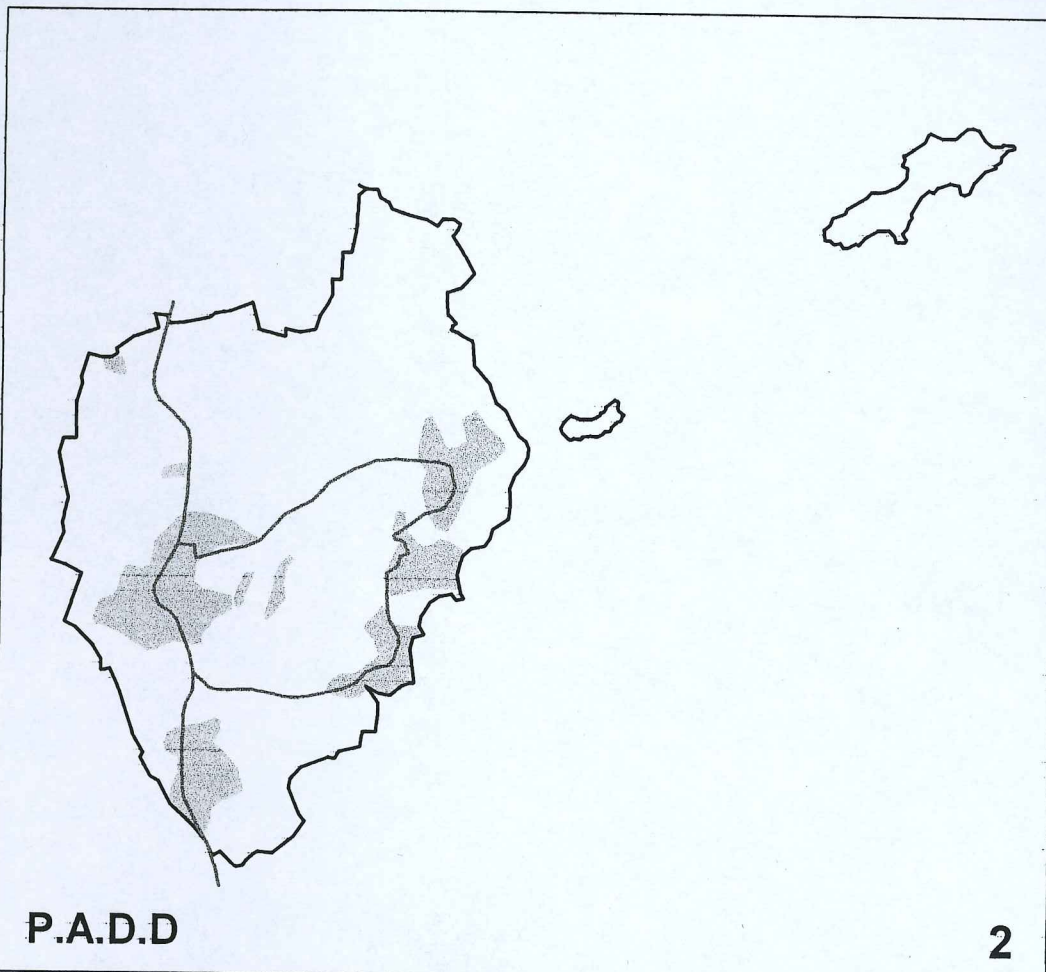


P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Lanmodez



Elaboration prescrite par délibération du CM le : 14 mars 2002
Débat préalable organisé au sein du CM le : 12 avril 2002
PLU arrêté par délibération du CM le : 21 septembre 2004
PLU approuvé par délibération du CM le : 13 décembre 2005
PLU rendu exécutoire le : 19 janvier 2006

Echelle : 1/5000e

Plan établi en 2001 par assemblage des
feuilles cadastrales
Document non contractuel

Bernard LEOPOLD Architecte D.P.L.G. et U. de M. (Montréal) - Urbaniste
15, place des otages 29600 Mortaix - tél : 02 98 63 24 05 - fax : 02 98 88 79 93

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE LANMODEZ**

**P.A.D.D.
Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

2

SOMMAIRE

Les orientations générales

- Les contraintes à respecter
 - la cartographie des contraintes

- Les enjeux qui se posent sur le territoire communal
 - la cartographie des enjeux

- La traduction de ces contraintes et enjeux :
 - le projet d'aménagement et de développement durable
 - le projet d'aménagement et d'urbanisme communal
 - la cartographie du P.A.D.D.

