Commune de KERLOUAN
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

P.A.D.D

Débat préalable

Sommaire

I – Le contexte règlementaire général
II – Le Contexte règlementaire du PADD
III – Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

CHAPITRE 1: ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

➢ **OBJECTIF 1 : ORGANISER L'URBANISATION - METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES URBAINS**

- Orientation 1 : Définir une enveloppe de développement urbain en cohérence avec les objectifs de population
- Orientation 2 : Développer prioritairement le bourg de KERLOUAN – Renforcer sa position centrale pour assurer une croissance démographique
- Orientation 3 : Conforter le pôle urbanisé de Lanhir-Rumaout
- Orientation 4 : Favoriser le renouvellement urbain
- Orientation 5 : Favoriser la requalification du bâti existant
- Orientation 6 : Proscrire toute forme de mitage sur l'ensemble de la commune
- Orientation 7 : Promouvoir un paysage urbain de qualité s'appuyant à la fois sur l'architecture, l'urbanisme et la gestion des espaces publics pour assurer une organisation et une gestion économe de l'espace

➢ **OBJECTIF 2 : ASSURER UNE ORGANISATION DES DEPLACEMENTS - RATIONNALISER LA DEMANDE EN DEPLACEMENT**

- Orientation 1 : Gérer et organiser les déplacements automobiles
- Orientation 2 : Assurer la promotion et la valorisation des modes de circulation doux sur l'ensemble du territoire

➢ **OBJECTIF 3 : DISPOSER D'EQUIPEMENTS POUR UN POLE ATTRACTIF - ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME**

- Orientation 1 : Disposer d'une armature d'équipements et services performants dans une logique d'attractivité de la commune et respectueux de l'environnement

- Orientation 2 : Préserver et valoriser le potentiel littoral du territoire
- Orientation 3 : Valoriser le potentiel touristique du territoire

➤ **OBECTIF 4 : SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE**

- Orientation 1 : Consolider la vocation agricole
- Orientation 2 : Préserver et développer le tissu économique

CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION ET DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

➤ **OBJECTIF : ENTRETENIR, ASSURER UNE DIVERSITE DES PAYSAGES NATURELS - PRESERVER L'ENVIRONNEMENT LA QUALITE DE L'EAU ET LE PATRIMOINE**

- Orientation 1 : Garantir durablement l'unité littorale et éviter sa dégradation
- Orientation 2 : Assurer la pérennité des unités paysagères naturelles du territoire et matérialiser à l'échelle communale les continuités écologiques inscrites dans le SCoT du Pays de Brest
- Orientation 3 : La protection de la ressource en eau et sa valorisation
- Orientation 4 : Favoriser la réduction des gaz à effet de serre et la consommation d'énergie
- Orientation 5 : Prévention des risques naturels

CHAPITRE 3 : ORIENTATIONS INSCRITES DANS UN OBJECTIF CHIFFRE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- Objectif 1 : Réduire l'espace destiné à l'urbanisation future
- Objectif 2 : proposer moins de surfaces constructibles pour une meilleure organisation du développement urbain

I – Le contexte règlementaire général

L'élaboration d'un plan Local d'urbanisme s'effectue dans un contexte législatif et règlementaire strict encadré par plusieurs textes ou documents de planification. Parmi les plus importants à l'échelle de KERLOUAN, outre les textes fondamentaux (code de l'urbanisme), on note :

1) La Loi littoral

Elle établit des principes de protection du littoral afin de préserver les espaces naturels et les paysages, d'éviter une urbanisation continue le long des côtes, privilégier l'urbanisation en profondeur, et maintenir la relation entre terre et mer. Ces principes sont déclinés sous plusieurs thématiques : bande des 100 mètres, agglomérations, villages, hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, espaces proches du rivage, extension limitée dans les espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation, espaces remarquables, capacité d'accueil…

Cette loi et les interprétations jurisprudentielles qui en sont faites, impactent fortement l'urbanisation et le développement urbain des territoires littoraux et par conséquent celui de Kerlouan.

2) Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest (document en cours de révision – révision prescrite le 17/12/2014)

Le schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est le document de planification qui fixe les orientations stratégiques en matière d'aménagement et de développement du Pays de Brest pour les vingt ans à venir. Son but est de préserver un équilibre entre les zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles.

Les ambitions de la métropole Brestoise et de son territoire d'équilibre sont déclinées au travers de trois points forts:

- affirmer Brest et son Pays comme métropole occidentale de la Bretagne.
- organiser le développement du Pays de Brest dans un objectif de développement durable,
- promouvoir un développement équilibré du littoral.

Cette ambition métropolitaine se conjugue à la volonté d'engager le Pays de Brest dans un processus de développement durable bénéfique à l'ensemble de notre bassin de vie.

Le SCoT du Pays de Brest doit respecter les différentes dispositions réglementaires nationales et notamment la Loi Littoral dans son application actuelle. Dans un souci d'harmonisation et de sécurité juridique, le SCoT propose une traduction identique des principes de cette loi pour les communes littorales du Pays de Brest.

Il en ressort que seuls les agglomérations et villages des communes littorales du Pays de Brest pourront étendre leur urbanisation en continuité avec la zone déjà urbanisée.

Le SCoT du Pays de Brest retient une identification des agglomérations et des villages fondée sur :

- l'organisation du bâti : densité significative des constructions, hauteur et mitoyenneté du bâti, présence d'espaces publics collectifs, présence d'une voirie hiérarchisée ;
- la présence d'équipements utilisés : équipements religieux, administratifs, services, commerces, écoles, vie sociale… mais également réseaux publics et notamment réseaux d'assainissement collectif garantissant une urbanisation susceptible de maîtriser ses rejets ;
- le nombre d'habitations.

Les principes et objectifs du SCoT du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011 par le Syndicat Mixte des Communautés du Pays de Brest et rendu exécutoire le 27 novembre 2011, doivent être retranscrits dans le Plan Local d'urbanisme de la commune de KERLOUAN.

3) Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) (prorogation de la durée de validité du PLH de 2 ans maximum par délibération du 26/06/2015)

La Communauté de Communes du Pays de Lesneven - Côte des Légendes (CCPLCL) a adopté un Programme Local de l'Habitat pour la période 2010-2016. La finalité d'un tel outil de planification est d'offrir aux habitants actuels et futurs du territoire, une réponse adaptée à leurs besoins en matière d'habitat.
Face aux évolutions démographiques et à l'enjeu du maintien de la population de jeunes actifs, la Communauté de Communes doit parvenir à réguler la production de logements afin d'éviter l'exclusion par la hausse des prix des ménages à revenus moyens, et diversifier l'offre en termes de taille de logement et de statut d'occupation, pour assurer un accueil réellement conforme à l'ensemble des besoins. Mais la communauté

doit aussi faire face aux besoins de logements des plus fragiles de ses habitants actuels, notamment les personnes âgées et les ménages en situation précaire, voire de réelle exclusion. Mener de front ces deux objectifs demande à la Communauté et à ses membres une forte mobilisation sur la gestion du développement urbain et la maîtrise des marchés du logement, mais aussi de conforter leur politique sociale de l'habitat neuf et ancien, en lien avec les partenaires de l'action sociale, notamment le Conseil départemental du Finistère dans le cadre des plans gérontologiques et d'accès au logement des populations défavorisées.

4 orientations du PLH sont privilégiées :

1. Poursuivre le développement de l'offre de logement pour l'accès au logement pour tous et la recherche de mixité sociale,
2. Répondre aux besoins des personnes âgées,
3. Maîtriser la consommation foncière et promouvoir les démarches de qualité environnementale,
4. Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat.

En conséquence, seront mis en oeuvre des programmes d'actions pour répondre à ces orientations notamment au travers des P.L.U.

Conformément à la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) et à la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE), les PLU déterminent pour les communes les objectifs de développement de l'habitat ainsi que les objectifs de production de logements locatifs sociaux. La commune de Kerlouan n'est pas concernée par l'article 55 de la loi SRU (article qui implique la mixité sociale avec obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Lesneven Côte des légendes, approuvé en 2010, retient un objectif de programmation de logements locatifs sociaux par commune pour les 6 ans (2009 – 2015). Pour Kerlouan cet objectif est de 12 nouveaux logements.

