

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE LANDUNVEZ



*Département du Finistère*

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

*Arrêté le : 12 juillet 2016*

*Approuvé le : 27 septembre 2017*

*Rendu exécutoire le: 31 octobre 2017*

# SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	4
2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI, ET RENFORCEE PAR LES LOIS « GRENELLE »	5
LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	6
<b>1- FAIRE VIVRE LANDUNVEZ A L'ANNEE</b>	<b>8</b>
1.1. VISER UNE CROISSANCE RAISONNEE EN ADEQUATION AVEC LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA COMMUNE	8
1.2. ACCUEILLIR DES POPULATIONS DIVERSIFIEES	9
1.3. AMELIORER ET OPTIMISER LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX	9
<b>2- CONFORTER LES 3 POLES EN METTANT L'ACCENT SUR LE BOURG POUR L'ACCUEIL DES JEUNES MENAGES</b>	<b>10</b>
2.1. CONFORTER LANDUNVEZ, BOURG RURAL	10
2.2. CONFORTER ARGENTON, PORT MARITIME	12
2.3. CONFORTER KERSAINT, VILLAGE BALNEAIRE	13
2.4. MAINTENIR LA QUALITE PATRIMONIALE DES HAMEAUX	13
<b>3- ECONOMISER LES RESSOURCES NATURELLES DANS LE FUTUR DEVELOPPEMENT</b>	<b>15</b>
3.1. AUGMENTER LES DENSITES POUR TENIR COMPTE DES CONTRAINTES NATURELLES DU TERRITOIRE ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	15
3.2. FAVORISER UN HABITAT ECONOMOME EN ENERGIE	16
3.3. ECONOMISER LA RESSOURCE EN EAU	16
3.4. TENIR COMPTE DES NUISANCES ET DES RISQUES	17
3.5. S'ENGAGER DANS LA REDUCTION DES DECHETS	17
3.6. LIMITER LES CIRCULATIONS AUTOMOBILES DANS LA MESURE DU POSSIBLE	17
<b>4- CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN LIEN AVEC LE TERRITOIRE</b>	<b>19</b>
4.1. PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE	20
4.2. PERMETTRE L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ARTISANALES	20
4.3. MAINTENIR ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITE	20
4.4. DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE AUTOUR DES ACTIVITES NAUTIQUES ET DE RANDONNEES	21
<b>5- PROTEGER LES PAYSAGES, LES ESPACES NATURELS ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE</b>	<b>23</b>
5.1. PRESERVER ET VALORISER LA FACADE LITTORALE	23
5.2. PRESERVER LES ESPACES DE NATURE PLUS ORDINAIRE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	24
5.3. PARTICIPER ACTIVEMENT A LA RECONQUETE DE LA QUALITE DE L'EAU	25

# INTRODUCTION

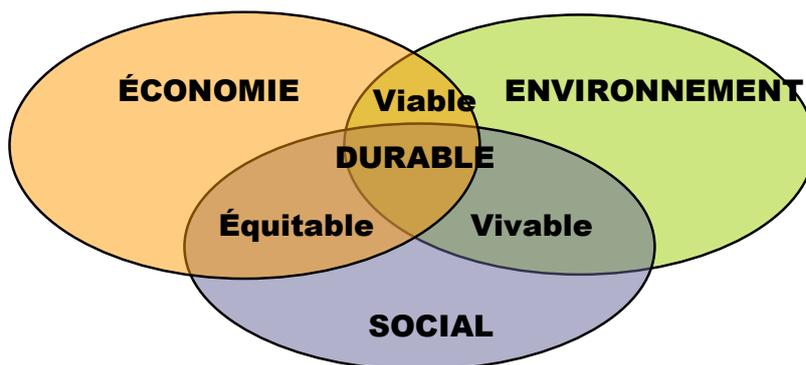
## 1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

« Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures ».

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

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

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



Ce concept de développement durable trouve son origine au Sommet de la Terre de Rio en 1992. Ce sommet résultait de la prise de conscience internationale des problèmes environnementaux planétaires : l'effet de serre, la préservation de la biodiversité, la protection des forêts ou la lutte contre la désertification. Déjà à Stockholm en 1972, 113 nations s'étaient réunies pour élaborer un plan de lutte contre certains de ces problèmes, en particulier celui des pluies acides : ces pollutions ne connaissant pas les frontières, les solutions devaient être appliquées au niveau international.

Mais entre Stockholm et Rio, la communauté internationale a pris conscience qu'on ne pouvait résoudre ces problèmes qu'en tenant compte des aspects économiques et sociaux, et pas seulement environnementaux.

Enjeux du PADD : respecter les 3 grands principes du développement durable

Le développement urbain ne peut pas, s'envisager comme une consommation sans mesure et sans fin des ressources naturelles limitées dont dispose la planète. Cela est vrai de l'espace, de l'eau, de l'air, des paysages, du patrimoine naturel et urbain.

C'est pourquoi, toutes les communes se doivent d'évoluer en respectant les trois grands principes du développement durable :

- la protection de l'environnement d'abord qui permet de ménager les ressources dont nous disposons et d'assurer la pérennité du monde dans lequel nous vivons,
- le développement économique ensuite qui organise la production de richesses et crée les conditions de la prospérité,
- la cohésion sociale enfin qui passe par la solidarité et qui permet une répartition équitable des richesses produites.

Il conviendra par ailleurs de veiller à ce que cette politique de développement durable ne soit pas seulement le supplément d'âme d'une politique de développement et d'aménagement (habitat, déplacements, équipements, développement économique, vie sociale...). Pour ce faire, elle devra exprimer un projet global et transversal tant dans son contenu que dans sa formulation ce qui impliquera de "casser" les logiques sectorielles.

## **2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI, ET RENFORCÉE PAR LES LOIS « GRENELLE »**

**L'article L151-5 du code de l'urbanisme (modifié par loi du 23/09/2015) dispose :**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour [...] la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors de la commission plénière du conseil municipal du 22/09/2015, et d'un nouveau débat le 30/03/2016 sur les évolutions du PADD.

Le PADD a fait également l'objet d'une présentation et d'un débat lors d'une réunion publique le 18/09/2015, ainsi qu'une réunion présentant les évolutions du PADD le 10/03/2016.