Introduction

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme nouveau, le Plan Local d'Urbanisme présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Le PADD définit, dans le respect des principes énoncées aux articles L110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

A partir de l'analyse de la situation actuelle de la commune, des prévisions économiques, démographiques et des besoins énoncés par la municipalité, un diagnostic est établi et fait ressortir :

- les contraintes applicables au territoire communal
- les enjeux retenus par la municipalité et les personnes publiques associées à l'élaboration du P.L.U.

De ces deux critères découle le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D).

Dans ce cadre, il peut préciser :

- la préservation et la création de nouveaux centres villes
- la restructuration, la réhabilitation et la lutte contre l'insalubrité (îlots, secteurs, quartiers, immeubles...)
- le traitement des rues, sentiers piétons et pistes cyclables ; espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer
- les opérations d'aménagement assurant la diversité commerciale des quartiers
- le traitement des entrées de ville (art L 111-1-4)
- les mesures assurant la préservation des paysages

Les orientations générales



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

■ Les contraintes à respecter :

Les vallées :

La commune de LANMODEZ, extrémité nord du plateau du Trégor découpé par la Manche, est parcouru par un réseau hydrographique plus ou moins dense : ce réseau a progressivement creusé le plateau et ainsi créé des échancrures : vallée de Pommelin, vallées qui confluent à Min Ar Rez, vallon de Kermarquer.

Ces vallées doivent être protégées pour des motifs de paysages (forte covisibilité sur les pentes, mais aussi et surtout par les écosystèmes naturels qu'elles représentent et par la protection de la ressources en eau qu'elles assurent.

Les espaces remarquables :

Hérités de la loi littoral et de son article L 146-6, ces espaces assurent la préservation des secteurs 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.

Le trait de côte :

A la fois atout et contrainte pour le territoire communal, le trait de côte, rencontre entre la terre, espace d'occupation, d'activités, d'évolution, organisé, et la mer, espace d'évolution non maîtrisé, espace de liberté, espace libre aussi du point de vue des perspectives visuelles, espace de richesses et de diversité naturelle, est sensible : érosion, spéculation foncière, multitude d'occupation (chemins piétons, ports, plages...)4. Il est l'espace de confrontation par excellence. Cet espace est apprécié comme une contrainte surtout en raison de l'attention qu'il convient d'y porter.

Les sièges d'exploitation agricole :

Leur préservation découle dorénavant directement de la loi ; Néanmoins, leur rôle d'entretien, de façonnement, de régulation des paysages impose leur sauvegarde et leur mise en valeur. Leur repérage précis assurera le maintien de marges de recul suffisantes pour leur évolution future.

L'érosion de falaise :

Contrainte estimée pour le moment, cet indice de sensibilité du littoral doit être intégré dans les projets d'aménagement visant à densifier la frange littorale.

■ Les enjeux qui se posent sur le territoire communal :

L'urbanisation existante :

La commune de LANMODEZ se caractérise aujourd'hui par des agglomérations diversement établies et organisées. Certains comportent commerces et services : le bourg et Le Paradis.

Ces secteurs sont plus ou moins équipés.

L'enjeu est d'offrir aux habitants des sites d'implantation diversifiés, permettant de profiter au mieux de la proximité du rivage, de la qualité paysagère.

Moteurs de l'économie locale, leur maintien, développement et densification est un enjeu prioritaire.

Le littoral :

L'enjeu repose, dans ces secteurs, sur la possibilité de combler les espaces restant libres, sans occulter les capacités futures de ces sites.

La pression foncière :

Commune de bord de mer, à fort attrait touristique, LANMODEZ fait l'objet de fortes pressions foncières. Les enjeux reposent sur une adéquation précise entre les demandes exprimées, les modes d'occupation contradictoires du territoire (agriculture...) et les exigences de protection des sites qui font la valeur paysagère et touristique de la commune.

La zone d'activités :

Moteur de l'économie artisanale et industrielle de la commune, cette zone devra être conservée.