II – Le contexte règlementaire du PADD

Les dispositions réglementaires issues du code de l'Urbanisme (articles L.101-1, L.101-2 et L.151-*5 du code de l'urbanisme)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) constitue une pièce du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) introduite par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U) de décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) de juillet 2003 ; la loi Grenelle 1 de l'Environnement d'août 2009, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010, la loi Accès aux logements et Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014, la loi d'Avenir pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt d'octobre 2014, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économique d'août 2015,…

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 l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Pour répondre aux besoins relevés dans le diagnostic et, sans compromettre ceux des générations futures, il établit des orientations stratégiques d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la commune dans le souci du respect de l'environnement.

Le P.A.D.D constitue ainsi la « clé de voute » du Plan Local d'Urbanisme. Il doit présenter de manière claire et concise les grandes lignes de la politique d'aménagement et d'urbanisme que la commune met en œuvre dans les autres parties du plan.

III – Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

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

- les contraintes applicables au territoire communal,
- les enjeux retenus par la municipalité.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables,** (P.A.D.D) de la commune de KERLOUAN s'appuie sur des lignes de force dans le respect des dispositions légales, règlementaires et des documents supérieurs de planification. Il s'appuie sur des orientations majeures déclinées au sein de trois chapitres :

CHAPITRE 1: ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

➢ OBJECTIF 1 : ORGANISER L'URBANISATION - METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES URBAINS

- Orientation 1 : Définir une enveloppe de développement urbain en cohérence avec les objectifs de population
- Orientation 2 : Développer prioritairement le bourg de KERLOUAN – Renforcer sa position centrale pour assurer une croissance démographique
- Orientation 3 : Conforter le pôle urbanisé de Lanhir-Rumaout
- Orientation 4 : Favoriser le renouvellement urbain
- Orientation 5 : Favoriser la requalification du bâti existant
- Orientation 6 : Proscrire toute forme de mitage sur l'ensemble de la commune
- Orientation 7 : Promouvoir un paysage urbain de qualité s'appuyant à la fois sur l'architecture, l'urbanisme et la gestion des espaces publics pour assurer une organisation et une gestion économe de l'espace

➢ OBJECTIF 2 : ASSURER UNE ORGANISATION DES DEPLACEMENTS - RATIONNALISER LA DEMANDE EN DEPLACEMENT

- Orientation 1 : Gérer et organiser les déplacements automobiles
- Orientation 2 : Assurer la promotion et la valorisation des modes de circulation doux sur l'ensemble du territoire

➤ **OBJECTIF 3 : DISPOSER D'EQUIPEMENTS POUR UN POLE ATTRACTIF - ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME**

- Orientation 1 : Disposer d'une armature d'équipements et services performants dans une logique d'attractivité de la commune et respectueux de l'environnement
- Orientation 2 : Préserver et valoriser le potentiel littoral du territoire
- Orientation 3 : Valoriser le potentiel touristique du territoire

➤ **OBECTIF 4 : SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE**

- Orientation 1 : Consolider la vocation agricole
- Orientation 2 : Préserver et développer le tissu économique

CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION ET DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

➤ **OBJECTIF : ENTRETENIR, ASSURER UNE DIVERSITE DES PAYSAGES NATURELS - PRESERVER L'ENVIRONNEMENT LA QUALITE DE L'EAU ET LE PATRIMOINE**

- Orientation 1 : Garantir durablement l'unité littorale et éviter sa dégradation
- Orientation 2 : Assurer la pérennité des unités paysagères naturelles du territoire et matérialiser à l'échelle communale les continuités écologiques inscrites dans le SCoT du Pays de Brest
- Orientation 3 : La protection de la ressource en eau et sa valorisation
- Orientation 4 : Favoriser la réduction des gaz à effet de serre et la consommation d'énergie
- Orientation 5 : Prévention des risques naturels

CHAPITRE 3 : ORIENTATIONS INSCRITES DANS UN OBJECTIF CHIFFRE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- Objectif 1 : Réduire l'espace destiné à l'urbanisation future
- Objectif 2 : proposer moins de surfaces constructibles pour une meilleure organisation du développement urbain

CHAPITRE 1 - ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE

- **OBJECTIF 1 :**
  - ORGANISER L'URBANISATION
  - METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES URBAINS

- **OBJECTIF 2 :**
  - ASSURER UNE ORGANISATION DES DEPLACEMENTS
  - RATIONNALISER LES DEPLACEMENTS

- **OBJECTIF 3 :**
  - DISPOSER D'EQUIPEMENTS POUR UN POLE ATTRACTIF
  - ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME

- **OBJECTIF 4 :**
  - SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

OBJECTIF 1.

ORGANISER L'URBANISATION - METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES URBAINS

Le territoire de KERLOUAN, à caractère rural et littoral, est marqué par une armature urbaine spécifique comportant :

- **une agglomération principale : le bourg situé en position rétro-littorale,**
- **des zones urbanisées en appui sur le littoral ou en direction du littoral,**
- **un habitat diffus qui se greffe le long des voies de communication.**

A l'échelle communale, l'habitat est essentiellement individuel et pavillonnaire. Les multiples opportunités foncières au travers des documents d'urbanisme passés induisent un confortement du mitage.

Les résidences secondaires représentent près de 31% du parc de logements. L'accueil de nouvelles populations en résidence principale constitue l'objectif prioritaire.

Après une légère progression de population entre 1999 et 2006, les derniers recensements mettent en évidence une stagnation des effectifs voire une légère régression en 2012.

La commune compte au dernier recensement insee de 2012, une population de 2 229 habitants. Elle souhaite voir sa population progresser à nouveau et ambitionne d'atteindre à l'horizon 2032 (soit sur 15 ans à partir du caractère exécutoire du PLU), une population d'environ **2 600 habitants,** soit 370 habitants supplémentaires. Cela se traduit par un rythme d'augmentation annuel d'environ 0.8 %. Cet objectif correspond au niveau de la population de la commune au cours des années 75/80 ; il est donc en complète adéquation avec les équipements existants.

Le souhait de la commune est de poursuivre et d'accompagner l'accueil de toutes les populations (permanentes : familles, jeunes, retraités et aussi résidents secondaires) sur l'ensemble des sites d'habitat.

Pour atteindre cet objectif de population, tout en visant la préservation des paysages urbains garante du maintien du bon niveau de qualité de vie des habitants, la commune mettra en œuvre les orientations principales suivantes :

Orientation n° 1 : Définir une enveloppe de développement urbain cohérente avec les objectifs de population

Pour répondre aux besoins en matière d'offre en logements, de diversification de logements, tout en favorisant un habitat économe en foncier ainsi qu'en énergie, plusieurs leviers principaux identifiés à l'échelle du Programme Local de l'Habitat et du SCoT du Pays de Brest seront mis en œuvre par la commune :

- La constitution de réserves foncières pour anticiper sur l'urbanisation future du bourg (en particulier la ZAC DE KEROUAL).
- La définition dans le PLU d'orientations d'aménagement et programmation pour les zones urbanisables à court terme, dans le respect d'un objectif de densité urbaine brute de 12 logements au minimum par hectare.

La commune a déjà œuvré dans ce sens et a déjà posé les premiers jalons de cette orientation en ayant mis en place une opération communale à Lanhir-Tréas (un lotissement) et en ayant initié une opération de ZAC au bourg.

Elle complète cette politique par la mise en place de son Plan Local d'Urbanisme en définissant une enveloppe de surface d'urbanisation future en cohérence avec cet objectif de population.

La réflexion réalisée sur une projection de population à 15 ans prenant en considération la densité de 12 logements minimum à l'hectare imposée par le SCoT du Pays de Brest aboutit à la détermination d'un besoin d'enveloppe foncière maximale de **15 ha** .

Orientation n° 2 : Développer le bourg de KERLOUAN – Renforcer sa position centrale pour assurer une croissance démographique et économique

Conscients du rôle majeur de l'agglomération dans la structuration du territoire, les responsables communaux ambitionnent d'asseoir la centralité du bourg de KERLOUAN en y renforçant les fonctions urbaines (résidentielles, équipements) et en requalifiant le tissu urbain existant.