# **LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT**

Cinq grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement ont été retenues par la commune. Ces grandes orientations se déclinent notamment au travers de diverses actions, qui s'inscrivent dans les trois thèmes du développement durable (préservation de l'environnement, développement social, développement économique)

**1- FAIRE VIVRE LANDUNVEZ A L'ANNEE**

**2- OFFRIR DES POSSIBILITES D'ACCUEIL DIVERSIFIEES**

**3- ECONOMISER LES RESSOURCES NATURELLES DANS LE FUTUR DEVELOPPEMENT**

**4- CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN LIEN AVEC LE TERRITOIRE**

**5- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

## 1- FAIRE VIVRE LANDUNVEZ A L'ANNEE

*Landunvez est une commune rurale du pays d'Iroise, située en bordure de la Manche. La commune offre une vie à l'année, avec ses équipements, commerces et sa vie associative dynamique, même si 44% du parc de logements est constitué de résidences secondaires.*

*Landunvez a regagné des habitants depuis 1990, après des années de baisse. Pour ce faire, la commune a réalisé des opérations de lotissements communaux au bourg. Elle a également renforcé son offre en équipements : salle multifonction, garderie périscolaire, jeux pour enfants. L'aménagement de la nouvelle mairie a été l'occasion de réaliser un aménagement paysager du centre-bourg.*

*La commune bénéficie de la relative proximité avec Brest Métropole Océane, ainsi qu'avec les pôles d'emplois secondaires de Saint Renan et de Ploudalmézeau.*

### 1.1. VISER UNE CROISSANCE RAISONNEE EN ADEQUATION AVEC LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Les élus souhaitent maintenir une croissance raisonnée, de 0,5%, permettant d'imaginer une population d'environ **1616 habitants à l'horizon 2035**.

Cette croissance volontariste semble également « raisonnée », du fait de la présence d'équipements communaux (école, cantine, accueil périscolaire intercommunal).

Elle implique le maintien d'un rythme de construction de **9 logements par an**, dont **5 résidences principales**, en adéquation avec le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes, qui équivaut au rythme de construction connu par la commune depuis 2008.

Cette hypothèse repose sur une baisse du taux d'occupation des logements à 2 personnes par ménage. Cette baisse s'expliquant notamment par un certain vieillissement de la population particulièrement ressentie dans les communes littorales. Cette hypothèse repose également sur un maintien du nombre de logements vacants (à 5% du parc) et sur une légère baisse du taux de résidence secondaire à 40%.

## 1.2. ACCUEILLIR DES POPULATIONS DIVERSIFIEES

La volonté communale est de favoriser l'accueil des jeunes ménages, afin de faire vivre les équipements liés à la jeunesse : école, cantine,...

- **L'accueil de jeunes ménages et le développement de la mixité sociale** seront recherchés, notamment à travers la réalisation de nouvelles opérations communales : logement locatif social et logement en location-accession à la propriété, maisons mitoyennes sur petits terrains, logements intermédiaires, lots libres,...
- **L'accueil d'une population permanente** sera recherché par le développement d'opérations privilégiées au bourg
- Les jeunes ménages ne seront pas les seules populations visées. **Les élus souhaitent également répondre aux attentes des autres catégories dont les personnes âgées.**

La commune poursuivra sa politique d'acquisition foncière à travers le droit de préemption urbain, et la mise en place d'une servitude pour imposer la réalisation de programmes de logements à vocation de mixité sociale.

## 1.3. AMELIORER ET OPTIMISER LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

*La vie associative est très bien développée à Landunvez, qui compte plusieurs associations et des équipements biens utilisés : salle polyvalente, terrains de sport, jeux pour enfants,....*

Il s'agit de :

- **maintenir le tissu associatif en l'accompagnant**
- **de développer les activités de loisirs**
- **d'évaluer les besoins nouveaux notamment ceux des personnes âgées**
- **En vue de permettre aux différentes catégories d'usagers (habitants, acteurs économiques) d'accéder à des services de communications électroniques performants**, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques en fonction des options d'aménagement retenues. L'équipement en fibre optique constitue un projet intercommunal.

## 2- CONFORTER LES 3 POLES EN METTANT L'ACCENT SUR LE BOURG POUR L'ACCUEIL DES JEUNES MENAGES

*La commune de Landunvez se caractérise par trois entités urbaines : le bourg, situé sur le plateau agricole, au caractère rural, le port d'Argenton, sur la côte nord, et le village de Kersaint, au caractère plus balnéaire.*

*Landunvez compte également plusieurs lieux- dits, plus peuplés autrefois, lorsque les fermes étaient actives et employaient la main d'œuvre familiale, Trémazan, Kerhoazoc, Penfoul,...*

### 2.1. CONFORTER LANDUNVEZ, BOURG RURAL

*Le bourg, situé sur le plateau s'est construit autour de la rue principale et de l'église. Les quelques maisons de bourg, la présence de l'église toujours accompagnée du cimetière, la mairie aménagée dans l'ancien presbytère, confèrent une ambiance de petit bourg paisible.*

*Celui-ci s'est ensuite développé vers le sud par des opérations successives de lotissements communaux, sans lien particulier avec la trame ancienne, mais dans une enveloppe limitée par les voies structurantes (RD67 et voie communale). Le nord du bourg s'est lui développé de façon plus diffuse du fait notamment de plus fortes contraintes de sols : zones humides, sols inaptes à l'assainissement.*

*Le projet de coulée verte, mise en valeur de la zone humide située au cœur du bourg, viendra fédérer ces quartiers nord et sud.*

*Le bourg comprend la majorité des équipements (mairie, école, salle multifonction et salle de sport) et un restaurant. Aujourd'hui, le bourg est relativement contraint dans son développement : présence de zones humides, d'exploitations et de terres agricoles, nappe phréatique sub-affleurante,...*



*Bourg ancien*



*Lavoir*



*Extension du bourg*

**Le choix fait par les élus est de renforcer l'habitat au bourg**, à proximité des équipements et services de proximité (mairie, école, équipements sportifs et de loisirs), afin de conforter et animer la vie locale.

→ **Le développement principal se fera vers le sud**, en limitant l'extension sur les grandes parcelles agricoles. Il s'agit d'un projet d'extension qui sera porté par la commune.

→ **Il s'agit également d'améliorer le cadre de vie et la qualité paysagère du bourg ; en effet,**

- l'amélioration de la qualité paysagère du centre bourg : bâti ancien, préservation des abords de l'église, coulée verte
- l'amélioration et la requalification des espaces publics, en maintenant un caractère simple en adéquation avec une ambiance de bourg rural
- une réglementation des clôtures, afin de favoriser la convivialité en évitant le « chacun chez soi », tout en prévoyant des espaces d'intimité sur des parcelles qui vont diminuer en superficie.