Les plages :

Non directement liées à la politique d'urbanisme de la commune, les plages sont néanmoins des enjeux en terme d'occupation par des commerces, de l'habitat. C'est dans l'environnement de ces sites que s'expriment les volontés d'implantation et de densification du bâti. Centres d'attraction, elles focalisent ainsi une large partie de l'activité touristique.

La zone agricole dynamique :

Comme indiqué au point précédent ("les contraintes") l'activité agricole peut apparaître comme une contrainte. Son rôle économique, de régulation et d'entretien des paysages nécessite néanmoins de vivre l'agriculture comme une composante socio-économique et naturelle indispensable à la bonne organisation de la commune. L'enjeu de son maintien et de son extension (sous réserve) doit donc être largement défendu.

Les paysages littoraux de qualité :

Associé ou non à une forme d'urbanisation (zone pavillonnaire présentant une covisibilité avec la mer) les paysages littoraux de la commune de LANMODEZ possèdent une diversité et une qualité naturelle et paysagère indéniable.

Conscient de cette valeur, la commune inscrit comme enjeu fondamental la préservation de ce capital.

■ La traduction de ces contraintes et enjeux : le projet d'aménagement et d'urbanisme

L'agglomération principale :

Le PADD prévoit d'assurer le développement urbain prioritairement du centre bourg de ce site ainsi que la préservation des activités existantes. Ce schéma de développement assurera à terme le rattrapage du hameau de Poul Guillou, qui devient dès à présent une partie du bourg. L'espace interstitiel entre le bourg et Poul Guillou est classé en zone constructible, en attente d'une urbanisation à long terme (15 à 20 ans).

Les hameaux secondaires :

Sur ces sites, le PADD prévoit d'encourager le maintien des activités commerciales et de services existants. Le but est ici de contribuer à un rééquilibrage des "centres" de LANMODEZ. Néanmoins, pour répondre à la pression foncière, ces secteurs pourront connaître une extension. Le but est de conserver la vocation "habitat" de ces zones, sans recherche de centralité spécifique.

L'urbanisation spécifique liée à la proximité du littoral :

Compte tenu de l'enjeu paysager important, le PADD prévoit ici de poursuivre l'urbanisation sous des réserves strictes : densité d'urbanisation faibles, hauteurs maximales adaptées à la pente...

Les extensions de l'urbanisation :

Pour répondre aux enjeux de pression foncière, le PADD prévoit l'ouverture de plusieurs zones aujourd'hui situées à distance des sites repérés comme contraignants ou comme potentiels économiques ou paysagers.

Ces extensions de l'urbanisation sont réparties sur les zones constructibles du bourg, du paradis et de Pors Guyon et leur importance découle directement des contraintes inhérentes aux sites (espaces remarquables, activités agricoles...).

La zone d'activités :

Le PADD prévoit son maintien, avec des règles propres à assurer son bon fonctionnement.

La zone d'activités aquacoles :

Le PADD prévoit son maintien, sans nouvelle extension, avec des règles propres à assurer son bon fonctionnement.

La zone agricole :

Cette zone a pour objet d'assurer la préservation des équilibres locaux (économie, paysages ...) en réservant à l'activité agricole une zone spécifique, où les contraintes liées à l'exploitation sont limitées.

Cette zone reste par conséquent strictement agricole.

Les espaces remarquables à préserver :

Les espaces remarquables constituent un élément fort de la commune qu'il convient de préserver durablement afin d'assurer la diversité naturelle, écologique et floristique de la commune.