Au travers de ces principes et préoccupations, il s'agit en particulier :

- de poursuivre et d'accompagner l'accueil de toutes les populations, en diversifiant l'offre de logements (possibilités d'acquisition dans des conditions financières abordables, offre locative conventionnée, intermédiaire, à destination des jeunes, des anciens, …), dans une approche de mixité sociale,
- d'affirmer la mixité des fonctions urbaines garantes d'une véritable centralité, en privilégiant des opérations mixtes habitat / équipements / services,
- d'assurer un développement renforçant le maillage urbain en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espace en lien avec le site dans lequel elles se trouvent (proximité du centre bourg) et en relation avec l'environnement urbain ou naturel,
- d'atteindre un objectif de gestion rationnelle et d'optimisation de l'espace par l'utilisation de l'ensemble des composantes de l'aménagement : taille des parcelles, implantation des constructions, diversification des formes urbaines, densification des espaces urbains existants, identification des espaces mutables…
- de permettre une programmation dans le temps et dans l'espace des sites destinés à l'habitat en fonction des potentialités (disponibilité foncière, réseaux…) ou des contraintes (réglementaires, assainissement, …).

A cet effet, il est nécessaire de mettre en œuvre **une politique foncière dynamique et volontariste** pour disposer de nouveaux terrains prêts à accueillir de nouvelles populations permanentes et en particulier des jeunes ménages.

Il s'agit aussi de permettre à la population locale désireuse de profiter du cadre de vie, de pouvoir demeurer sur le territoire communal dans le cadre d'un parcours résidentiel.

Conformément au Schéma Directeur d'Aménagement adopté par le Conseil Municipal le 17 novembre 2009, un développement concentrique de l'agglomération est envisagé vers l'Est (Lanveur) et le Nord-Ouest (Keroual) de manière à limiter les phénomènes d'étalement urbain et d'urbanisation linéaire qui ont pu apparaître le long de la RD10 en particulier.

Pour parvenir à cet objectif, la collectivité souhaite encadrer le développement urbain en mettant en œuvre des outils et procédures d'urbanisation garantissant l'économie, la gestion du foncier et la mixité d'usage.

Ces procédures sont les suivantes :

- Zone d'Aménagement Concertée du secteur de KEROUAL, crée par délibération du Conseil Municipal du 6 mai 2013 et dont la concession d'aménagement a été confiée par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2015 à la Société D'Aménagement du Finistère (SAFI). Ce projet établi sur une durée de 8 années, a pour buts :
  - la réalisation d'une zone d'habitat d'environ 60 lots de tailles diverses, liée au centre bourg, offrant des terrains à coût abordable et prévoyant la possibilité de logements conventionnés ;
  - l'amélioration de la circulation et en particulier la création d'une voie de contournement Nord du bourg ;
  - la sécurisation des abords et accès de l'école Sainte Anne

  Ce projet permet d'éviter le mitage en maîtrisant l'urbanisation de la zone dans le cadre d'une organisation temporelle.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les autres secteurs : Les Iles - Lanveur

- Veille foncière et instauration du droit de préemption urbain.

Orientation n°3 : Conforter le pôle urbanisé de Lanhir-Rumaout

Il n'existe à Kerlouan aucune entité urbanisée identifiée en tant que « **village »** au sens de l'interprétation faite de la loi Littoral par le SCoT du Pays de Brest.
La commune présente sur son territoire de très nombreux quartiers plus ou moins importants parfois même qualifiés de "village" sur les anciens documents cadastraux et dans le langage commun : Le Croazou, Kersenval, Le Theven, Mechou Mez An Aod, Saint Egarec, Karreck Hir, Neiz Vran. Lanhir-Rumaout…

Les dernières applications jurisprudentielles de la « loi littoral » ne permettent plus d'envisager le développement, même par densification, de ces différents secteurs.

Malgré ces positions, la collectivité choisit de conserver le quartier de Lanhir-Rumaout, comme secteur d'urbanisation future. Cette décision s'appuie sur les motifs suivants :

- Quartier historique de la commune faisant « pendant » au bourg, doté à l'origine de nombreux commerces (bars, garage, négoces de légumes) et dont la densité témoigne de cette activité passée : Porte d'entrée du Tréas ;
- Présence à proximité immédiate de l'école du Tréas, école publique intercommunale Kerlouan-Guissény ;
- Desserte du quartier par les transports collectifs réguliers (ligne Kerlouan – Brest) ;
- Investissement conséquent en réseaux d'assainissement collectif qui sera mis en œuvre à compter de 2017 ;
- Opération de lotissement réalisée par la commune en 2014 ;
- Opération d'aménagement et de requalification de la place publique du « Petit Paris », porte d'entrée du secteur géographique dit de « la pointe » et du Tréas, confiée à un cabinet d'études paysagères (gestion de l'espace transport collectif, de l'aire d'apport volontaire de déchets ménagers, création d'un espace de détente et de jeux…)

Toutefois, il est convenu que l'urbanisation future de Lanhir-Rumaout sera circonscrite à l'existant en intégrant le lotissement communal en cours de commercialisation.

Orientation n° 4 : Favoriser le renouvellement urbain

Le référentiel foncier élaboré en janvier 2016 pour l'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes en vue du repérage de sites potentiels de renouvellement urbain fait apparaître pour Kerlouan un potentiel à court et moyen terme de 1,76 ha et un potentiel brut de 3,95 ha au sein des zones urbanisées du bourg.

Ces surfaces correspondent à plusieurs possibilités de divisions parcellaires envisageables et également à des « dents creuses » et hangars repérés dans le bourg.

La préservation du dynamisme du centre bourg est un objectif majeur : pour continuer à attirer une population jeune tout en maintenant la population actuelle et en répondant aux besoins d'une population vieillissante, il faut pouvoir proposer dans le centre des logements adaptés près des services et des commerces.

Le potentiel de renouvellement urbain repéré à court et moyen terme dans l'agglomération (selon le degré estimé de faisabilité de l'opération) correspondrait à une possibilité de réalisation de 23 logements.

La commune envisage la mise en œuvre d'une politique foncière active dans le but de veiller aux évolutions et mutations dans le secteur urbain et de favoriser l'intervention opérationnelle publique.

Orientation n° 5 : Favoriser la requalification du bâti existant

La commune de Kerlouan compte un nombre total de 1 677 logements, dont 1 090 résidences principales, 526 résidences secondaires ou occasionnelles et 120 logements vacants.

La mobilisation de ce parc bâti constitue une alternative pertinente à l'extension urbaine.

Le maintien et l'amélioration de la qualité des logements existants constituent donc un enjeu majeur :

- La satisfaction des besoins en logement des familles avec enfants dont des familles recomposées passera notamment par la mobilisation du parc de maisons existant appelé à se libérer par effet de génération.
- Il convient aussi d'accompagner le vieillissement de la population et le souhait, largement partagé, de vivre le plus longtemps possible chez soi.
- Ce parc existant permettra également l'accueil de nouveaux résidents secondaires.

En cohérence avec le PLH et PIG habitat de la CCPLCL, la commune entend :

- Favoriser la requalification du parc de logements existants en prenant en compte les enjeux énergétiques et la qualité environnementale,
- Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements vacants et à les mettre en location ou en vente,
- Faciliter les adaptations architecturales du bâti ancien pour permettre des rénovations mieux adaptées aux besoins des habitants (apport de lumière, adaptation au vieillissement,…).

Orientation n° 6 : Proscrire toute forme de mitage sur l'ensemble de la commune

Excepté le secteur de Lanhir-Rumaout, la construction de nouveaux logements et équipements au bourg et dans sa continuité est désormais la règle.

Cette position, qui résulte des dispositions légales et supra communales actuellement en application, a pour conséquence de proscrire toute construction nouvelle sur l'ensemble des autres secteurs du territoire (littoral et rural). La limitation de la construction diffuse a pour objet de contenir l'urbanisation perlée de l'espace et le mitage.

Toutefois, pour le bâti existant, resteront possibles les évolutions limitées dans le respect de la règlementation en vigueur et en particulier de la loi littoral (règle d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres), du plan de prévention des risques naturels et du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brest.

