

# **PARTIE 3 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET BILAN DES ZONES DU POS EN VIGUEUR**

## 1. L'URBANISATION DE LANDEVANT

La commune de Landévant occupe un territoire de 2230 hectares.

**Les espaces urbanisés**, quelques soient leurs vocations (habitat, équipements, activités économiques) et leur localisation (au sein des milieux agricole, urbain...) représentent une superficie **d'environ 240 ha, soit 11% du territoire communal**.

L'urbanisation de la commune s'appuie historiquement sur le bourg, le village de Locmaria et quelques petits hameaux ou écarts d'urbanisation constructibles depuis au POS de 1998.

Le bourg centralise aujourd'hui la plupart des équipements, commerces et services. Il constitue une centralité, à partir de laquelle la commune s'est développée depuis plusieurs siècles avec notamment une accélération importante depuis les années 1980.

## 2. LES ESPACES CONSOMMES PAR L'URBANISATION

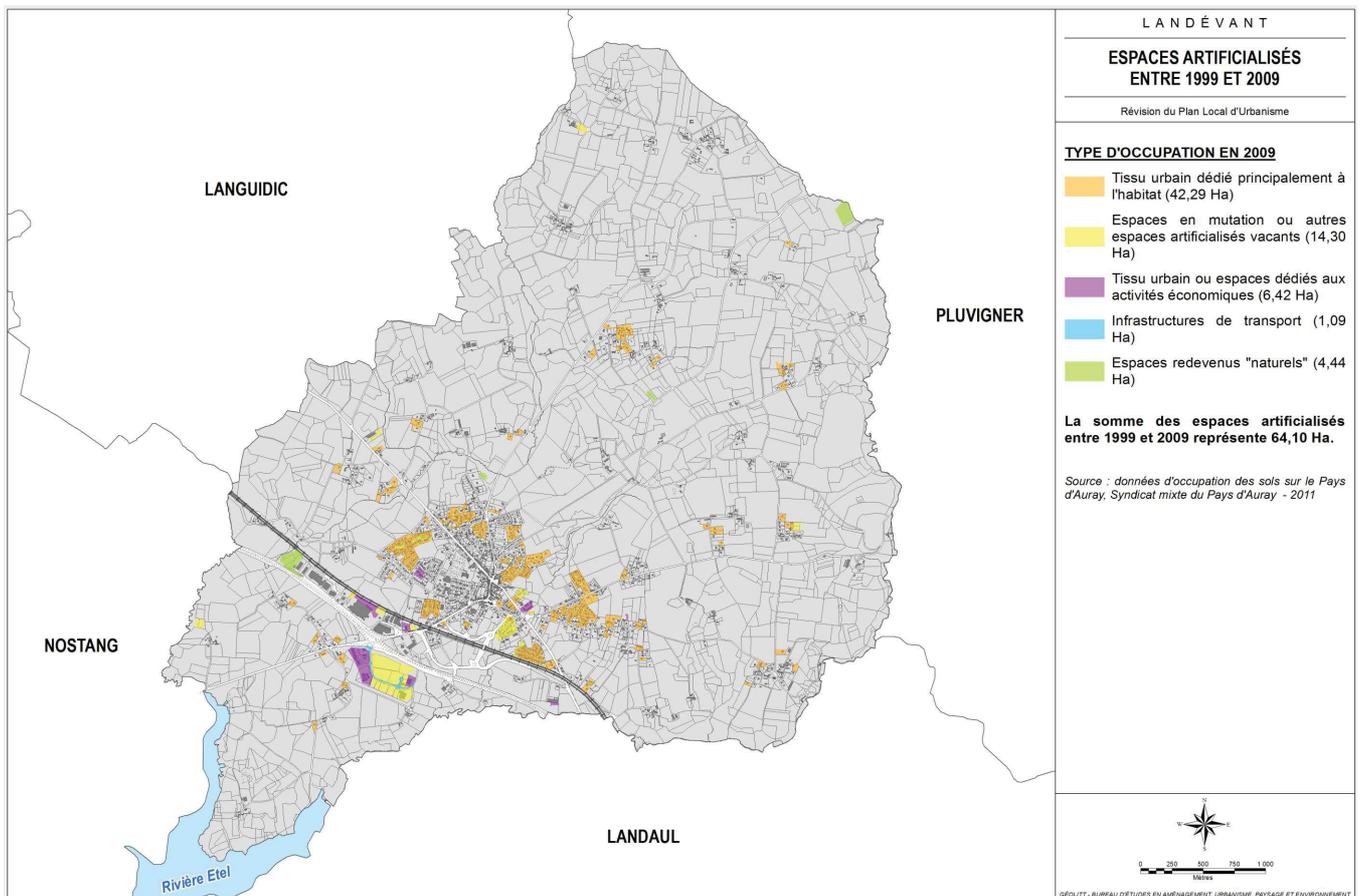
Ces 10 dernières, la commune de Landévant a consommé beaucoup d'espace. **De 1999 à 2009, plus de 64 hectares ont été urbanisés ou artificialisés, soit une consommation moyenne de 6,4 ha/an.**

Cette consommation est essentiellement **liée au développement résidentiel (habitat), à plus de 66%, avec environ 42 hectares** consommés en une dizaine d'années. Sur cette période allant de 1999 à 2009, 417 logements ont été créés, soit une densité de 10 logements/hectare et une moyenne de 42 logements par an.

Cette consommation d'espace, relativement importante, s'explique par un rythme de constructions élevé avec la production d'une quarantaine de logements créés annuellement durant la période 1999-2009. Ce nombre important est du au fait de l'augmentation de population et en particulier de la forte attractivité de la commune.

**Le POS approuvé en 1998 offrait 79 ha en termes de potentiel constructible**, zones NA (NA et NAi) uniquement, soit près de 3,5% de la commune, dont un peu plus de 58 hectares pour l'habitat.

Fin 2012, il restait un potentiel « théorique » constructible (sur la base du POS de 1998) de près de 42 ha hectares, dont 35 ha pour l'habitat et près de 7 ha pour les activités économiques. Ce potentiel est essentiellement identifié à l'échelle du bourg.



### 3. LES TROIS AXES DE LA VOLONTE COMMUNALE EN MATIERE D'EXTENSIONS URBAINES

Aujourd'hui, afin de conserver la qualité des paysages, des espaces naturels et agricoles, l'urbanisation doit être mieux encadrée et être plus économe en consommation d'espaces.

Pour atteindre cet objectif, la commune a choisi d'agir sur plusieurs plans :

La gestion plus économe de l'espace en :

- réduisant significativement la taille moyenne des parcelles, établit à 455 m<sup>2</sup> ;
- réservant environ 28 ha pour les besoins en habitat (extension et réinvestissement urbain), soit la création d'environ 625 logements en une 15<sup>aine</sup> d'années.
- déclassant de la zone constructible des secteurs urbanisés ou à urbaniser n'ayant plus vocation à l'être, compte tenu d'une suffisance de surface pour les besoins futurs de la commune en terme de nouveaux logements, d'équipement et de services.

La mise en place d'objectifs de diminution de la consommation de l'espace et d'urbanisation linéaire par en :

- augmentant la production de logements collectifs, intermédiaires,
- diminuant de 30% la consommation foncière globale de la commune par rapport à la période 1999-2009,
- identifiant tous les secteurs de rénovation urbaine potentielle et prendre en considération les possibilités de densification en zone urbaine (estimation d'un taux de densification de 20% à l'intérieur des zones déjà urbanisées),
- réfléchissant à la mise en place d'outils comme la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

L'extension prioritaire au niveau du bourg :

- le bourg se verra attribuer la majorité des futures habitations (densification et extension),
- le village de Locmaria se verra attribuer une légère d'extension tout en conservant ses possibilités de densification,
- les hameaux ne pourront développer leur tissu urbain qu'en densification de l'existant, dans le respect de leurs enveloppes urbaines existantes (3 hameaux à vocation d'habitat ont été retenus soit par leur taille importante = Kerzard, soit par leur proximité immédiate avec l'agglomération de Landévant = Mané Kerverh et Mané Lann Vraz).

### 4. LES ENJEUX POUR DEMAIN

La gestion économe de l'espace et la modération de consommation d'espace est une obligation légale, notamment avec l'application des lois « Grenelle ». Celles-ci visent à lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) communal doit donc fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces objectifs doivent être justifiés au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Cette nouvelle exigence s'accompagne, à l'échelle du rapport de présentation, d'une obligation d'analyse de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans cette optique de gestion économe de l'espace et de modération de consommation d'espace une méthode d'identification des espaces de réinvestissement urbain a été établit. Ce afin de permettre de sélectionner, selon des critères objectifs, les secteurs devant faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble.

Cette méthodologie a également permis de désigner et de distinguer les secteurs qui représentent des espaces de réinvestissement urbain ou des secteurs d'extension urbaine.

### **Méthodologie d'identification des espaces de réinvestissement urbain appliquée sur le territoire de Landévant**

#### **Quelques définitions préalables prises en compte dans la révision du PLU de Landévant :**

*Enveloppe urbaine : parties physiquement urbanisées du bourg de Landévant, de ses extensions, du village de Locmaria et des hameaux constructibles.*

*Réinvestissement urbain : espace urbanisable à l'intérieur de ces enveloppes urbaines.*

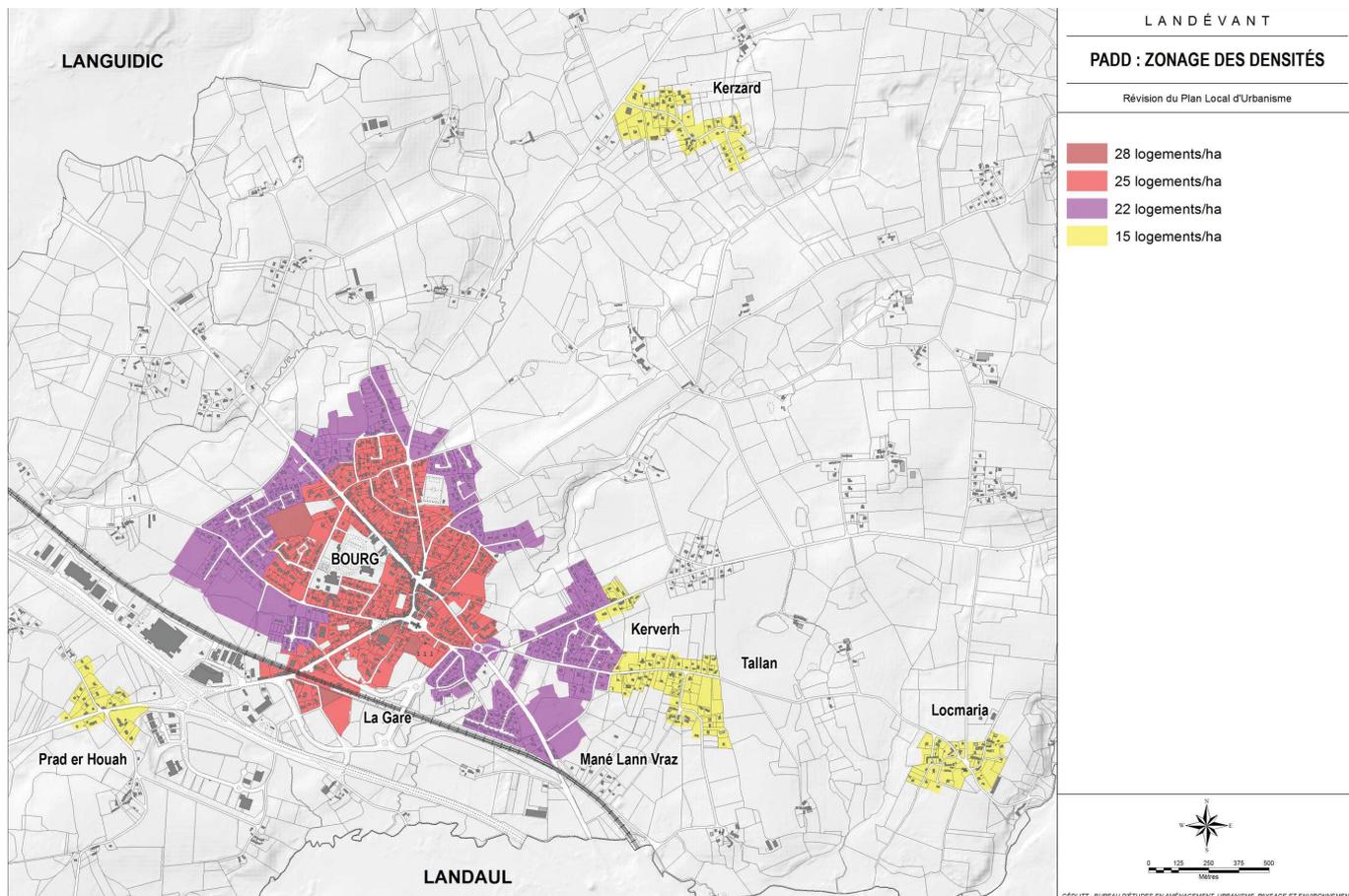
*Extension urbaine : espace urbanisable à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.*

Le tissu urbain de Landévant a été analysé et chaque espace mutable a été recensé et identifié selon les critères du tableau figurant ci-dessous. Par espace mutable est entendu un espace vierge de toute construction ou un espace ayant vocation à être rénové/restauré/réhabilité compte tenu de son état ou de sa vocation obsolète.

