

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE DE L'ÎLE TUDY

Département du Finistère

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	5



INTRODUCTION

LE CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique et le rapport de présentation.

Elaboré pour les 10 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et normes nationales et supra communales, telles que la loi Littoral, loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U), lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Ouest Cornouaille, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Bigouden Sud en septembre 2014, ainsi que les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

L'article L151-5 du code de l'urbanisme vient définir les dispositions que doit contenir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

« Le projet d'aménagement et de développement durable 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. »

LES OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITÉ

La révision du Plan local d'urbanisme, outil de planification de l'aménagement du territoire, s'inscrit dans une politique bien plus large, menée par l'équipe municipale, qui vise plusieurs priorités à savoir :

☐ **Maintenir l'école**

Cela passe par l'installation de jeunes ménages sur la commune, soit en accession à la propriété, soit en location.

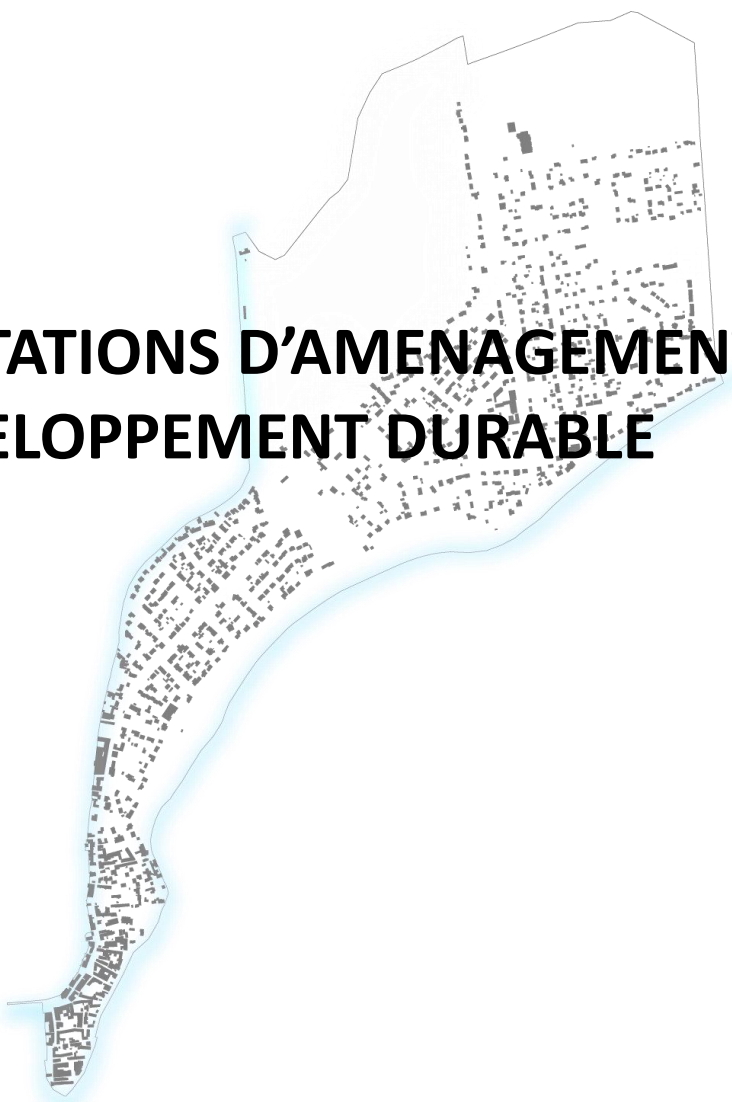
☐ **Favoriser l'accueil de nouveaux habitants en résidence principale**

L'aménagement du terrain de foot apparaît comme la priorité du PLU. Dernier terrain constructible, appartenant à la mairie et non contraint par les risques de submersion marine, le terrain de foot a pour vocation à accueillir des résidences principales destinées aux jeunes ménages et aux retraités et pré-retraités dans un objectif de mixité intergénérationnelle.

Au-delà d'un simple programme de logements, il s'agit de créer un nouveau quartier en complémentarité du vieux-bourg en impulsant une dynamique commerciale et un lieu d'animation généré par l'accueil de nouveaux habitants.

☐ **Favoriser de meilleures conditions de circulation à l'échelle du vieux-bourg**

L'augmentation du nombre de véhicules sur le territoire de l'Ile-Tudy se traduit par des difficultés croissantes de circulation, de sécurité et de stationnement. La commune entend créer un itinéraire piétons/vélos du nord au sud de la commune, améliorer le fonctionnement du centre-bourg en réorganisant les stationnements et les liaisons.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



.1.

ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT ET D'ACCUEIL DE POPULATION



CONSTATS

- Depuis 1990, la commune de l'Île-Tudy connaît une croissance annuelle démographique positive (2007 – 2016 : +1,5%) essentiellement liée à un solde migratoire positif. La population augmente de la même façon qu'à l'échelle de la communauté de communes ;
- La population permanente est estimée à 747 habitants en 2016, alors qu'en période estivale, la commune accueille 8 fois plus de résidents soit environ 6000 habitants ;
- La commune attire une majorité de pré-retraités et de retraités ; ce qui a pour conséquence un certain vieillissement de la population (+52% des plus de 60 ans entre 1999 et 2012)
- Le parc de logements a connu une hausse constante du nombre de logements depuis 1968 mais une baisse est engagée depuis 2007 passant de 561 logements en 1968 à 1493 en 2007 et de 1493 en 2007 à 1404 en 2016. Le nombre moyen de logements autorisés depuis les 5 dernières années est de 4 logements/an ;
- L'analyse du parc de logements fait état d'une certaine ancienneté puisque la majorité des résidences principales a été édifiée avant 1990 et 15 habitations nécessitent des travaux significatifs ou ponctuels, soit 1% du parc de logements (*étude Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud*) ;
- L'analyse du profil de l'habitat montre une situation atypique du parc de logements sur le territoire de l'Île-Tudy : la majorité des logements sont des résidences secondaires (70% du parc de logements) et la part des logements vacants est inexistante dans le parc de logements (0,1%) ;
- Du fait de sa position en bordure littorale et de la rareté des terrains disponibles, la commune fait face à une pression immobilière très forte rendant la propriété inaccessible pour les jeunes ménages ;
- Malgré la part majoritaire de résidences secondaires dans le parc de logements, celle-ci tend à diminuer passant de 76% en 2007 à 71% en 2016. Ce phénomène est essentiellement expliqué par un transfert des résidences secondaires en résidences principales ;
- Les résidences principales sont des logements de plus en plus grands (5 pièces ou plus pour la majorité des résidences principales) alors qu'un phénomène général de desserrement des ménages est amorcé 2 personnes par ménage en 1999 contre 1,8 en 2012.

ENJEUX

- Favoriser la production de résidences principales de petite taille pour accueillir des jeunes ménages et pour réduire la consommation de l'espace.

- 1.1 -

CONTINUER A ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS EN TENANT COMPTE DE LA FAIBLE CAPACITE D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

L'accueil de population et les besoins en matière de logement sont programmés sur une durée de 10 ans, afin de pouvoir exprimer sur le moyen terme les objectifs de développement communal ; ces objectifs étant fortement contraints par la faible capacité d'accueil de la commune due à des disponibilités foncières très réduites, auxquelles s'ajoutent les contraintes liées aux risques de submersion marine.

- **Une croissance démographique de 0,9% par an sur les 10 prochaines années**

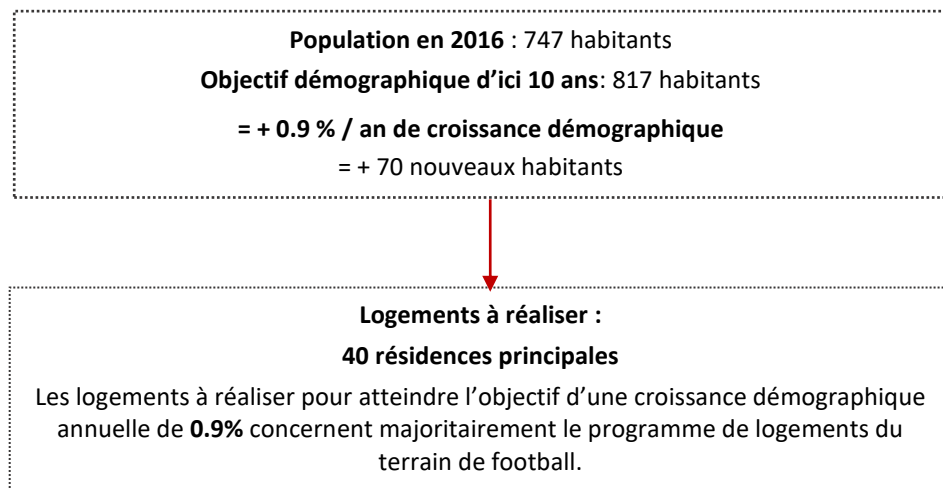
- Evolution de la croissance démographique depuis 1982 -



Par rapport aux années précédentes dont la croissance n'a pas connu d'évolution, la commune entend définir une croissance démographique ambitieuse en cohérence avec les préconisations du PLH et du SCOT afin d'attirer de nouveaux habitants sur la base du programme de logements défini sur l'emprise du terrain de football, seule opportunité foncière de la commune située en dehors des risques de submersion marine.

Les hypothèses retenues pour définir une croissance modérée par rapport aux années précédentes sont les suivantes :

- Le nombre de logements vacants sur la commune a toujours été bas, la commune souhaite conserver une stabilisation de la part des logements vacants équivalente à 0,1% du parc de logement ;
- Pour continuer à attirer de nouveaux habitants, la commune souhaite poursuivre l'augmentation de la part des résidences principales passant de 29% à 31,4% ;
- La baisse du taux de résidences secondaires est constante et régulière depuis 2007, la commune entend poursuivre cette diminution passant de 71% du parc de logements à 68% ;
- Le nombre moyen de personnes par ménage demeure constant par rapport à la dernière décennie : 1,8 personne par ménage



■ **Favoriser une production de nouveaux logements en résidences principales sur le territoire**

Sur la base des projections démographiques et des projets communaux engagés, la commune entend réaliser **40 nouveaux logements à l'horizon 2026**, ce qui représente une **production annuelle de 4 logements**, une production correspondant à la moyenne des logements autorisés des 5 dernières années et aux recommandations du Programme Local de l'Habitat du Pays Bigouden Sud.