Les habitations et bâtiments des exploitations agricoles sont également soumis à ces dispositions particulières.

Orientation n° 7 : Promouvoir un paysage urbain de qualité s'appuyant à la fois sur l'architecture, l'urbanisme et la gestion des espaces publics pour assurer une organisation et une gestion économe de l'espace

La commune de Kerlouan possède un cadre de vie qui s'appuie sur la qualité de ses paysages littoraux et ruraux, mais également sur son bourg et ses espaces urbanisés principaux.

L'intégration des nouvelles opérations urbaines dans le tissu urbain, passe par la qualité urbaine et paysagère, par la requalification des espaces publics, et la gestion des abords des constructions en relation au site dans lequel elles s'inscrivent.

Paysage urbain du bourg :

Il s'agit dans les futurs aménagements et extensions urbaines :

- d'intégrer des formes d'habitat peu consommatrices d'espace,
- d'instaurer des règles d'implantation permettant de gérer l'espace, la mitoyenneté,
- de garantir une interface espace privé /espace public de qualité par des règles en relation avec le site dans lequel s'inscrit la construction,
- d'assurer des espaces publics comme lieux de rassemblement, de convivialité.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement du centre bourg, diverses actions sont envisagées et s'étaleront dans le temps :

- la requalification des espaces publics de la mairie, de la chapelle et de l'église pour retrouver un vrai cœur de bourg,
- le programme de réaménagement de l'ensemble des rues du bourg,
- l'aménagement d'un îlot de verdure, coulée verte (espace de respiration) en centre bourg, autour de la zone naturelle (cours d'eau),

Afin de garantir cette qualité urbaine, la commune s'appuiera sur le document guide intitulé "les orientations d'aménagement et de programmation".

Paysages urbains hors bourg :

Il s'agit de :

- préserver les paysages urbains vus depuis la mer ;
- traiter les entrées et les cœurs de quartiers (Place du Petit Paris, carrefour du Croazou…) ;
- préserver les paysages bâtis en secteur rural et permettre leur entretien et rénovation ;
- protéger le paysage agricole bâti.

Ensemble du territoire

Un **nuancier couleur** intégré au PLU permettra à la commune de préserver pour le futur les éléments les plus authentiques de son cadre de vie, de ses paysages et de l'intégration du bâti dans celui-ci.

OBJECTIF 2.
ASSURER UNE ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

RD10 aux entrées Est et Ouest

Des déplacements doux entre quartiers assurés par des espaces mixtes ou en site propre

Des déplacements en secteur littoral et rural soutenus par un réseau de cheminements doux identifié

La position en retrait de la commune de KERLOUAN nécessite des infrastructures de communication performantes afin de la relier de manière satisfaisante au reste du département.

Cette problématique essentielle dans le désenclavement du territoire est à appréhender de manière globale, en lien avec le Pays de Brest et le Pays de Lesneven.

A l'échelle locale, la RD10 constitue l'artère de KERLOUAN. C'est à partir de cet axe principal que la structure viaire s'est mise en place et évoluera.

A l'échelle du bourg et des autres quartiers, les déplacements devront être hiérarchisés, sécurisés et adaptés aux usages.

Orientation n° 1 : Gérer et organiser les déplacements automobiles

La population de Kerlouan ne peut se passer des déplacements automobiles.

La RD10, récemment aménagée, constitue la colonne vertébrale du bourg sur laquelle viennent se greffer :

- la totalité des déplacements : en direction du littoral et du secteur rural – vers la zone économique de Lanveur – vers l'extérieur de la commune,
- les commerces, le marché du dimanche matin, les équipements et espaces publics.

Le réseau viaire représente un élément structurant de l'espace urbain. Il contribue avec les espaces publics, à la convivialité du bourg.

Il sera nécessaire :

dans l'agglomération du bourg :

- de concevoir un système de voies structurantes bien raccordé au réseau viaire existant afin de répondre au développement harmonieux du bourg,
- de renforcer le statut et le traitement de certaines voies en tant que support d'une urbanisation future (contournement Nord du bourg dans le projet de ZAC…),
- de hiérarchiser les voies en fonction de leur statut (éviter les surdimensionnements de voirie par exemple),
- de marquer l'ensemble des entrées pour inciter à la vigilance et au respect des autres usagers,
- de sécuriser les abords de l'école Sainte Anne,
- de permettre à la population permanente et en particulier à la population vieillissante de disposer de davantage de places de stationnement au plus près des commerces (réaménagement de la place de la chapelle Sainte Anne),
- de sécuriser l'accessibilité estivale du centre-bourg par l'ouverture de parkings relais et la mise en place d'une signalétique dédiée.

sur l'ensemble de la commune et en particulier les autres secteurs urbanisés :

- de sécuriser les déplacements par des aménagements de voirie, des limitations de vitesse,
- de sécuriser et faciliter les accès et abords des zones de baignade et de mouillages.

Orientation n° 2 : Assurer la promotion et la valorisation des modes de circulation doux sur l'ensemble du territoire

Commune touristique du fait de l'attrait fort de son littoral mais également de son patrimoine bâti (village de Meneham, chapelles…), la commune de KERLOUAN dispose d'un réseau dense de cheminements. Le sentier côtier parcourt les 13 Kms de littoral et de nombreux chemins de randonnée sont entretenus à l'intérieur du territoire.

Le réseau de cheminement présent à l'échelle du territoire doit être complété et amélioré afin :

- d'assurer des liaisons entre le centre bourg et le littoral en particulier en direction du site de Meneham : liaisons piétonnes et cycles,
- de compléter les itinéraires de promenade et de randonnée en portion rurale du territoire,
- de garantir l'accessibilité de tous au rivage,
- de favoriser le long du littoral les déplacements à vélo.

A l'échelle du bourg, il s'agit :

- de poursuivre le traitement des rues du bourg pour créer des trottoirs et faciliter les déplacements piétons,
- de prendre en compte les exigences d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite, notamment dans les rues du bourg qui ne sont pas toujours adaptées.
- d'attirer et fidéliser les visiteurs et usagers par la valorisation des espaces publics et des cheminements (place de la mairie, espace marché hebdomadaire, place de la chapelle, église),
- de créer au sein des futures opérations d'aménagement un réseau de déplacements doux afin d'assurer une continuité de circulation en direction des équipements et services du centre bourg et également en direction du réseau existant en secteur naturel (rural et littoral).

Il s'agit de créer un réseau rayonnant sur l'ensemble du territoire et des boucles de déplacements à l'échelle du bourg.

Ces aménagements devront intégrer une démarche durable par l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement à la fois dans le traitement de l'espace de circulation, dans le traitement des abords (végétation) et dans la signalisation (en évitant de dégrader les paysages).

Ces cheminements constitueront une plus-value dans la découverte et la valorisation du territoire.

OBJECTIF 3.

DISPOSER D'EQUIPEMENTS POUR UN POLE ATTRACTIF - ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME

Des équipements au centre bourg

Un tourisme fort présent en secteur littoral avec des équipements structurants

Un paysage de qualité : un atout pour le tourisme

La commune de KERLOUAN bénéfice d'équipements profitant à la fois aux résidents et aux touristes : présence commerciale, offre variée de services et de loisirs, capacité d'accueil touristique.

Par la qualité de ses sites et de ses paysages, l'attractivité du territoire est réelle et forte. Le PLU doit pouvoir répondre à cette fréquentation touristique tout en ménageant les espaces naturels.

Orientation n° 1 : Disposer d'une armature d'équipements et services performants dans une logique d'attractivité de la commune et respectueuse de l'environnement

Il s'agit de **satisfaire les besoins des populations actuelles et futures, des populations de passage par la mise en œuvre** d'équipements structurants.