VOCATION DE LA ZONE	HABITAT	ACTIVITES	EQUIPEMENT	LOISIR
<b>DENSIFICATION SPONTANEE</b>	espace urbain ne permettant <b>pas d'accueillir au moins 3 logements.</b>	espace urbain au sein duquel de nouveaux aménagements liés à l'activité de la zone peuvent ou non être mis en place, pour lesquels aucun projet n'est pour l'heure envisagé. Une parcelle libre localisée dans la continuité d'un espace à vocation d'équipement/d'activités/de loisir, mais ne présentant pas d'accès direct à la voirie, est considérée comme un secteur de densification spontanée		
<b>DENT CREUSE</b>	espace urbain permettant <b>d'accueillir au moins 3 logements</b> avec accès direct sur la voie publique.	espace urbain au sein duquel de nouveaux aménagements liés à l'activité de la zone sont prévus et seront mis en œuvre dans le cadre du PLU via une orientation d'aménagement et de programmation.		
<b>DISPONIBILITE D'ILOTS</b>	espace urbain relativement important <b>permettant d'accueillir au moins 10 logements</b> et/ou avec des renforcements à prévoir pour les accès ou les réseaux	-		
<b>RENOUVELLEMENT URBAIN</b>	espace urbain déjà partiellement ou complètement urbanisé mais <b>devant faire l'objet d'une opération de rénovation urbaine</b>			
<b>EXTENSION</b>	secteur naturel ou agricole, <b>en dehors de l'enveloppe urbaine</b> , destiné à être ouvert à l'urbanisation.	secteur naturel ou agricole, en dehors de l'enveloppe urbaine, destiné à être ouvert à l'urbanisation		

Concernant les secteurs présents en zone d'habitat, la méthode d'identification des espaces vacants (dents creuses) a tenu compte des valeurs de densités fixées par le PADD. Dans ce dernier, la commune a en effet souhaité spatialiser les densités de constructions à vocation d'habitat en fonction de secteurs géographiques, historiques ou des enjeux de développement.

Ainsi, afin de renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, les densités sont décroissantes depuis les 2 artères commerçantes et la Gare vers les quartiers périphériques.



Les valeurs de densités induisent les superficies des lots à construire. Ainsi, le tableau ci-dessous associe les valeurs des densités et la superficie d'un lot correspondant à cette densité :

Secteurs de densités (logts/ha y compris les VRD)	Surface permettant l'accueil de 1 logt (m <sup>2</sup> )
28	357
25	400
22	455
15	667

Compte tenu des périmètres et des valeurs de densité, les secteurs vacants inscrits au sein de l'enveloppe urbaine en zone d'habitat ont été classés au sein des différentes catégories d'espaces de réinvestissement urbain.

**Superficie minimale des terrains à prendre en compte pour le réinvestissement urbain**

Zones de densités (logts/ha)	Densification spontanée (m <sup>2</sup> )	Dent creuse (m <sup>2</sup> )	Disponibilité d'îlot (m <sup>2</sup> )	Rénovation urbaine (m <sup>2</sup> )
28	S < 1071	1071 < S < 3571	S > 3571	S > 1071
25	S < 1200	1200 < S < 4000	S > 4000	S > 1200
22	S < 1364	1364 < S < 4545	S > 4545	S > 1364
15	S < 2000	2000 < S < 6667	S > 6667	S > 2000

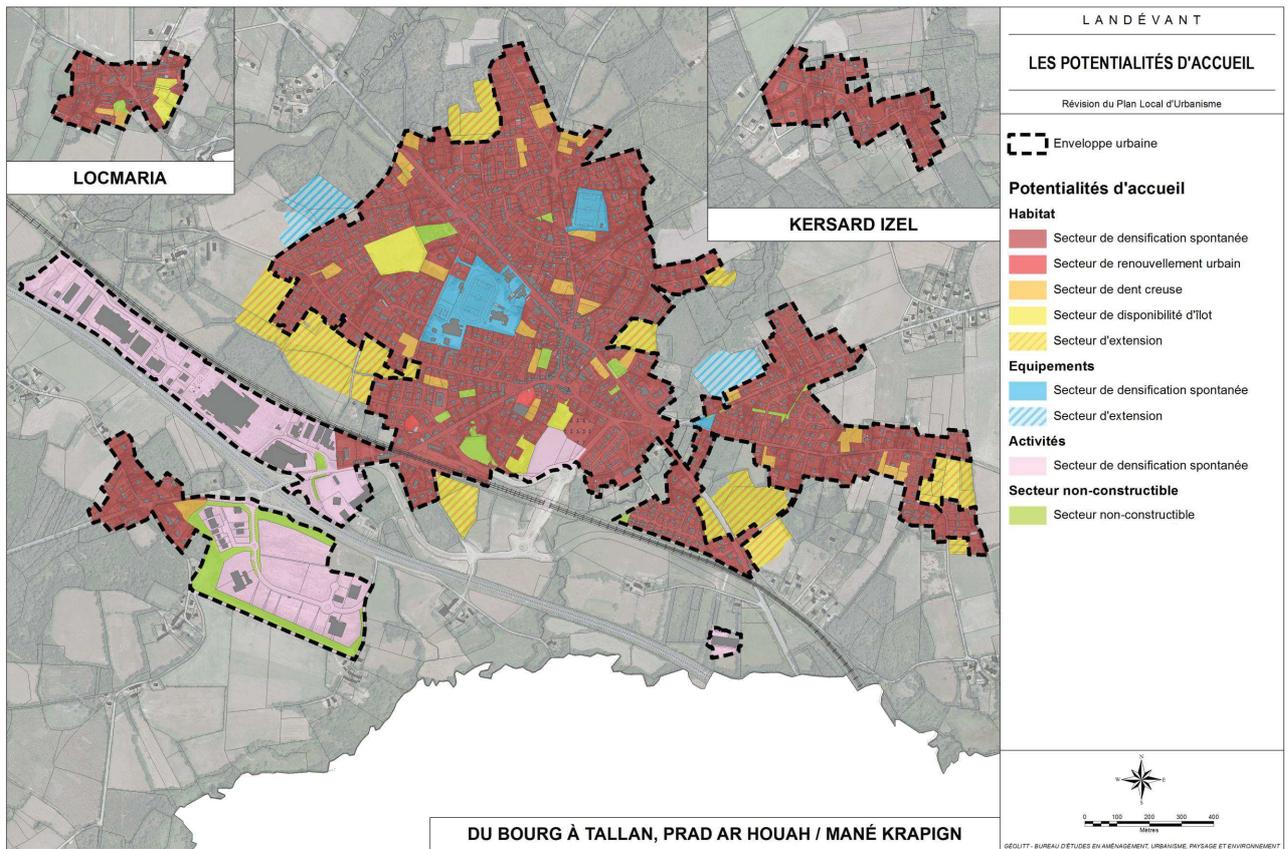
Le repérage des espaces d'accueil s'est fait selon les superficies mises en évidence ci-dessus. Néanmoins, tous les espaces vacants inscrits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et présentant des superficies au moins égales ou supérieures à celles retenues pour la désignation en tant qu'espaces de réinvestissement urbain n'ont pas été retenus comme secteur à urbaniser. En effet, pour qu'un espace soit retenu, il devait répondre aux critères suivants, calculés sur la base du plan cadastral :

- parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, bénéficiant d'un accès direct à la voirie et permettant d'accueillir au moins trois logements.
- parcelle bâtie, sur laquelle se trouvent un ou plusieurs bâtiments, à condition :
  - qu'une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la même parcelle,
  - que le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 3 logements,
  - que les logements nouveaux puissent avoir un accès à la voirie.
- parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, mais appartenant au propriétaire d'une parcelle voisine avec construction qui l'utilise comme jardin à condition :
  - qu'une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la parcelle voisine appartenant au même propriétaire,
  - que le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 3 logements,
  - les logements nouveaux aient accès à la voirie.
- l'aménagement du secteur ne peut isoler la/les construction(s) existante(s) par rapport à la voirie.
- ne pas présenter de risques pour l'entrée/sortie sur la voirie des nouveaux logements.

- avoir une forme qui permette l'aménagement concret d'au moins 3 logements (une forme trop allongée pour permettre la mise en place d'une voirie et de logements n'est donc pas forcément retenue par exemple, et ce même si la surface est conforme aux critères du tableau ci-dessus).

Selon cette méthodologie, une carte de potentialité d'accueil a été réalisée sur l'ensemble de la commune, identifiant chaque espace mutable et renseignant selon la vocation (habitat, équipement, activités ou loisir) la potentialité d'accueil à savoir :

- densification spontanée,
- dent creuse,
- disponibilité d'îlots,
- rénovation urbaine,
- extension urbaine.



Suite à cette identification, les secteurs se sont vus, ou non, appliqués des principes d'aménagement visant à une économie de l'espace, à la mise en place d'accès sécurisé et à une insertion paysagère.

Seuls les espaces repris au sein des **secteurs de densification spontanée ne se sont pas vus fixer d'orientations d'aménagement et de programmation.**

Pour les autres :

- les secteurs de dent creuse et de rénovation urbaine se sont vus préciser des orientations d'aménagement et de programmation. Ils sont par ailleurs repris en zone U (urbanisée).
- les secteurs de disponibilités d'îlot et d'extensions urbaines se sont également vus fixer des orientations d'aménagement et de programmation et ont par ailleurs été zoné au règlement graphique en tant que :
  - secteur 1AU : secteur à urbaniser à court terme, bénéficiant d'un accès aux différents réseaux et dont l'urbanisation est nécessaire au développement immédiat de la commune,
  - secteur 2AU : secteur à urbaniser à long terme, n'ayant pas actuellement d'accès aux différents réseaux (voirie, eaux...) et dont l'urbanisation ne correspond pas aux besoins actuels de la commune.

# **PARTIE 4 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU**

## 1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ces atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les perspectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal.

### 1.1. PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, ET QUANTIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A 10 ANS

Les perspectives d'évolution de la population et de la construction envisagées ici n'ont qu'une valeur indicative, mais elles **permettent d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir** pour couvrir les besoins sur une dizaine d'années.

Il est à noter que :

- les besoins calculés ne concernent que les seuls logements et n'incluent pas les équipements d'accompagnement (commerces...) ni les équipements publics ;
- Indépendamment de la volonté des élus, il peut exister sur le marché une rétention des terrains pratiquée par certains propriétaires qui, pour des raisons diverses, ne souhaitent pas vendre leurs terrains dans l'immédiat (terrains agricoles exploités par exemple) ;
- enfin, afin d'éviter toute spéculation, il est important d'avoir une offre de terrains supérieure à la demande.

