

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---



## KERNILIS

*Finistère*

---

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Arrêté le : 23 février 2016*

*Approuvé le : 06 décembre 2016*

*Rendu exécutoire le :*



7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon  
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12  
Email : [geolitt@geolitt.fr](mailto:geolitt@geolitt.fr)  
[www.geolitt.fr](http://www.geolitt.fr)

## SOMMAIRE

### Préambule

---

## A - LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### A1 - Un territoire marqué par l'agriculture

---

#### A1.1. - Un territoire rural, un paysage agricole qui domine

- \* Les paysages naturels agricoles
- \* Le patrimoine ancien

#### A1.2. - Des espaces et paysages naturels qui délimitent le territoire et l'urbanisation

- \* Garantir des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, support d'une trame verte et bleue

#### A1.3. - Gérer les ressources du territoire

- \* la ressource en eau
- \* la ressource en terres agricoles
- \* la qualité de l'air, lutte contre les gaz à effet de serre
- \* la mise en place de déplacements doux à proximité de l'habitat
- \* la mise à disposition de terrain constructible prioritairement au bourg

## B - LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME, D'HABITAT, DE TRANSPORT ET DEPLACEMENTS, DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, D'EQUIPEMENT COMMERCIAL, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES LOISIRS.

### B1- Une croissance raisonnée

---

#### B1.1. - Une enveloppe de population en relation avec le territoire

#### B1.2. - Une enveloppe foncière pour le maintien et l'accueil de population

#### B1.3. - Une offre uniquement sur l'agglomération

- \* Le bourg : pôle d'urbanisation

#### B1.4. - Accompagner le développement démographique pour un confort des usagers

- \* Faire évoluer les équipements et services en accompagnement du développement urbain
- \* Maintenir des relations fortes entre équipements, services, commerces et zones d'habitats assurées par les déplacements doux
- \* Poursuivre l'organisation et structuration des déplacements
- \* Favoriser l'aménagement numérique
- \* Préserver les espaces naturels au sein du paysage urbain

## **B2 - Conforter les différentes activités économiques**

---

**B2.1. - Préserver l'activité agricole**

**B2.2. - Compléter l'offre en espace à vocation économique**

**B2.3. - Permettre l'évolution des activités économiques à l'échelle du territoire**

## **C - LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

### **C1 - Optimiser le foncier voué à l'habitat**

---

**C1.1. - Une modération de la consommation foncière**

- \* Des objectifs chiffrés pour l'habitat
- \* Une hiérarchisation des zones ouvertes à l'urbanisation
- \* Des réflexions sur les opportunités de densifier l'existant
- \* Un encadrement de la constructibilité du foncier par des outils adaptés

**C1.2. - La lutte contre l'étalement urbain**

## **Préambule**

---

### **Les dispositions réglementaires issues du Code de l'Urbanisme (article L.151-5)**

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 de août 2009, la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010, loi Accès aux logements et Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 ; et la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) d'octobre 2014.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte en effet un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui « 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.»

### **Le P.A.D.D au cœur du projet politique de la commune**

Il exprime le projet politique pour les 20 prochaines années. Cette échelle de temps est issue du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, qui garantit une pérennité à 20 ans de l'activité agricole dans les zones agricoles identifiées comme majeures.

Ce projet est une réponse aux besoins relevés dans le diagnostic et il ne doit pas compromettre ceux des générations futures. Il définit les orientations stratégiques d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe les orientations d'aménagement du territoire de KERNILIS. Ces orientations doivent contenir les principes d'équilibre, de diversité, dans le souci du respect de l'environnement.

Les enjeux du développement durable sont au cœur des réflexions communales, liés notamment aux espaces naturels, agricoles, l'habitat, les déplacements, le développement économique et touristique.

## A1 - UN TERRITOIRE MARQUE PAR L'AGRICULTURE

La commune de KERNILIS présente un territoire marqué dans ses paysages par l'agriculture. La politique de protection de l'espace agricole a conduit depuis plusieurs années au développement uniquement de l'agglomération.

Un schéma de développement de l'agglomération réalisé il y a quelques années permet de cadrer le développement du territoire aussi bien en termes d'aménagement qu'en termes d'urbanisme.

L'espace rural, voué à l'agriculture dans sa globalité, a été préservé de tout développement urbain. L'habitat est présent, au sein de petits quartiers agricoles ou non, structurés le plus souvent à partir de bâti ancien.

