

# **PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION**



## **LAMPAUL-PLOUARZEL**

*Finistère*

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

*Arrêté le : 12 avril 2013*

*Approuvé le : 19 février 2014*

*Rendu exécutoire le : 3 mars 2014*

# SOMMAIRE

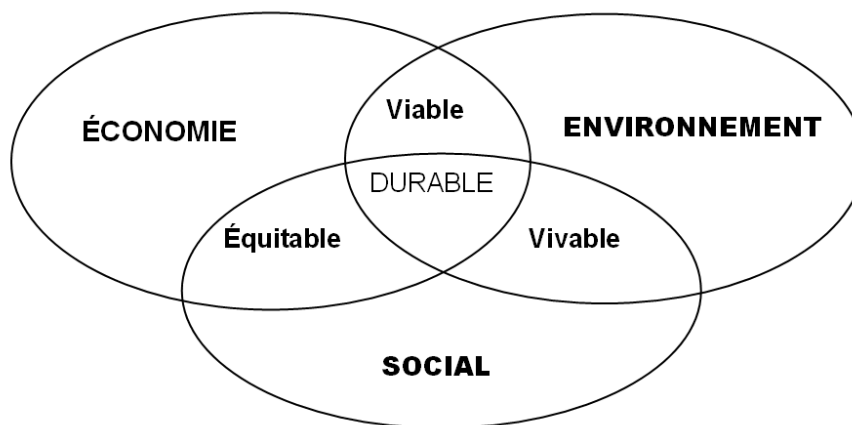
<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>LA TRAME POLITIQUE DU PROJET</b>	<b>4</b>
<b>LE PROJET DE LA COMMUNE</b>	<b>6</b>

# **INTRODUCTION**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue l'une des pièces principales du Plan Local d'Urbanisme. En effet, le PADD définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ; il est l'expression de la volonté des élus et des acteurs locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à court, moyen et long terme.

Le Code de l'urbanisme précise que « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports et les déplacements**, le **développement des communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain**. »

In fine, le PADD, comme l'ensemble du PLU, doit être compatible avec les **principes de développement durable** précisés par les articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme.



**Véritable projet politique**, le PADD prend en considération les données environnementales, sociales et économiques pour définir les grandes orientations de la commune, dans le cadre de son appartenance à la communauté de commune du Pays d'Iroise et au Pays de Brest.

Le débat sur les grandes orientations du PADD a eu lieu lors du conseil municipal du 27 février 2012.

# **LA TRAME POLITIQUE DU PROJET**

## **Orientations en matière d'habitat et d'accueil de population**

- 1.1. Conserver une croissance modérée de la population**
- 1.2. Permettre une diversité dans l'offre de logements**

## **Orientations en matière d'urbanisme, de modération de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain**

- 2.1. Contenir le développement de l'urbanisation**
- 2.2. Donner la priorité aux secteurs urbains de l'agglomération de Lampaul**

## **Orientations en matière de vie locale : tissu économique, équipements, déplacements**

- 3.1. Conserver un potentiel pour les activités économiques présentes sur la commune**
- 3.2. Maintenir et améliorer l'offre de services et d'équipements publics**
- 3.3. Proposer des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle**

## **Orientations en matière de protection de l'environnement et de maintien de la biodiversité**

- 4.1. Assurer la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver les continuités écologiques**
- 4.2. Contribuer à la reconquête de la qualité de l'eau et au défi énergétique**

# **LE PROJET DE LA COMMUNE**

# Orientations en matière d'habitat et d'accueil de population

**1.1.**

## Conserver une croissance modérée de la population

**Objectif : Maintenir un objectif de population en phase avec la capacité d'accueil des équipements communaux actuels**

→ En visant une population maximale de 2500 habitants l'horizon 2034

**Scénario passé 1990-2010**

Un accueil de population de + 1,18 %/an  
2100 habitants en 2013

**Hypothèse retenue 2014-2034**

Un accueil de population de + 0,88 %/an  
2500 habitants en 2034  
soit + 400 habitants en 20 ans

→ En permettant la production d'une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins des lampaulais et des nouveaux arrivants

**Hypothèse de production de logements 2014-2034**

Population 2034 au 1er janvier	2500	
Taux d'occupation* 2034	2,1	
Nombre de résidences principales (RP) 2034	1 191	71%
Nombre de résidences secondaires (RS) 2034	440	26%
Nombre de logements vacants (LV) 2034	46	3%
Total logements 2034	1 677	100%
Total logements à construire 2014-2034	<b>289</b>	

**Potentiel de production de logements en renouvellement urbain (= zone U du PLU)**

Estimation des surfaces libres en zone U (dents creuses)	<b>10</b>	ha
Potentiel de logements à produire en zone U	<b>120</b>	12 log/ha a minima
% des logements produits en zone U	<b>42</b>	%