Ces hypothèses ne doivent en aucun cas être prises comme données absolues, la construction dépendant de multiples autres facteurs échappant aux logiques urbaines ou politiques.

#### **Hypothèses de bases :**

- en prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de 450 m<sup>2</sup> (y compris les 20% à réserver aux Voies et réseaux Divers), la densité est d'environ 22 logements/ Ha. ;
- part des logements vacants jugée incompressible, en baisse et stabilisée à 5% du parc de logements totaux (seuil jugé incompressible) ;
- part des résidences secondaires stabilisée à 5% ;
- desserrement de la population jugé en baisse à 2,3 personnes par foyer pour les 15 ans à venir.

Deux scénarios ont ainsi été proposés à la commune :

- forte baisse du taux de croissance démographique par rapport à la période 1999-2009 (3,9% de croissance annuelle moyenne) avec un taux estimé à 1,5%,
- légère baisse du taux de croissance avec un taux estimé à 2,2% (en relation avec le taux retenu pour le Programme Local de l'Habitat).

**Scénario n°1 : hypothèse : croissance de 1,5% sur 15 ans**

Population au 01/01/2009	<b>3130</b>	
Taux d'occupation au 01/01/2009	2,5	
Nombre de résidences principales au 01/01/2009	1252	90,1%
Nombre de résidences secondaires au 01/01/2009	94	6,8%
Nombre de logements vacants au 01/01/2009	44	3,2%

**Hypothèse :**

Population au 01/01/2028	<b>4022</b>	2009-2028	2013-2028
Taux d'occupation au 01/01/2028	2,3	892	704
Nombre de résidences principales au 01/01/2028	1749	88,2%	
Nombre de résidences secondaires au 01/01/2028	135	6,8%	
Nombre de logements vacants au 01/01/2028	100	5,0%	

**Calculs prospective :**

Taux d'évolution en % par an 2009-2028	<b>1,5</b>	(hypothèse de travail)
Variation brute de population 2009-2028	892	
Nombre résid princip au 01/01/2028	1749	88,2%
TOTAL LOGEMENTS au 01/01/2028	1984	
VAR TOT LOGTS 2009-2028	594	
Augm de population/tx d'occup 2028	387,8	

	2009-2028	par an	
Renouvellement	7,0	0,4	1,2%
Var RS/LV	97,0	5,1	16,1%
Desserrement	108,9	5,7	18,1%
POINT MORT	212,9	11,2	
<b>EFFET DEMO</b>	<b>387,8</b>	20,4	LOGTS CONSTRUITS-POINT MORT 64,6%

<b>D'OU LA CONSTRUCTION</b>		<b>601</b>	
soit par an		32	
indice de construction		10,1	
Superficie moyenne par logt (y comp 20% VRD)		455 m <sup>2</sup>	soit 22 logements/ha.
Surface à prévoir en zone 1AU et 2AU habitat de 2009 à 2028		21,9 ha	
Surface à prévoir en reinvestissement urbain (20%) de 2009 à 2028		5,5 ha	
SURFACE A OFFRIR A L'HABITAT DE 2009 à 2028		27,3 ha	
Surface à prévoir en zone 1AU et 2AU habitat de 2013 à 2028		17,3 ha	
Surface à prévoir en reinvestissement urbain (20%) de 2013 à 2028		4,3 ha	
<b>SURFACE A OFFRIR A L'HABITAT DE 2013 à 2028</b>		<b>21,6</b> ha	

**Scénario n°2 : hypothèse : croissance de 2,2% sur 15 ans**

Population au 01/01/2009	<b>3130</b>	
Taux d'occupation au 01/01/2009	2,5	
Nombre de résidences principales au 01/01/2009	1252	90,1%
Nombre de résidences secondaires au 01/01/2009	94	6,8%
Nombre de logements vacants au 01/01/2009	44	3,2%

**Hypothèse :**

Population au 01/01/2028	<b>4438</b>	2009-2028	1308	2013-2028	1033
Taux d'occupation au 01/01/2028	2,3				
Nombre de résidences principales au 01/01/2028	1930	88,2%			
Nombre de résidences secondaires au 01/01/2028	149	6,8%			
Nombre de logements vacants au 01/01/2028	110	5,0%			

**Calculs prospective :**

Taux d'évolution en % par an 2009-2028	<b>2,2</b>	(hypothèse de travail)
Variation brute de population 2009-2028	1308	
Nombre résid princip au 01/01/2028	1930	88,2%
TOTAL LOGEMENTS au 01/01/2028	2189	
VAR TOT LOGTS 2009-2028	799	
Augm de population/tx d'occup 2028	568,8	

	2009-2028	par an	
Renouvellement	7,0	0,4	0,9%
Var RS/LV	121,0	6,4	15,0%
Desserrement	108,9	5,7	13,5%
POINT MORT	236,9	12,5	
<b>EFFET DEMO</b>	<b>568,8</b>	29,9	<b>LOGTS CONSTRUITS-POINT MORT</b>
			70,6%

D'OU LA CONSTRUCTION		2009-2028	2013-2028
		806	636
soit par an		42	
indice de construction		13,5	
Superficie moyenne par logt (y comp 20% VRD)		455 m <sup>2</sup>	soit 22 logements/ha.
Surface à prévoir en zone 1AU et 2AU habitat de 2009 à 2028		29,3 ha	
Surface à prévoir en réinvestissement urbain (20%) de 2009 à 2028		7,3 ha	
SURFACE A OFFRIR A L'HABITAT DE 2009 à 2028		36,7 ha	
Surface à prévoir en zone 1AU et 2AU habitat de 2013 à 2028		23,2 ha	
Surface à prévoir en réinvestissement urbain (20%) de 2013 à 2028		5,8 ha	
<b>SURFACE A OFFRIR A L'HABITAT DE 2013 à 2028</b>		<b>28,9 ha</b>	

C'est cette hypothèse du **taux d'évolution démographique évalué à 2,2%** par an sur 15 ans qui a été retenue :

- **construction d'environ 630 nouveaux logements** soit 42 constructions neuves par an en moyenne,
- **4438 habitants dans 15 ans** soit 1033 habitants de plus,
- **28,9 ha de surface à offrir pour la construction de nouveaux logements entre 2013 et 2028** dont 20% au minimum en réinvestissement urbain.

## 1.2. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

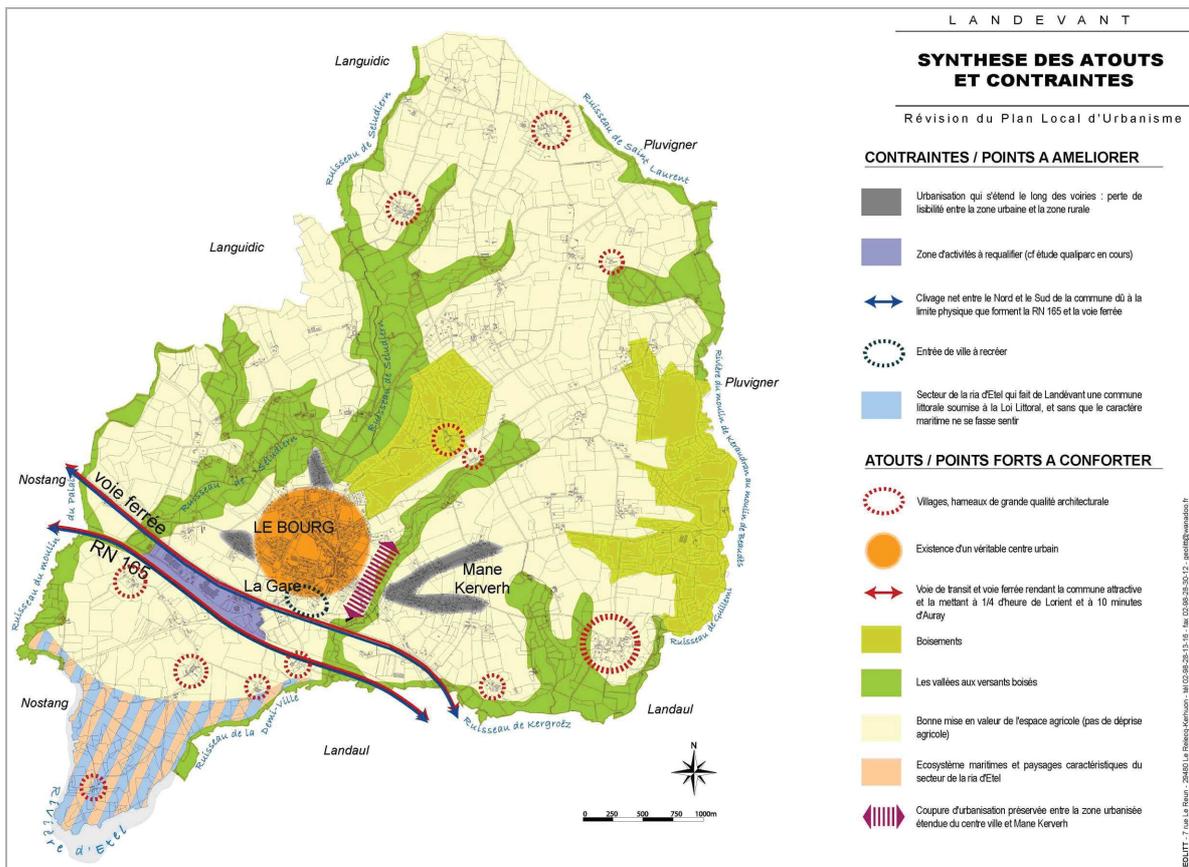
	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX ET PROSPECTIVES	ORIENTATIONS DU PADD
1. La population	<p>Un rythme de croissance de population relativement élevé, essentiellement du à un solde migratoire très important mais aussi grâce à un solde naturel plus élevé que celui du département.</p> <p>Une population jeune comparée au département et une proportion de personnes âgées relativement faible en comparaison avec les valeurs constatées pour le département.</p> <p>La classe des 20-59 ans est la plus conséquente et croît régulièrement.</p> <p>La population des nouveaux arrivants est constituée en majorité de jeunes ménages, ce qui contribue à accroître le solde naturel.</p>	<p>Du fait de la prédominance de la tranche d'âge 20-60 ans, la mixité intergénérationnelle est relativement faible.</p>	<p>Préserver et améliorer le cadre de vie.</p> <p>Permettre à la commune de Landévant d'accueillir un taux important de nouveaux arrivants.</p> <p>Favoriser un accueil de qualité pour les jeunes ménages et les personnes qui souhaitent « revenir au pays ».</p> <p>Permettre à toutes les générations de pouvoir trouver à Landévant des logements correspondant à leurs besoins.</p>	<p>→ Encourager une forte croissance démographique (taux de croissance moyen annuel d'environ 2,2%) via une production importante de logements (environ 450 sur 10 ans) et une augmentation de la densité au sein des nouvelles zones à urbaniser.</p> <p>→ Réaliser 20% de logements locatifs aidés au sein des opérations de logements à produire dans le respect d'une bonne répartition spatiale.</p> <p>→ Inciter et permettre la mise en place de formes urbaines différenciées, moins consommatrices d'espaces et faisant cohabiter différentes formes d'habitat (dimension de mixité sociale et générationnelle à intégrer).</p>
2. Les activités socio-économiques	<p>Le taux de la population active est en constante augmentation depuis 1975 et atteint les 63% en 2009, valeur relativement importante au regard de celle du département.</p> <p>Le taux de chômage est faible continu de baisser.</p> <p>40 exploitations en activité en 2000 (12 sites en 2012) 45,5% de superficie agricole utilisée par rapport à la superficie communale totale (RGA 2000).</p> <p>Le net rajeunissement des chefs d'exploitation tend à stabiliser la situation de déclin agricole.</p> <p>La zone d'activités regroupe plusieurs industries et représente environ 500 emplois.</p> <p>Quelques autres activités sont situées en dehors de la ZA ainsi que bon nombre d'artisans.</p> <p>Un tissu de commerces bien diversifié au bourg, de même que de nombreux services à la personne.</p>	<p>De plus en plus d'actifs travaillent hors de la commune avec seulement un quart qui exerce un travail au sein de Landévant (1/3 en 1999).</p> <p>Même si l'agriculture demeure une activité importante à Landévant, on constate un net recul du nombre d'exploitations.</p> <p>Le tourisme est peu développé dans la commune qui ne dispose que d'un petit camping privé.</p>	<p>Préserver l'agriculture dans un contexte périurbain où les pressions foncières sur les terres agricoles sont importantes.</p> <p>Encourager la poursuite du développement des activités industrielles et artisanales.</p> <p>Diversifier l'offre en emplois sur Landévant afin de conserver une population d'actifs travaillant sur la commune. Ceci afin d'éviter que la commune ne devienne une « ville-dortoir ».</p> <p>Améliorer les possibilités de reconversion du bâti et veiller à la valorisation du patrimoine de la commune en vue d'encourager le développement d'un tourisme local.</p> <p>Préserver et encourager l'offre commerciale au sein du bourg de Landévant.</p>	<p>→ Densifier prioritairement le bourg afin de limiter la consommation d'espace et préserver ainsi les espaces naturels et agricoles.</p> <p>→ Permettre les extensions limitées des constructions isolées en zones naturelles ou agricoles ainsi que les changements de destination sur des anciennes constructions agricoles d'intérêt patrimoniale.</p> <p>→ Accompagner le développement urbain en favorisant l'implantation de superficie commerciale importante.</p> <p>→ Développer les 2 zones d'activités intercommunales existantes en incitant à les densifier et créer une nouvelle zone d'activités artisanales.</p> <p>→ Favoriser le maintien et le renforcement de la centralité commerciale en définissant 2 pôles de centralité et de diversité commerciale.</p> <p>→ Préserver les terrains agricoles en choisissant les zones à urbaniser en fonction de leur moindre impact sur ces domaines.</p>