### A1.1 - Un territoire rural, un paysage agricole qui domine

#### \* Préserver les paysages

##### \* Le paysage naturel agricole

Ce paysage correspond à un espace de production agricole, c'est l'outil de travail d'une économie. De grandes parcelles agricoles marquent le paysage. Cet espace de production compose avec des éléments de paysage (talus, haies, boisements,...).

Cet espace est à la fois un espace économique et un espace paysager (des vues lointaines émergent).



Un paysage rural entre activité agricole (bâti et usage) et éléments naturels de paysage.

Plusieurs actions doivent participer au soutien de cet espace agricole naturel pour lui permettre d'évoluer sereinement :

- une urbanisation au pôle urbain principal que représente le bourg,
- une réduction de la consommation foncière par l'urbanisation et une limitation de l'étalement urbain,
- une conservation des éléments du paysage naturel les plus significatifs,
- une limitation l'évolution des constructions en secteur rural.

##### \* Le patrimoine bâti ancien

Un patrimoine est dispersé sur le territoire. Visible ou non, il doit être identifié pour conserver une mémoire, pour le préserver, ou pour le faire évoluer, le valoriser :

- ✓ Identification des éléments du patrimoine vernaculaire et notamment les calvaires.
- ✓ Identification des sites archéologiques.

Le paysage rural est ainsi le résultat d'un paysage agricole combiné à une composition d'ensemble d'objets physiques (constructions liées ou non à l'activité agricole, arbres, routes, reliefs, cours d'eau, chemins, ...) s'y intégrant.

### A1.2 - Des espaces et paysages naturels qui délimitent le territoire et l'urbanisation

L'espace rural se compose, en complément des espaces agricoles par les espaces naturels.

Ces derniers se démarquent clairement dans le paysage rural, à la fois par des entités ponctuelles ou linéaires, mais également par des espaces plus vastes (de type vallons, boisements... - vallon de l'Aber Wrac'h, ruisseau de Grounant...).

Ces différents éléments constituent des espaces végétalisés préservés et par leur verticalité, ils induisent une rupture dans le paysage agricole.

Aussi, il est nécessaires pour :

\* Garantir des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, support d'une trame verte et bleue :

- *de définir des mesures adaptées aux zones humides*  
De manière à préserver la fonction écologique des zones humides, un zonage et un règlement adaptés sont inscrits. Une étude particulière a été menée dans ce cadre.
- *de préserver et compléter la trame bocagère*  
Cette action est fortement ancrée sur le territoire. Les enjeux liés à la présence de deux prises d'eau ont permis de disposer d'actions volontaristes. Le réseau bocager ou de talus s'est ainsi étoffé, recomposé, reconstitué au fil du temps. Cette démarche sera pérennisée dans le PLU.
- *de conserver la trame végétale du bourg*  
L'urbanisation de l'agglomération se conjugue avec un accompagnement d'espace public ou non, à caractère naturel (jardin, espace de jeux, placette, cheminement doux). Cette trame végétale est à conserver au sein de l'existant, mais également à prévoir dans les développements futurs.

- *de classer les boisements les plus significatifs*  
Des entités boisées de tailles diverses et de compositions variées se dispersent sur le territoire. Certains boisements se distinguent par leur caractère paysager ou leur intérêt écologique et de continuité entre territoires (massif de l'Aber Wrac'h interface entre Kernilis et Plouvien, entre Kernilis et Plouguerneau, entre Kernilis et Loc Brevalaire). D'autres sont à maintenir en relation avec la prise d'eau.
- *d'assurer d'une manière générale la protection des espaces naturels et agricoles*  
Ils constituent globalement l'espace d'évolution de la faune et de la flore sauvages. Il s'agit d'éviter des ruptures provoquées entre autre par l'urbanisation de ces espaces.

### A1.3 - Gérer les ressources du territoire

Cet enjeu, doit permettre de réduire les gaz à effet de serres, d'économiser la ressource en eau, de gérer la qualité des eaux, de maîtriser la consommation des terres agricoles...

Les ressources sont multiples. Elles relèvent de :

#### \* la ressource en eau

La gestion de la ressource en eau s'effectue à la fois par la quantité de l'eau, mais également par sa qualité. L'enjeu est d'autant plus fort que la commune se situe pour partie au sein du bassin versant du Quillimadec soumis au plan « algues vertes ».