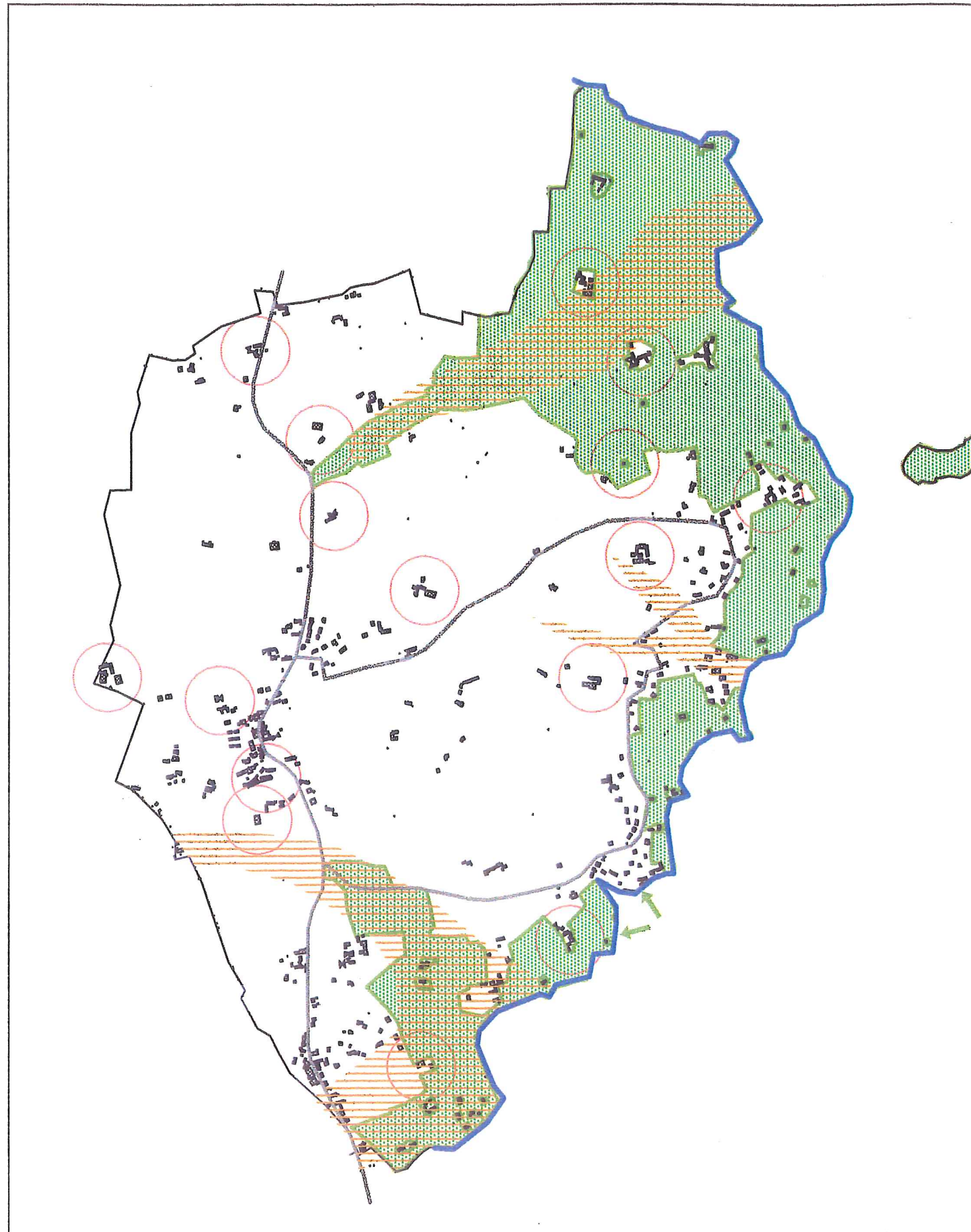
Cet intérêt rejoint également l'économie, puisque ces espaces couvrent l'ensemble des sites emblématiques du littoral communal.






La protection des vallées et espaces sensibles :

Analysées comme une contrainte, retenues comme un enjeu fondamental de la richesse paysagère de la commune, les vallées qui cheminent sur le territoire communal exigent des protections à la mesure de leur intérêt.

Les vallées, les coupures vertes, les zones tampon... sont ainsi protégées à long terme dans le cadre du PADD, justifiant, par la protection des paysages, de la ressource en eau, des sites naturels, la notion de "développement durable" exigé par la loi.