- 1.2 -

PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DESTINEE A ASSURER UNE PLUS GRANDE MIXITE INTERGENERATIONNELLE SUR L'EMPRISE DU TERRAIN DE FOOT

De part son cadre de vie exceptionnel et son image de commune résidentielle calme, l'île Tudy attire une proportion importante de ménages aisés. Cette attractivité alliée à la pénurie de terrains constructibles ne fait que renforcer la pression foncière et grimper les prix de l'immobilier. Face à cette tendance, certaines catégories de population peinent de plus en plus à s'installer sur la commune : les ménages aux revenus modestes et les classes moyennes qui débutent leur parcours résidentiel, dont notamment les jeunes ménages.

Dans les années à venir, la municipalité souhaite redoubler d'efforts pour permettre l'accueil d'un plus grand panel de ménages, en faisant de l'installation des jeunes ménages une priorité. L'objectif est d'assurer une plus grande mixité sociale au sein de la population, mais aussi de garantir un renouvellement de la population et surtout de conserver l'école, équipement essentiel de la vie communale.

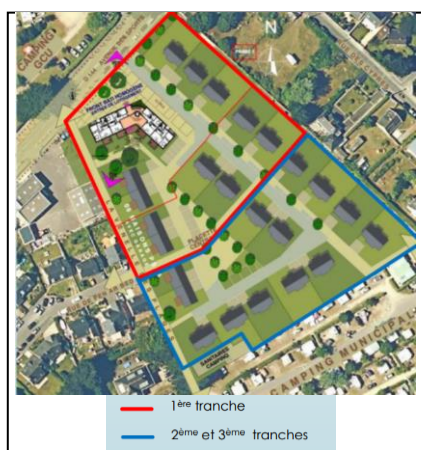
En ce sens, la mairie a engagé une opération immobilière sur la seule réelle opportunité foncière du territoire communal située en dehors des risques de submersion marine : le terrain de football. Cette opération communale répond d'une part à un objectif de mixité intergénérationnelle en permettant l'accès à la propriété des jeunes ménages et en favorisant l'accueil des personnes âgées et d'autre part à la création d'un nouveau quartier complémentaire au cœur du bourg.

Cette opération est la priorité du PLU, dans la mesure où le foncier appartient déjà à la collectivité et où les risques de submersions marines ne gèlent pas la construction de nouveaux logements.

Ainsi, le programme de logements s'inscrit sur une emprise totale de 1,4 hectare et se compose de 36 logements, soit une densité forte de 25 logements à l'hectare, répartis de la façon suivante :

- 18 lots libres ;
- 6 logements en accession à la propriété ;
- 12 logements en location dans un immeuble collectif intergénérationnel destiné à accueillir personnes âgées et familles. Confrontés au vieillissement de la population, les élus ont constaté que les personnes âgées souhaitaient rester à leur domicile mais dans un logement adapté, proche de la vie sociale, de leur famille et d'autres générations.

L'objectif d'inscrire un immeuble collectif intergénérationnel est de permettre la rencontre et l'entraide, de développer diverses formes de sociabilité et d'intégration des jeunes ou des moins jeunes, de favoriser le partage, et la transmission des savoirs et des compétences.



Plan d'ensemble du programme de logements sur l'emprise du terrain de foot



Vue de la maison intergénérationnelle



.2.

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN



CONSTATS

- Le territoire de l'Île-Tudy s'étend sur une superficie de 137 hectares, majoritairement urbanisés (45% des espaces sont aujourd'hui développés). Malgré un fort développement et des densités bâties fortes, le territoire est composé d'espaces naturels de grande superficie qui participent à un équilibre entre les espaces construits et les espaces vides ;
- L'histoire du développement de l'Île Tudy permet d'identifier deux pôles de développement : un bourg établi sur la pointe de l'Île Tudy, ouvert sur la mer, qui concentre l'essentiel de l'offre urbaine et caractéristique d'un ancien village de pêcheurs avec une densité forte et une architecture traditionnelle, contrastant avec des extensions résidentielles réalisées sur le modèle de lotissement dont le paysage relève d'une certaine monotonie ;
- Compte-tenu du caractère restreint du territoire communal, l'Île Tudy pratique déjà un mode d'urbanisation économe en espaces, avec une densité bâtie forte et de nombreuses opérations de renouvellement urbain ou de densification de l'enveloppe urbaine. Sur les 10 dernières années, la commune a consommé près de 5 hectares pour développer l'habitat et les activités économiques répartis de la façon suivante : 3,8 hectares pour l'habitat et à peine 1 hectare pour les activités (la consommation de l'espace s'entend ici par l'ensemble des espaces bâtis).
- Le développement de l'Île Tudy est particulièrement contraint par les risques de submersion marine dont la zone inconstructible correspond à près de 62% de la superficie du territoire (hors étang de Kermor) dont près de 50% correspond à un secteur déjà urbanisé