	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX ET PROSPECTIVES	ORIENTATIONS DU PADD
3. L'habitat	<p>Le rythme moyen de constructions neuves par an est élevé puisque qu'il y a eu, entre 2002 et 2011, 402 logements supplémentaires (soit une quarantaine par an). Cela est dû au nombre de ménages qui est en constante augmentation.</p> <p>Une majorité de logements est constituée de résidences principales, présentes sous la forme de maisons individuelles.</p> <p>Une proportion très importante de logements confortables (ayant 4 pièces ou plus).</p>	<p>Le rythme de constructions neuves est essentiellement influencé par les phases de lotissement.</p> <p>Le taux de logements vacants est très faible (3%) et est en diminution.</p> <p>Il y a relativement peu de logements collectifs (10%), comparativement aux valeurs du département (25%).</p> <p>La proportion de petits logements est très faibles (10% des logements), induisant une relative faible mixité sociale à l'échelle de la commune.</p> <p>Le parc de logements locatif sociaux est très réduit, ne concernant que 3% des résidences principales.</p>	<p>Maîtriser le développement : conserver le rythme actuel d'une 40<sup>ème</sup> de constructions neuves/an.</p> <p>Augmenter le taux de logements vacants (viser un objectif de 5%) afin de ne pas tendre le marché immobilier. Cela aurait pour conséquence de faire croître les prix.</p> <p>Diversifier l'offre en logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>proposer de tailles différentes pour des utilisateurs n'ayant pas les mêmes besoins,</li> <li>encourager à une part de création de logements collectifs, pour des ménages ayant de plus faibles revenus.</li> </ul> <p>Répondre à la demande en logement social et en logement locatif.</p>	<p>→ Diminuer de 30% la consommation foncière globale de la commune par rapport à la dernière décennie et donc la taille moyenne de terrain à bâtir.</p> <p>→ Identifier et prendre en considération les possibilités de rénovation urbaine des secteurs non bâtis ou en friche.</p> <p>→ Réaliser 20% de logements locatifs aidés sur les opérations de logements à produire via les servitudes de mixité sociale en recherchant une bonne répartition spatiale.</p> <p>→ S'affirmer en tant que pôle d'accueil avec le choix d'une croissance soutenue (population/ logements).</p> <p>→ Augmenter les objectifs de densité (20 logements/ha) pour les terrains constructibles à vocation d'habitat, soit une surface à réserver d'environ 22,5 hectares.</p> <p>→ Renforcer l'aspect urbain du centre bourg avec des densités plus fortes le long des 2 artères commerçantes (25-28 logements/ha) et diversifier l'offre en logement dans un souci de mixité social et d'intégration des populations.</p>
4. Les équipements et la vie associative	<p>La commune de Landévant offre un bon niveau d'équipements suffisants à son bon fonctionnement : administrations, enseignement, équipements socioculturels, équipements sportifs, équipements relatifs à la santé.</p> <p>Une vie associative dynamique avec environ 25 associations.</p> <p>La commune de Landévant bénéficie de bons réseaux routiers et ferroviaires.</p> <p>Les principales entités urbanisées présentent les réseaux d'assainissement collectif. Le reste de la commune est en assainissement autonome.</p>	<p>Les transports en commun routiers ne sont pas présents sur Landévant.</p> <p>Le réseau de mobilité douce actuel, à l'échelle de la communauté de commune, n'est pas encore totalement connecté (?).</p> <p>Nœuds routiers dangereux ?</p>	<p>Améliorer les réseaux de mobilité douce en vue de les favoriser, en particulier pour les circulations au sein du tissu urbain (équipements, loisirs, quartiers) ou pour compléter le réseau existant.</p> <p>Les nouvelles zones à urbaniser doivent être préférentiellement développées dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif. Les autres ne peuvent être mises en place que sur des terrains aptes à l'assainissement individuel.</p> <p>Conserver et prévoir, contenu de l'augmentation de la population, une offre en équipements suffisante (nécessité d'une nouvelle salle polyvalente).</p>	<p>→ Maintenir et développer les équipements publics et les liens sociaux en créant une nouvelle salle polyvalente.</p> <p>→ Prévoir des liaisons piétons-vélos dans le cadre de l'aménagement des nouveaux lotissements afin de développer un axe dans le bourg, relier tous les équipements communaux, de faire des interconnexions avec les cheminements de loisirs.</p>

## 1.3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

	DIAGNOSTIC : ATOUTS	DIAGNOSTIC : FAIBLESSES	ENJEUX ET PROSPECTIVES	ORIENTATIONS DU PADD
L'agglomération de Landévant	<p>Il présente un vrai centre bourg autour de l'église, comprenant des services administratifs et des commerces de proximité, et il est renforcé par sa position centrale sur le territoire de la commune.</p> <p>Aménagement du bourg le long de deux axes de communication (la RD 765 et la RD 24) et proximité immédiate avec la voie ferrée → facilité de desserte vers les bassins d'emplois de Lorient et d'Auray/Vannes.</p> <p>Une trame végétale est présente autour de l'agglomération → atout paysager permettant une bonne intégration visuelle du bâti.</p> <p>La route nationale et la rue de l'église concentrent des bâtiments anciens de qualité.</p> <p>L'urbanisation secondaire est essentiellement constituée de résidences pavillonnaires qui, par l'ouest et le nord, ont permis d'épaissir le tissu urbain du centre bourg.</p> <p>Parking disponible à proximité du pôle multimodal</p>	<p>Ses possibilités d'extension sont limitées avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'est et à l'ouest → des vallées ;</li> <li>au sud → la voie ferrée ;</li> <li>au nord → domaine du château de Lannouan.</li> </ul> <p>A l'est de la commune, le long de la RD 33, le développement est plus linéaire.</p> <p>Effacement des réseaux pas encore réalisé</p>	<p>Renforcer l'identité de « centre-ville » pour le Bourg et affirmer son importance vis-à-vis du territoire de la commune en poursuivant son l'aménagement préférentiel.</p> <p>Préserver les traces du passé du Bourg, de son patrimoine historique, en mettant en valeur et en protégeant certains bâtiments.</p> <p>Valoriser la trame végétale ceinturant l'agglomération et permettre les connexions de celle-ci (vertes et piétonnes) avec le centre-bourg.</p> <p>Densifier le tissu urbain existant afin de permettre la croissance démographique de la commune tout en tenant compte des contraintes alentours.</p>	<p>→ Affirmer la place prépondérante du bourg de Landévant comme pôle d'urbanisation principal en le densifiant prioritairement au niveau des 'dents creuses' et des extensions faites en prolongement immédiat.</p> <p>→ Permettre l'entretien et la préservation des paysages traditionnels ruraux en les identifiant sur le règlement graphique du PLU pour imposer par la suite le permis de démolir ou la déclaration préalable.</p> <p>→ Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel en classant de nombreuses zones comme naturelles.</p> <p>→ Diminuer de 30% la consommation foncière globale de la commune en réduisant la taille moyenne de lots et en imposant à ce que 10% des nouvelles constructions se fassent au sein des zones à urbaniser.</p>
Les hameaux rejoints par une urbanisation récente	Ces développements d'habitat sont mixtes (linéaires et plus « épais » au niveau des noyaux anciens) et à l'origine constitués de fermes.	Des linéaires qui s'allongent et rejoignent le bourg (Mané Kerverth et Saint-Nicolas).	Permettre quelques développements à la marge de ces extensions tout en veillant à préserver l'espace agricole encore bien présent aux environs immédiats.	→ Inciter à la densification dans les secteurs comptant déjà une densité importante mais ne permettre aucune extension des secteurs de Kerzard, Mané Kerverth et Mané Lann Vraz.
Les zones d'activités communautaires	Ces zones (ZA de La Gare et ZA de Mané Craping) se situent à proximité des principaux axes de communication de la commune (RN 165, voie ferrée).	<p>La zone a un impact visuel fort depuis la RN 165 et le bourg de Landévant.</p> <p>Elle est enclavée entre cette voie et chemin de fer → peu de possibilités de développement.</p> <p>Ce secteur tend à banaliser l'entrée de ville qui, de surcroît, est situées dans l'axe principal de desserte du bourg.</p>	Permettre le développement économique de la zone tout en veillant à limiter les nuisances auprès des habitants de Landévant, notamment par rapport au bourg.	<p>→ Limiter le développement économique en ne permettant que la densification des 2 zones d'activités existantes.</p> <p>→ Préconisé un traitement paysager spécifique et qualitatif aux entrées de ville.</p>