- Quantitativement
  - \* Prévoir la récupération des eaux pluviales, afin de diluer dans le temps les rejets aux milieux récepteurs et éviter des points noirs d'accumulation des eaux. Une étude « schéma directeur des eaux pluviales » est réalisée parallèlement.
  - \* Maîtriser l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de dispositifs adaptés : revêtements de sols perméables, usage de noues pour les eaux pluviales, préservation des talus existants, reconstitution de talus...
  - \* Réduire les extensions de réseau (eau potable, électricité...) en urbanisant à proximité immédiate des réseaux existants. Par conséquent, privilégier l'agglomération du bourg qui dispose de ces équipements.

- Qualitativement

- \* Il s'agit également de proposer des terrains présentant des sols aptes à recevoir un assainissement autonome, afin de réduire les impacts sur le milieu récepteur (cours d'eau de l'Aber Wrac'h).
- \* Le repérage des périmètres de protection de prise d'eau de Baniguel et de Kerzulant, servitude.

\* la ressource en terres agricoles

L'urbanisation de nouvelles zones urbaines constitue l'élément majeur de la consommation de terres agricoles. Il s'agit de préserver les espaces agricoles et d'éviter le morcellement du territoire agricole.

Cette gestion économe s'appuie sur :

- des possibilités de densification du tissu urbain,
- la reprise de bâti ancien de caractère (ayant le statut d'habitation) dès que cela reste possible vis-à-vis de l'activité agricole, et ce afin d'éviter la construction neuve, consommatrice d'espace,
- un encadrement du développement urbain,
- une urbanisation uniquement au sein de l'agglomération du bourg ou en extension de celui-ci en s'appuyant sur une enveloppe de référence clairement identifiée par des entités physiques (route, vallée, vallons, talus boisé, zone humide,...).

\* la qualité de l'air, lutte contre les gaz à effet de serre.

La commune est parcourue par un réseau de voirie, les transports en commun sont opérants pour le transport des scolaires.

Le citoyen ne peut aujourd'hui s'affranchir de l'automobile pour ses déplacements. Toutefois localement, les déplacements au sein du territoire peuvent être diminués.

En ce sens, plusieurs actions seront menées. Elles sont déjà présentes dans les modes d'urbanisation de la collectivité. Il s'agit de les pérenniser.

\* La mise en œuvre de déplacements doux à proximité de l'habitat

Un réseau de circulation douce existe au bourg et permet de relier les différents équipements et zones d'habitat entre eux.

Ce maillage est à mettre en place sur les nouvelles opérations en se raccordant à l'existant, et vers l'extérieur du bourg. Il s'agit d'offrir des opportunités de déplacements supplémentaires dans et en dehors du bourg.

\* La mise à disposition de terrains constructibles uniquement au bourg

La réduction des distances entre les zones d'habitat et les services, commerces ou équipements doit permettre de réduire l'utilisation de l'automobile.



## B1 - UNE CROISSANCE RAISONNEE

Dans la démarche, la collectivité a souhaité définir une enveloppe globale de population puis affecter une enveloppe foncière pour espérer atteindre cet objectif de population.

Elle souhaite aussi que son territoire, fortement agricole, ne soit pas impacté par cette nouvelle urbanisation. Elle s'appuie sur une échelle de temps de 20 ans afin de garantir une pérennité des terres agricoles.