LES CONTRAINTES LOCALES



-  espaces remarquables du littoral
-  vallée
-  trait de côte
-  siège d'exploitation
-  risque d'effondrement de falaise

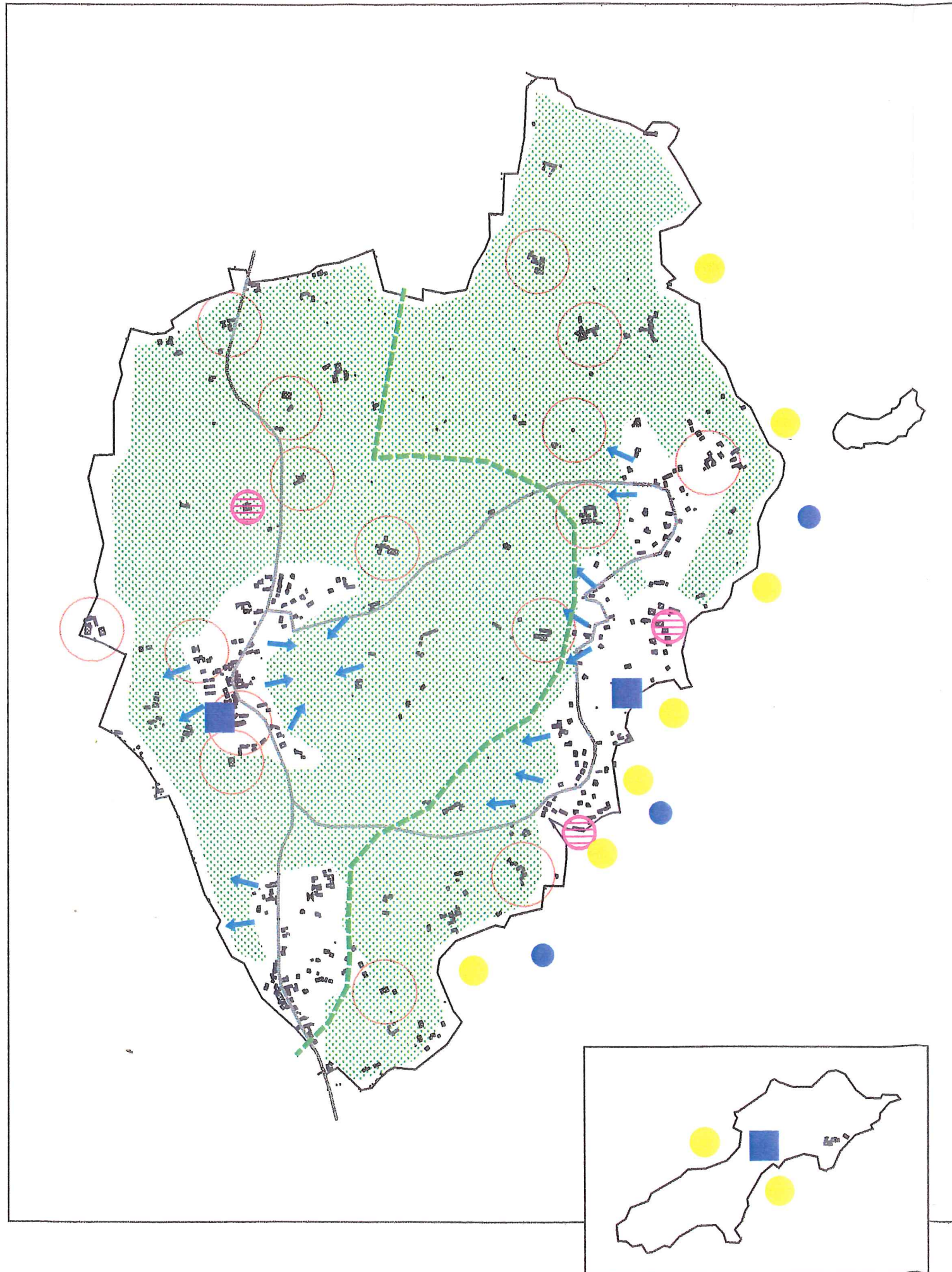
Commune de LANMODEZ
Plan Local d'Urbanisme










P.A.D.D.

échelle : 1 / 15 000e

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

LES ENJEUX RETENUS PAR LA COMMUNE



-  urbanisation existante
-  pression foncière
-  activités artisanales ou industrielles existantes
-  équipement de loisirs - mouillages
-  équipement de tourisme
-  plage - attraction du littoral
-  siège d'exploitation à préserver
-  zone agricole utilisée
-  paysages littoraux de qualité