	DIAGNOSTIC : ATOUTS	DIAGNOSTIC : FAIBLESSES	ENJEUX ET PROSPECTIVES	ORIENTATIONS DU PADD
Le plateau agricole	<p>Ce plateau agricole ouvert est ponctué d'éléments verticaux (hameaux, bosquets, vallées encaissées aux versants boisés) venant rythmer le paysage.</p> <p>L'espace est bien mis en valeur économiquement du fait du faible taux de déprise agricole (?)</p> <p>Les hameaux sont constitués autour de bâtiments agricoles pouvant représenter des bâtis de qualité.</p> <p>Le plateau est plus fermé à l'ouest et au sud car il comprend d'importance des boisements.</p>	<p>Le remembrement a été important et induit un maillage bocager peu représenté et donc des nuisances hydraulique et écologique à l'échelle de la commune (beaucoup de grandes parcelles et donc lessivage important).</p> <p>Ce paysage majoritaire comprend de nombreux hameaux et écarts d'urbanisation → mitage du territoire ayant un impact visuel fort dans le paysage.</p> <p>Les terres de l'ouest et au sud ont une moins bonne valeur agronomique.</p>	<p>Préserver l'outil agricole, tant au niveau de terres utilisées à cette vocation qu'au niveau des bâtiments servant aux exploitations.</p> <p>Maîtriser les extensions d'urbanisation dans les hameaux, afin de préserver les terres agricoles.</p> <p>Permettre la réhabilitation du patrimoine bâti agricole, afin de leur donner une « seconde vie » et inciter ainsi à leur préservation.</p> <p>Limiter l'impact visuel des bâtiments agricoles en évitant l'implantation de bâtiments agricoles sur des secteurs trop visibles et en encourageant l'insertion paysagère.</p> <p>Préserver et restaurer le maillage bocager, jouant de multiples rôles dans la préservation des terres agricoles.</p>	<p>→ Pérenniser l'activité agricole en appliquant des principes de réciprocité sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>→ Réduire les nuisances aux exploitations en ouvrant des terrains à l'urbanisation en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole, préservant par la même les paysages traditionnels ruraux.</p> <p>→ Prendre en compte le caractère littoral de la commune en identifiant, entre autre, des coupures d'urbanisations au sein desquelles seront inscrits des espaces non urbanisables</p>
Les vallées humides	<p>Plusieurs vallées encaissées proche du centre bourg permettent, par la présence de versants boisés, une coupure d'urbanisation et possèdent des valeurs paysagères et écologiques.</p> <p>La vallée située en limite est permet, de par son boisement, de fermer les vues et de diminuer l'impact des différents hameaux.</p> <p>Elles jouent un rôle tampon important vis-à-vis de la qualité de l'eau.</p>	<p>Certains fonds de vallée sont en cours de fermeture → prairies en friches (?)</p>	<p>Affirmer les protections paysagères et écologiques au niveau des espaces naturels, constitutif de la trame verte et bleue.</p> <p>Entretien des espaces naturels périclitant afin de conserver sur la commune une diversité écologique.</p> <p>Mettre en valeur le territoire et notamment les vallées par la mise en place de circuits de randonnées interconnectés avec les liaisons créer/à créer au sein de l'agglomération.</p>	<p>→ Préserver la trame végétale comme élément structurant majeur du paysage, permettant une bonne intégration paysagère du bâti.</p> <p>→ Identifier la Trame Verte et Bleue Cette Trame Verte et Bleue afin de lutter contre l'érosion de la biodiversité et la disparition d'espèces.</p> <p>→ Poursuivre la création de chemins de déplacements doux multi-usagers à travers le Plan de Déplacements Doux, en utilisant les réseaux de chemins creux et en réalisant des bouclages.</p>
Le domaine du château de Lannouan	<p>Le site offre un cadre vert partiellement ouvert au public à proximité du centre-ville.</p>		<p>Assurer la valorisation du site et encourager notamment les connexions piétonnes/cycliste depuis le bourg.</p>	<p>→ Réaliser une nouvelle boucle de randonnée dans la partie nord de la commune.</p>
Les abords de la ria	<p>Ils constituent l'élément « littoral » de la commune.</p> <p>Le site du Moulin de La Demi Ville est particulièrement remarquable.</p>	<p>Le coté littoral de ce paysage est limité par le peu d'ouverture visuelle et le manque d'accès.</p>	<p>Veillez à assurer la préservation de ces espaces remarquables tout en encourageant sa découverte par le maintien et la création d'aménagements touristiques de faible impact.</p>	<p>→ Préserver le caractère naturel de la façade littorale et les espaces remarquables littoraux en appliquant zonage protecteur Ns et en faisant figurer la bande inconstructible des 100 m à compter de la limite haute du rivage</p>



## 2. JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

Le conseil municipal de Landévant a eu pour souci d'intégrer les préoccupations agricoles et d'environnement dans la définition de la politique d'aménagement : la notion d'économie de l'espace a guidé la révision du PLU.

Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve en revanche renforcée.

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit :

### 2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

#### 2.1.1. Présentation générale

Les zones A et N sont loin d'être incompatibles, les activités agricoles (hors construction de bâtiments) étant tout à fait autorisées en N.

A travers ces zones N, il s'agit de préserver :

- l'intégrité des sites sensibles ou pittoresques du point de vue paysager ou écologique,
- l'environnement immédiat des cours d'eau et des ruisseaux,
- les fonds de vallées,
- les zones humides,
- les boisements.

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme : les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

*Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.*

Les **zones N** sont destinées aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

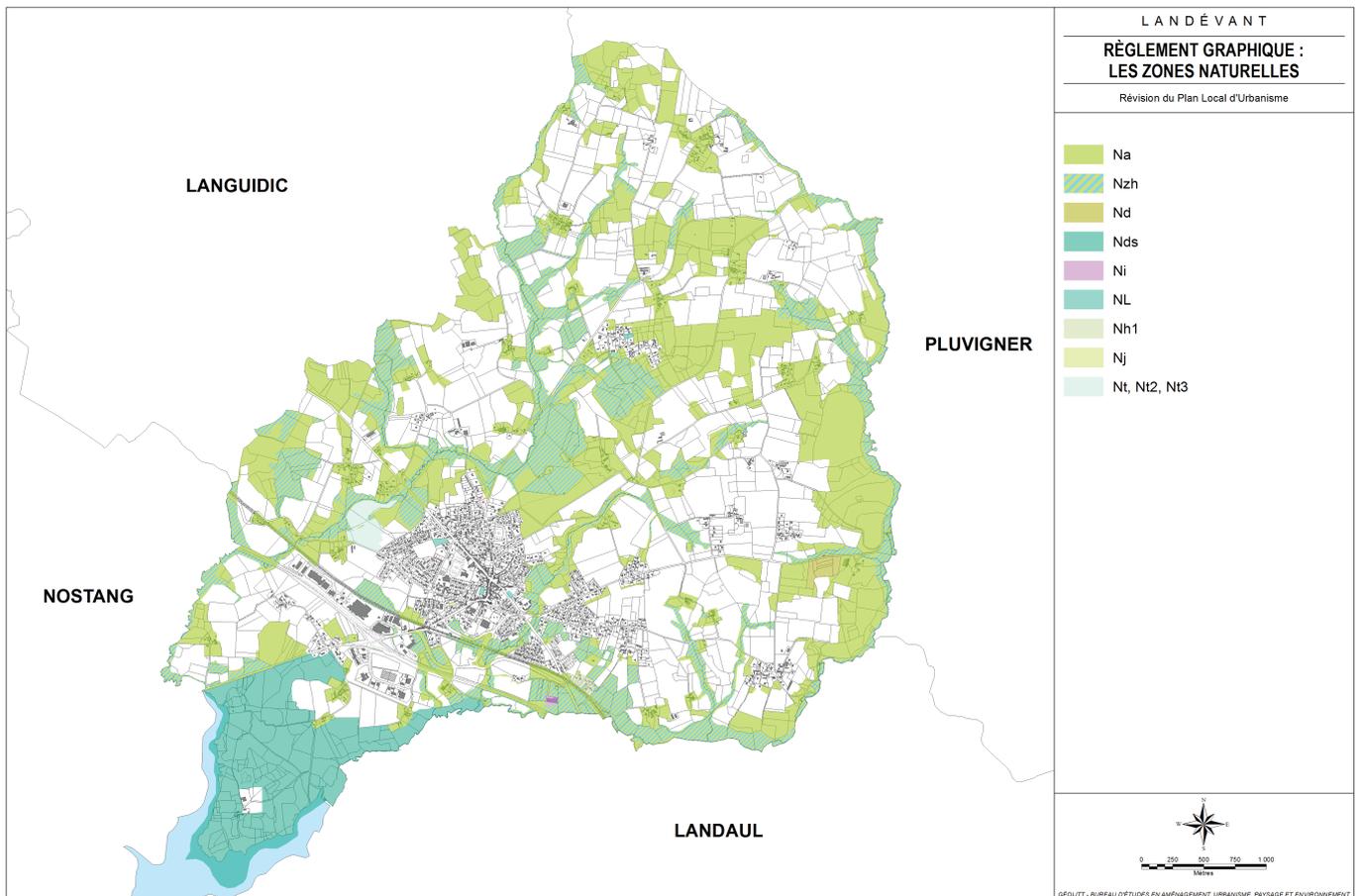
*En zone Na est également autorisé en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- **Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'Urbanisme, les espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- **Nzh** secteur N correspondant à une zone humide à protéger ;
- **Nd** secteur affecté aux installations de stockage de déchets inertes au Gouerh ;
- **Secteur de la carrière de Kergante ;**
- **NL** secteur correspondant aux parcs et espaces verts urbains ;
- **Nt1, Nt2 et Nt3** secteur à vocation d'activités de loisirs ;
- **Nj** secteur correspondant aux jardins familiaux ;
- **Ni** secteur correspondant à l'entreprise artisanale située au nord de la RN 12 à Kerhelo.

Elle comprend aussi les secteurs particuliers :

- **Nh1** correspondant à un hameau constructible en densification situé en zone naturelle.



### 2.1.2. Les secteurs naturels stricts : Na

Il s'agit de :

- **protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources** en y interdisant les constructions, ainsi que les affouillements et exhaussements. Il est en effet important de préserver ces milieux qui jouent un rôle hydraulique du fait de la présence d'une végétation spécifique. De nombreuses trames bocagères, surfaces agricoles, des espaces boisés/agricoles sont ainsi classés en zone Na. **La protection des éléments de patrimoine bâti** lié à l'eau au titre de la loi Paysage, comme les fontaines et les lavoirs, participe à cette politique.
- **protéger les boisements importants**, qui sont relativement nombreux, en y interdisant les constructions et en renforçant cette protection au titre de la loi Paysage ou par classement en Espace Boisé Classé. Sont ainsi classés en zone Na de nombreux boisements.
- **protéger les zones de déprises agricoles**
- **protéger les zones limitrophes au tissu bâti Ub** (parcelles construites ou fonds de parcelle), afin de limiter l'expansion des zones urbaines en empêchant par endroit toute nouvelle construction

Il s'agit de protéger ces milieux en y interdisant les constructions. Toutefois, certaines habitations existantes (notamment d'anciens corps de ferme) sont reprises dans ce zonage du fait de leur proximité avec un espace naturel à préserver. Dans ces cas, la réglementation en termes d'extension des bâtiments existants y est différente et **plus permissive** par rapport aux bâtiments repris en espaces remarquables ou en espaces agricoles.

### 2.1.3. Les zones naturelles Na ne pouvant pas accueillir de nouvelles constructions

Pour tenir compte de la protection des cours d'eau identifiés au règlement graphique du PLU, une marge de recul inconstructible de 35 m lorsqu'il n'y a pas de bâtiments existants et de 5 m lorsqu'il y a des bâtiments existants, a été mise en place pour tenir compte du SDAGE Loire Bretagne.

### 2.1.4. Les secteurs naturels remarquables au titre de loi « Littoral » : Nds

La délimitation des espaces remarquables au titre de la loi Littoral répond aux dispositions de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme : espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

L'analyse du territoire de la commune de Landévant a conduit à retenir le site de **la vallée bordant la rivière Etel** comme présentant une ou plusieurs caractéristiques de milieux à préserver au titre des Espaces Remarquables.

**Ces espaces doivent être préservés de toutes constructions.** Les possibilités d'aménagement sont très restreintes et seuls sont possibles les aménagements légers admis dans l'article L.146-6 du code de l'urbanisme : aménagement nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public de ces espaces ou des travaux de conservation ou de protection de ces espaces.

Le lieu-dit Listoir est enclavé dans ces espaces remarquables terrestres et possède un zonage spécifique Aa (exploitation agricole en activité). Les constructions reprises sont exclues artificiellement du zonage Nds, propre à ces espaces naturels, afin d'avoir des possibilités de transformations, somme toute restreintes.

Ce zonage comprend :

- les rives communales et les affluents de la rivière Etel,
- Les boisements et talus plantés,
- Les parcelles à vocation agricoles présentes à proximité,
- Et recouvre l'ensemble du site Natura 2000.

Les fonds des vallées et vallons s'accompagnent de prairies humides, qui ont un rôle écologique du fait d'une végétation spécifique mais également un rôle important dans la régulation des crues.

Les façades littorales de la commune sont répertoriées au titre de Natura 2000 ainsi qu'à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

NB1 : les parties des espaces remarquables situés sur le domaine public maritime ne sont pas comptabilisées dans les surfaces terrestres de la commune.

NB2 : la justification de la délimitation des espaces remarquables est détaillée dans la partie 6 du présent rapport de présentation du PLU.

#### **2.1.5. Les secteurs naturels présentant un caractère de zone humide à protéger : indicés « zh » ou identifiés à l'aide d'un aplat en zone Nds**

Les zones humides de Landévant ont été identifiées par l'inventaire communal réalisé en 2009. Une partie de ces zones est classée en zone naturelle, et l'autre partie en zone agricole. Les zones humides n'ont pas été identifiées avec un zonage spécifique dans les espaces remarquables qui sont déjà très protecteurs mais à l'aide d'un aplat pour conserver leur particularité et les estimer.