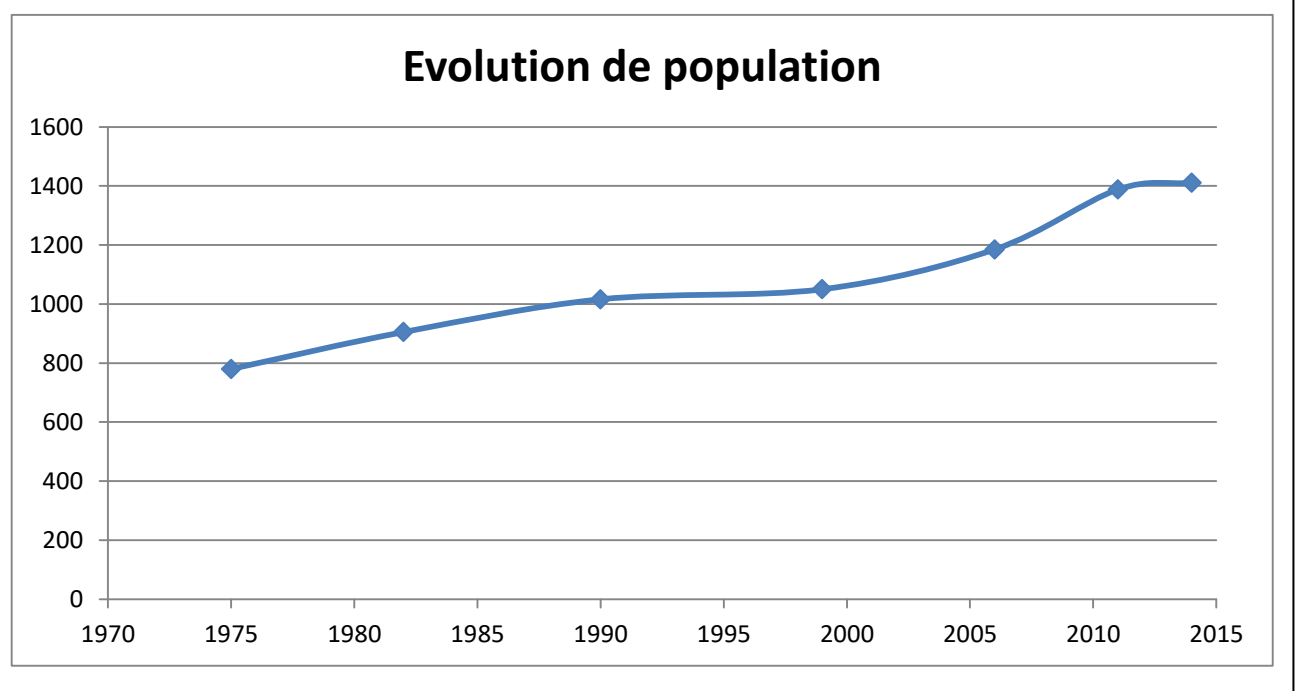
Aussi, elle vise à définir une enveloppe de population et une enveloppe constructible en cohérence avec l'environnement agricole, mais aussi naturel ou patrimonial (vallée de l'Aber Wrac'h, zone humide,...).

### B1.1 - Une enveloppe de population en relation avec le territoire

La commune est caractérisée par une croissance démographique qui s'est fortement accentuée entre 2006 et 2011. Depuis le contexte économique a considérablement ralenti les opportunités de constructibilité et l'apport d'une nouvelle population.

La commune s'appuie sur une progression de 1,7% de population par an, rythme entre 1999 et 2006 et qui convenait pleinement au territoire et équipements. Cette projection peut lui permettre d'espérer une population aux alentours de 2000 habitants en 2036.

Toutefois, la réalité des chiffres des années précédentes a démontré que ce rythme ne se maintenait pas sur plusieurs décennies. Aussi, une population de 1800 habitants constitue une vision réaliste à 20 ans. Toutefois, il ne faut pas s'affranchir d'épisode démographique favorable.



Source : INSEE, RP1975 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales

### B1.2 - Une enveloppe foncière pour le maintien et l'accueil de population

Cette enveloppe urbaine de cohérence s'appuie sur l'agglomération du bourg. Elle doit permettre d'accueillir une nouvelle population sur des sites et au sein de bâtis variés. En tenant compte des dispositions du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brest, c'est une moyenne minimale de 12 logements par hectare qui est envisagée.

Aussi, c'est une **enveloppe entre 11,2 ha et 17 ha (sur la base de 12 logements minimum à l'hectare)**, vouée à l'habitat, qui est affichée pour espérer atteindre l'objectif de population.

### B1.3 - Une offre uniquement sur l'agglomération

Une fois l'enveloppe foncière déterminée, il a fallu identifier les espaces urbanisés pouvant accueillir cette nouvelle urbanisation.

#### \* Le bourg : pôle d'urbanisation

Le territoire dispose d'un pôle urbain principal correspondant au bourg qui rassemble services et équipements. Il s'agit de conserver cette dynamique :

- en privilégiant le bourg, en l'étoffant et en évitant les étirements linéaires le long des axes de communication,
- en encourageant la production de logements dans une démarche économe de la ressource, en corrélation avec les dispositions du ScoT,
- en maintenant mixité d'usage (habitat, service, équipement) et sociale (forme d'habitat), tout en s'adaptant à la demande locale.

