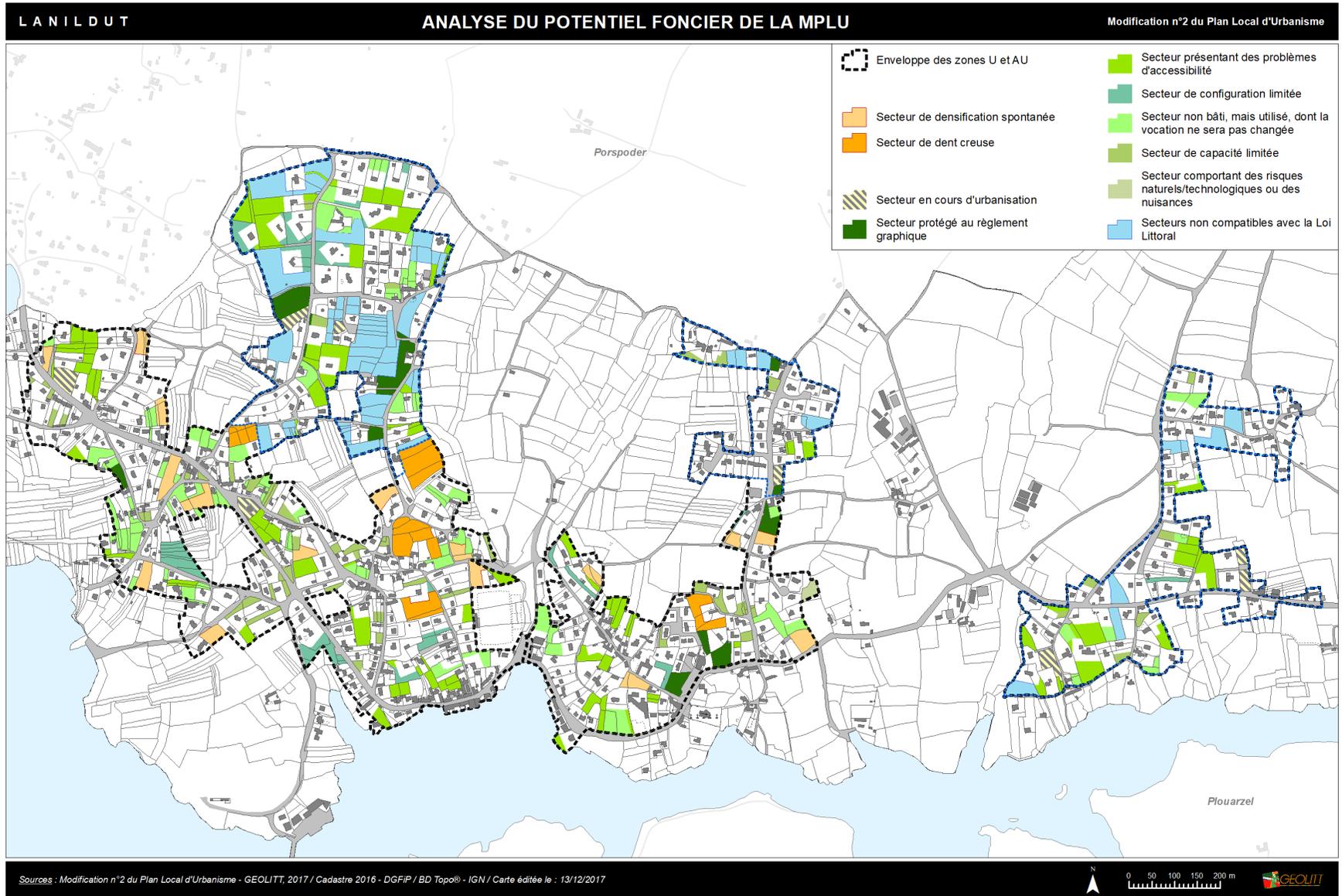
Ainsi, le développement souhaité se justifie donc aujourd'hui par la volonté d'accueillir de jeunes ménages en ouvrant à l'urbanisation une partie de la zone 2AUh de Ker Avel Rudulu, par la réalisation d'un lotissement communal assurant une mixité.

➤ **Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées (U) et des zones à urbaniser (AU) à vocation d'habitat**

La modification du P.L.U. portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, celle-ci doit être justifiée - depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (mars 2014) - au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du code de l'Urbanisme).

Par conséquent, le tissu urbain de la commune de Lanildut a été étudié afin d'y évaluer le potentiel d'espaces disponibles.

Bilan des potentialités sur la base du règlement graphique du PLU approuvé le 03/11/2011 et actualisé au regard des permis de construire délivrés et de l'application de la loi Littoral



Méthode d'identification de ce potentiel :

- Ont été retenus :
 - ▶ Les terrains permettant l'accueil d'au moins 1 logement au regard des densités du SCOT, 12 logements par hectare soit des terrains d'au moins 833 m² ;
 - ▶ Les terrains bénéficiant d'un accès à la voie ou d'un accès sur une voie privée mais celle-ci dessert déjà plusieurs propriétés ;
 - ▶ Enfin, ont été considérés comme mobilisables sur la durée du PLU (avant approbation du PLUi), les secteurs appartenant à moins de 3 propriétaires. En effet, la multiplicité de propriétaires est un facteur de dureté foncière.

- Ainsi, ne sont pas retenus au titre du potentiel, car difficilement mobilisables d'ici 2022 (date projetée d'entrée en vigueur du PLUi) :
 - ▶ Les terrains de moins de 833 m²,
 - ▶ Les terrains enclavés, sans accès,
 - ▶ Les terrains dont la configuration du site ne permet pas ou rend difficile son aménagement,
 - ▶ Les terrains appartenant à plus de 2 propriétaires.
 - ▶ De plus, quelques terrains ne sont pas retenus en tant que potentialités du fait de l'usage actuel du sol ou de la forte pente facteurs limitant leur constructibilité.
 - ▶ Les terrains fragiles au regard de la loi littoral.

En effet, dans les communes littorales, les modalités d'extension de l'urbanisation sont encadrées. Cet encadrement s'applique à tout terrain situé sur le territoire de la commune, que ce terrain soit ou non situé à proximité du rivage.

Au sens de la loi littoral, il y a extension de l'urbanisation lorsqu'un terrain n'est pas situé dans une zone déjà urbanisée, c'est-à-dire dans une zone caractérisée par une densité significative des constructions.

A contrario, aucune extension ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse.

La collectivité a analysé le potentiel constructible de la commune de Lanildut, en précisant que le potentiel des secteurs les moins denses n'est pas comptabilisé dans le cadre de la modification. Ces secteurs sont identifiés sur la carte ci-dessus par un trait bleu.

Il faut toutefois préciser que dans ces quartiers, des permis de construire ou permis d'aménager ont été délivrés et la réalisation des constructions va venir densifier ces secteurs. Par ailleurs, la Loi Elan est venue modifier la loi Littoral et le SCOT va être également modifié pour tenir compte de ces évolutions, ce qui pourra venir modifier la constructibilité.

❖ Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne et d'un repérage de terrain, et en appliquant la méthodologie décrite ci-dessus, **le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé en zone U (zone urbaine à vocation d'habitat) est d'environ 3,9 ha sur le bourg, soit près de 45 logements potentiels.**

Ainsi, **le potentiel disponible en zone U** est ainsi localisé :

- Dans le secteur de Kerambellec seules de petites parcelles permettant la construction d'un ou deux logements demeurent disponibles. Au total sur ces secteurs cela représente une douzaine de logements potentiels dont la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière ;

- A l'ouest de la Chapelle Saint Gildas, et au Nord de la route départementale les dents creuses sont plus nombreuses et les parcelles de tailles plus conséquentes.