*Projet de coulée verte au niveau du bourg*

## 2.2. CONFORTER ARGENTON, PORT MARITIME

*Argenton, ancien petit port de pêche, accueille aujourd'hui les équipements liés à la mer et au tourisme : port, centre de recherche de l'IFREMER, centre nautique, centre de plongée, camping municipal, école de surf, ... Il accueille également la majorité des commerces de la commune (bar, boulangerie, salon de thé, coiffeur restaurant, ...) et des services de santé (cabinet infirmiers). Argenton compose une agglomération continue avec celle de Porspoder, qui comprend également un certain nombre de commerces et services, ainsi que des équipements de loisirs et des activités touristiques.*

*Le village d'Argenton a le potentiel pour accueillir de nouveaux habitants de par la qualité paysagère de son front de mer, la proximité aux plages et à la mer, la présence de commerces et services de l'agglomération formée avec Porspoder.*

*Néanmoins Argenton s'est développé sans véritable plan d'ensemble, la structure du parcellaire (les « méchous », petites parcelles en lanière) ne favorisant pas les projets d'ensemble.*

*Cette urbanisation « au coup par coup », a été très consommatrice d'espace et de réseau et il reste au cœur du village de vastes zones à aménager sans empiéter sur l'espace agricole.*



Vue sur le port



Entrée d'Argenton au niveau de Saint Gonveld

**Le choix fait par les élus est également de permettre un accueil limité d'habitants**, dont la proximité à la mer et aux plages est un facteur majeur d'attractivité. Des zones d'urbanisation future seront maintenues, en privilégiant :

- ➔ une optimisation de l'enveloppe urbaine existante
- ➔ une requalification du front de mer et la mise en valeur des commerces
- ➔ un maintien du caractère peu dense et boisé du quartier de Saint Gonveld – le Verlen
- ➔ une préservation du caractère paysager de la presqu'île du Vivier

### 2.3. CONFORTER KERSAINT, VILLAGE BALNEAIRE

Troisième pôle d'accueil de la commune, le village de Kersaint, possède un caractère architectural et paysager, marqué par la présence de l'architecture balnéaire du premier quart du 20<sup>ème</sup> siècle, de la chapelle, des anciennes fermes, et de la vallée des moulins qui mène à Kersaint, ainsi que des ruines du château de Trémazan.

Aujourd'hui Kersaint ne dispose plus que de quelques services à la personne (auto-école, esthéticienne, cabinet infirmier). La vocation touristique est limitée, mais la maison des Chanoines et la chapelle sont des éléments de patrimoine intéressants et mis en valeur à travers le sentier côtier.



Villas et parc



Front de mer peu dense



Les streat (venelles)

**Kersaint n'a pas vocation à se développer de façon importante, au vu de l'absence d'équipements, commerces et services.**

Néanmoins les élus souhaitent que les parcelles libres dans l'enveloppe urbaine ou jouxtant celle-ci, puissent être urbanisées, afin de répondre aux demandes d'implantation sur l'espace littoral.

**Par ailleurs, la qualité paysagère de Kersaint doit être encore améliorée, par :**

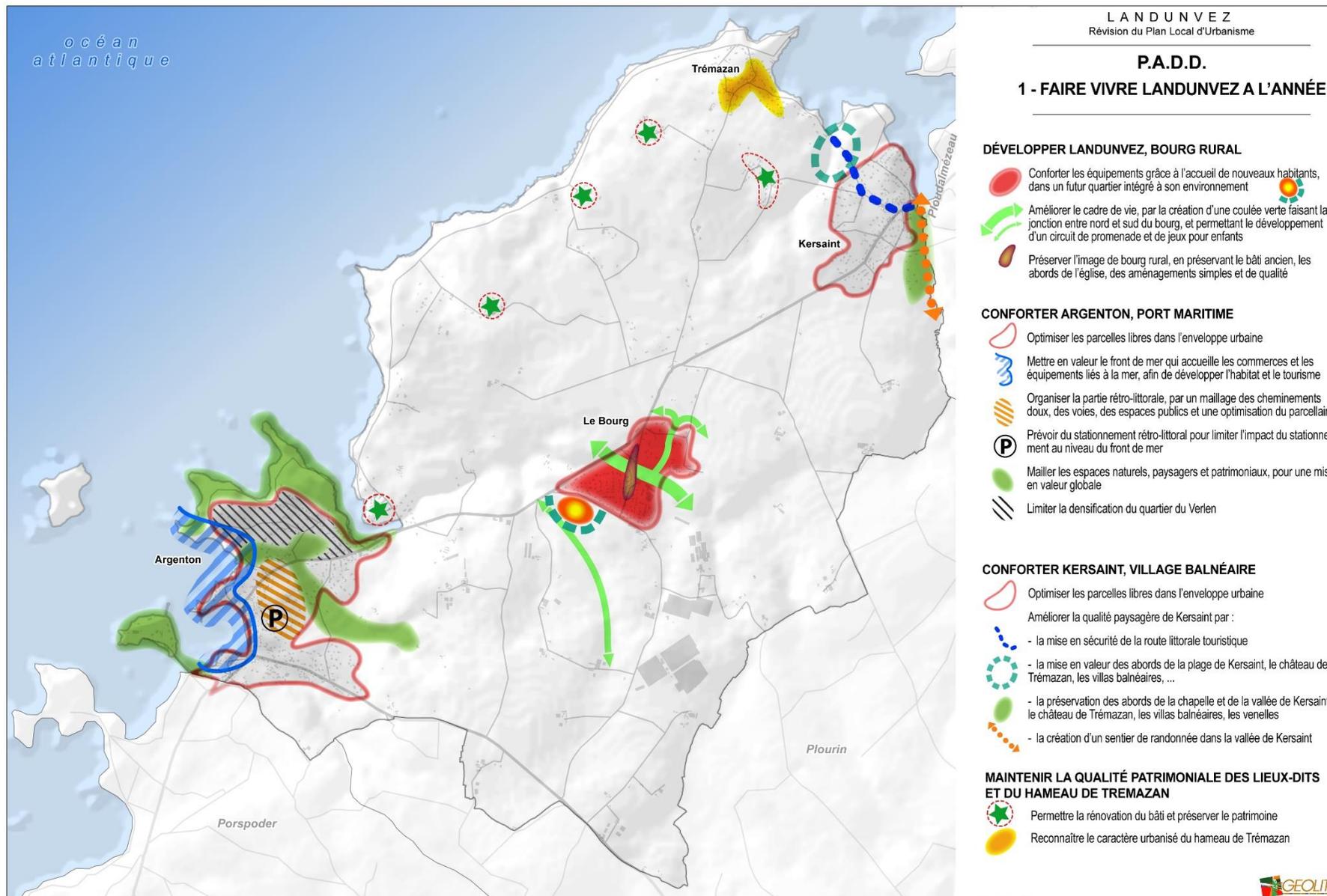
- ➔ la mise en sécurité de la route littorale touristique
- ➔ la mise en valeur des abords de la plage de Kersaint
- ➔ la préservation des abords de la chapelle et de la vallée de Kersaint
- ➔ la création d'un sentier de randonnée dans la vallée de Kersaint, vallée « des moulins »
- ➔ le maintien du caractère balnéaire de l'architecture et d'un front de mer peu dense (villas et leur parc), la mise en valeur des streat (venelles), le maintien de la trame végétale des jardins (grands pins et cyprès)