Cette enveloppe de cohérence s'appuie au Sud sur la vallée de l'Aber Wrac'h, au Nord par la route de Penker, la rue des lilas, par les installations sportives, à l'Ouest par la voie de Kerives Vian, route de Kerbrat, et à l'Est par la route de Prat Ar Venec.



Un bourg ancien modeste qui dispose de services, d'équipements et de commerces

\* Limiter l'offre en secteur rural

La protection des espaces agricoles et naturels constitue un enjeu majeur pour l'aménagement durable du territoire communal et la préservation de l'activité agricole.

Aussi, dans le cadre du projet de territoire, la collectivité souhaite inscrire un certain nombre d'objectifs, de manière à préserver l'espace agricole et les espaces naturels contribuant à l'identité du territoire.

Il s'agit notamment :

- de proscrire toute nouvelle zone constructible en dehors de l'agglomération,
- permettre l'évolution des constructions existantes mais modestement sans impacter l'activité agricole ou la qualité des paysages.

**B1.4 - Accompagner le développement démographique pour un confort des usagers**

Ce développement démographique doit s'accompagner en parallèle d'une offre en équipements (culturel, loisirs,...), pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

\* Faire évoluer les équipements et services en accompagnement du développement urbain.

Il s'agit de composer avec les équipements en place mais d'assurer leur évolutivité pour répondre à la demande, aux besoins des usagers (équipements sportifs, services). Cela peut passer par des extensions ou nouveau bâtiment (ex : bureau du syndicat mixte) comme par le biais d'aménagements (réseau de déplacements doux, aire de jeux,...)

\* Maintenir des relations fortes entre équipements, services, commerces et zones d'habitat assurées par les déplacements doux

La collectivité a entrepris des aménagements permettant la sécurisation des déplacements au sein des quartiers, entre les quartiers et les équipements. Cette politique menée au cours des dernières années, va se pérenniser. Un maillage de déplacements doux est existant et il sera conforté dans le bourg.



Des équipements, un réseau de déplacement doux à conforter

\* Poursuivre l'organisation et structuration des déplacements

La politique de la commune en matière de déplacement aussi bien de loisirs que du quotidien s'inscrit dans un schéma cohérent à deux échelles.

A l'échelle du territoire communal

C'est la gestion des entrées de ville qui est visée dans ce cadre-là. Des aménagements réguliers ont été réalisés. Ils assurent la sécurité des usagers dans le cœur de bourg et en entrée d'agglomération.

A l'échelle de l'agglomération - vers la mise en place d'un bouclage de déplacement doux.

La commune souhaite :

- favoriser les déplacements doux, en accord avec les principes de développement durable. A terme, l'objectif de la commune est de garantir aux habitants des possibilités de déplacements doux sécurisés entre les points stratégiques du territoire.
- Promouvoir le développement urbain dans l'agglomération qui accueille les dessertes existantes de transport en commun.

\* Favoriser l'aménagement numérique

Ce développement sera favorisé par la localisation des zones d'urbanisation en fonction des possibilités de desserte numérique et de densification des zones d'habitat et d'activités desservies par le haut débit.

\* Préserver les espaces naturels au sein du paysage urbain

*La nécessaire présence de jardins*

Les jardins qu'ils soient privés ou publics participent à l'enveloppe végétale du bourg. Ils participent également aux continuités écologiques en milieux urbains et peuvent recevoir les solutions d'assainissement autonome.

## **B2 - CONFORTER LES DIFFERENTES ACTIVITES ECONOMIQUES**

Une économie qui s'appuie sur l'agriculture mais également sur la zone d'activités artisanales et/ou industrielles de Kergouesnou.

### **B2.1 - Préserver l'activité agricole**

Un diagnostic agricole en concertation avec les instances de la profession a été réalisé en 2015. Il a mis en évidence la présence de 15 exploitations agricoles professionnelles. Cette activité occupe fortement le paysage, à la fois par l'utilisation des sols et les bâtiments d'activité.