❖ **Bilan des capacités d'urbanisation au sein des zones d'urbanisation future 1AU à vocation d'habitat et non encore urbanisées**

A ce potentiel disponible en zone U, s'ajoute le potentiel présent dans les zones :

- 1AUh1 de Mezancou
- 1AUh2 de Mezou Lucas

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne et d'un repérage de terrain, **le potentiel 'théorique' d'espaces disponibles au sein de l'espace à urbaniser en zone 1AU (à vocation d'habitat) est d'un peu moins de 2 ha** (cf. carte page précédente), répartis comme suit :

- 1,2 ha sur la zone 1AUh1
- 0,75 ha sur la zone 1AUh2

Toutefois, ce potentiel 'théorique' est à analyser et nuancer :

Pour la zone 1AUh1 de Mezancou :

La zone 1AUh1 de Mez ar Goff représente au PLU de 2011 une surface de 1,5 ha. La zone est aujourd'hui scindée en 2 parties, avec au Nord-Ouest une opération d'aménagement de 10 lots en cours de réalisation. Sur cet espace, des maisons sont construites, certaines sont en cours de construction et des permis de construire déposés ; seulement **2 parcelles restent disponibles. Sur la partie Sud-Est, une parcelle de 0,86 ha demeure non bâtie et fait l'objet d'une rétention de la part du propriétaire qui n'est pas vendeur.**

Pour la zone 1AUh2 de Mezou Lucas :

La zone est urbanisée le long de la voie ce qui enclave le secteur. Le classement en AU par la commune visait à obliger l'opération d'aménagement d'ensemble pour traiter la problématique de desserte du secteur (créer une voirie commune pour desservir l'ensemble des lots et désenclaver le secteur).

La zone n'est toujours pas bâtie et ne fait pas l'objet de projets compte tenu de plusieurs facteurs limitants :

- La multiplicité de propriétaires (4),
- Problème d'accessibilité,
- L'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Ainsi la rétention foncière opérée par les propriétaires, le problème d'accès et l'absence de réseau d'assainissement collectif rendent l'aménagement de la zone difficile. Compte tenu de ces éléments, la commune souhaite reclasser cette zone en 2AUh afin de privilégier l'aménagement de la zone de Ker Avel Ruludu.

Au final, au sein des zones 1AU (à vocation d'habitat), seul un potentiel d'environ 4 lots demeure mobilisable à court ou moyen terme. Le reste des surfaces fait l'objet d'aucune réflexion ni souhait d'aménagement par les propriétaires.

➤ **La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, pour répondre à des intérêts variés**

Comme l'a montré l'analyse du foncier disponible, **les secteurs réellement mobilisables sont assez peu nombreux et peu adaptés à la réalisation d'opérations d'ensemble** et, par conséquence, peu attractifs pour des opérateurs fonciers.

En effet :

- Les secteurs identifiés en zone U portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « compte-goutte » ;
- L'absence de maîtrise et d'intervention publique limite la réalisation de projets ;
- De plus, les secteurs représentent un potentiel théorique correspondant souvent à des fonds de jardins dont les propriétaires ne sont pas vendeurs.

Ainsi pour poursuivre son développement démographique et assurer un renouvellement de sa population, il est indispensable pour l'avenir et la dynamique de la commune d'attirer de nouveaux ménages avant la mise en œuvre du futur PLU intercommunal, qui n'entrera pas en vigueur avant 2022.

Pour se faire la commune souhaite redéfinir son échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la manière suivante :

- Classer en 2AUh l'actuelle zone 1AUh2 de Mezou Lucas dont l'accès est difficile, l'assainissement étant en plus autonome et les propriétaires étant non vendeurs et reclasser en Uh les parcelles bâties comprises dans la zone 1AUh ;
- Classer en 1AUh1 non prioritaire la partie est de la zone 1AUh1 dont l'urbanisation n'est pas envisagée à court terme ;
- Classer en 1AUh2 une partie de la zone 2AUh de Ker Avel Ruludu et les 3 parcelles Uh accolées et non bâties afin d'y réaliser un lotissement communal.

2- Le classement en zone naturelle de 601m², zonés en 2AUh au PLU en vigueur

Au Nord de cette nouvelle zone 1AUh2, 601 m² de la zone 2AUh sont reclassés en zone N afin de tenir du caractère humide du site. En effet, un rapport réalisé par le bureau « EF études » de janvier 2015 identifie les zones humides sur la commune de Lanildut. L'inventaire des zones humides sera pris en compte dans le PLUi toutefois, dans le cadre des parcelles objets de la modification, la commune souhaite tenir compte des inventaires existants et ne pas permettre de nouvelles constructions sur des secteurs identifiés comme humides.

3- La suppression de l'emplacement réservé n°3

Cet emplacement réservé avait été mis en place en vue de l'aménagement du chemin d'exploitation. L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUh est accompagnée de la définition de la voirie dans la zone et la desserte des zones voisines, rendant sans intérêt l'emplacement réservé n°3 localisé en bordure est du site.

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000

La modification du PLU n°2 n'aura que peu d'impact sur l'environnement et n'aura pas d'incidences sur la préservation du site Natura 2000.

Sur l'environnement naturel

L'urbanisation du secteur objet du classement en 1AUh2 est déjà classé pour partie en Uh et pour l'autre en 2AUh et s'inscrit en densification ou en continuité de l'urbanisation du bourg de Lanildut. Les terrains sont situés en dehors des périmètres de protection des espaces naturels (site classé, NATURA 2000, ZNIEFF...) et se localisent au Nord de la route départementale.

L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité du fait de leur localisation dans le bourg, et donc pour l'essentiel entouré de bâti et notamment relativement dense le long de la voie. L'urbanisation future confortera la silhouette urbaine, et ne viendra pas bouleverser le cadre existant ; les éléments paysagers existants, à préserver ou à renforcer sont identifiés dans les Orientations d'Aménagement.

Sur la gestion des eaux pluviales

La quasi-totalité des secteurs pris en compte dans le cadre de l'étude du SETUR est d'ores et déjà desservie par un réseau de collecte des eaux pluviales. Un zonage d'assainissement est en cours d'élaboration, par la commune, sur le territoire communal. Ce zonage prévoira la gestion des eaux pluviales sur la zone.

Sur la gestion des eaux usées

Les terrains à reclasser en zone 1AUh2 sont raccordables au réseau d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement des eaux usées en cours d'élaboration par la CCPI (stade enquête publique).

Le reclassement d'une zone 1AUh pouvant accueillir 9 logements en 2AUh et le classement de la parcelle 2AUh de Ker Avel Ruludu en 1AUh pouvant également accueillir près de 9 logements n'a pas d'incidence sur les capacités de la station d'épuration déjà démontrée dans le cadre de la révision du PLU.

Sur l'agriculture

L'ouverture à l'urbanisation de la zone n'a pas d'impact sur l'agriculture. En effet elle n'a de vocation agricole et la localisation à l'ouest du bourg et à proximité immédiate du bâti existant limite l'intérêt agricole des terres. En effet sur cette partie du territoire, l'agriculture est délaissée compte tenu de l'urbanisation du secteur et des contraintes que cela induit.

Rappelons que le terrain à reclasser en 1AUh2 était un ancien terrain de camping et un permis d'aménager a déjà été délivré sur le secteur.

LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1- Délimitation de l'agglomération du bourg au sens de la loi Littoral

En vertu de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, dans les communes littorales « *l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

D'après le Conseil d'Etat « il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, **c'est-à-dire dans les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions, mais qu'en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse, éloignées de ces agglomérations et villages** » (CE 9 novembre 2015 Commune de Porto Vecchio n° 372531, publié au recueil sur ce point, V. auparavant CE 27 septembre 2006 Commune du Lavandou n° 275924, mentionné dans les tables mais sur un autre point).

Selon l'instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015, l'agglomération se définit comme : « **un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain** », (Instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 Annexe relative à l'extension de l'urbanisation en continuité).

➤ **Qualification de zone déjà urbanisée**

Pour déterminer si la zone est déjà urbanisée au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, le juge administratif utilise un faisceau de critères.