### 2.4. MAINTENIR LA QUALITE PATRIMONIALE DES LIEUX-DITS ET DU HAMEAU DE TREMAZAN

*D'autres quartiers de la commune accueillent des habitants, lieux-dits et hameau, au caractère patrimonial (Kerhoazoc, Saint Sansom, Trémazan, Quélérec) ou peu dense (Gwel Caër).*

**Le maintien des possibilités de rénovations du bâti de ces lieux-dits est un moyen d'accueillir de nouveaux ménages, à la recherche d'un cadre de vie plus rural qu'au bourg, comme de mettre en valeur et préserver le patrimoine bâti communal.**

**Le caractère urbanisé du hameau de Trémazan, au nord, au vu de la densité et du nombre d'habitations (77 habitations environ) sera reconnu, afin d'y permettre une urbanisation limitée, tout en préservant la partie ancienne et patrimoniale du hameau.**



### 3- ECONOMISER LES RESSOURCES NATURELLES DANS LE FUTUR DEVELOPPEMENT

*Le développement de l'urbanisation depuis les années 70 a été très consommateur d'espace, notamment sur le littoral, qui s'est urbanisé sans projets d'aménagement d'ensemble, impliquant une multiplication des voiries, un parcellaire non optimisé, un étirement des réseaux,...*

*Le plateau au faible relief offre néanmoins un avantage pour les déplacements doux, notamment piétons par le biais des chemins de randonnées, bien présents et balisés. Un projet de mise en valeur de la coulée verte va bientôt voir le jour, et permettra de relier le bourg aux sentiers de randonnée communaux. Les déplacements cyclistes sont moins développés, du fait de l'absence d'aménagements spécifiques (pistes cyclables), mais la route littorale s'y prête bien, la RD67 connaissant elle un trafic plus rapide. Un projet de « vélo-route » européen est en cours.*

*En matière de déplacements, la voiture reste le mode de déplacements prédominant pour rejoindre les lieux de travail (75,4% des actifs travaillent à l'extérieur, et le taux d'équipement automobile est de 94,5%).*

*La commune est desservie par le réseau Penn ar Bed, mais le bourg n'est pas desservi par une ligne régulière ; en revanche la desserte de Brest est efficace depuis le pôle multimodal de Saint Renan jusqu'à Brest. Une plate-forme multimodale vient d'être aménagée sur la commune voisine de Porspoder.*

*Un service de « transport à la demande » existe en complément, ainsi qu'une liaison avec les transports scolaires communautaires.*

#### 3.1. AUGMENTER LES DENSITES POUR TENIR COMPTE DES CONTRAINTES NATURELLES DU TERRITOIRE ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

##### **La consommation d'espace pour l'habitat sera limitée :**

- ➔ en réduisant la quantité de terrains à offrir à l'urbanisation par rapport au PLU (27 ha avaient été prévus en zones AU) en limitant le potentiel d'urbanisation à 15 ha, afin de répondre aux besoins en logements pour les 20 ans à venir ; au regard de la consommation d'espace de ces 10 dernières années (18 ha sur la période 2003-2012), cet objectif vise à une réduction de plus de moitié (-58%) des surfaces consommées
- ➔ en proposant une production de logements économes en espace avec la mise en place d'une densité brute minimale de 12 logements à l'hectare (donc y compris environ 20% de VRD) pour les nouvelles opérations, sachant qu'au niveau du bourg certaines opérations pourront présenter une densité plus élevée en fonction des formes urbaines retenues (de l'ordre de 15 logements / ha). Cette densité impliquera une taille moyenne de terrains en logement individuel de 660 m<sup>2</sup> soit une diminution de 19% par rapport à la moyenne enregistrée sur la période 2005-2015 (taille moyenne de lot : 818 m)<sup>2</sup>.

##### **La consommation d'espace pour les activités économiques sera inexistante (absence de zone spécifique).**

##### **La consommation d'espace pour les équipements sera limitée :**

- ➔ Les équipements seront intégrés aux zones U ou AU à vocation d'habitat (aires de jeux pour enfants, etc).
- ➔ Les besoins en zone réservées spécifiques sont de 1.85 ha pour 20 ans, soit une augmentation de la consommation d'espace de 9% par rapport aux 10 dernières années (période calculée 2003-2012).

**L'objectif global de modération de la consommation d'espace est donc de près de la moitié par rapport aux 10 dernières années (- 49%).**

### 3.2. FAVORISER UN HABITAT ECONOMIQUE EN ENERGIE

*Le littoral constitue un paysage emblématique du Finistère, dans lequel le développement de l'éolien industriel n'est pas souhaité, ce qui n'exclut pas l'implantation d'éolienne domestique. Par ailleurs, l'éolien domestique, le solaire et le bois énergie se sont bien développés et des débuts de politique communale en matière énergétique sont à remarquer (panneaux photovoltaïques sur la salle de sport,...). A noter qu'il n'existe pas de politique énergétique à l'échelle de la CCPI.*

La construction de nouveaux logements doit nécessairement évoluer vers une meilleure prise en compte de leurs consommations énergétiques, que ce soit pour des questions écologiques mais également économiques pour les ménages. Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation thermique 2012, qui fixe à 55 kWh/m<sup>2</sup>/an les consommations d'énergie primaire des logements.