Dans cette logique de territoire, il convient :

- de disposer de réserves urbaines prioritairement au bourg et dans l'aire d'attractivité des services et commerces,
- de conserver dans le bourg ou à proximité, des espaces pour l'installation d'équipements structurants et par exemple :
  - terrain derrière les salles polyvalentes réservé pour des équipements structurants en lien avec le vieillissement de la population,
  - espace presbytère et dépendances destiné aux activités associatives et culturelles
  - jardin du presbytère à réaménager en jardin public
  - espace mairie et place à réorganiser selon le projet d'agrandissement de la mairie,
  - espace bas de place de la mairie à réserver pour l'amélioration de l'accueil des commerçants non sédentaires…
  - espaces réservés pour des équipements et services publics dans la ZAC de Keroual (voirie structurante, terrains jouxtant le site Sainte Anne…)
- de compléter l'offre d'itinéraires de déplacements doux en liant le bourg et le littoral,
- de mettre en œuvre dans les secteurs sensibles des solutions pérennes de traitement des eaux usées : assainissement collectif des extensions du bourg et du secteur de Lanhir-Rumaout
- de favoriser l'accès aux technologies de l'information et des communications numériques (à ce titre la collectivité a adhéré à la démarche Bretagne Très Haut Débit).

Orientation n°2 : Préserver et valoriser le potentiel littoral du territoire

La commune de KERLOUAN présente un fort potentiel de développement qui repose sur :

* <u>la qualité des paysages, de l'environnement, de la mer, des plages et eaux de baignade, de son petit patrimoine…</u>

Aussi il convient de préserver le capital environnemental par plusieurs actions et notamment :

- la lutte contre l'étalement urbain,
- le maintien de coupures d'urbanisation,
- la mise en œuvre de solutions de traitement des eaux usées dans les secteurs sensibles pour garantir la qualité des eaux marines,
- la canalisation de la fréquentation automobile estivale par la recherche de solutions de stationnement en retrait et par une offre alternative en déplacements doux depuis le bourg ou quartiers ruraux plus denses,
- la gestion durable et pérenne de la frange littorale par le développement d'un tourisme respectueux de l'environnement :
    - la gestion raisonnée des zones de mouillages et de baignade – prise en compte du stationnement, installation de sanitaires et d'équipements de collecte des déchets ; canalisation des cheminements sur l'espace dunaire…
    - la canalisation de la fréquentation automobile estivale par la recherche de solutions de stationnement en retrait et par une offre alternative en déplacements doux depuis le bourg ou quartiers ruraux plus denses,

Il convient également de favoriser l'accueil et le développement sur la commune d'activités de toutes natures (économiques et de loisirs) liées la mer.

Orientation n°3 : Valoriser le potentiel touristique du territoire

* <u>la présence de structures d'accueil</u>

A KERLOUAN, les trois campings situés en bordure du littoral, participent à l'économie locale en permettant l'accueil d'une population estivale.
Ils doivent pouvoir évoluer, être modernisés, pour répondre à une nouvelle demande en quête de qualité et de confort dans les enveloppes spatiales qui leur sont actuellement dédiées. En effet, ces structures d'accueil ne pourront être étendues car elles ne se trouvent pas en continuité d'agglomération.
La création de parcs résidentiels de loisirs en secteur littoral ou rural pour l'accueil de résidences mobiles de loisirs ne sera pas possible dès lors que ces zones seraient qualifiées d'extension d'urbanisation.

On recense également sur la commune de nombreuses locations meublées situées sur l'ensemble du territoire. Ces hébergements doivent pouvoir évoluer pour rester compétitifs et attractifs, tout comme les structures qui participent à la diversification des activités des exploitations agricoles (agro-tourisme, camping à la ferme, vente de produits…). En application des prescriptions du SCoT du Pays de Brest,

en dehors des zones urbanisées, sauf pour les exploitants agricoles, il ne sera pas possible de changer la destination des constructions (hors habitations existantes) pour y créer de nouveaux logements.

* le site classé de Meneham

Depuis 1975, l'ensemble constitué par le hameau de Meneham et la côte avoisinante est classé au titre des sites départementaux. Il s'agit d'un village de pêcheur-goémonier du XVIII^{ème} siècle reconstitué à l'identique et abritant désormais auberge, gîtes, artisans, office de tourisme et espace muséographique. Le village est un des sites les plus touristiques du secteur. Lors des mois de juillet / août, 20 000 à 30 000 visiteurs sont recensés au point information.

Le village est également très fréquenté durant toute l'année par la population locale en raison des activités et animations qui s'y sont développées depuis la fin de sa restauration.
Des conflits d'usage de stationnement apparaissent entre les plaisanciers titulaires d'autorisations de mouillages dans le port et les visiteurs.

Aussi il convient maintenant d'aménager et de préserver le site par plusieurs actions visant à :

- la gestion de l'accueil du public sur le site :
    - mise en œuvre de solutions de stationnement et de services (gestion des déchets, sanitaires, ...),
    - sécurisation de l'accès du site et de ses abords : accès des piétons, plan de circulation et amélioration des véhicules de transport en commun et de secours,
    - gestion de l'espace naturel dunaire d'une grande fragilité, matérialisation des cheminements.

Afin de faire profiter le centre bourg et ses commerçants des flux générés par le site, il convient également de créer le lien direct entre Kerlouan et Meneham par des actions visant à :

- l'amélioration de son accessibilité par la route en venant du bourg : le projet de zone d'aménagement concertée de Keroual prévoit la création d'une voie de contournement Nord du bourg de nature à faciliter les liaisons Bourg vers Meneham et Meneham vers le Bourg,
- l'amélioration de son accessibilité par des cheminements doux depuis le bourg (piste cyclable, chemin de randonnée, ...).

OBJECTIF 4
SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

Activité agricole

L'attractivité du littoral par les paysages

L'attractivité du littoral par le patrimoine

Les structures d'accueil

L'activité commerciale : un bourg bien pourvu en commerces et services

Commune rurale à activité agricole prépondérante, KERLOUAN connaît depuis quelques décennies une mutation importante : réduction du nombre d'exploitations et des terres exploitées au détriment d'une urbanisation attirée par le littoral.

Les activités liées au tourisme se développent en lien avec la richesse et la qualité des paysages littoraux.

L'ambition de la collectivité en matière de développement économique consiste à pérenniser et assurer le développement des activités traditionnelles du territoire (agriculture) tout en favorisant l'implantation d'activités de proximité au sein du bourg ainsi que le développement des autres activités présentes sur le territoire de la commune (commerciales, de services, artisanales, touristiques).

Objectif n° 1 : Consolider la vocation agricole

L'activité agricole constitue le pilier de l'économie de la commune. Elle se perçoit clairement dans ses paysages et se dilue dans les zones urbaines.

La loi Littoral encadre très strictement les possibilités de construction sur l'ensemble du territoire.

Ces règles concernent aussi les bâtiments à usage agricole. Les constructions et installations liées à l'activité agricole, incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent, par dérogation, être autorisées en l'absence de continuité avec une agglomération ou un village, si elles sont situées en dehors des espaces proches du rivage. L'accord du préfet, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des paysages et des Sites (CDNPS), devra préalablement être obtenu, et les constructions et installations ainsi projetées ne doivent pas être susceptibles de porter atteinte à l'environnement et aux paysages.

La limitation des possibilités de construction et d'extension de l'urbanisation sur la commune aura pour effet directement et indirectement :

- de proscrire toute urbanisation diffuse (sauf cas particulier des bâtiments agricoles incompatibles avec le voisinage des lieux habités),
- de mettre fin dans les secteurs agricoles proches du littoral à la concurrence d'usage entre les exploitants agricoles et les particuliers qui réalisent des acquisitions à but de construction ou de loisirs,
- de lutter contre la rétention et la spéculation foncière tant dans les zones littorales que dans les secteurs antérieurement constructibles,
- et ainsi d'assurer le maintien de grands espaces agricoles cohérents.

La convention passée depuis plusieurs années avec la SAFER BRETAGNE sera poursuivie. Cette convention permet à la commune d'avoir connaissance des mutations immobilières en secteur agricole et naturel. Pour l'avenir :

- une attention particulière devra porter sur les mutations de bâti en secteur agricole assorties de parcelles exploitées,
- l'effort de la commune devra porter, en l'absence de candidats, sur l'acquisition de parcelles agricoles dans le but de compenser les pertes futures de terres liées aux extensions du bourg.