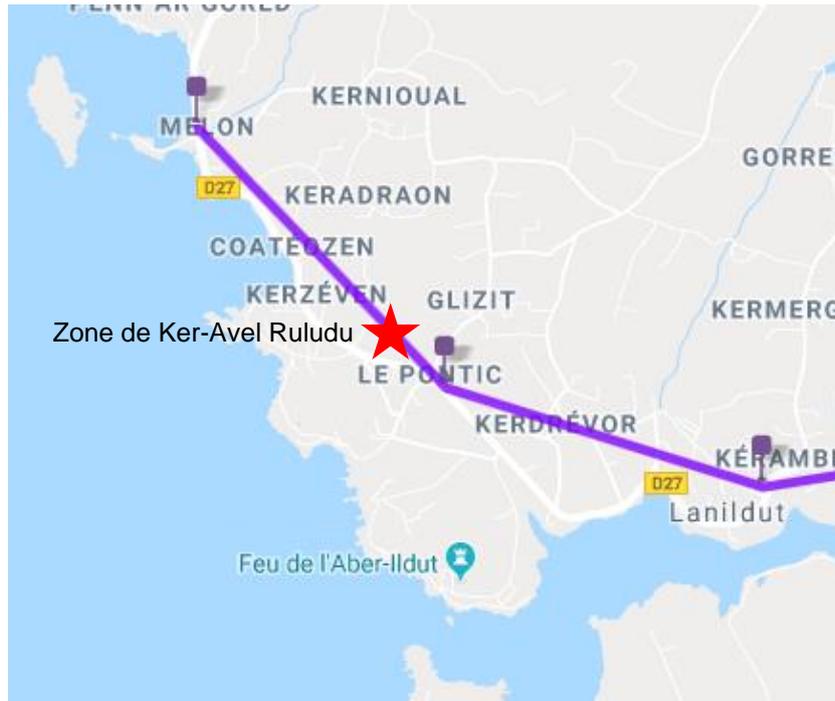
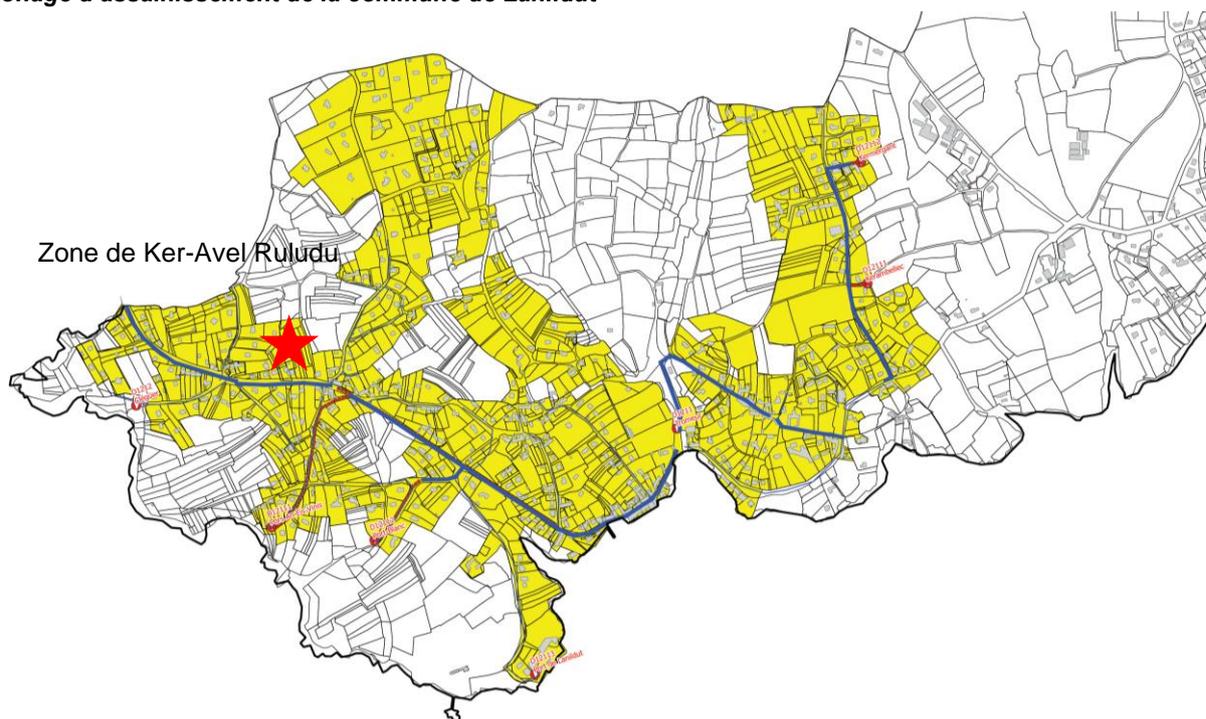
Critère d'équipement en voies, réseaux (adduction d'eau, électricité, assainissement...) et au service public de collecte des déchets

Le fait que la parcelle en cause soit raccordée ou très facilement connectable à ces services publics, témoigne à l'évidence de ce qu'elle s'insère dans un environnement qui bénéficie déjà d'une certaine urbanisation.

Sur Lanildut, le zonage d'assainissement collectif englobe les constructions le long de la route des Linious jusqu'à la commune de Porspoder.

Par ailleurs, le secteur est desservi par les réseaux d'eau potable, le service de collecte des déchets...

En termes de déplacements, le quartier du Pontic dispose d'un arrêt de car au croisement entre la route des Linious et la route de Pors an Eis Vinis. Cet arrêt se situe à 150 m de la zone 2AU de Ker Avel Ruludu et constitue un des principaux arrêts de la commune avec celui de l'Eglise.

Extrait du plan de réseau Penn Ar Bed et des arrêts de l'Eglise et du Pontic**Zonage d'assainissement de la commune de Lanildut****Critère des équipements ou les lieux collectifs publics ou privés proches de la parcelle**

Ainsi, la présence d'un hôtel, d'une école, ou encore d'un débit de boissons témoignent d'une urbanisation de la zone.

Toutefois, il n'est pas indispensable que la zone urbanisée en cause possède de tels équipements.

Critère de la quantité et la densité du bâti et des occupations du sol environnants l'opération d'urbanisation

L'exigence de continuité permet de délimiter naturellement cette unité géographique.

- La continuité :

Nous pouvons reprendre la notion de continuité détaillée dans le fascicule Loi littoral du 15 juin 2017, élaboré par la DREAL Bretagne et suivi notamment par la DDTM29 :

La continuité est une notion relativement difficile à appréhender car la doctrine administrative n'apporte pas d'éléments permettant de déterminer à partir de quand un projet ne se situe plus en continuité d'une agglomération ou d'un village existant.

Il convient donc une nouvelle fois de s'appuyer sur la jurisprudence administrative pour tenter de dégager les critères à utiliser pour apprécier si un projet de construction ou de zonage se situe bien en continuité.

Au regard de la jurisprudence et des formes d'urbanisation existantes en Bretagne, le groupe d'expertise de « l'Atelier Littoral Bretagne » a considéré que **lorsqu'un projet se situe à moins de 30 mètres de la dernière construction d'un village ou d'une agglomération, la construction projetée se situe en continuité.**

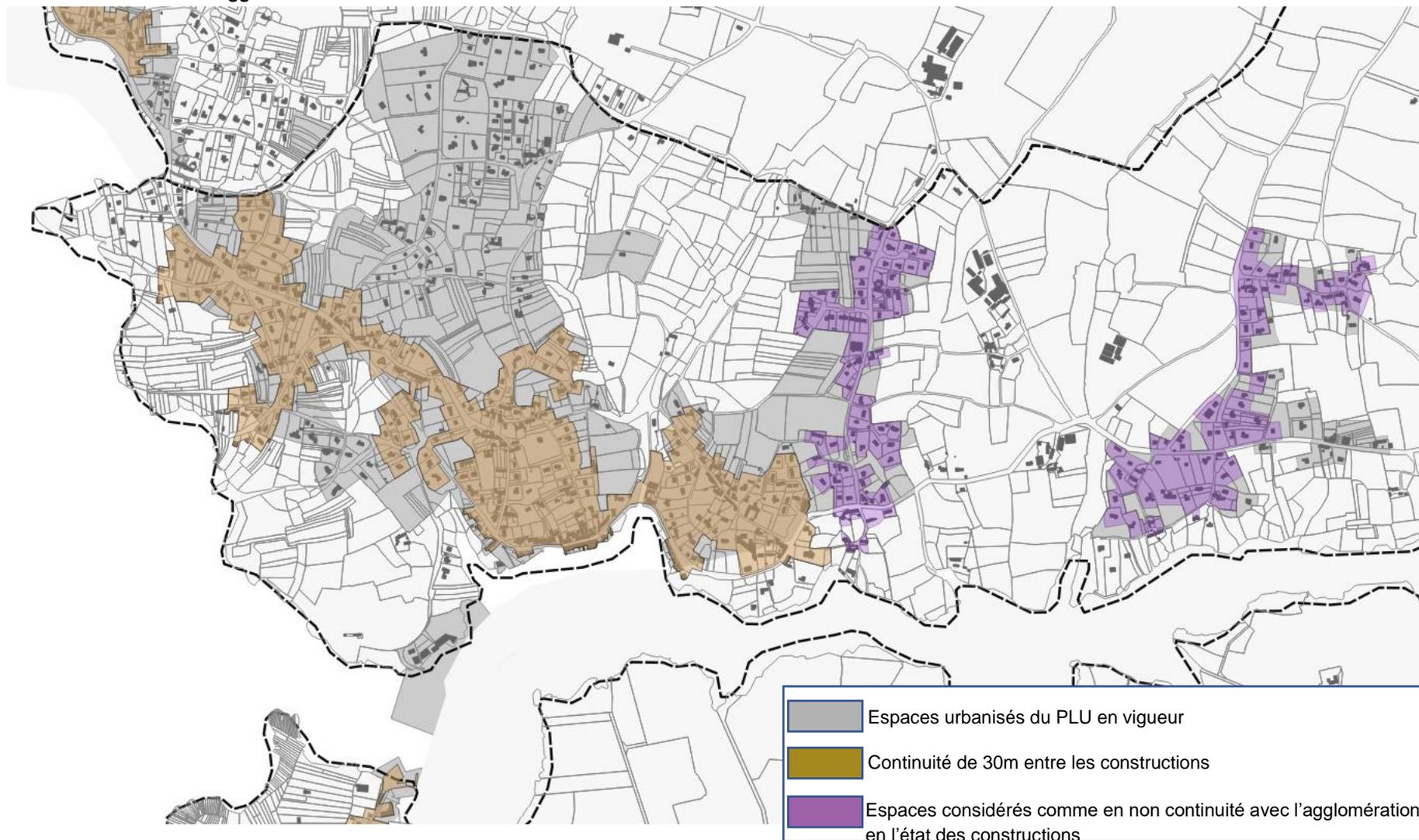
Dans les autres cas (à + de 30 mètres), il convient de se référer aux 3 critères cumulatifs utilisés par le juge pour déterminer si le terrain d'assiette d'un projet (ou un secteur sur lequel un SCOT ou un PLU autorise une extension de l'urbanisation) est bien en continuité d'une agglomération ou d'un village existant :