**Afin de favoriser les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables, il est prévu :**

- ➔ d'imposer les implantations du bâti en fonction de l'ensoleillement (orientation sud des pièces de vie) dans les zones à urbaniser,
- ➔ d'autoriser l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) intégrés aux constructions ; les éoliennes individuelles de moins de 12 m seront autorisées sous réserve de leur intégration paysagère, dans la zone arrière-littorale.
- ➔ d'accompagner l'amélioration énergétique de l'habitat ancien dans le cadre de l'Agence Locale de l'Energie du pays de Brest.

### 3.3. ECONOMISER LA RESSOURCE EN EAU

**Les nouvelles opérations d'aménagement devront intégrer les préoccupations environnementales, et notamment la préservation de la qualité de l'eau, par :**

- ➔ un raccordement prioritaire au réseau d'assainissement collectif de Porspoder, d'une capacité de 6800 équivalent habitants ; les capacités de raccordements pour Landunvez étant de 1600 équivalent habitants environ
- ➔ une solution d'assainissement adéquate pour les maisons situées en bord de mer, dont le système d'assainissement individuel peut poser problème pour la qualité des eaux de baignade et incidemment sur le site Natura 2000
- ➔ le traitement des eaux de ruissellement, par une infiltration à la parcelle, et la gestion à ciel ouvert des eaux de voirie ou de surfaces imperméabilisées, par des aménagements mixtes et paysagers (noues, bassins,...)
- ➔ la limitation de l'imperméabilisation des sols, en préconisant des aménagements perméables dans la mesure du possible, les fortes pentes étant un frein à des revêtements trop fragiles vis-à-vis des ruissellements
- ➔ une incitation à la récupération de l'eau pluviale pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable : arrosage, toilettes, machines à laver le linge,...

### 3.4. TENIR COMPTE DES NUISANCES ET DES RISQUES

- ➔ Le développement de l'urbanisation ne sera pas autorisé dans les zones concernées par le risque de submersion marine (arrêté Xynthia), ni le long de la RD68, en raison des nuisances sonores liées au trafic sur cet axe.
- ➔ Un recul suffisant des implantations d'installations classées agricoles à proximité des secteurs habités afin de ne pas créer des nuisances et risques d'ordre sanitaire et environnemental.

### 3.5. S'ENGAGER DANS LA REDUCTION DES DECHETS

Afin de participer aux enjeux de maîtrise des déchets, il est prévu, en complément de la mise en œuvre de la redevance incitative :

- ➔ des points de collecte sélective dans les zones à urbaniser d'une certaine importance
- ➔ d'imposer des haies d'essences locales à pousse lente pour limiter la production de déchets verts
- ➔ de préconiser l'utilisation de composteur individuel, permettant à chaque ménage de traiter ses déchets organiques

### 3.6. LIMITER LES CIRCULATIONS AUTOMOBILES DANS LA MESURE DU POSSIBLE

Il s'agit de favoriser les circulations alternatives à la voiture et sécuriser les déplacements, par :

- un développement du transport collectif, par :

- ➔ la confortation du transport collectif (bus) par l'accueil de nouveaux habitants et une densification du bourg,

- une limitation de la place de la voiture, par :

- ➔ **la densification et des extensions prioritaires autour des pôles urbains** afin de limiter les déplacements en favorisant la proximité aux équipements communaux
- ➔ **le maintien de gabarit de rues de village**, afin de limiter la place de la voiture et réduire la vitesse
- ➔ **la gestion du stationnement**, afin de maintenir une offre de stationnement suffisante pour les habitants et les visiteurs, mais également de réduire l'encombrement de l'espace public par les voitures.

- un encouragement aux déplacements doux, par :

- ➔ **la sécurisation** de la route littorale (traversée au niveau de Penfoul), des zones à urbaniser : cheminements piétons, voiries sécurisées, accès limités et interdits,...
- ➔ **la réalisation d'aménagements adaptés pour la pratique du vélo** : piste cyclable protégée le long de la RD68, stationnements vélos à proximité des équipements collectifs et des aménagements touristiques dans le cadre de la vélo-route,...
- ➔ **la pérennisation des sentiers de randonnée** et la prolongation des cheminements piétons du bourg vers Argenton et Kersaint

## 4- CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN LIEN AVEC LE TERRITOIRE

La population active de Landunvez est en augmentation, représentant 70% de la population totale en 2011, ce qui montre l'arrivée d'actifs. Un quart des actifs travaille encore sur la commune. L'augmentation de la part des salariés (75,7% de salariés) montre la baisse de l'emploi agricole, même si celui-ci représente encore plus d'un quart (30%) des emplois en 2011.

Malgré les contraintes structurelles et environnementales, cette activité se maintient, comptabilisant 16 exploitations en 2015. Il n'est pas prévu de cessations d'activité d'ici à 2020, mais la moitié des chefs d'exploitation a plus de 50 ans.

La commune compte quelques entreprises artisanales, dispersées sur le territoire communal.

L'activité commerciale se situe essentiellement à Argenton, permettant d'animer la vie locale et d'être un support d'attractivité touristique. Elle est complétée par les commerces de Porspoder, comprenant une supérette. Saint Renan offre une diversité commerciale intéressante (grande surface alimentaire et commerces anomaux), ainsi qu'un marché hebdomadaire très bien achalandé.

En matière touristique, la commune possède un potentiel, par la richesse de ses paysages et de son patrimoine naturel. Quelques équipements offrent des possibilités d'activités aux touristes et aux visiteurs. Néanmoins les hébergements marchands sont limités à quelques chambres, meublés et gîtes, mais Porspoder dispose d'une offre plus développée (éco-hôtel et chalets en parc résidentiel de loisirs).



Commerces d'Argenton



Agriculture et tourisme en zone littorale

## 4.1. PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE

**Il s'agit de favoriser le maintien d'une activité économique traditionnelle, source de richesse, mais également d'entretien du paysage et des espaces naturels, par :**

- ➔ la préservation des terres, notamment dans les zones proches du littoral, mais également dans les zones humides,
- ➔ la préservation des bâtiments agricoles et également des habitations des agriculteurs, en interdisant l'introduction de nouveaux « tiers » (interdiction du changement de destination imposée par le SCOT pour la création de nouveaux logements),
- ➔ l'accompagnement de son évolution vers des activités complémentaires : touristiques (gîtes, ferme pédagogique,...), circuits courts (ex : maraîchage), et dans le respect de l'environnement (ex : productions biologiques, agriculture raisonnée, reconstitution du bocage),
- ➔ l'absence de développement de l'urbanisation dans la zone agricole.