**Potentiel des surfaces à prévoir en extension urbaine (= zone AU du PLU)**

Potentiel de logements à produire en zone AU	<b>169</b>	
Superficie moyenne par lots (compris VRD)	<b>833</b>	m <sup>2</sup> 12 log/ha a minima
Total surface maximale à réserver à l'habitat 2014-2034	<b>14,0</b>	ha



## **Orientations en matière d'habitat et d'accueil de population**

**1.2.**

**Permettre une diversité dans l'offre de logement**

**Objectif : Conserver l'équilibre démographique actuel et maintenir la mixité sociale**

- **En poursuivant l'objectif d'offrir des typologies différentes de logements** : lots libres, lotissements communaux, logements sociaux, ....
- **En produisant des logements sociaux ou aidés, conformément aux objectifs définis à l'échelle supra-communale** (Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes, et du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest) : un objectif de 5% de logements sociaux à Lampaul en 2015 (un programme de 16 logements en cours derrière la mairie)
- **En essayant de garantir des prix du foncier abordables pour permettre à tous les ménages de s'installer** : acquisition de terrains, opération communale ou « encadrée » (lotissement, ZAC, ...)

# Orientations en matière d'urbanisme, de modération de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

## 2.1.

### Contenir le développement de l'urbanisation

**Objectif : Eviter un « hyper » développement de Lampaul, commune qui est déjà très urbanisée**

#### → En réduisant la quantité de terrains à offrir à l'urbanisation par rapport au POS de 1996

Potentiel important de terrains constructibles validés par le POS de 1996 = 50 hectares (uniquement les zones NA), dont une 20aine ont été réellement urbanisés en 2010

- ❑ Maintenir les potentiels de construction en renouvellement urbain (dents creuses) = une dizaine d'hectares environ. Pour Lampaul, le SCOT a défini un seuil de 10 % de renouvellement urbain dans le cadre de la production de futurs logements. Or, avec près de 10 hectares de dents creuses en zone urbaine, ce taux de renouvellement urbain atteint près de 40 %.
- ❑ Proposer une enveloppe constructible maximale de 14 hectares uniquement en extension urbaine. Ainsi, la consommation foncière impliquée par les extensions urbaines en matière d'habitat sera limitée à 14 hectares pour la période 2014-2034.
- ❑ Parvenir à un développement urbain progressif, en matérialisant que des zones 2AU sur les zones d'extension urbaine, qui présentent, par ailleurs, d'autres problématiques d'aménagement : structure foncière morcelée, réseaux insuffisants, problèmes d'accès, ...

#### → En modérant la consommation d'espace avec un objectif de réduction de la consommation d'espace de plus de 35 % par rapport aux dernières années :

Entre 1996 (validation du POS) et 2010, environ 16 hectares ont été consommés pour produire du logement.

Le PLU prévoit une consommation inférieure pour une période plus longue, 20 ans. Il se fixe ainsi comme objectif de diminuer les surfaces consommées par l'habitat de plus de 35 % par rapport aux dernières années, ce qui est supérieur à l'objectif du SCOT qui vise une réduction de 25% de la consommation d'espaces agricoles pour les besoins d'habitat à l'échelle du Pays de Brest :

- Consommation d'espace entre 1996 et 2010 (14 ans) = 16 hectares, soit 1,14 hectares/an
- Consommation d'espace envisagée entre 2014 et 2034 (20 ans) = 14 hectares au maximum, soit 0,70 hectare/an

#### → En proposant une production de logements économe en espace

Consommation d'espace déjà modérée = 16 ha pour une production de 200 logements sur la période 1996-2010 (estimation), soit une densité moyenne de 12 logements/ha

- ❑ Appliquer une densité minimale pour toutes les nouvelles opérations, qu'elles soient publiques ou privées : 12 logements/hectare (densité brute), seuil en cohérence avec les dispositions du SCOT du Pays de Brest, seuil qui pourra être revu à la hausse en fonction de la nature et de la localisation des opérations

## **Orientations en matière d'urbanisme, de modération de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain**

**2.2.**

**Donner la priorité aux secteurs urbains de l'agglomération de Lampaul**

**Objectif : Profiter des commodités qu'offrent les secteurs urbains (réseaux, équipements, ...) et préserver les espaces naturels**

**→ En privilégiant la densification plutôt que l'extension urbaine**

- Etablir une urbanisation prioritaire sur les espaces identifiés comme des « dents creuses » = espaces non bâtis encore disponibles dans le tissu urbain de l'agglomération, qui présentent souvent l'avantage de bénéficier de tous les réseaux
- Identifier, en priorité, les futurs quartiers d'habitat, le plus proche possible du centre-bourg, pour profiter des équipements et des services