La distance du terrain par rapport au village ou l'agglomération ;

La configuration des espaces séparant le terrain de l'agglomération ou du village (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou de la présence d'une séparation physique susceptible de créer une rupture de continuité : route, cours d'eau, vallon, boisement... Le juge ne considère cependant pas systématiquement que la présence d'une route soit suffisante pour créer une discontinuité) ;

L'urbanisation éventuelle des parcelles immédiatement contigües au projet.

Carte de la continuité d'agglomération de Lanildut



Nous avons donc fait le travail de cartographie de ces 30 m et nous l'avons analysé.

On observe une combinaison d'éléments permettant de répondre à la notion de continuité :

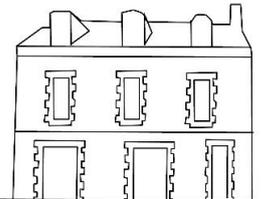
- Une continuité physique de moins de 30 m entre chaque maison existe tout le long de la route des Linious ;
- La particularité de la commune de Lanildut qui s'est urbanisée de manière linéaire et dont l'urbanisation passée doit être prise en compte et justifie l'armature urbaine actuelle :
 - o Le bourg bi-polaire avec un centre ancien et un centre actuel mais formant une même unité ;
 - o Des contraintes d'urbanisation autour de ce bourg (le littoral au sud et ses espaces remarquables à préserver, l'anse Saint-Gildas et ses espaces boisés et zones humides, le terrain de foot le long de cette anse, des espaces agricoles exploités, des voies étroites au nord du bourg ne permettant pas la desserte de nouvelles constructions et notamment par les véhicules de pompiers ou de récupération des déchets) ;
 - o Une urbanisation le long des voies communales, et notamment de la route du Pontic, qui a constitué la route principale avec ses commerces, restaurants et débits de boissons jusque-là création relativement récente de la RD 27 ;
 - o La commune de Lanildut s'est agrandie, en 1869, au détriment de la commune de Porspoder, ce qui a modifié l'armature urbaine et a participé à l'urbanisation étirée de ce bourg avec les caractéristiques de maisons de bourgs, mitoyennes parfois, hautes, d'enduit gris ou de couleur claire, et un réseau viaire organisé.

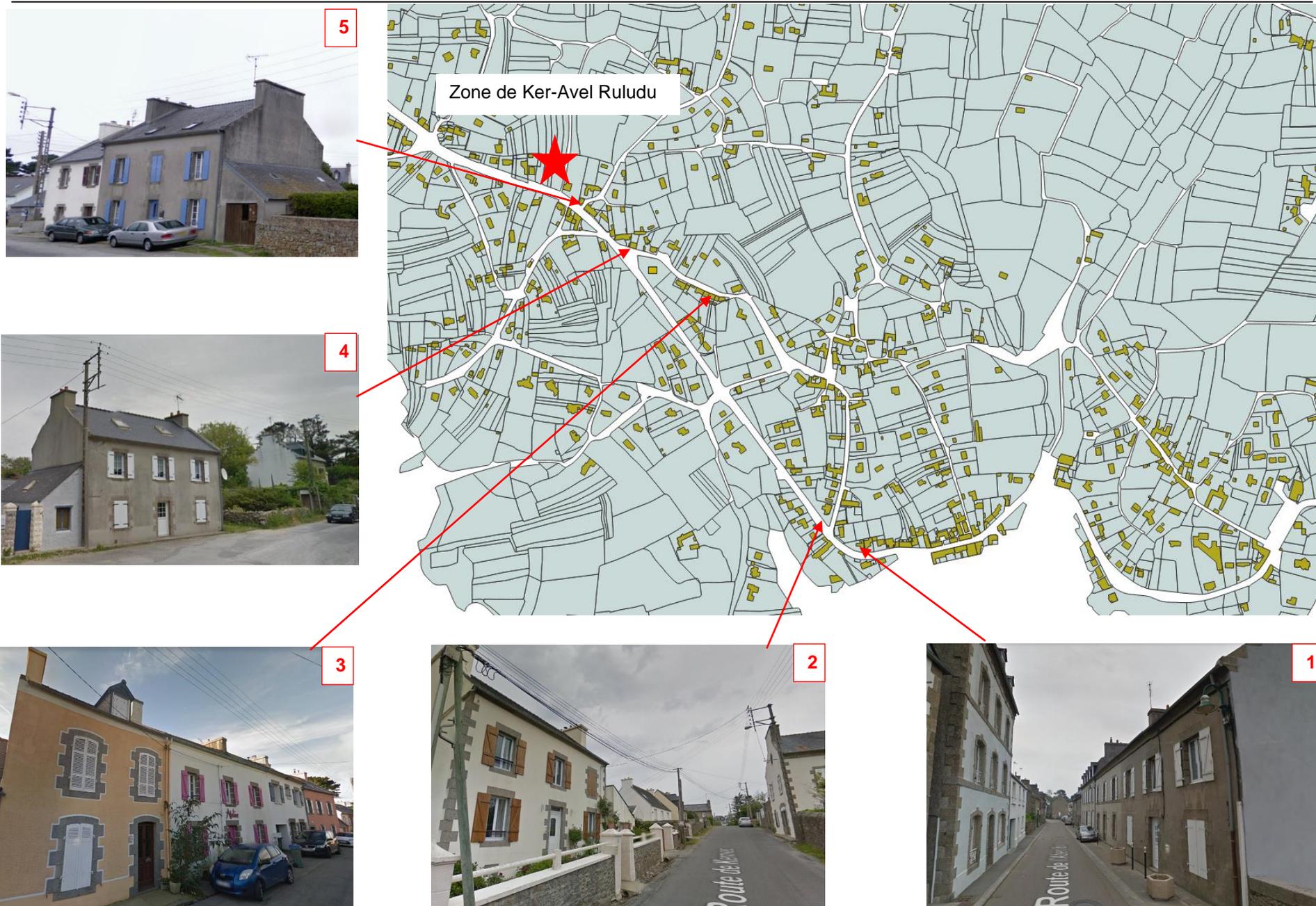
Présentation de la maison de bourg type



Une homogénéité des formes urbaines et des matériaux :

- volume simple, la volumétrie de la maison de bourg, souvent plus haute que longue
- gabarit de 9 à 10 mètres, rez-de chaussée + 1 étage + combles le plus souvent
- maçonnerie en pierres en granit, apparente ou enduite
- toiture à 2 pentes en ardoises
- façades marquées par des ouvertures plus hautes que larges, «composées» et pensées dans leur globalité, s'appuyant souvent sur des axes de symétrie qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments

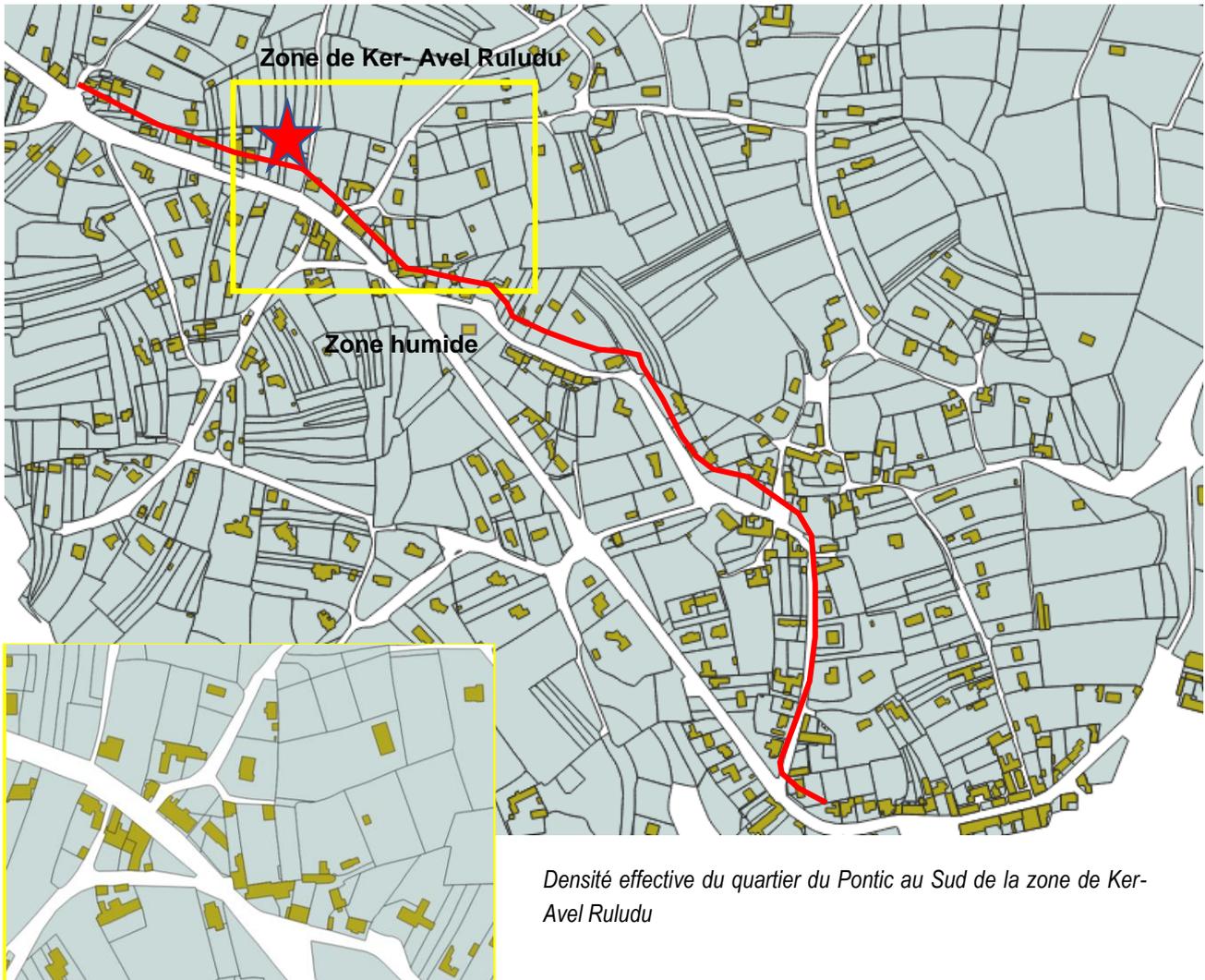




- La densité de construction :

Comme justifié précédemment, l'armature urbaine de Lanildut est le résultat :

- D'une urbanisation le long de la route du Pontic, route principale jusqu'à la création de la RD 27 ;
- D'une commune agrandie vers Porspoder ;
- De contraintes en matières d'extension de l'urbanisation.



Par ailleurs, depuis l'envoi du dossier de notification aux PPA et aux services de l'Etat, une construction nouvelle apparaît sur le cadastre au croisement entre la route des Linious et la route du Pontic venant épaissir l'urbanisation le long de ces routes.

Au sud de cette parcelle, existe une zone humide ce qui justifie l'urbanisation qui se développe plutôt au Nord de la route départementale. Cette zone humide qui constitue un espace naturel ne marque pas forcément une rupture. En effet, les éléments naturels (zones humides...) ou artificiels (routes...) ne doivent pas être systématiquement considérés comme des ruptures.

Il importe de préciser que, le juge a considéré que la continuité avec l'urbanisation était retenue malgré la présence d'une voie et de parcelles vierges (CAA Nantes 26 juin 2015, commune de Pont-Aven, req

n°14NT02987). Le juge a également pu indiquer que la route ne marque pas une frontière quand la densité de construction située à proximité est significative (CAA Nantes, 10 novembre 2017 req n°15NT02043 et CAA nantes, 19 février 2016, commune de Locquirec, req n°15NT00684).

➤ **Une continuité déjà validée lors de l'octroi d'un permis d'aménager sur la zone 2AU**

Un permis d'aménager octroyé sur la zone 2AU de Ker-Avel Ruludu :

La zone 2AU de Ker-Avel Ruludu est classée en zone 2AU du fait de sa continuité avec l'agglomération du bourg de Lanildut au PLU en vigueur approuvé le 03 novembre 2011.

Le classement en 2AU et non en 1AU se justifiait à l'époque car un projet de lotissement était déjà en réflexion au Nord du bourg sur le secteur de Mezancou.

Toutefois, la zone 2AU de Ker-Avel Ruludu avait fait l'objet d'un permis d'aménager en décembre 2011 et à la suite de l'achat des parcelles par la mairie.

Ainsi la zone était bien reconnue comme en continuité de l'agglomération ; et cette continuité s'est renforcée par la construction de nouvelles habitations, venant augmenter la densité.

Une zone à privilégier pour l'urbanisation :

Le travail d'analyse du potentiel constructible et d'application de la loi littoral ont permis de justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Par ailleurs, l'analyse des zones d'urbanisation future a conduit la collectivité à reclasser en 2AU une zone 1AU (absence d'assainissement collectif et d'accès à la zone) et de classer une partie de zone 1AU en non prioritaire (propriétaire non vendeur).

De plus, comme cela a été exposé plus haut, l'urbanisation du bourg de Lanildut est contrainte au sud avec des espaces remarquables du littoral, au nord avec des secteurs agricoles exploités, des zones humides ou des boisements.

Ainsi cette zone 2AU de Ker-Avel Ruludu à reclasser en 1AU serait l'unique zone AU constructible à court terme compatible avec la loi Littoral, à proximité d'un arrêt de car, de services (pôle santé en construction à moins de 500 m), sans impact sur l'activité agricole (ancien terrain de camping avec un accès) et mobilisable (commune propriétaire).

2- En matière d'espaces proches du rivage

Le PLU de Lanildut tient compte de la définition des espaces proches du rivage donnée par le SCoT.

Etant donné la configuration du territoire communal, la plupart des extensions urbaines sont comprises dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage et notamment la zone 2AUh de Ker Avel Ruludu.

En effet, la zone agglomérée de Lanildut se trouve dans la partie Ouest et s'étend des rives de l'Aber lldut jusqu'à Melon en Porspoder, le long de la mer d'Iroise. La proximité du rivage, mais aussi la topographie : plateau en pente vers l'Aber et la mer, explique l'emprise importante des Espaces Proches du Rivage à l'échelle de l'agglomération.

Par ailleurs, étant donné la configuration de la commune : l'Ouest du territoire réservé aux activités résidentielles et l'Est aux activités agricoles, la municipalité n'a pas jugée opportun de développer

l'urbanisation sous forme de hameaux nouveaux, en dehors des Espaces Proches du Rivage, c'est-à-dire dans la partie Est du territoire communal. La volonté de la collectivité est bien de développer l'urbanisation de la commune autour du principal pôle urbain existant : l'agglomération.

Néanmoins, toutes les extensions d'urbanisation prévues par le PLU dans les Espaces Proches du Rivage restent limitées au regard de l'enveloppe bâtie initiale. Au-delà du volume, le PLU a pris certaines dispositions pour limiter les extensions urbaines (maintien de fenêtres sur la mer notamment au Nord de la zone de Ker Avel Ruludu...).