Il s'agit de conforter la pérennité de l'activité agricole sur le territoire en :

- réduisant la consommation foncière, en traçant des limites claires et durables à l'extension urbaine, en concentrant le développement urbain au bourg,
- donnant une priorité au développement urbain en dehors des espaces agricoles utiles, dès que cela est possible.

### **B2.2 - Compléter l'offre en espace à vocation économique**

Dans l'agglomération, les activités sont surtout commandées par les besoins de la population, et forme une offre modeste de services de proximité.

En périphérie, outre les activités agricoles, la zone économique de Kergouesnou, accueille des entreprises industrielles et artisanales locales.

#### **\* L'agglomération support d'une activité commerciale**

La commune souhaite poursuivre la structuration des services et des commerces en contrôlant leur implantation sur ces espaces. Elle doit de plus veiller à maintenir leur diversité et permettre une implantation en continuité direct du bourg. L'offre de proximité ; même si elle est restreinte, doit être maintenue sur le territoire, support d'une « vie de village ».

#### **\* Une offre économique à compléter et à conforter**

Le territoire doit permettre l'accueil ou l'évolution d'activités économiques ayant trait à l'artisanat ou à l'industrie. Aussi, une offre adaptée est mise en œuvre à Kergouesnou en appui de la zone existante.

### **B2.3 - Permettre l'évolution des activités économiques à l'échelle du territoire**

#### **\* L'artisanat en secteur rural**

L'activité artisanale, plus dispersée dans le secteur rural, renforce la notion de mixité d'usage du territoire et permet à un petit artisanat de se maintenir en secteur rural.

## **C1 - OPTIMISER LE FONCIER**

---

Cette optimisation du foncière s'appuie sur :

### **C1.1 - Une modération de la consommation foncière**

Cette modération s'accompagne par plusieurs actions :

\* Des objectifs chiffrés

Pour l'habitat

En ayant une vision à 20 ans, la collectivité souhaite mettre en place une enveloppe globale de réserves foncière (habitat) entre 11,5 ha et 17 ha. (en sachant que 20 ha ont été consommés au cours des 20 dernières années).

En fonction de l'hypothèse haute et de l'hypothèse basse, la modération de consommation foncière à vocation d'habitat reste bien représentée et elle se situera entre 37% et 8%.

Il est à noter que la collectivité a été vertueuse dans son développement en s'appuyant uniquement sur l'agglomération. Cet effort doit aussi permettre l'accueil d'une population nouvelle qui aspire, sur une typologie de commune telle que KERNILIS, à l'habitat individuel.

Pour l'activité économique

Il est visé une consommation identique au 20 dernières années soit environ 1,5 ha.

\* Des actions raisonnées

- Une hiérarchisation des zones ouvertes à l'urbanisation

Elle intègre la notion d'espace agricole pérenne dans son document de planification. Aussi, elle souhaite hiérarchiser ses ouvertures à l'urbanisation en fonction des besoins et en corrélation avec les disponibilités foncières. Une réelle disponibilité foncière lui permettra de cadrer son urbanisme et de voir évoluer sa population et son territoire conformément aux objectifs qu'elle s'est fixés. Elle vise à un document de planification opérationnel.

- Des réflexions sur les opportunités de densifier l'existant

\* Densification du parcellaire de taille modeste ou réduite.

- par la densification de parcelles constructibles non bâties.
- par l'identification des espaces mutables.

Même si ces opportunités restent faibles du fait d'un bourg récent et dense, de la réticence de certains propriétaires à vendre, quelques parcelles peuvent ainsi être urbanisées sans affecter l'espace agricole.

- Une encadrement de la constructibilité du foncier par des outils adaptés : des orientations d'aménagement et de programmation, support d'un développement urbain maîtrisé, ...

Par la mise en œuvre de ces dispositions, la collectivité entend rationaliser les surfaces qu'elle proposera à l'urbanisation. Aussi elle vise à une modération de la consommation foncière.

### C1.2 - La lutte contre l'étalement urbain

Elle s'inscrit dans la démarche de la collectivité en :

- définissant une enveloppe de cohérence qui reste en appui de l'agglomération du bourg comme cela a été le cas depuis plusieurs années. Une enveloppe de cohérence concentrique où le parcellaire disponible est très peu en extension urbaine mais surtout en densification.
- s'inscrivant dans une logique de densification urbaine et en s'appuyant sur des densités de 12 logements à l'hectare minimum.

# COMMUNE DE KERNILIS – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