## 4.2. PERMETTRE L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ARTISANALES

**Le développement de l'emploi artisanal n'est pas prioritaire sur la commune**, la compétence étant intercommunale, et l'offre en zone d'activité étant déjà suffisamment développée au niveau de la CCPI.

Des activités artisanales pourront être autorisées dans les pôles urbains, sous réserve de ne pas être sources de nuisances pour les habitations voisines.

## 4.3. MAINTENIR ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITE

**Le maintien et le développement du commerce est recherché :**

- ➔ **en confortant le port d'Argenton**, par le développement modéré de l'habitat, la mise en valeur des espaces publics et du front de mer, la mise aux normes du camping municipal
- ➔ **par la mise en place d'une zone de diversité commerciale** autorisant l'installation de nouveaux commerces au bourg, à Argenton et Kersaint.

#### 4.4. DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE AUTOUR DES ACTIVITES NAUTIQUES ET DE RANDONNEES

*Landunvez connaît une activité touristique mais saisonnière, concentrée sur le littoral, du fait d'équipements essentiellement lié au tourisme balnéaire et à la connaissance du milieu marin : école de voile, école de plongée, école de surf, ports d'Argenton et de Trémazan, centre équestre, sentiers de randonnées et le GR34, « sentier des douaniers ».*

*Le camping municipal, de type « rustique » est en cours de rénovation (nouveaux sanitaires) et peut répondre à une demande pour du tourisme « nature ». L'hébergement se fait également via des gîtes et locations saisonnières, ainsi que les résidences secondaires.*

*Les villages d'Argenton et de Kersaint présentent un intérêt patrimonial architectural intéressant (maisons de maître de barques, anciennes fermes, petit patrimoine), témoignant du passé historique de la commune, mais sont peut être mal connus.*

**Il s'agit d'améliorer et développer les supports du tourisme vert et de découverte, par :**

**→ la mise en valeur de la façade littorale :**

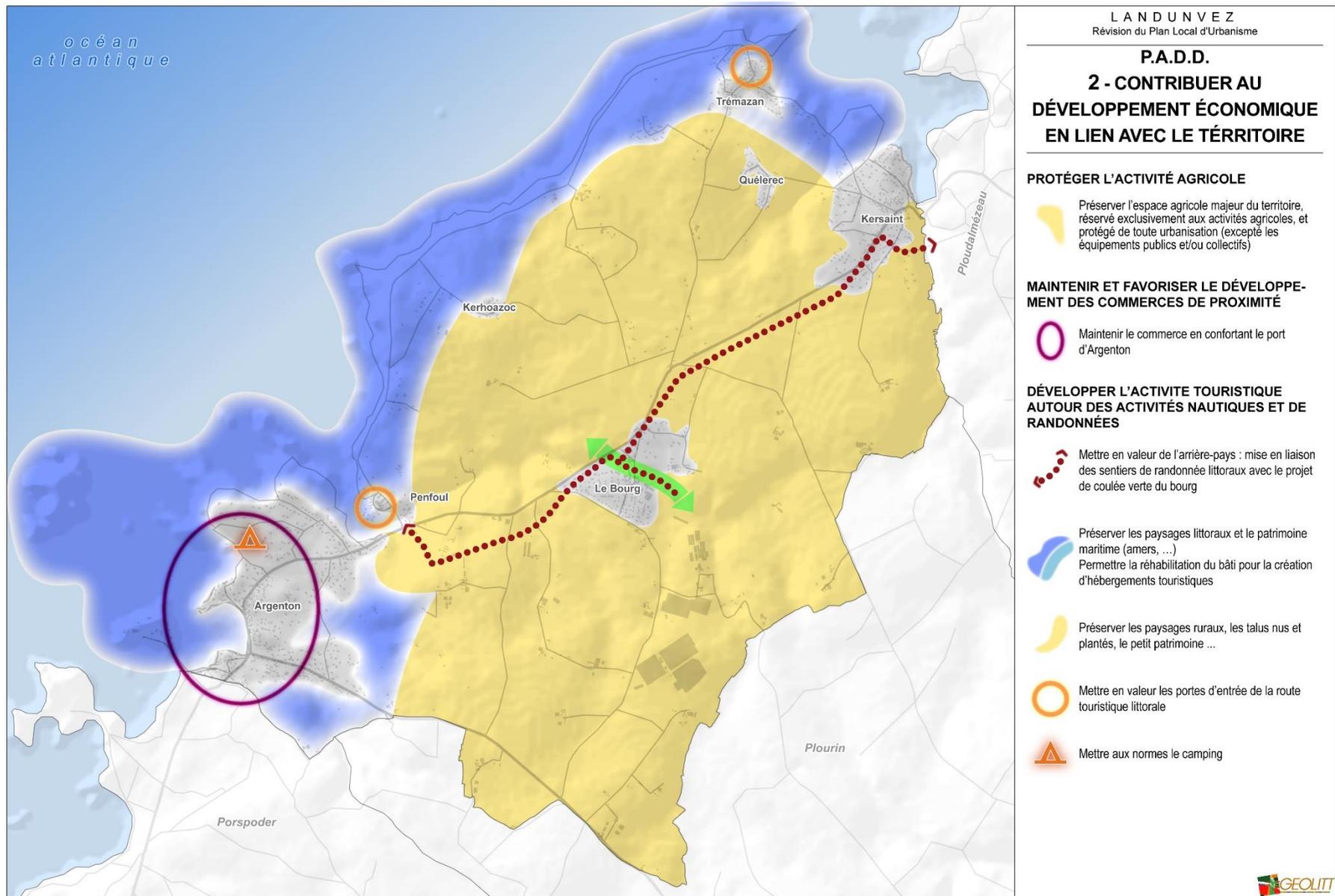
- en préservant les paysages littoraux : petit patrimoine maritime (amer, fours à goémon,...)
- en mettant en valeur les « portes d'entrée » de la route touristique littorale que sont les hameaux de Trémazan et de Penfoul :
  - o en permettant l'amélioration du bâti, le traitement paysager de l'espace de stationnement,...
  - o en permettant notamment une opération de renouvellement urbain sur l'ancienne exploitation de Penfoul, éventuellement pour un équipement de sport et de loisirs lié à la mer (école de surf,...), qui permettrait d'améliorer la qualité paysagère des lieux mais également la sécurité routière
- en mettant aux normes le camping.