Sur cette zone 2AUh à reclasser en 1AUh2, un schéma d'aménagement est proposé. Les règles d'urbanisation en matière de hauteur et d'implantation des constructions sont identiques à celles de la zone Uh visant à une insertion des futures constructions au bâti existant. Par ailleurs, la densité est minimum de 12 logements par hectare ce qui est cohérent avec l'environnement et ce qui limite l'extension de l'urbanisation. Sachant également qu'une partie de la future zone 1AUh2 était déjà classée en Uh au PLU.

La zone se situe en dehors d'un secteur de protection lié à la qualité du patrimoine bâti identifié dans le PLU mais à proximité. Ainsi il sera précisé dans l'OAP qu'une attention particulière devra être apportée à la qualité architecturale du bâti et à une intégration dans l'environnement bâti existant.

3- Compatibilité avec le SCoT du pays de Brest

La commune de Lanildut est comprise dans le périmètre du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest. La compatibilité du dossier de modification a été prouvée avec le SCOT de 2011, SCOT en vigueur au moment de la notification.

Le Document d'Orientations (DOG) du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays de Brest.

Le projet d'aménagement devra donc être compatible avec ce document.

Le SCoT prescrit notamment pour Lanildut un objectif de densité minimum de 12 logements/hectare.

→ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU répond à l'objectif de densité du SCoT approuvé qui est précisé dans le document d'OA.

Le SCOT prescrit de l'imiter l'urbanisation diffuse et ainsi de prévoir les extensions urbaines en continuité des espaces bâtis. A ce titre, le SCOT recommande de porter l'effort de construction dans les centralités.

→ Le SCOT définit les agglomérations et villages et définit sur Lanildut, une agglomération : le bourg et ses quartiers périphériques. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située en continuité de l'enveloppe urbaine ou même en densification d'un quartier existant, répond à l'objectif d'une meilleure économie de l'espace et de limitation de l'urbanisation diffuse.

Le SCOT prescrit que les zones 1AU ainsi que le passage de zone 2AU en 1AU seront conditionnés à l'élaboration d'orientations d'aménagement.

→ Des orientations d'Aménagement (OA) ont été élaborées pour toutes les zones 1AUh. Une OA est mise en place sur la nouvelle zone 1AUh2 alors que celle de la zone 1AUh2 reclassée en 2AU est supprimée, en cohérence avec les exigences du SCOT.

Au regard des objectifs et prescriptions en matière résidentielle et des modalités de gestion de l'urbanisation, l'objet de la modification du PLU est compatible avec le SCOT du Pays de Brest.

4- Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPI (établi pour la période 2010-2015 prolongé jusqu'en 2017) a défini des objectifs de production globale de logements. Sur la commune de Lanildut, il est défini une moyenne de 6 logements par an.

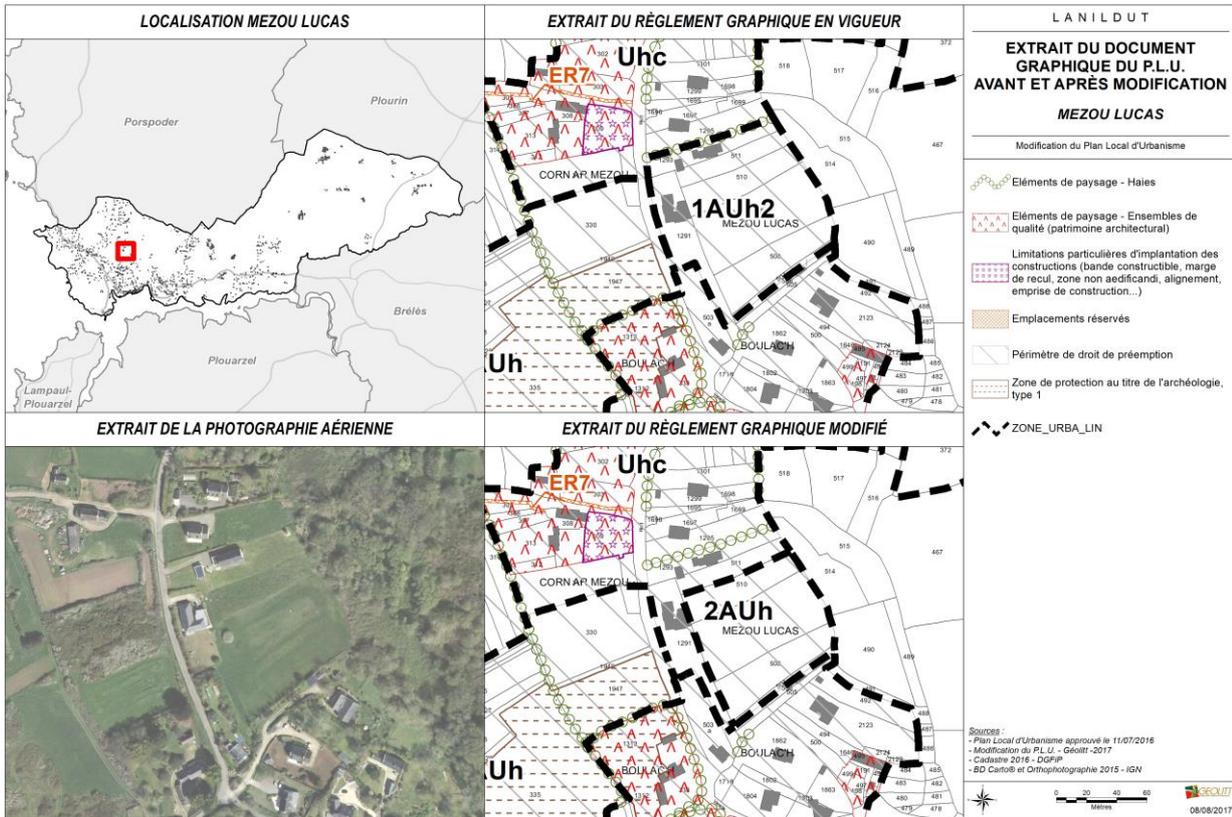
Le nouveau PLH 2018-2023 approuvé le 27/06/2018 définit, pour les 6 prochaines années, un objectif de production de logements sur la commune de Lanildut de 5 logements par an soit 30 sur 6 ans.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUh pour permettre un lotissement communal vise à répondre aux objectifs de production de logements du PLH.

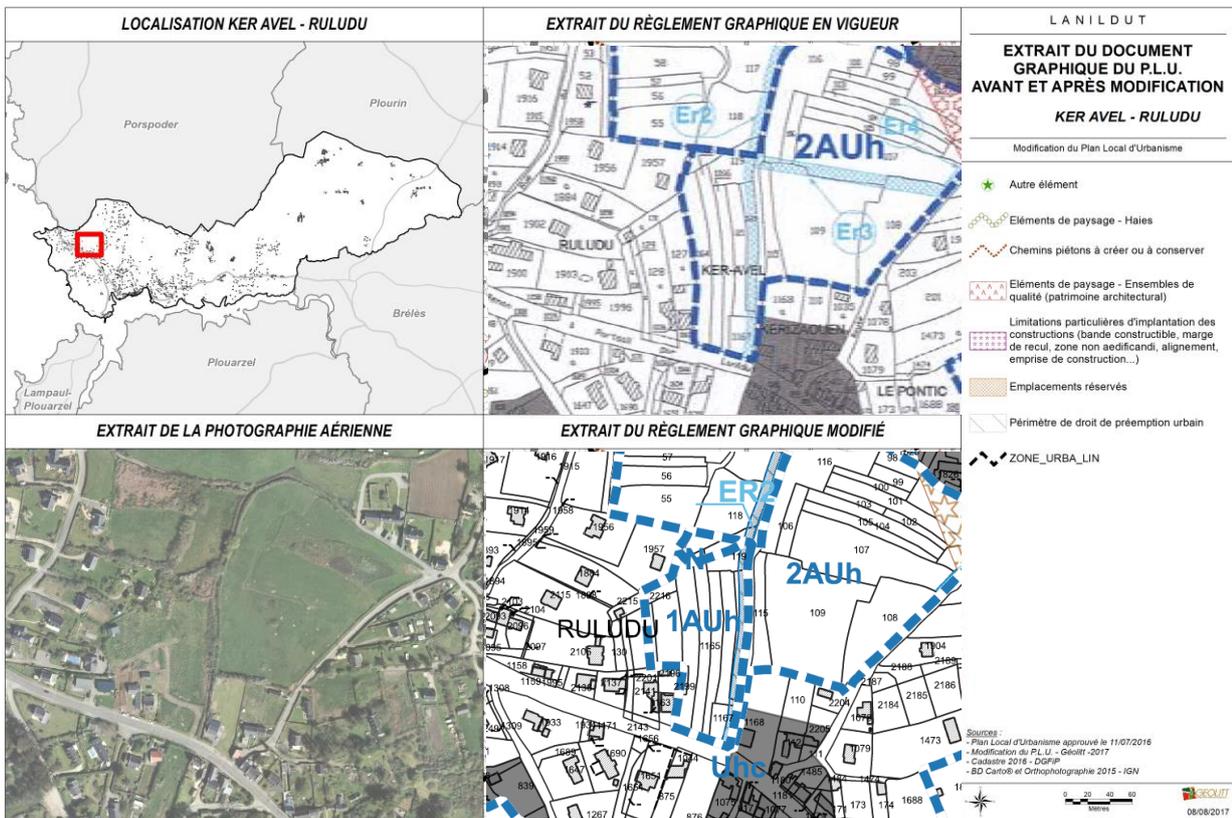
LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE P.L.U.