Il importera également de favoriser les initiatives en faveur de la diversification des activités des exploitations afin de valoriser le patrimoine bâti et de contribuer à l'animation de l'espace agricole : agro-tourisme, camping à la ferme, vente de produits…

Objectif n° 2 : Préserver et développer le tissu économique

Le bourg de Kerlouan est doté d'une offre commerciale et de services relativement étoffée.

L'évolution du bourg (tant en ce qui concerne le cœur de bourg que les extensions d'urbanisation) doit permettre :

- d'assurer la vitalité du pôle commercial de KERLOUAN en instaurant un périmètre de centralité commercial, en privilégiant la diversité des fonctions urbaines, la promotion d'espaces publics de qualité, les liaisons douces vers le centre,
- de tirer parti de la RD 10 qui permet de disposer d'une vitrine commerciale,
- de capter les flux de visiteurs du site de Meneham,
- de requalifier les différents espaces publics le long de la RD 10 pour créer entre eux une unité en lien avec l'espace commercial et de service,
- de proposer une offre de stationnement proche des commerces.

La commune de KERLOUAN n'envisage pas la création de zone artisanale spécifique dans la mesure où un espace communautaire dédié existe à proximité immédiate (Zone de Lanveur sur la commune voisine de PLOUNEOUR TREZ).

De plus, les très nombreux bâtiments agricoles (hangars) inutilisés présents sur la commune pourront accueillir de nouvelles activités économiques sous réserve qu'elles restent compatibles avec l'environnement existant, qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et que ces bâtiments ne soient pas identifiés comme espace mutable.

Quelques éléments du tissu économique sont présents en dehors du bourg (crêperies, négoce et transport de légumes, moulin ….). Il convient aussi de permettre l'évolution de ces structures commerciales, artisanales présentes ou à venir par des dispositions adaptées.

CHAPITRE 2 - ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION ET DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

➤ **OBJECTIF :**

ENTRETENIR, ASSURER UNE DIVERSITE DES PAYSAGES NATURELS
PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LE PATRIMOINE

OBJECTIF

ENTRETENIR, ASSURER UNE DIVERSITE DES PAYSAGES NATURELS
PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LE PATRIMOINE

Le territoire de KERLOUAN présente une diversité paysagère en termes de paysages naturels.

Il offre un paysage littoral et de cordons dunaires, un paysage de chaos granitiques, un paysage de vallons, un paysage bocager.
Ces différents paysages ont des liens entre eux et permettent la mise en œuvre d'une trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal et à l'échelon intercommunal.

A cela s'ajoute un patrimoine architectural et urbain, qui faisant l'objet de réhabilitation est devenu un élément moteur du tourisme littoral.

Malgré les efforts menés pour préserver les espaces naturels, la pression de l'urbanisation ou du tourisme mettent en péril cet environnement précieux.
Le mitage important du territoire rend parfois peu lisible la qualification des espaces : l'étalement urbain doit être contenu et les coupures vertes doivent être confortées.
Il s'agit de préserver les espaces naturels contre toutes nouvelles dégradations par des actions adaptées.

Orientation n° 1 : Garantir durablement l'unité littorale et éviter sa dégradation.

L'espace littoral constitue la richesse majeure du territoire et concourt ainsi à un cadre de vie de qualité. Cette richesse ne doit pas être affaiblie par des interventions d'ordre urbanistique, routier ou économique. L'équilibre entre la préservation d'un espace naturel exceptionnel, entretenu et vécu par des populations permanentes ou saisonnières et le développement global du territoire figure au cœur des préoccupations des responsables communaux. Certains sites font l'objet de protections particulières (ZNIEFF, Natura 2000).

Toutefois, afin de préserver la sécurité des biens et des personnes, mais également des dunes qui ont à plusieurs reprises subi de fortes dégradations suite aux tempêtes de plus en plus fréquentes et intenses, il y a lieu de pouvoir prendre des mesures de confortement du cordon dunaire dans les zones à risque.

Au travers des orientations communales, il s'agit :

- d'assurer la diversité du patrimoine naturel et paysager du littoral de KERLOUAN par une protection des éléments les plus sensibles en application du périmètre de la zone de préemption du département au profit de la commune et du Conseil Départemental,

- d'identifier et de protéger les corridors écologiques et unités de paysages (zones humides, dépressions, boisements) qui participent à la diversité des habitats naturels et d'espèces (continuités vertes et bleues partant du cœur de la commune vers le littoral),

- de définir les coupures d'urbanisation prévues par la loi Littoral, fenêtres littorales, composantes positives du paysage,

- de promouvoir au sein de l'espace agricole littoral des actions en faveur de la réhabilitation de la trame bocagère en partie supprimée du fait du remaniement important du parcellaire agricole afin d'assurer des liens entre espaces naturels depuis le Sud de la commune (Quillimadec) en direction du littoral,

- de faciliter l'accessibilité de tout public aux sites littoraux, tout en canalisant cette fréquentation, au moyen d'aires naturelles de stationnement, d'une signalétique appropriée, de cheminements adaptés afin d'éviter la dégradation du cordon dunaire.

- d'assurer la sécurité du cordon dunaire en réalisant des aménagements dans les secteurs le nécessitant.

Orientation n° 2 : Assurer la pérennité des unités paysagères naturelles du territoire et matérialiser à l'échelle communale les continuités écologiques inscrites dans le SCOT du Pays de Brest

En dehors du secteur littoral, la variété des unités paysagères constitue une force complémentaire pour l'attractivité de la commune. Il convient de mettre en avant ces unités :

- Le territoire est majoritairement utilisé par l'agriculture. La décision de limiter les extensions d'urbanisation en continuité du bourg exclusivement et de proscrire tout mitage protègera cette activité en permettant le maintien de grands espaces agricoles cohérents. Cette agriculture devra composer avec la trame bocagère existante, en assurant la préservation, la réhabilitation des talus, dont le but est paysager, écologique mais également mécanique (diluer dans le temps l'écoulement des eaux, limiter les risques d'érosion, retenir sur place les limons). Elle devra également s'appliquer à la préservation des zones humides identifiées par le PLU.

- Les zones de vallons introduisent des ruptures dans une topographie plane. Elles sont souvent le lieu d'une végétation spécifique de type zone humide ou boisement de zones humides. Ces unités doivent être protégées par des règlementations adaptées. Il conviendra de concilier ces continuités vertes et bleues avec l'aménagement urbain, d'éviter tout débordement urbain en leur direction voire de les intégrer dans les projets urbains pour offrir des espaces de respiration remplissant des fonctions sociales et paysagères. A titre d'exemple, il est envisagé de réhabiliter et de mettre en valeur la zone humide attenante au Sud du bourg afin qu'elle « réapparaisse naturellement ou symboliquement » dans la traversée du bourg. Cette coulée verte participe à la trame verte et bleue du territoire. Elle favorise une aération du tissu urbain et assure une continuité Sud/Nord.

- Au Sud du territoire aucun boisement significatif n'émerge dans le paysage, lequel est marqué par la trame bocagère même si celle-ci reste épisodique. Il s'agit ainsi de veiller à la préservation de cette trame existante par des actions réfléchies et concertées, permettant sa valorisation, son maintien et son évolution.

Le territoire présente des espaces naturels qui s'appuient sur les vallons, vallées, zones humides, le réseau bocager et sur le littoral. Tous ces éléments s'imbriquent plus ou moins entre eux. Ils permettent d'assurer des continuités écologiques au sein de la commune, bien souvent orientées Sud/Nord, mais également transversalement (notamment le long du Quillimadec).

Ces continuités sont peu ou pas altérées dans leur fonctionnement à l'exception de la traversée du bourg qui induit une coupure franche. Toutefois, cette action n'est pas irréversible sur cet espace urbain. Les futures actions d'aménagement permettront de créer un « lien naturel » entre le Nord et Sud de l'agglomération.

C'est à la préservation de ces continuités, à leur maintien et parfois à leur restauration qu'il convient d'intervenir dans la mesure du possible à l'échelle du document de planification.

Orientation n° 3 : La protection de la ressource en eau et sa valorisation

De la qualité de la ressource en eau dépend la qualité des eaux de baignade, support de l'attrait touristique et des activités de pêche promenade. Cette protection de la ressource en eau passe par l'amélioration des eaux superficielles et des eaux souterraines.