ENJEUX

- Le territoire de l'Île Tudy étant presque complètement urbanisé, son devenir se pose plus en termes d'aménagement, de renouvellement et de reconversion que d'extension et de développement compte-tenu de son exigüité et de son exposition aux risques de submersion marine ;
- Repenser le développement urbain de l'Île Tudy suppose de promouvoir une urbanisation équilibrée entre les besoins en termes d'équipements et de logements (mutualisation, reconversion) et d'espaces libres et de loisirs et de contraintes (risques naturels) ;
- Intégrer la problématique « risque de submersion marine » dans l'aménagement en intégrant les espaces contraints au titre des risques naturels dans le projet par une mise en valeur, une mise en scène des espaces inconstructibles avec les espaces construits et constructibles

2.1

POURSUIVRE UN MODE DE DEVELOPPEMENT

PRESERVANT L'IDENTITE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU TERRITOIRE

Ayant conscience des contraintes qui s'imposent à elle, la municipalité compte néanmoins poursuivre son développement en maintenant des densités bâties fortes s'inscrivant en cohérence avec l'identité paysagère remarquable du site et avec les risques de submersion marine. L'orientation donnée au projet de développement urbain est de favoriser un équilibre entre développement et aménagement.

- **Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace contraints par la configuration et par l'exposition du territoire aux risques de submersion marine :**

Compte-tenu des faibles potentiels de développement dont dispose la commune, un objectif de 45% de modération de la consommation d'espace a été fixé par rapport aux 10 dernières années.

Ainsi, selon les perspectives de développement de la commune :

- 2 hectares seront consommés pour de l'habitat, dont le terrain d'assiette de l'aménagement du terrain de foot de 1,4 hectare ;
- Aucune construction dédiée à de l'activité ne sera identifiée, dès lors que l'on considère que la consommation de l'espace est entendue au sens strict du terme comme tout espace bâti.

- **Maintenir des densités bâties fortes :**

Le projet de l'Ile Tudy doit intégrer des densités brutes minimales imposées dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale soit 16 logements à l'hectare. Au regard de la densité bâtie appliquée à l'échelle du territoire communal et des rares potentiels fonciers, la commune souhaite définir des densités bien plus fortes que celles imposées par le SCOT.

Considérant une **densité brute moyenne de 26 logements par hectare** sur l'ensemble du territoire communal, avec une différenciation entre **le cœur de bourg avec une densité moyenne de 45 logements par hectare** et **les extensions résidentielles avec une densité moyenne de 21 logements par hectare**, il s'agit de réserver une **enveloppe foncière à vocation d'habitat d'environ 2,1 hectares** associant d'une part l'emprise du terrain de football, principale opportunité foncière de la commune et d'autre part les dents creuses situées en dehors des zones inconstructibles du PPRL.

- **Intégrer les valeurs naturelles et paysagères de l'Ile Tudy dans le développement urbain :**

Au-delà du programme de logements défini sur l'emprise actuelle du terrain de foot, la commune ne souhaite pas pour autant combler l'ensemble des dents creuses disponibles. D'une part, certains potentiels disponibles ne seront pas mobilisables d'ici les 10 prochaines années et d'autre part, elle souhaite profiter de certains espaces vides pour permettre un équilibre entre des espaces bâtis denses et des espaces de nature libres.

- En identifiant des espaces aujourd'hui occupés comme de futurs espaces vides ou des espaces de respiration pour parvenir à un équilibre entre les vides et les pleins : ainsi, le camping GCU, situé en

partie en zone inconstructible sera valorisé en tant qu'espace de respiration pour établir un équilibre avec le programme de logements en cours.

- En imposant des règles limitant une « hyper-urbanisation » : la combinaison des règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol, limitation de la hauteur, de traitement des espaces libres permet de dessiner des formes urbaines alternatives et aérées.
- **Un développement urbain mieux séquencé et intégré aux valeurs paysagères :**

L'Ile Tudy de demain sera dessinée en 3 séquences urbaines :

- Le vieux-bourg : l'objectif de la commune est de conserver l'authenticité et l'identité d'ancien village de pêcheurs en préservant des densités bâties fortes, en mettant en valeur les espaces publics et les percées visuelles, en limitant la circulation automobile et en confortant l'animation sur la place de la Cale ;
- Le second pôle : le projet d'aménagement du terrain de football aura pour conséquence de créer un nouveau quartier intergénérationnel avec des densités bâties fortes (26 logements à l'hectare) ; l'aménagement d'un espace public aura pour but de fédérer l'ensemble du projet et de permettre un lieu d'échanges. Bien que le projet ne prévoit pas l'aménagement de commerces et services, il peut impulser une dynamique commerciale avec les 2 campings qui lui font face.
- Les extensions résidentielles : elles comprennent les lotissements situés en zone rouge du PPRL, où les densités bâties resteront faibles et les secteurs résidentiels où quelques dents creuses peuvent être comblées.

2.2

PERMETTRE LE REINVESTISSEMENT URBAIN EN TENANT COMPTE DES RISQUES DE SUBMERSIONS MARINES

- **Poursuivre la reconversion de sites stratégiques**

La commune a déjà engagé une politique de reconversion pour accueillir soit de l'habitat soit des activités. Elle entend poursuivre cette dynamique pour assurer le développement de l'Ile Tudy dans le respect des dispositions du PPRL.