**→ la mise en valeur de l'arrière-pays :**

- en préservant les paysages ruraux : protection des talus, petit patrimoine bâti, ...
- en liant les sentiers de randonnée littoraux avec le projet de coulée verte du bourg

**→ la préservation du patrimoine bâti et de ses abords :** abords des maisons de maître, des anciennes fermes,...

**→ la réhabilitation du bâti pour la création de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux** dans les zones agricoles pour des activités de diversification de l'activité agricole, ou dans la zone littorale qui ne comprend plus d'exploitation agricole



## 5- PROTÉGER LES PAYSAGES, LES ESPACES NATURELS ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

*C'est notamment par sa côte sauvage, falaises basses et landes battues par les vents que la commune se distingue. Cette richesse des paysages est également une richesse écologique, reconnue par diverses protections : site classé et inscrit, réserve naturelle de l'île d'Yoch, classement au réseau européen Natura 2000.*

*Mais la commune est également riche de milieux naturels plus ordinaires : zones humides, talus et haies bocagères, qui restent à mieux identifier et entretenir. Les continuités écologiques, garantes du maintien de la biodiversité par les circulations d'espèces qu'elles permettent, peuvent être mises à mal par la disparition du bocage.*



*Lande le long de la côte sauvage et zone humide en fond de vallon*

### 5.1. PRÉSERVER ET VALORISER LA FACADE LITTORALE

*L'inscription au réseau européen d'espaces naturels protégés Natura 2000 repose sur des habitats (= milieux) dits d'intérêt communautaire (Zone Spéciale de Conservation), tels que les herbiers de zostères, les champs de blocs et les divers peuplements algaux. Le champ de laminaires, véritable forêt sous-marine, est l'un des champs d'algues majeurs à l'échelle de la façade Manche-Atlantique.*

*On note également la présence potentielle de faune d'intérêt communautaire sur la zone, comme le Grand rhinolophe chassant sur les prairies mésophiles, le grand dauphin, le marsouin commun et le phoque gris.*

**L'alternance de côte rocheuse et de plages de sable est un ensemble naturel et paysager emblématique pour la commune et dans le pays de Brest, qui mérite d'être protégée par :**

- ➔ **l'interdiction de toutes nouvelles constructions**, installations ou activités qui iraient à l'encontre de la protection des milieux naturels
- ➔ **la reconnaissance des zones de mouillage**, en limitant les installations autorisées aux capacités du site
- ➔ **la préservation des espaces remarquables du littoral**, et l'extension éventuelle de ces espaces sur les zones humides
- ➔ **la protection des coupures d'urbanisation**, afin de maintenir des espaces naturels sur la façade littorale

## 5.2. PRESERVER LES ESPACES DE NATURE PLUS ORDINAIRE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le SCoT dessine une trame verte et bleue importante sur le territoire de la commune, composée de :

- l'ensemble de la façade littorale
- la vallée du ruisseau du bourg
- la vallée du ruisseau de Kersaint

Le recensement des milieux constituant une Trame Verte et Bleue à l'échelle communale apparaît indispensable comme protection des continuités écologiques.

La commune compte également des milieux de nature plus ordinaires, qui participent au maintien de la biodiversité, et qui peuvent subir des menaces :

- un processus de comblement par des saules de certaines zones humides,
- l'amointrissement du bocage ; les talus qui demeuraient avaient un rôle primordial et leur enlèvement a généré des troubles importants, notamment en matière d'écoulement des eaux pluviales ; ces milieux sont d'autant plus importants qu'en plus de leur rôle hydrologique, ils servent également de corridors écologiques pour certaines espèces.

Il s'agit de protéger ces milieux par :

- ➔ **la protection des zones humides** accompagnant les vallons de toute construction et travaux de drainage ou remblaiements
- ➔ **la protection des quelques boisements existants**, par une interdiction de constructions et du défrichement
- ➔ **la protection du maillage bocager**
- ➔ **la préservation des éléments naturels du bourg** : coulée verte
- ➔ **la promotion du jardinage au naturel** : suppression des phytosanitaires, maintien d'espaces moins « jardinés » en fond de jardin, création de mares,...
- ➔ **la réalisation d'une évaluation environnementale du PLU** au regard des enjeux de conservation des habitats et des espèces du site Natura 2000, et en mettant en place, si nécessaire des mesures compensatoires.
- ➔ Par ailleurs, **en améliorant la connaissance et la sensibilisation des habitants et des visiteurs** au patrimoine naturel et paysager, on améliore sa préservation. Cette sensibilisation sera accentuée grâce à l'entretien des sentiers de randonnées communaux et intercommunaux.

### 5.3. PARTICIPER ACTIVEMENT A LA RECONQUETE DE LA QUALITE DE L'EAU

*La qualité des eaux superficielles est dégradée en nitrates et la qualité des eaux souterraines moyenne. La qualité des eaux de baignade s'avère être suffisante à bonne.*