Sont seuls admis en secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique et lorsque leur :

- les installations et ouvrages, localisés de manière à répondre à une nécessité technique impérative ;
- Les aménagements légers suivants à condition que les aménagements mentionnés aux points suivants soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
  - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En limite de zones humides, un recul de 3 m est imposé pour tous les secteurs bénéficiant d'une Orientation d'aménagement et de Programmation.

### **2.1.6. Les secteurs naturels, situés en zone urbanisée, présentant un caractère de parcs ou d'espaces verts urbains : NL**

Un zonage NL est appliqué sur des espaces à destination de parc vert urbain et correspond à 4 secteurs, tous présents dans le tissu urbain de l'agglomération de Landévant.

NB : le zonage NL est une protection plus forte que les espaces paysagers situés à l'intérieur des zones urbaines ou à urbaniser et identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

### **2.1.7. Les secteurs naturels à vocation de jardins familiaux : Nj**

Une zone à destination d'équipements légers réservés à de petites installations maraîchères reprend le secteur, présent à proximité immédiate de logements, afin de permettre la création de jardins familiaux. Elle a été mise en place pour permettre aux citadins, qui avec le phénomène de densification de l'urbanisation disposent de moins en moins d'espaces verts privatifs, de bénéficier d'un espace de production personnel de légumes, fruits ou fleurs.

### **2.1.8. Le secteur naturel accueillant les installations de stockage de déchets inertes (ISDI du Gouerh)**

#### **Caractère exceptionnel :**

- **1 seule zone Nd** : Gouerh (ou Coët Drévec),
- 4,6 ha représentant 0,2% territoire communal.

Il existe un seul secteur situé entre l'agglomération de Landévant et celle d'Auray, le long de la RD 33, au lieu-dit Coët Drévec ou Gouerh. Elle a été identifiée en zone Nd en reprenant le périmètre d'autorisation d'exploiter donné dans l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter du 8/02/2012.

#### **Capacité d'accueil limitée :**

Il s'agit de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) géré par EUROVIA. L'exploitation est autorisée pour une durée de 15 ans (à partir de 2012). La capacité de stockage est limitée à 796000 tonnes.

#### **Conditions réglementaires d'intégration fixées :**

Le raccordement à l'eau potable et à l'électricité pour les bâtiments accueillant le personnel existe. L'assainissement de ces bâtiments se fait de manière autonome.

Le coefficient d'imperméabilisation maximale attribué à la zone est de 5% mais l'emprise au sol n'est pas réglementée. Les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 3 m ou avec un recul identique aux constructions existantes pour certains cas. Les constructions nouvelles pourront s'implanter au plus sur une des limites séparatives. Les hauteurs des constructions nouvelles (hors ouvrages techniques) est fixée à 8 m.

La prise en compte de l'environnement et des nuisances ainsi que la remise en état du site après exploitation sont prévues dans l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter.

Le PLU a pris en compte des mesures d'intégration paysagère en préservant les boisements existants situés autour du site en Espaces Boisés Classés. Les franges boisées existantes à l'intérieur du périmètre de la zone Nd ont été préservées et identifiées en Espaces Boisés Classés sur les côtés ouest, sud et nord du site pour assurer une protection forte de cet espace tampon.

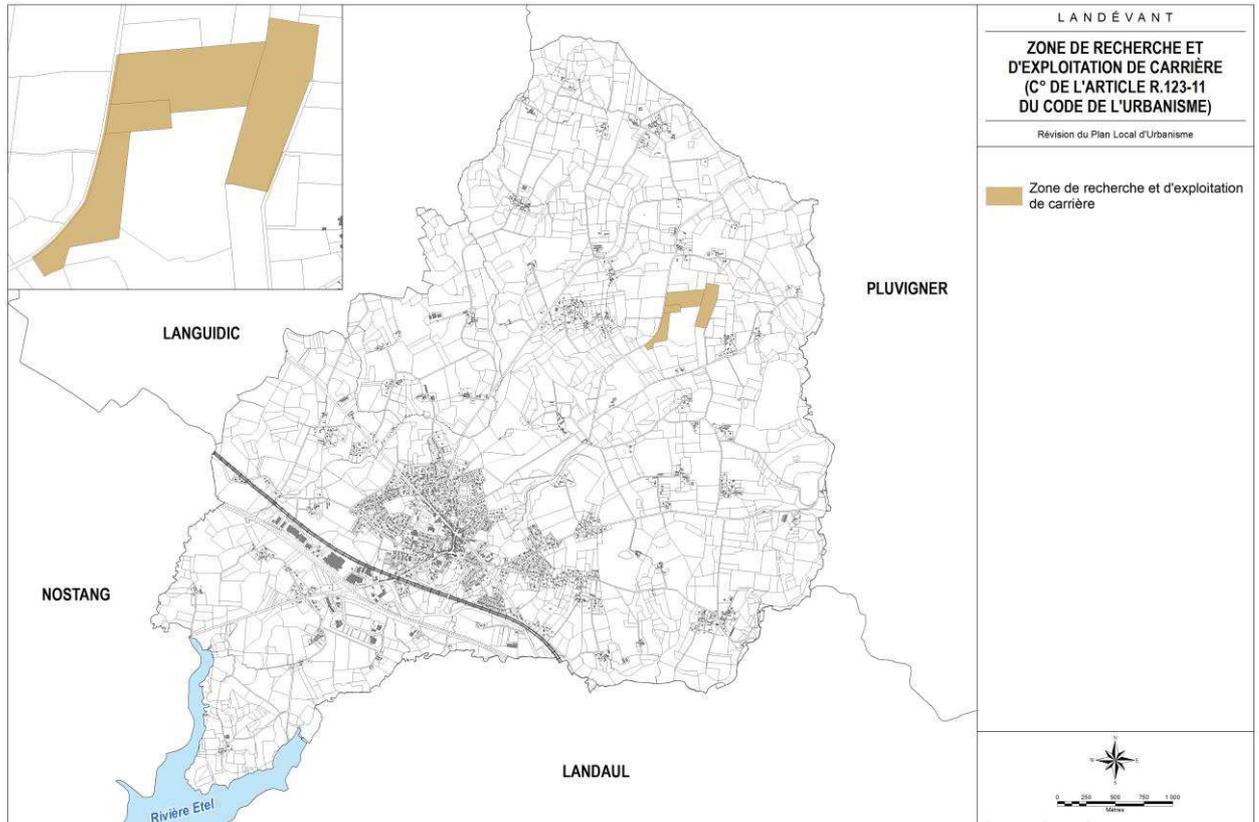
### 2.1.9. Le secteur naturel accueillant les installations d'exploitation du sous-sol ( carrières de Kergante)

Une seule zone est concernée par ce type d'installation sur Landévant. Il s'agit de la carrière située au nord-est du territoire, au lieu-dit Coët Drian.

Elle a été identifiée en zone naturelle, à l'aide d'une trame graphique au titre du c) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme (secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées). Elle représente une superficie d'environ 12,1 ha et bénéficie d'une autorisation préfectorale d'exploitation pour plusieurs années encore (voir arrêté préfectoral joint dans les annexes du PLU).

La prise en compte de l'environnement et des nuisances ainsi que la remise en état du site après exploitation sont prévues dans l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter.

Le PLU a pris en compte des mesures d'intégration paysagère en préservant les boisements et les talus existants situés autour du site. Le merlon de terre planté d'arbres situé au nord de la carrière a été identifié au titre des Espaces Boisés Classés pour assurer une protection forte de cet espace tampon.



### **2.1.10. Les secteurs naturels à vocation de loisirs : Nt**

Un zonage Nt à destination de constructions et d'équipements légers de jeux, sports et loisirs couvre 3 secteurs situés à proximité de l'étang de Kerhaut, à l'ouest de l'agglomération :

- Nt1 est réservé aux constructions et aménagements légers de jeux et de loisirs (de type minigolf ou practice de golf couvert, aire de jeux pour enfants...);
- Nt2 est réservé à la construction et aux aménagements de bâtiments techniques liés à la gestion du plan d'eau et à l'entretien des espaces naturels du secteur de Kerhaut ;
- Nt3 est réservé aménagements légers liés à l'aménagement et la gestion du plan d'eau (pontons de pêche, cheminements doux...).

### **2.1.11. Les secteurs, situés en zone naturelle, pouvant recevoir des aménagements ou des constructions nouvelles : Nh1 de Mané Lann Vraz**

#### **Caractère exceptionnel :**

- **1 seule zone Nh1** : Mané Lann Vraz,
- 1,8 ha représentant 0,08% territoire communal.

Il existe un seul secteur situé à proximité de l'agglomération de Landévant qui a bénéficié d'un tel zonage Nh1 autorisant des constructions nouvelles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il s'agit du hameau de Mané Lan Vraz qui a été retenu parce qu'il se situe à proximité immédiate de l'agglomération de Landévant. Il s'agit du seul STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) naturel à vocation d'habitat.

**Le règlement de la zone Nh1 permet des constructions nouvelles en densification c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.**

#### **Capacité d'accueil limitée :**

- **construction de logement nouveau** autorisée,
- **extension** des constructions existantes possible,
- **construction de dépendances** (constructions détachées liées à la construction principale) autorisée,
- **changement de destination** permettant la création d'un nouveau logement autorisé.

#### **Conditions réglementaires d'intégration fixées :**

La densité à respecter est de 15 logements à l'hectare et l'emprise au sol maximale est de 60%.

La zone Nh1 est raccordée au réseau d'eau potable et d'électricité et relève de l'assainissement autonome. Comme l'aptitude des sols est médiocre (sols superficiels et/ou argileux et/ou hydromorphes), les dispositifs d'assainissement individuel préconisés, pour les constructions neuves, sont les filtres à sable à flux vertical drainé (voire filtre à sable drainé avec pompage aval ou terre filtrant) à affiner en fonction d'une vérification préalable de l'aptitude du terrain concerné par l'implantation.

Les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 3 m ou avec un recul identique aux constructions existantes pour certains cas. Les constructions nouvelles pourront s'implanter au plus sur une des limites séparatives.

Les hauteurs sont limitées des constructions principales, annexes et dépendances sont limitées à 3,50 m à l'égout de toiture, 8 m au faîtage et 6 m à l'acrotère. La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m.

#### **2.1.12. Le secteur naturel à vocation d'activités artisanales de Kerhelo : Ni**

##### **Caractère exceptionnel :**

- **1 seule zone Ni** : Kerhelo,
- 0,7 ha représentant 0,03% territoire communal.

Cette zone a été mise en place, à la demande de l'Etat, car elle constitue un secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limité au sud de l'agglomération et non à une zone d'activités urbaines. Elle est entourée de zones naturelles et humides. Ce secteur a été retenu parce qu'il se situe à proximité immédiate de l'agglomération de Landévant et abrite une activité artisanale pérenne. Il s'agit du seul STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) naturel à vocation artisanale.

##### **Capacité d'accueil limitée :**

- **construction nouvelle** autorisée,
- **extension** des constructions existantes possible,
- **construction de dépendances** (constructions détachées liées à la construction principale) autorisée.

##### **Conditions réglementaires d'intégration fixées :**

La zone Ni est entourée par des zones humides ce qui limite les possibilités de constructions nouvelles ou d'extensions.

L'emprise au sol maximale est limitée à 75% en relation avec le coefficient d'imperméabilisation maximale des sols. Les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 3 m ou avec un recul identique aux constructions existantes pour certains cas. Les constructions nouvelles pourront s'implanter au plus sur une des limites séparatives.

La hauteur des constructions est limitée à 8 m.

#### **2.1.13. L'évolution du bâti en zone naturelle**

Le règlement du PLU applicable aux zones Na ne permet plus aux personnes de changer de destination un bâtiment (sauf s'il est identifié graphiquement comme prévu au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

Il limite les possibilités d'extension des habitations existantes à 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les habitations existantes ne peuvent bénéficier que d'une extension accolée à la construction existante.