- Le site autour du complexe sportif en entrée de ville : malgré les contraintes qui s'imposent sur ces terrains en termes d'exposition au risque de submersion marine et de situation en zone humide, les possibilités de reconversion doivent être étudiées. La proximité du mini-golf et de terrains de sport doivent pouvoir confirmer la vocation sportive et de loisirs de l'entrée de ville. Le caractère paysager et remarquable du polder à proximité de ces espaces fait de ce site un espace idéal pour développer des activités sportives dans le respect des dispositions du PPRL.
- Le bâtiment Centre de vacances Berry Tudy peut à terme être identifié comme un potentiel de reconversion pour l'accueil d'activités ou d'habitat.

- **Permettre la densification de l'enveloppe urbaine**, avec la construction en « dents creuses », la commune de l'île Tudy ne possède pas de grand potentiel.
 - Estimation des dents creuses exploitables pour du logement (non concernées par les risques de submersions marines) = à peine 2,1 hectares (emprise du terrain de foot comprise)
 - Estimation des dents creuses exploitables pour d'autres formes d'urbanisation (concernées par les risques de submersions marines) = 3,8 hectares

- **En permettant le renouvellement urbain**, soit au travers la division parcellaire, la division de logement ou le changement de destination de bâtiment existant en logements.



.3.

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS



CONSTATS

- Le tissu économique de l'île Tudy est réduit. L'exiguïté du territoire communal, son relatif isolement, la faiblesse de la population résidente sont autant de facteurs qui ne favorisent pas le développement d'activités économiques majeures ;
- La commune concentre 160 emplois (chiffres INSEE 2016 pour année 2013) répartis dans les secteurs du tourisme, des services et du commerce ; l'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi supérieur au nombre d'emplois) de 61,4 témoigne d'une résidentialisation de la commune ;
- En tant qu'économie historique de l'île Tudy, le tourisme balnéaire constitue la principale activité économique. Le territoire communal regroupe de nombreux facteurs d'attractivité qui en font un territoire à découvrir : son caractère îlien, le port de plaisance, les activités nautiques, les sentiers de découverte, ... La commune offre une capacité et une diversité importante d'hébergements touristiques et la population est multipliée par 8 en période estivale ;
- L'offre en commerces et services est essentiellement concentrée dans le bourg, au niveau de la place de la Cale, même si quelques restaurants sont implantés sur l'avenue de Bretagne ou l'avenue du Téven ;
- Le secteur primaire est représenté sur la commune avec une activité aquacole à terre et sur l'espace marin.
- En termes d'équipements, au regard du nombre d'habitants, la commune offre un niveau global d'équipements publics structurant satisfaisant. L'offre en équipements sportifs et de loisirs est largement représentée. Le port de plaisance, qui constitue un équipement majeur, connaît un agrandissement de sa zone de concession.

ENJEUX

- L'enjeu principal pour la commune est de maintenir l'école publique ;
- Adapter l'offre à la demande pour faire face au vieillissement de la population ;
- Renforcer l'offre urbaine sur les autres secteurs de développement en particulier le terrain de foot ;
- Identifier les équipements publics qui peuvent être mutualisés avec la communauté de communes du Pays Bigouden Sud

- 3.1 -

CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT ET RENFORCER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

- **Maintenir l'offre de commerces et de services existante et impulser une nouvelle offre urbaine au niveau du nouveau programme de logements :**

- Geler les possibilités de reconversion, vers de l'habitat, des locaux existants à l'échelle :
 - ✓ De l'immeuble de bureaux de Génération
 - ✓ Des rez-de-chaussée commerciaux situés sur la place de la Cale, principal lieu d'animation de la commune (maintien en commerce sans possibilité de changement de destination)
- Le programme de logements aura pour effet d'attirer de créer un nouveau quartier d'habitat. Eloigné du centre-bourg et de son animation commerciale, la création d'un nouveau quartier peut avoir pour effet d'impulser une dynamique commerciale, une nouvelle offre en termes de commerces et de services

- **Stimuler le développement touristique tourné vers la mer et développer le tourisme de nature**

Le tourisme apparaît comme la principale activité économique de la commune. Le développement d'activités liées à la mer (l'école de voile, le port de plaisance, les jeux de plein air sur la plage), la multiplication d'hébergements touristiques variés, son charme et sa position en bordure littorale font de l'Île Tudy un territoire attractif. La commune entend ainsi conforter le tourisme balnéaire :

- En maintenant les activités de loisirs existantes ;
- En augmentant la capacité d'accueil des plaisanciers au port l'Île ;
- En confortant la diversité des hébergements touristiques

Au-delà de son caractère balnéaire, le territoire de l'Île Tudy présente aussi d'autres caractéristiques naturelles à mettre en scène pour favoriser un développement autour de la nature. L'étang de Kermor et le polder viennent contraster le côté de balnéaire de l'Île et peuvent participer au développement d'un tourisme vert par la mise en place de cheminements piétons ou de parcours sportifs.