**→ En limitant l'offre de terrains constructibles en dehors des limites de l'agglomération**

- Contenir l'urbanisation du hameau de Keryével : densifier, mais ne pas étendre le tissu urbain
- N'autoriser que la valorisation du bâti existant, mais pas les nouvelles constructions, dans les zones agricoles et naturelles : travaux de rénovation et possibilités d'extension limitée et de dépendances uniquement en dehors de la bande des 100 mètres et des espaces remarquables au titre de la loi Littoral

## **Orientations en matière de vie locale : tissu économique, équipements, déplacements**

**3.1.**

**Conserver un potentiel pour les activités économiques présentes sur la commune**

**Objectif : Permettre le maintien du tissu économique local**

- **En prévoyant l'extension de la zone d'activités de Kérisouarn**
- **En essayant de maintenir l'offre commerciale de proximité et notamment en conservant un potentiel d'implantation pour de nouveaux commerces**
- **En maintenant l'attractivité touristique de la commune**, qui repose essentiellement sur la qualité des espaces naturels littoraux et **en confortant les sites de Porscave et Porspaul**, comme principaux pôles d'attraction

**3.2.**

**Maintenir et améliorer l'offre de services et d'équipements publics**

**Objectif : Répondre aux besoins et aux attentes des habitants en matière de vie locale**

- **En maintenant un taux d'équipement qui répond aux besoins de la population**
- **En créant de nouveaux équipements de loisirs** : aire multi-sports et équipements sportifs
- **En travaillant sur la qualité des espaces publics notamment à l'échelle du Bourg**
  - Initier un programme d'aménagement à l'échelle du centre-bourg : embellissement des espaces publics, verdissement, aménagements pour les déplacements doux, ...
- **En accompagnant le développement des équipements de communications numériques**
  - Prévoir le déploiement des équipements permettant d'accéder au haut et très haut débit sur l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'échelle de l'agglomération

## **Orientations en matière de vie locale : tissu économique, équipements, déplacements**

**3.3.**

**Proposer des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle**

**Objectif : Offrir la mobilité à tous et réduire les émissions de gaz à effet de serre**

- En engageant, à l'échelle de l'agglomération, une réflexion sur la circulation automobile et les liaisons douces, en intégrant la problématique de l'accessibilité au niveau des espaces publics**
- En s'appuyant sur le réseau du Conseil Général, pour développer l'offre de transport en commun**
- En encourageant toutes autres alternatives : réflexions et actions en cours avec la Communauté de Communes et le Conseil Général (aire de covoiturage, plateforme multimodale à St Renan, ...)**

## **Orientations en matière de protection de l'environnement et de maintien de la biodiversité**

**4.1.**

**Assurer la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver les continuités écologiques**

**Objectif : Conserver les richesses environnementales de Lampaul et préserver le cadre de vie des habitants**

- **En poursuivant la protection des milieux naturels « emblématiques » de la commune : les espaces littoraux** (partie terrestre et maritime) **de l'Aber Ildut et de la façade maritime**
- **En initiant d'autres démarches en faveur d'un renforcement de la biodiversité : constitution d'une trame verte et bleue**
  - Préserver des continuités écologiques à travers le réseau de vallées
  - Conserver la trame bocagère, même si celle-ci est peu présente sur la commune
  - Protéger les boisements présentant un caractère remarquable
  - Protéger les zones humides
  - Introduire plus de nature en ville lors des nouvelles opérations d'aménagement urbain
- **En conservant des espaces dédiés à l'agriculture** (terres utilisées par les exploitants extérieures à la commune) **au Sud et à l'Est du territoire communal**