Aussi, à l'échelle communale, il s'agira :

En matière d'assainissement des eaux usées :

- de prévoir et échelonner les extensions urbaines du bourg en fonction des capacités d'accueil du dispositif d'assainissement collectif,
- d'atteindre l'objectif d'amélioration des systèmes d'assainissement individuel en relation avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif communautaire.

En matière d'eaux marines :

- de mettre en œuvre les mesures de protection de la qualité des eaux marines et littorales par la réduction des sources de pollution identifiées par les «profils de plage » réalisés sur les principales zones de baignade de la commune,
- de mettre en œuvre dans le cadre de l'AOT (Autorisation d'Occupation Temporaire) du domaine public maritime portant sur les zones de mouillages des mesures de protection des eaux marines,
- de mettre en œuvre les actions qui seront décidées dans le cadre du SAGE du Bas Léon pour réduire la prolifération des algues vertes dans la baie de Tresseny,
- de restaurer un bon niveau de qualité des eaux de baignade dans la baie de Tresseny par la mise en œuvre de l'assainissement collectif de secteur de Lanhir-Rumaout- Treas et le contrôle et l'amélioration des systèmes d'assainissement individuel du bassin versant (constructions et installations, campings sauvages, habitations légères de loisirs sauvages…).

En matière d'eaux pluviales :

- dans les futures opérations urbaines, de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle, récupération par les particuliers, utilisations de techniques de nature à retenir et ralentir le ruissellement, limitation de l'imperméabilisation des sols),

- de poursuivre l'adhésion de la commune à la charte d'utilisation raisonnée des produits phytosanitaires dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'eau,
- d'identifier et de protéger les zones humides,
- de limiter les phénomènes de ruissellement en milieu rural par la préservation et/ou la restauration du maillage bocager,
- de réaliser et de mettre en œuvre un schéma directeur de gestion et d'assainissement des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune.

En matière d'alimentation en eau potable :

- de s'assurer que les réseaux de distribution de la commune sont suffisamment dimensionnés pour assurer la desserte des futures zones d'urbanisation,
- de réaliser l'inventaire patrimonial du réseau et d'établir une programmation en vue du remplacement des réseaux en place.

Orientation n°4 : Favoriser la réduction des gaz à effet de serre et la consommation d'énergie

Usage de la voiture

L'éloignement certain de la commune par rapport aux pôles d'emploi et de services majeurs du Pays de Brest et du département, impliquent des migrations pendulaires importantes, notamment en voiture. Cependant :

- Le maintien de vastes espaces de stationnement dans le bourg peut faciliter le covoiturage et l'utilisation des transports en commun.
- Les extensions de l'urbanisation seront exclusivement réalisées en continuité du pôle urbain central desservi par les transports collectifs (le secteur de Lanhir-Rumaout est également desservi).
- Il conviendra de veiller à ce que les futurs quartiers soient bien reliés au bourg par des itinéraires doux limitant le recours à l'automobile et faire de Kerlouan le bourg des « courtes distances » en favorisant la pratique du vélo par la création d'espaces de circulation sécurisés.

Consommation d'énergie

Les initiatives publiques ou privées en matière de constructions peu consommatrice d'énergie et utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

La commune réfléchit aux économies d'énergie lors de tout projet de rénovation ou de construction de nouvel équipement (salles polyvalentes, presbytère, mairie…).

La commune s'est engagée dans un programme de remplacement progressif des lampadaires pour optimiser et réduire le coût énergétique de l'éclairage nocturne.

La commune s'est rapprochée de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays de Brest, Ener'gence, afin de faire le point sur les consommations communales (Conseil en Energie Partagée). Cette adhésion permettra également aux particuliers de bénéficier d'un conseil sur les travaux d'économies qui peuvent être réalisés dans leurs habitations. Le PIG Habitat mené sur la communauté de communes contribue à aider les propriétaires occupants ou bailleurs à réaliser également ce type de travaux

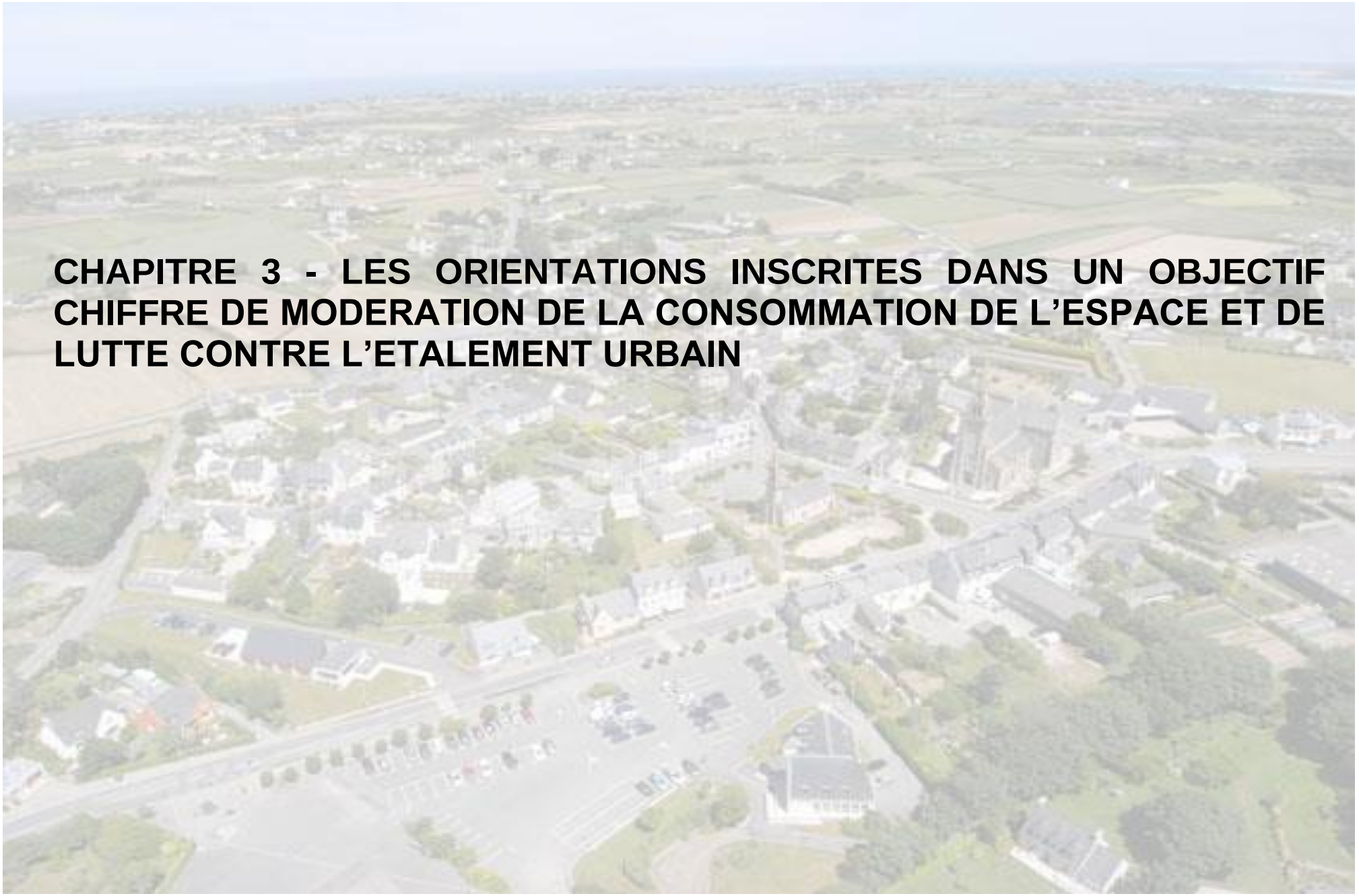
L'utilisation par la commune d'outils de planification urbaine, comme la ZAC du secteur de Keroual, l'oblige à réaliser des études en énergies renouvelables. De ces études découleront des règles d'implantation du bâti favorisant l'ensoleillement et ainsi une baisse des consommations énergétiques.

Il est également prévu l'installation en centre bourg d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Orientation n° 5 : Prévention des risques naturels

Le territoire communal est couvert par un plan de prévention des risques naturels.