- **Maintenir l'activité conchylicole**

- Les chantiers conchylicoles de l'étang de Kermor

- 3.2-

MAINTENIR LES EQUIPEMENTS EXISTANTS ET PROGRAMMER DE NOUVEAUX AMENAGEMENTS

- **Permettre les évolutions des équipements existants et de leurs sites**

La commune a déjà engagé l'évolution d'équipements existants en permettant la reconversion du terrain de foot en résidences principales dans un secteur non contraint par les risques naturels.

Certains équipements pourraient à moyen terme évoluer et permettre une nouvelle destination participant au développement ou à l'embellissement de la commune.

- **Accentuer la vocation sportive et de loisirs en entrée de ville**

L'entrée de ville accueille aujourd'hui dans une première section structurée un terrain de foot, un mini-golf, une salle omnisports ; la seconde section qui apparaît moins organisée est destinée au dépôt de matériaux pour les ateliers municipaux et à l'accueil de mobil-homes. Située en zone inconstructible, seuls des aménagements légers sont possibles. Pour faire de cette entrée de ville un espace dédié aux loisirs et aux activités sportives, plusieurs possibilités d'aménagement ont été évoquées :

- ✓ Le transfert du terrain de foot
- ✓ L'aménagement d'un parcours sportif s'ouvrant vers le polder de la commune de Combrit et passant par l'étang de Kermor

- **Améliorer l'accessibilité aux équipements et aux espaces publics**, notamment pour les personnes à mobilité réduite

- **Accompagner le développement des équipements de communications numériques**, en prévoyant le déploiement des équipements permettant d'accéder au très haut débit sur l'ensemble du territoire communal



.4.

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS ET DE STATIONNEMENT



CONSTATS

- Le territoire de l'Île-Tudy, éloigné des axes de circulation principaux, se situe dans une position en partie enclavée, mais se trouve relativement proche des pôles d'emplois principaux à 10 km de Pont l'Abbé et à environ 20 km de Quimper ;
- Le territoire n'est pas desservi par un service de transport collectif mais dispose d'une offre de transport en commun spécifique destinée aux scolaires (ligne Quimper Pont l'Abbé Ile-Tudy Sainte-Marine) ;
- Les liaisons maritimes entre l'Île-Tudy et Loctudy constituent une réelle opportunité en termes d'échanges et de déplacements quotidiens entre les 2 communes ;
- Le centre-bourg concentre les principales difficultés en termes de déplacements et de stationnement ;
- L'avenue de Bretagne, axe principal du territoire communal, présente une certaine monotonie dans sa longueur ne favorisant pas la traversée des quartiers résidentiels ;
- La commune a réalisé de nombreux efforts dans la mise en place de circulations douces pour les déplacements quotidiens (voies partagées) et pour la découverte de l'Île (Tour de l'Île)

ENJEUX

- Favoriser les déplacements doux en particulier dans le bourg en limitant la place de la voiture sauf aux riverains ;
- Renforcer les liaisons maritimes avec Loctudy ;
- Permettre un séquençage de la voie principale

Au regard des difficultés rencontrées par la municipalité en termes de circulation et de stationnement, la commune a mis en place un projet « Voie verte » sur l'ensemble du territoire communal. Ce projet a pour objet de :

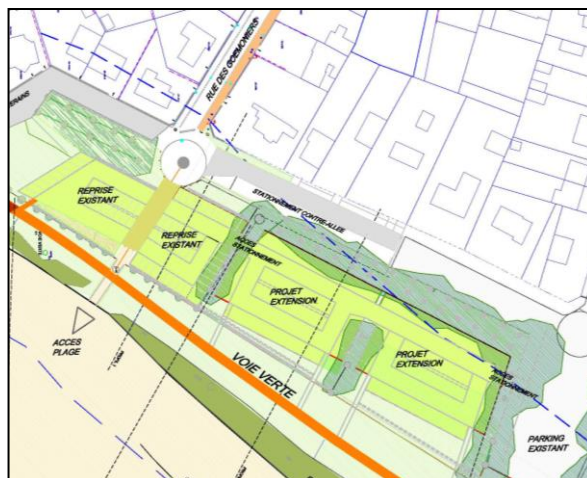
- ✓ Limiter la circulation automobile dans le centre-bourg ;
- ✓ Favoriser les circulations partagées (automobile, piétons, vélos) ;
- ✓ Permettre les circulations à l'ensemble des usagers en favorisant l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite

- 4.1 -

LIMITER LA CIRCULATION AUTOMOBILE A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG

La circulation à la Pointe constitue la principale problématique sur le territoire de l'Ile. Ainsi, la commune entend limiter la circulation automobile dans le vieux-bourg en :

- Mettant en place une zone de rencontre à l'échelle du vieux-bourg et sur la digue de Kermor ce qui consiste à limiter la vitesse à 20km/h à l'ensemble des usagers et à donner la priorité aux piétons et aux personnes les plus vulnérables ;
- Structurant et en augmentant la capacité du stationnement de Penn An Truck.