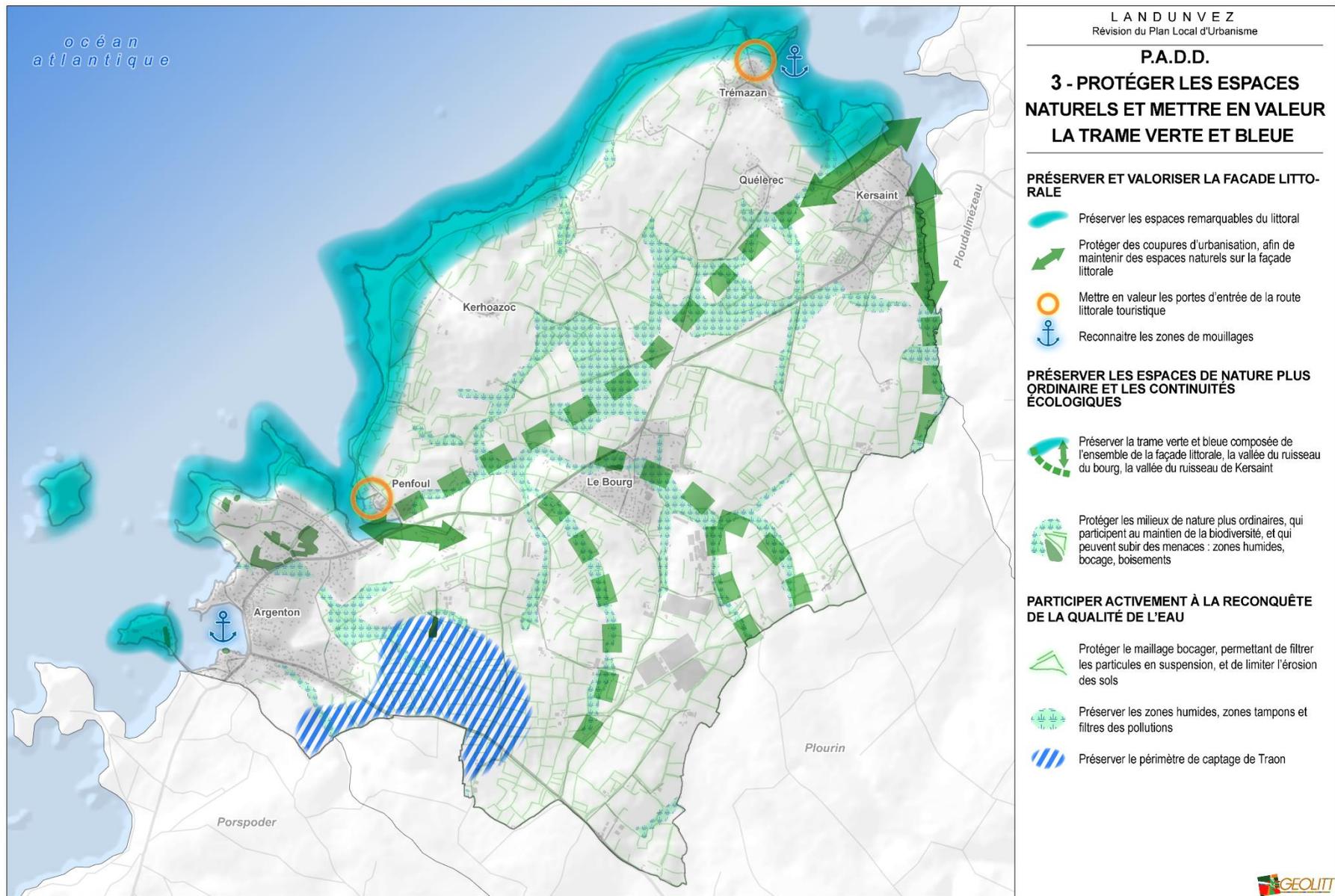
*En matière d'eau potable, la commune dispose de ressource propre et l'eau provient du captage du Traon et du forage de Kerenneur, dont le périmètre de protection est en cours d'acquisition par le syndicat mixte du chenal du Four, a priori sans difficultés d'approvisionnement. La qualité de l'eau distribuée est conforme à la réglementation en vigueur. Le réseau présente un bon rendement de 82 % en 2013.*

*En matière d'eaux usées, la majorité des habitations du bourg et d'Argenton sont raccordées à la station d'épuration de Porspoder (type boues activées), d'une capacité totale de 6800 équivalent habitant. Les maisons situées en bord de mer et qui disposent d'un assainissement individuel, peuvent poser problème pour la qualité des eaux de baignade et incidemment sur le site Natura 2000.*

*En matière d'eaux pluviales, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales sur la commune sont réalisées par un réseau de collecteurs (caniveaux, avaloirs...) pour les pôles urbains et par un réseau de fossés pour la zone rurale. La disparition des talus constitue le problème majeur en matière d'écoulement et d'infiltration des eaux de pluie à l'échelle communale. D'autant plus que l'eau pluviale conditionne la qualité de l'eau des rivières et de l'eau de baignade.*

**La commune s'investit dans la reconquête de la qualité de l'eau, en traitant ses rejets et en veillant à limiter les sources de pollution des cours d'eau :**

- ➔ **en anticipant sur l'état de la ressource et les travaux à réaliser sur le réseau**, en fonction de l'hypothèse de développement urbain choisie pour les 20 prochaines années ;
- ➔ **en veillant au maintien et en augmentant si besoin les capacités de traitement** des eaux usées privées
- ➔ **en gérant les eaux pluviales** à l'échelle de la commune afin de réguler les volumes d'eaux ruisselées, minimiser l'impact des rejets sur la qualité des eaux de baignade, et limiter les impacts sur l'hydromorphologie des cours d'eau.
- ➔ **en privilégiant une gestion alternative de ces eaux pluviales**, par des méthodes moins coûteuse en terme d'investissement et d'entretien ; ex : plaine de jeux, espace paysagé dans des aires de rétention peu profondes et paysagées, noues paysagées (fossés plantées d'essences hydrophiles, permettant une filtration écologique des polluants) ;
- ➔ **en recréant et protégeant le maillage bocager**, permettant de filtrer les particules en suspension, et de limiter l'érosion des sols ; un recensement réalisé en concertation avec les habitants et acteurs de l'environnement permettra de repérer le maillage bocager essentiel, et de soumettre les démolitions à une demande d'autorisation ;
- ➔ **en préservant les zones humides** et en mettant en place d'une gestion appropriée pour conserver, voir restaurer les conditions favorables à leur préservation.



LANDUNVEZ  
Révision du Plan Local d'Urbanisme

**P.A.D.D.**  
**3 - PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE**

**PRÉSERVER ET VALORISER LA FACADE LITTORALE**

-  Préserver les espaces remarquables du littoral
-  Protéger des coupures d'urbanisation, afin de maintenir des espaces naturels sur la façade littorale
-  Mettre en valeur les portes d'entrée de la route littorale touristique
-  Reconnaître les zones de mouillages

**PRÉSERVER LES ESPACES DE NATURE PLUS ORDINAIRE ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

-  Préserver la trame verte et bleue composée de l'ensemble de la façade littorale, la vallée du ruisseau du bourg, la vallée du ruisseau de Kersaint
-  Protéger les milieux de nature plus ordinaires, qui participent au maintien de la biodiversité, et qui peuvent subir des menaces : zones humides, bocage, boisements

**PARTICIPER ACTIVEMENT À LA RECONQUÊTE DE LA QUALITÉ DE L'EAU**

-  Protéger le maillage bocager, permettant de filtrer les particules en suspension, et de limiter l'érosion des sols
-  Préserver les zones humides, zones tampons et filtres des pollutions
-  Préserver le périmètre de captage de Traon