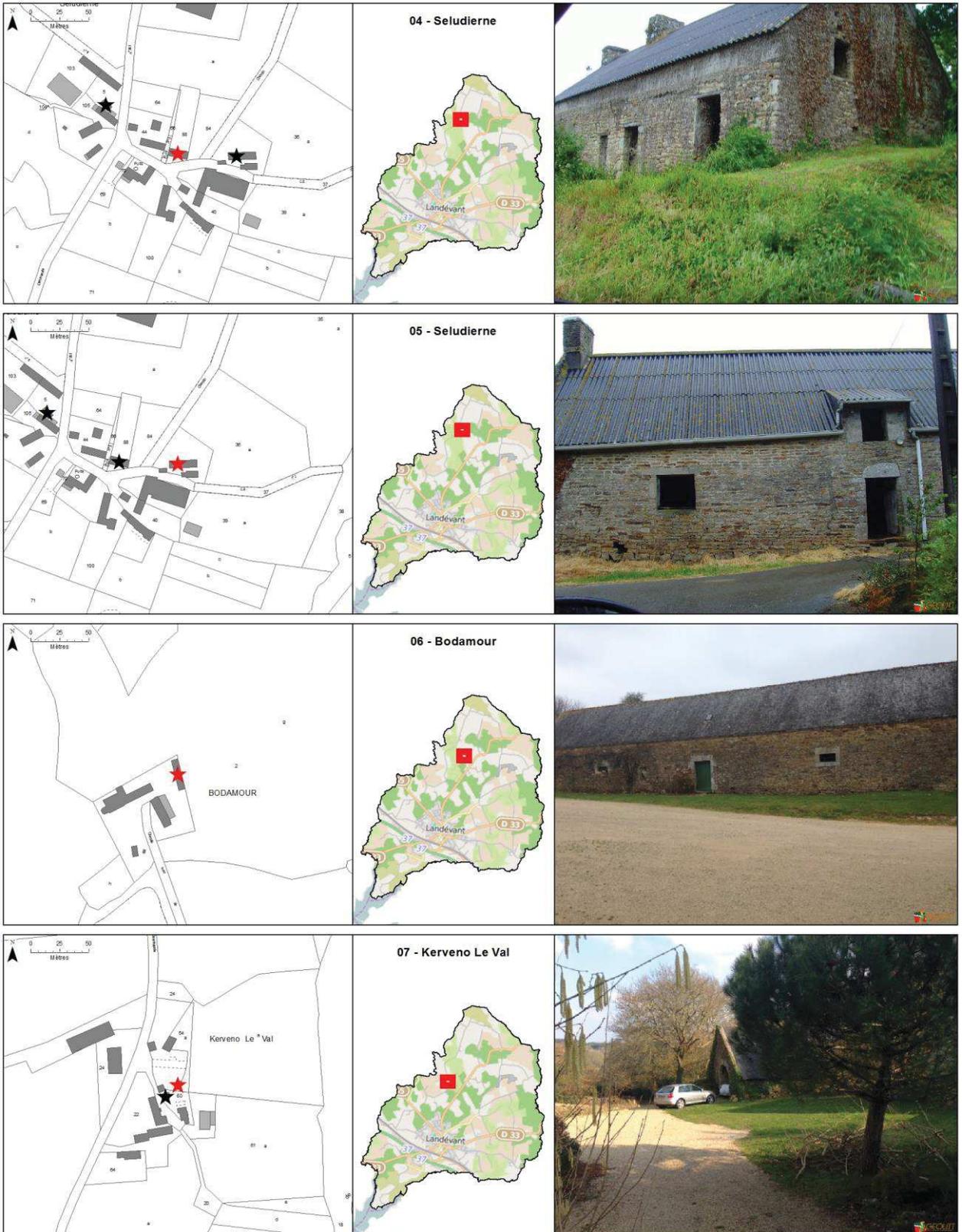
#### **2.1.14. Les bâtiments pouvant changer de destination situés en zone N : les étoiles (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme)**

Les bâtiments qui, sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ont été spécifiquement désignés aux documents graphiques du PLU par une étoile.

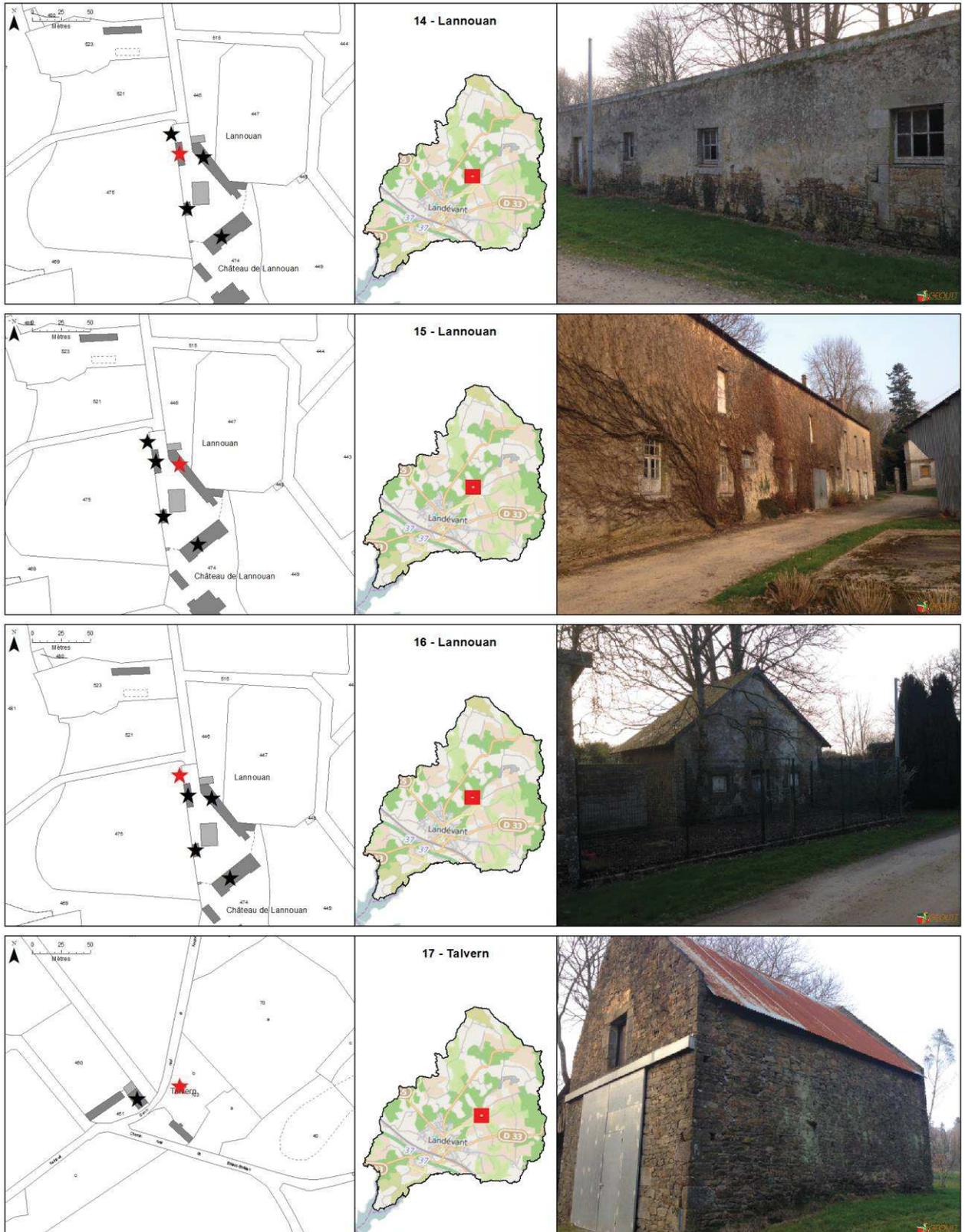
**Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).**

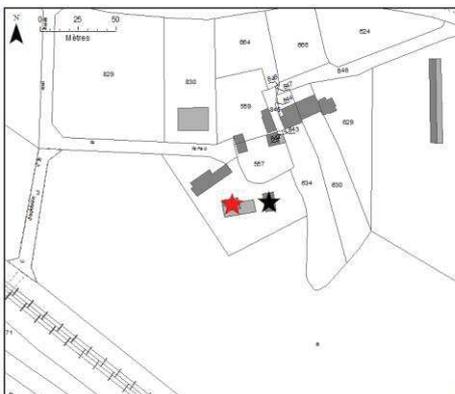
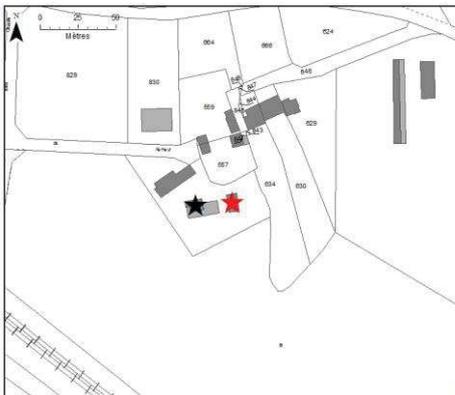
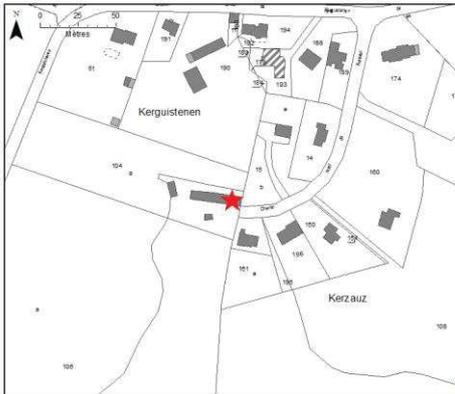
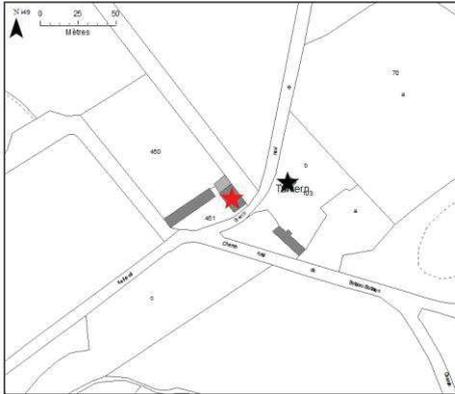
Sur la commune de Landévant **26 étoiles** ont été mises en place au PLU, il s'agit de constructions d'intérêt patrimonial (bâtiment ancien en pierre d'une superficie d'au moins 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