Vue du projet d'extension et de structuration stationnement de Penn an Truck

- 4.2 -

POURSUIVRE LA MISE EN PLACE DE VOIES PARTAGEES ET FAVORISER L'ACCESSIBILITE POUR TOUS

Le projet de la voie verte a pour objectifs de :

- Réorganiser la voirie pour faciliter les cohabitations d'usage ;
- Créer une voie partagée en site propre déconnectée de la route principale d'accès au centre-bourg ;

▪ Aménager les circulations à l'échelle des dunes et en travaillant sur l'accessibilité

Le projet va permettre de rendre plus lisible et de créer les cheminements accessibles pour tous les usagers des secteurs d'habitat vers la plage ;

▪ Créer de nouveaux itinéraires pour les déplacements quotidiens ou la promenade par :

- La mise en place d'une promenade sécurisée en bordure littorale sur le boulevard de l'Océan grâce à la réalisation de murets « brises vagues » ;



Promenade boulevard de l'Océan

- La réalisation d'une promenade littorale de la place du Teven jusqu'au vieux-bourg



Promenade entre Penn An Truck et l'entrée du vieux-bourg



Vue du camping



Vue du terrain de foot

▪ Poursuivre la mise en place de circulations piétonnes et de voies partagées pour limiter la place de l'automobile

La commune entend poursuivre ses efforts en matière de diversification des déplacements en renforçant la mise en place des circulations douces et de voies partagées par :

- La création d'une voie verte partagée en site propre, déconnectée de la route principale d'accès au centre-bourg ;
- La restructuration de l'avenue de Bretagne et l'avenue du Teven permettant la mise en place d'une voie dédiée aux circulations douces (piétons et vélos) ;



.5.

ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE PRESERVATION DU PATRIMOINE ET DE CADRE DE VIE



CONSTATS

- Le territoire de l'Ile-Tudy constitue un espace urbanisé dans un véritable écrin de nature. En tant que presqu'île, l'élément eau est constamment présent pour les habitants. Le nord du territoire est ceinturé par la trame verte et bleue créée par l'étang de Kermor et le polder ;
- Les multiples ouvertures sur la mer dans le vieux bourg et sur certains secteurs résidentiels participent à la qualité des paysages et du cadre de vie des habitants ;
- Le territoire communal est composé d'espaces naturels majeurs bénéficiant de mesures de protection au regard de leur sensibilité environnementale : l'étang de Kermor est protégé en tant que site Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 et le polder constitue un site classé. Les 2 secteurs constituent des zones humides à préserver.
- Au-delà du caractère naturel remarquable de l'Ile Tudy, la qualité et la cohérence de l'architecture, la valorisation des espaces publics et son âme de village de pêcheurs font du vieux bourg un véritable joyau ouvert sur la mer ;
- Contrastant avec le vieux bourg, les extensions résidentielles présentent un intérêt architectural moindre et une voirie marquée par un manque de rythme.

ENJEUX

- Protéger strictement l'étang de Kermor ;
- Mettre en valeur la trame verte et bleue et favoriser les continuités écologiques, notamment par la poursuite de la mise en valeur de l'entrée de ville ;
- Favoriser une mise en relation et mettre en valeur l'interface entre les espaces bâtis et les espaces naturels ;
- Mettre en valeur les percées visuelles en particulier dans le centre bourg et les ouvertures sur la mer

- 5.1 -

ASSURER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET PRESERVER LA BIODIVERSITE

- **Poursuivre la protection des milieux et des paysages naturels littoraux et mettre en valeur les continuités écologiques :**

- **En protégeant les espaces littoraux :**

- L'étang de Kermor et les milieux humides situés en arrière (polder), réservoirs majeurs de biodiversité, mais aussi seuls espaces constitutifs de la trame verte et bleue, en tant que continuité écologique entre l'anse du Pouldon et le polder de Combrit. A noter également que ces espaces sont la seule véritable coupure d'urbanisation à l'échelle de la commune.
- Les grèves et l'anse du Pouldon ;
- La Grande Plage et la plage du Téven ;
- Les espaces de dunes au niveau de la Grande Plage seront également préservés

- **En contenant le développement de l'urbanisation sur la frange littorale**, avec le maintien d'espaces naturels « tampons » au niveau de l'étang de Kermor et au niveau de la plage du Téven

- **En préservant les qualités écologiques et paysagères des zones humides de l'étang de Kermor et de la zone de Polder au nord du territoire**

- **En protégeant les arbres remarquables**

Le cyprès de la résidence « hôtel Tudy » à la pointe, arbre isolé qui se détache très clairement de l'espace bâti sera conservé.

- **Conserver des espaces de « nature plus ordinaire » :**

Plusieurs espaces du fait de leur exposition forte aux risques de submersion marine, ne pourront être aménagés. Le secteur résidentiel ne dispose d'aucune possibilité en termes de développement au regard des contraintes du Plan de Prévention des Risques Littoraux. Ainsi, les nombreuses parcelles libres, correspondant à une superficie totale de 3,8 hectares, constitueront à terme des espaces de nature entretenus par les propriétaires ou par les services municipaux ;

- 5.2 -

GERER LA RESSOURCE EN EAU ET FAVORISER L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

▪ Gérer la ressource en eau

La gestion des eaux pluviales apparaît comme une thématique importante sur un territoire majoritairement urbanisé. Ainsi, la commune souhaite dans le cadre du nouveau programme de logements encourager une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle en préconisant leur infiltration. Le schéma directeur des eaux pluviales, en cours de réalisation à l'échelle communale, va permettre d'intégrer des prescriptions dans le PLU pour gérer au mieux les eaux pluviales et ainsi limiter le gaspillage de la ressource en eau.