**4.2.**

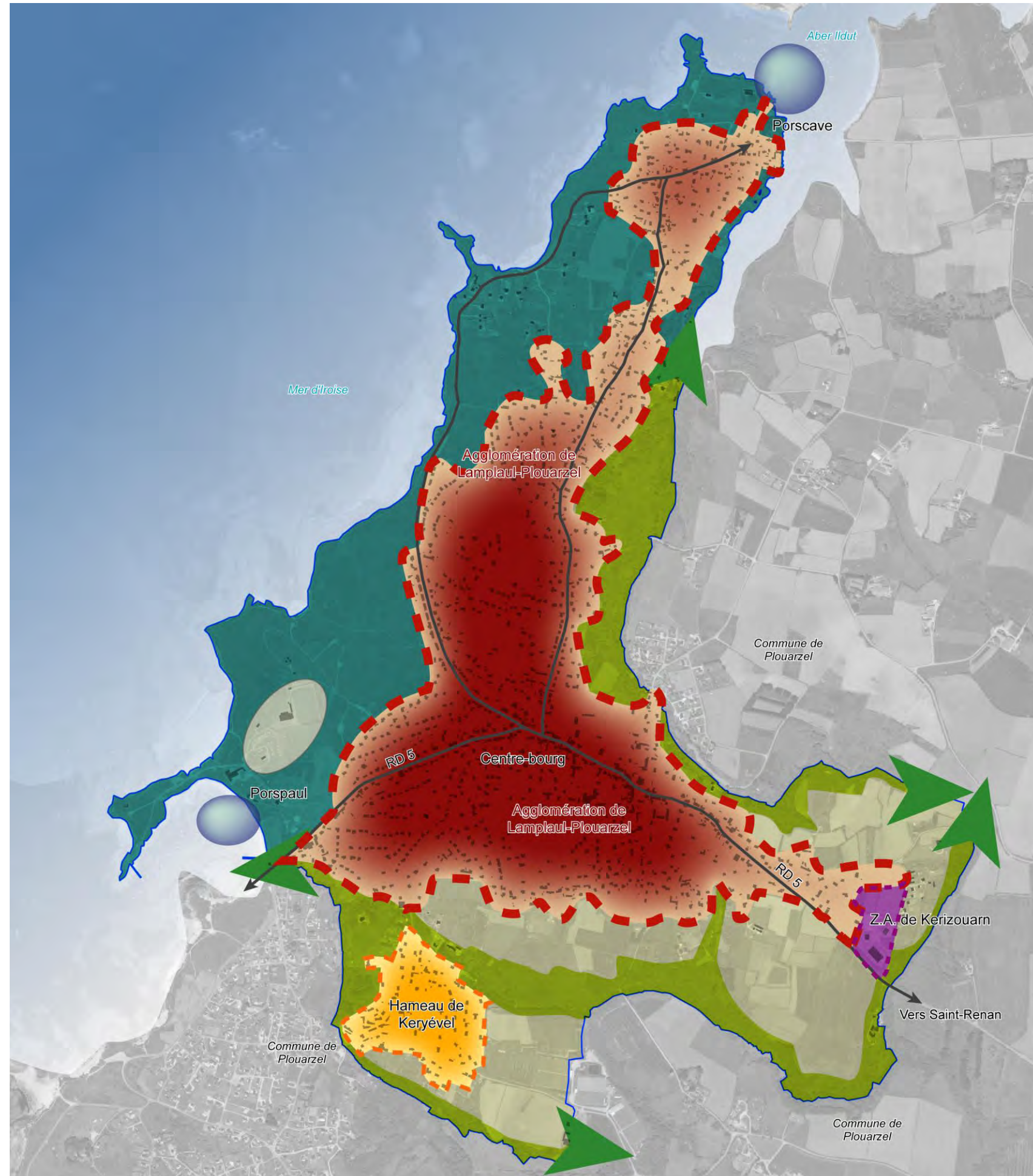
**Contribuer à la reconquête de la qualité de l'eau et au défi énergétique**

**Objectif : Répondre à des enjeux environnementaux « globaux », qui nous concernent tous**

- **En poursuivant les efforts pour améliorer la qualité de l'eau et limiter les sources de pollutions**
  - Améliorer le réseau d'assainissement collectif (travaux en cours) et privilégier le développement du réseau collectif par rapport aux solutions individuelles
  - Améliorer la gestion des eaux pluviales au travers d'une étude spécifique l'échelle communale : schéma directeur d'assainissement pluvial
- **En encourageant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, sans pour autant « défigurer » l'identité des paysages et du tissu urbain de la commune**


LAMPAUL-PLOUARZEL  
 LES GRANDES ORIENTATIONS  
 DU P.A.D.D.


Révision du Plan Local d'Urbanisme



**URBANISATION**



 **Donner la priorité aux secteurs urbanisés de l'agglomération de Lampaul-Plouarzel**  
 -> Privilégier la densification plutôt que l'extension

 **Contenir l'urbanisation du hameau de Keryével**  
 -> Densifier mais ne pas étendre le tissu urbain

 **Conforter la zone d'activités de Kerizouarn**  
 -> Prévoir une extension à court terme et moyen terme de la Z.A.


**Dans les autres cas, ne permettre que la valorisation du bâti existant**

-> Ne pas autoriser les nouvelles constructions, mais admettre : les travaux de rénovation, les extensions limitées ainsi que les dépendances (uniquement en dehors de la bande des 100m et des espaces remarquables)

 Sites portuaires de Porscave et de Porspaul  
 Site d'équipement de Porspaul

**ENVIRONNEMENT**

 **Assurer la protection des espaces littoraux**  
 -> Poursuivre la protection des milieux naturels et des paysages de l'Aber Ildut et de la façade maritime de la Mer d'Iroise

 **Préserver la Trame Verte et Bleue ainsi que les continuités écologiques**  
 -> Constituer un réseau d'espaces naturels à travers les vallées et les zones humides, en complément des espaces littoraux

 **Protéger les espaces agricoles**  
 -> Conserver les terres dédiées à l'agriculture au Sud et à l'Est