La politique générale d'aménagement de la commune prendra en considération l'ensemble des risques identifiés (submersion marine, inondations…) afin d'assurer la protection des personnes et des biens.



CHAPITRE 3 - LES ORIENTATIONS INSCRITES DANS UN OBJECTIF CHIFFRE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Orientation n°1 : Mettre en œuvre des outils de planification

Pour atteindre des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la collectivité a mis en œuvre au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables et au travers d'opération déjà réalisées plusieurs actions se traduisant par :

Une démarche volontariste

- Une réorganisation du développement urbain par rapport au document de planification précédent avec un pôle principal représenté par l'agglomération du bourg et la suppression de l'ensemble des autres secteurs à l'exception de Lanhir-Rumaout.

Des études et des outils adaptés pour une meilleure maîtrise urbaine

- 2009 : Schéma directeur d'aménagement et de développement du centre bourg.
- 2013 : Création de la ZAC de KEROUAL
- 2016 : Référentiel foncier (repérage des espaces mutables et des parcelles non bâties au sein du tissu urbain).

Une programmation au sein des réserves d'urbanisation future

- Espaces urbanisables à court terme (moins de 5 ans) représentant environ 40 % du total prévu pour 15 ans
- ZAC de KEROUAL : concession d'aménagement d'une durée de 8 années.

Orientation n°2 : Proposer moins de surfaces constructibles pour une meilleure organisation du développement urbain

Le Plan d'Occupation des Sols actuel proposait des surfaces totales généreuses, de l'ordre de 45 hectares réparties sur plusieurs sites.

Depuis 2002 jusqu'à mai 2016 (soit 13,5 ans), les nouvelles constructions à usage d'habitation ont utilisé **20,22 ha** (soit environ 1,5 ha par an). 27,7% se réalisant dans le bourg et le reste sur l'ensemble des quartiers classés constructibles au document de planification.

L'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain devrait être atteint par :

La définition d'une enveloppe de développement urbain en cohérence avec les objectifs de population, objectif raisonné dans le temps :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme estime une enveloppe maximale de **15 hectares** pour 15 années (soit 1 ha par an) vouée à l'urbanisation future pour espérer atteindre ces objectifs de population. Pour autant la collectivité peut s'appuyer sur un foncier moindre sur son projet. La valeur de 15 ha étant celle à ne pas dépasser pour respecter les minima de densité.

La consommation foncière est dédiée spécifiquement à l'habitat et aux futurs équipements publics. Aucune zone d'activités économiques n'est envisagée sur le territoire.

Cette enveloppe globale est située en quasi-exclusivité au bourg. Elle comprend des réserves foncières en extension de l'urbanisation mais aussi, des espaces dits mutables et des parcelles en tissu urbain. Ce sont 33% d'espaces en moins d'utilisés par rapport à la période précédente.

La maîtrise de l'urbanisation dans l'enveloppe majeure que constitue le bourg au moyen :

- du phasage des opérations d'urbanisation en lien avec les besoins et la mise en place des réseaux d'assainissement,
- d'orientations d'aménagement et de programmation pour les zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation (Les Iles, Lanveur…),
- de la mise en œuvre de formes d'habitat moins consommatrices d'espace (taille des parcelles, mitoyenneté…) visant un objectif de densité de 12 logements/hectare.

L'utilisation du parc bâti existant :

- par des opérations de renouvellement urbain en cœur de bourg (presbytère et jardin, ancienne salle paroissiale…),
- par une politique favorisant la rénovation du bâti existant sur l'ensemble du territoire tant à but d'habitat que d'activités économiques.

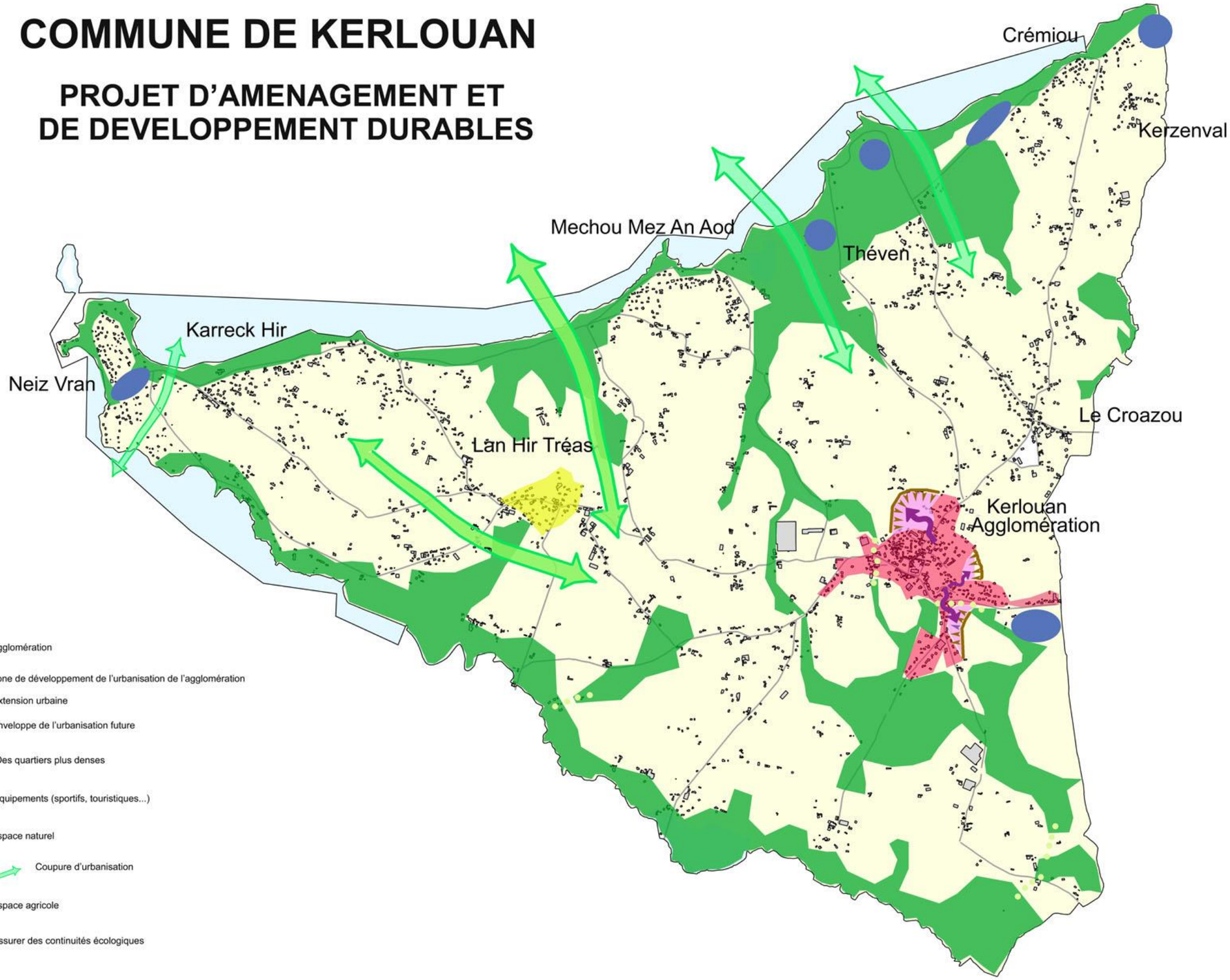
❖❖❖

Par ces différentes orientations, strictement encadrées par les dispositions de la « Loi Littoral », les prescriptions du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brest (S.Co.T) et le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de la Communauté de Communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes, la commune s'engage dans une démarche de gestion durable de son territoire.

Elle s'inscrit au travers de ces actions par un document d'urbanisme solidaire et durable.

COMMUNE DE KERLOUAN

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



LEGENDE

- Agglomération
- Zone de développement de l'urbanisation de l'agglomération
- Extension urbaine
- Enveloppe de l'urbanisation future
- Des quartiers plus denses
- Equipements (sportifs, touristiques...)
- Espace naturel
- Coupure d'urbanisation
- Espace agricole
- Assurer des continuités écologiques