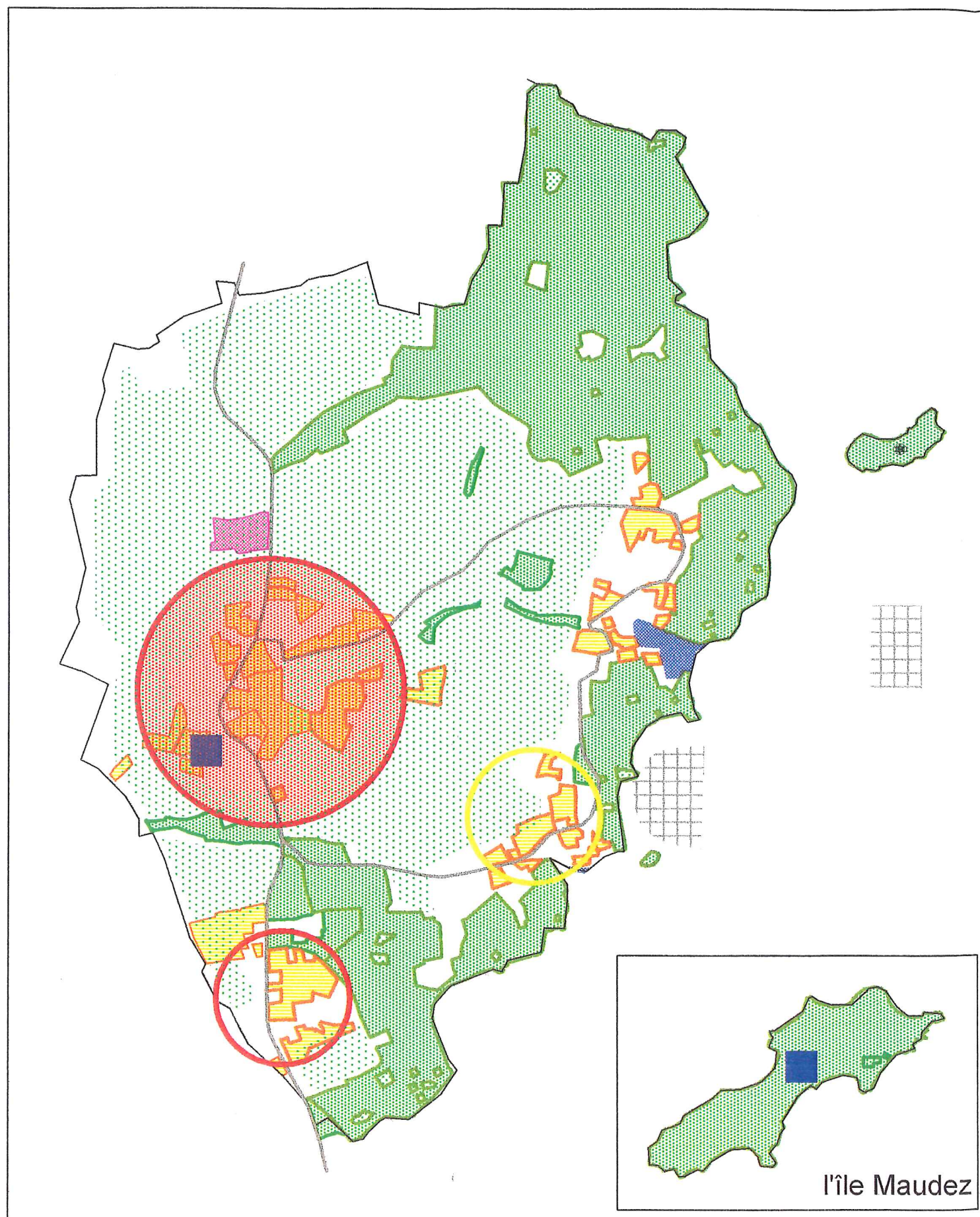
Commune de LANMODEZ
Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

échelle : 1 / 15 000e

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

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



-  agglomération principale à développer (habitat, commerces...)
-  village secondaire à développer
-  site réservé aux activités industrielles et artisanales
-  site réservé aux activités aquacoles
-  équipement ou site d'intérêt touristique
-  zone réservée aux activités agricoles
-  protection des espaces littoraux remarquables
-  protection paysagères (coupures d'urbanisation, vallées...)
-  zone réservée à la plaisance (mouillages)
-  hameaux littoraux à développer en harmonie avec la proximité du rivage

Commune de LANMODEZ
Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

échelle : 1 / 15 000e

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