▪ Favoriser un développement sobre en énergie

L'objectif est de ne pas interdire les nouveaux procédés constructifs visant les performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables. Ces nouvelles constructions ou dispositifs auront leur place, en fonction de la localisation des projets et de leur capacité d'intégration dans le site.

- 5.3 -

FAVORISER UN EQUILIBRE ENTRE AUTHENTICITE ET MODERNITE

▪ Maintenir des prescriptions architecturales et paysagères relativement strictes à l'échelle du Vieux Bourg, en ne cherchant pas, pour autant, à « muséifier » la commune :

Des règles d'aménagement spécifiques, travaillées rue par rue, concernant l'implantation des constructions, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions seront définies à l'échelle du vieux-bourg afin de conserver et de poursuivre la mise en valeur de son authenticité.

En dehors de ce périmètre, des dispositions contraignantes ne se justifient pas. Néanmoins, des règles de bon sens, visant l'insertion des nouvelles constructions et des aménagements, seront inscrites dans le règlement.

- 5.4 -

RESTRUCTURER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS

▪ Poursuivre la restructuration des espaces publics existants à l'échelle de l'ensemble du territoire communal

Dans le cadre du projet voie verte, la place du Teven sera restructurée (places de stationnement matérialisées et réorganisées) et la place des Déportés qui intégrera une voie nouvelle pour les circulations vélos.

▪ Restructurer les voies principales de l'île :

L'avenue de Bretagne et l'avenue du Teven seront restructurées par la création de séquences paysagères qui rythmeront la circulation sur les axes principaux de l'île. Le projet a pour objet d'alterner les modes de circulation et d'identifier des séquences paysagères plus marquées pour atténuer l'effet monotone des voies linéaires. La vitesse de circulation sera aussi apaisée.

Un **nouvel espace public** sera créé pour favoriser les échanges et permettre un lieu de rencontre intergénérationnel à l'échelle du nouveau quartier.

- **Poursuivre l'aménagement de l'entrée de ville** en mettant en place le projet du SIVOM de Combrit Ile Tudy de surélévation d'une partie de la voie existante d'entrée de ville. Ce projet a pour objet d'accentuer la continuité verte et bleue par la mise en eau de l'entrée de ville, de sécuriser la circulation (ralentissement de la vitesse en amont) et de renforcer l'identité îlienne de l'Ile-Tudy.

- 5.5 -

METTRE EN VALEURS LES PERCEES VISUELLES ET LES OUVERTURES SUR LA MER

Du fait de sa position géographique et de sa configuration, l'ensemble du territoire communal offre des percées visuelles et des ouvertures sur la mer qu'il convient de préserver ou de mettre en valeur dans le cadre de projet d'aménagement.

- 5.6 -

ASSURER LA PREVENTION LES RISQUES DE SUBMERSION

Le territoire de l'Ile Tudy est exposé aux risques de submersion marine et de remontée de nappes. L'intégration du Plan de Prévention des Risques Littoraux dans le PLU, approuvé par arrêté préfectoral le 12/07/2016, vise à prévenir les risques et ne pas augmenter la vulnérabilité des habitants.

ILE-TUDY

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



LEGENDE

1_FAVORISER L'ACCUEIL DE JEUNES MENAGES ET REpondre AUX BESOINS DES SENIORS

- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants dans un objectif de mixité intergénérationnelle par la réalisation d'un programme de logements sur l'emprise du terrain de foot
- Encourager des densités fortes pour les nouvelles constructions sur le bourg et plus faibles dans les secteurs de lotissement

2_ENCOURAGER LES DEPLACEMENTS DOUX ET FACILITER LE STATIONNEMENT

- Etendre l'aire naturelle du stationnement de Pen an Truck dans le respect des valeurs naturelles du site
- Restructurer l'avenue du Teven et de Bretagne
- Assurer la priorité aux piétons dans le centre-bourg et sur la digue de Kermor
- Restructurer les espaces publics : place des Déportés et stationnement de l'avenue de la Plage
- Conforter les circuits de découverte de l'île - GR34 et Tour de l'île

3_STIMULER L'ECONOMIE LOCALE ET DEVELOPPER LE TOURISME

- Maintenir et accentuer l'offre de commerces et de services sur les secteurs d'animation
- Conforter les activités nautiques et balnéaires
- Espaces de loisirs à confirmer
- Affirmer et étendre la vocation sportive et de loisir en entrée de ville
- Affirmer la vocation portuaire de la Pointe et conforter la mise en valeur de l'interface ville-port

4_PRESERVER LES VALEURS NATURELLES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE DE L'ILE

- Interdire les nouvelles constructions dans les secteurs exposés fortement au risque de submersion marine
- Protéger et mettre en valeur les zones humides : étang de Kermor et le polder
- Préserver des espaces de nature pour assurer un équilibre entre espaces libres et espaces construits
- Poursuivre la mise en valeur de l'entrée de ville
- Préserver et mettre en valeur la continuité verte et bleue
- Protéger la dune
- Protéger les arbres remarquables