1- Un règlement graphique (zonage) adapté

La zone 1AUh2 de Mezou Lucas est reclassée en 2AUh et les trois parcelles bâties le long de la voie sont reclassées en Uh.



La zone 2AUh de Ker Avel-Ruludu ainsi que 3 parcelles Uhc sont reclassées en 1AUh2 et une partie de la zone 2AUh en zone N et l'emplacement réservé n°3 est supprimé



2- Un dossier d'OA (Orientations d'Aménagement) complété

Le PLU approuvé en 2011 comporte deux zones 1AUh. Les évolutions de zonage induisent la suppression de l'OA de la zone 1AUh2 de Mezou Lucas qui est reclassée en 2AUh et la définition d'une nouvelle OA sur le secteur de Ker Avel Ruludu qui est reclassée en 1AUh2.

Par ailleurs, l'aménagement de la partie sud de la zone 1AUh1 de Mezancou est non prioritaire compte tenu de l'absence de projet sur la zone et la rétention foncière pratiquée ; ainsi il s'agit d'introduire un échancier d'urbanisation en considérant que cette zone ne pourra se construire qu'une fois que la zone 1AUh2 de Ker Avel Ruludu sera aménagée.

En application du code de l'urbanisme, la collectivité a souhaité afficher une programmation dans le temps pour l'ouverture à l'urbanisation des zones urbanisables à vocation d'Habitat (zones Uh, 1AUh et 2AUh).

Pour aller plus loin, un échancier de l'ouverture à l'urbanisation a été mis en place sur certaines zones 1AUh.

Le tableau ci-dessous doit être lu de la manière suivante : les zones du groupe 2 ne peuvent pas être urbanisées avant celles du groupe 1.

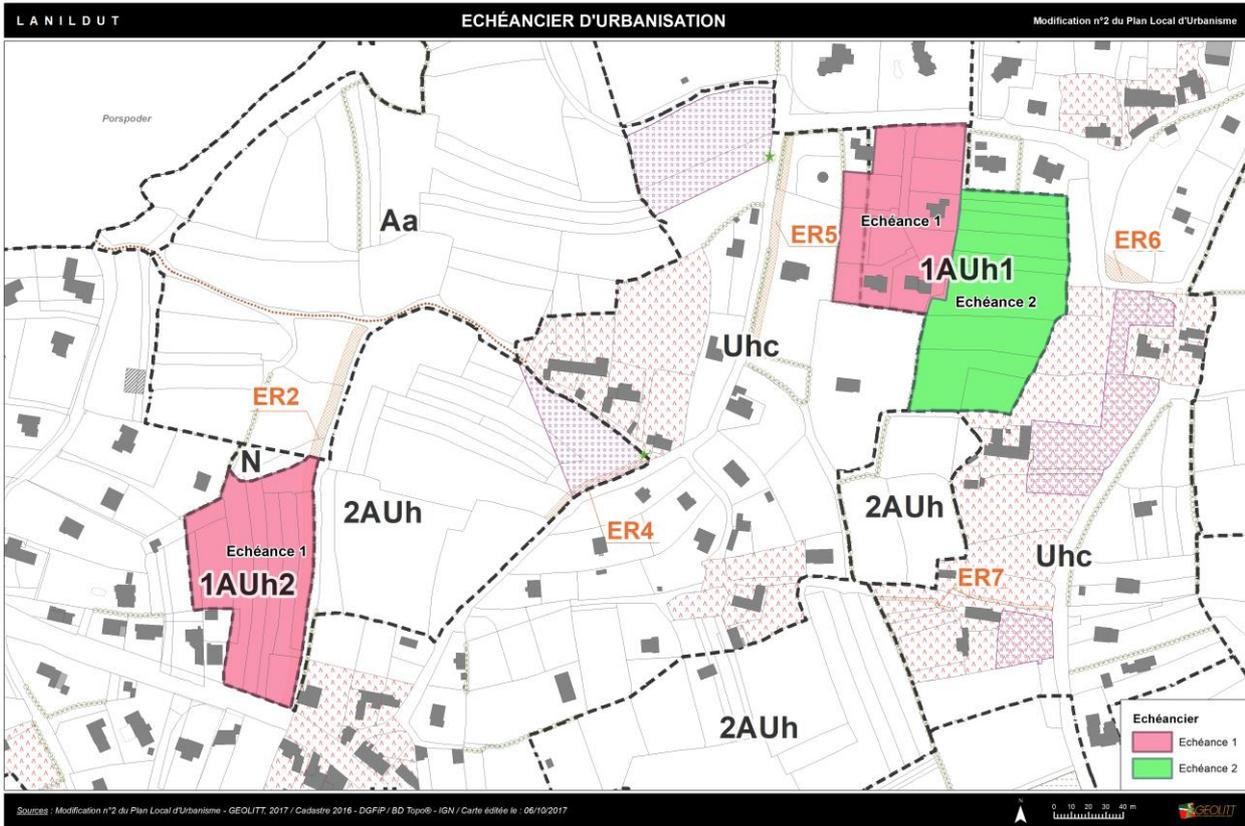
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

1	Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme	zone 1AUh du 1 ^{er} groupe
2	Ouverture à l'urbanisation prévue à court ou moyen terme	zone 1AUh du 2 ^{ème} groupe

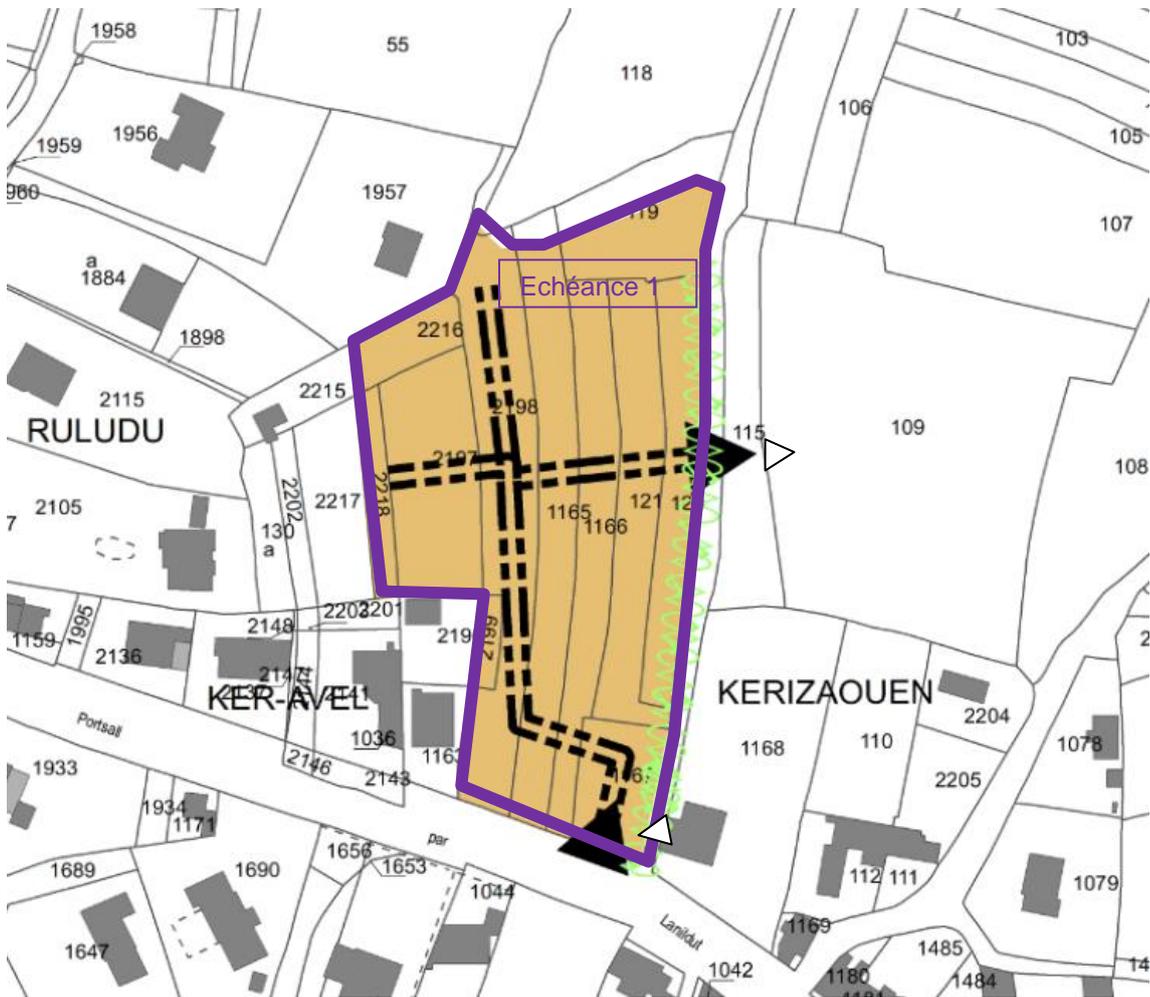
Les constructions des secteurs identifiés en groupe 2 ne pourront être entamées si au moins 60% des constructions ne sont pas commencées dans le secteur de groupe 1.

Toutefois, des exceptions pourront être admises, à condition de démontrer qu'il n'existe aucune autre alternative.

De plus, les voiries et réseaux pourront être réalisés indépendamment de ce phasage.



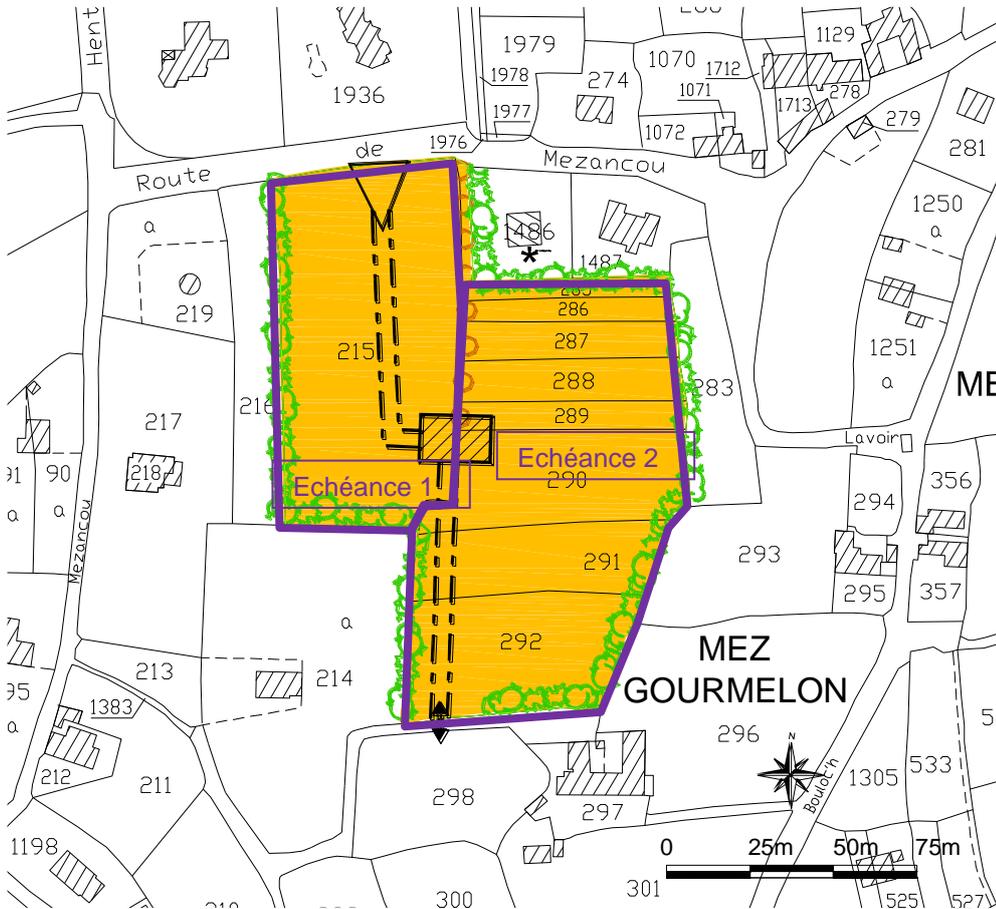
Extrait de l'OA de la zone 1AUh2 de Ker Avel Ruludu



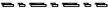
LEGENDE

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Zone d'urbanisation à court terme |  | Echéance |
|  | Principe d'accès |  | Trame végétale (haies, talus,...) |
|  | Principe de voirie | | |

Extrait de l'OA de la zone 1AUh1 de Mezancou



LEGENDE

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Zone d'urbanisation à court terme |  | Connexion de voirie |
|  | Principe d'accès |  | Cheminement doux |
|  | Principe de voirie |  | Trame végétale (haies, talus,...) |
|  | Placette |  | Echéance |

3- Tableau des surfaces à jour

Remarque importante : Le calcul des surfaces des zonages du PLU effectué au moment de la révision de 2011 est forcément différent de celui réalisé lors de la modification du PLU car les outils cartographiques utilisés sont différents (AutoCAD en 2011 et SIG en 2018). C'est pour cela que les surfaces des emplacements réservés indiquées sur le règlement graphique sont différentes entre le PLU approuvé en 2011 et la modification sans que ces emplacements réservés n'aient évolué (excepté l'ER qui est supprimé).

La comparaison des surfaces est présentée ci-dessous, la différence due à la modification des zonages est présentée en rouge, les autres liées au changement d'outil cartographiques restent mineures.

En ce qui concerne les surfaces en rouge, dont la procédure de modification a apporté des évolutions, la variation est mineure compte tenu de la différence d'outils cartographiques expliquée ci-dessus mais aussi compte tenu de l'objet même de la procédure de modification :

- Une zone 2AUh est pour partie basculée en 1AUh et à l'inverse une zone 1AUh est basculée en 2AUh ce qui compense presque les surfaces.
- Le zonage Uhc est revu sur deux secteurs : une partie de la zone Uhc de Ker-Avel Ruludu est intégrée à la zone 1AUh de Ker-Avel Ruludu et une partie de zone 1AUh de Mezou Lucas est reclassée en Uhc.
- Seule une petite zone N est ajoutée au Nord de la zone 1AUh de Ker Avel Ruludu,

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/11/2011		Plan Local d'Urbanisme - Modification n°2 approuvée le	
Zones	Surface totale (ha)	Zones	Surface totale (ha)
Uha	0,4	Uha	0,4
Uhb	26,4	Uhb	25,8
Uhc	63,1	Uhc	62,0
Uhd	9,6	Uhd	9,4
UL	1,6	UL	1,5
UP (terrestre)	1,4	UP (terrestre)	1,4
Uia	0,6	Uia	0,6
Uib	0,4	Uib	0,4
TOTAL zones U	103,5	TOTAL zones U	101,5
1AUh	2,6	1AUh	2,2
2AUh	14,8	2AUh	17,7
2AU	1,2	2AU	1,1
2AUL	1,9	2AUL	1,9
TOTAL zones AU	20,5	TOTAL zones AU	22,9
A	294,3	A	289,5
Aa	23,6	Aa	23,0
TOTAL zones A	317,9	TOTAL zones A	312,5
N	84,4	N	84,2
Ns (terrestre)	57,2	Ns (terrestre)	55,7
Nh	1,1	Nh	1,1
Nr	9,9	Nr	9,8
Nt	1,7	Nt	1,7
Nsm (mer)	indéterminé	Nsm (mer)	indéterminé
TOTAL zones N	154,3	TOTAL zones N	152,5