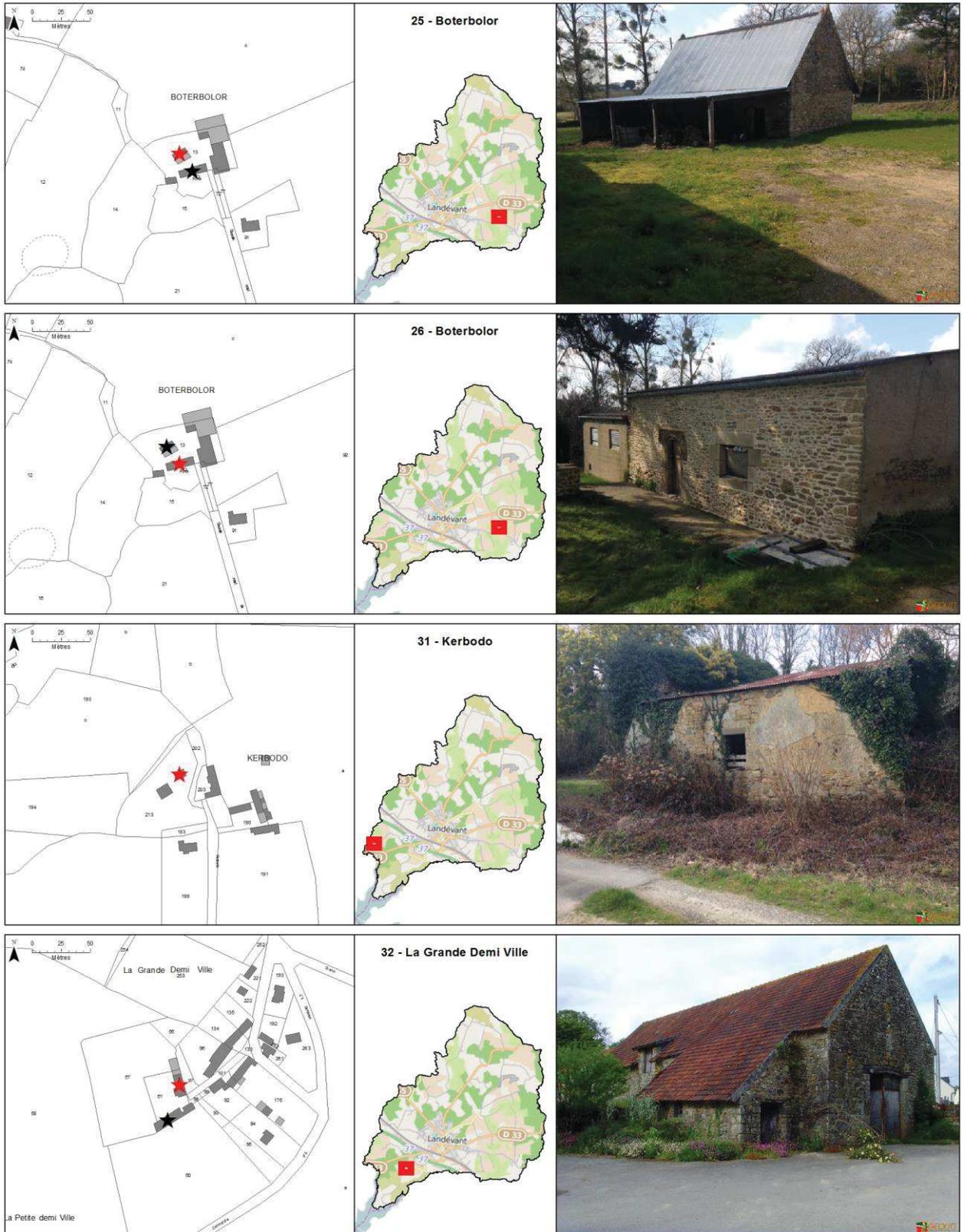














## 2.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)

### 2.2.1. Présentation générale

Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme : les zones agricoles sont dites "zones A".

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A est également autorisé en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

L'agriculture, bien que touchée par une forte diminution du nombre d'exploitations, demeure néanmoins une activité importante dans l'économie locale ainsi que dans la structuration paysagère à Landévant, que le PLU doit s'attacher à préserver. **La commune a ainsi souhaité confirmer la vocation agricole du territoire, par le classement en zone agricole (A) de tous les bâtiments d'exploitation en activité et de la quasi-totalité des terres cultivées (hors zone naturelle spécifiques : espaces remarquables...).**

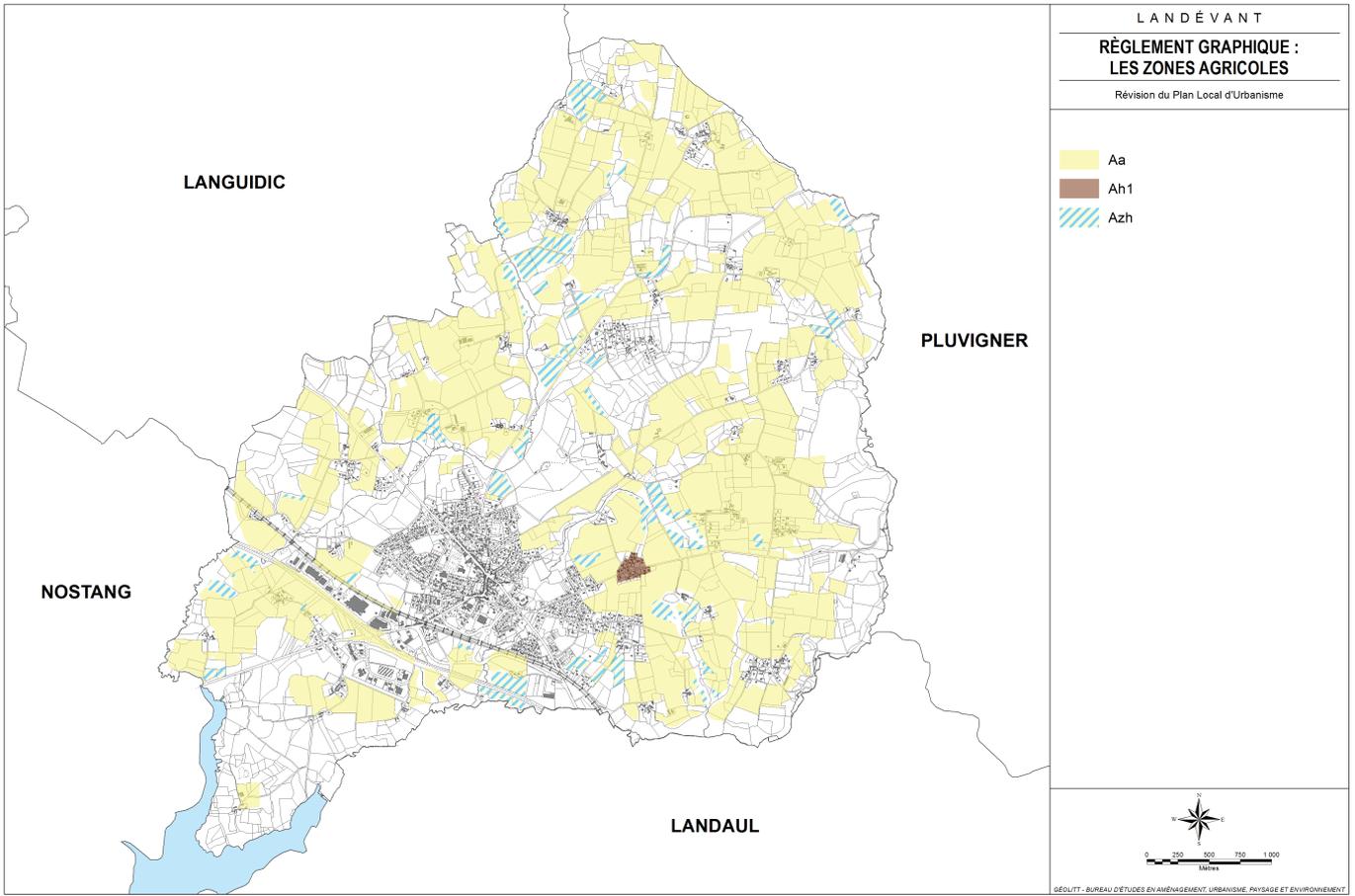
Le présent PLU s'attache donc à préserver l'outil agricole, en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD.

La zone A comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et aux logements d'animaux incompatibles avec les zones urbaines ;
- **Azh** secteur A correspondant à une zone humide à protéger.

Elle comprend aussi les secteurs :

- **Ah1** correspondant à un hameau constructible en densification situé en zone agricole.



### **2.2.2. Les zones agricoles « simples » : Aa**

Ainsi que l'a montré la partie précédente consacrée à l'évolution socio-économique de la commune, l'agriculture, bien que touchée par une forte diminution du nombre d'exploitations, demeure une activité encore relativement importante que le PLU doit s'attacher à préserver.

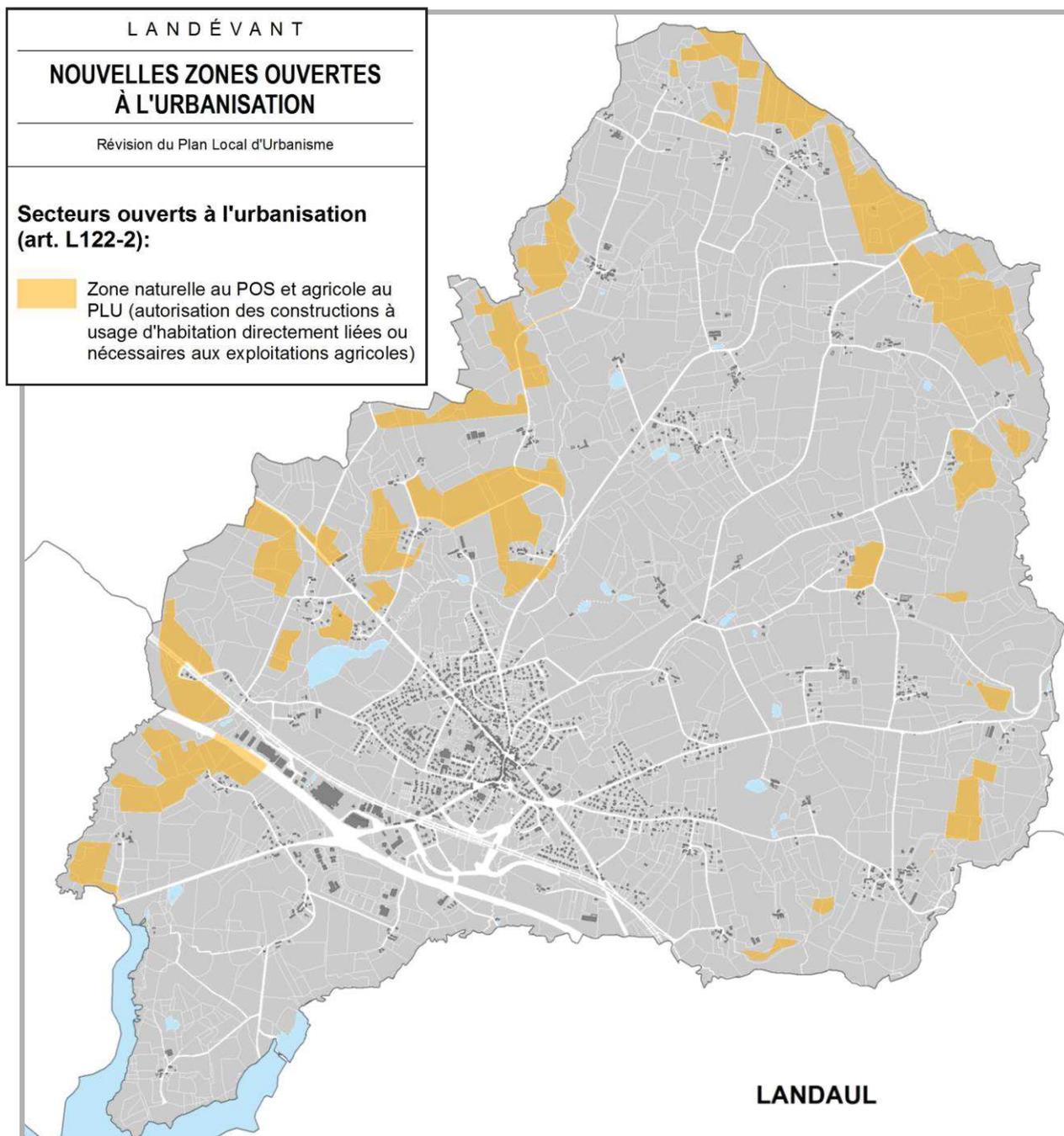
**Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole du territoire par le classement en zone Agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines se situant aussi en N).**

La zone A, zone de richesses naturelles, est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole. N'y sont admis, en effet, que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture ainsi que les habitations nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège.

Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles et mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

#### **L'extension de l'urbanisation en zone agricole (L.122-2 du code de l'urbanisme)**

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, et par respect des prescriptions de la Loi d'Orientation Agricole (règle de réciprocité), aucune **nouvelle zone constructible n'a été créée** à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs.



Les secteurs zonés en NDa au POS sont inconstructibles, de manière à préserver les sites et milieux naturels, ainsi que les paysages. Nombreux d'entre eux sont utilisés à vocation agricole, nonobstant le fait qu'aucune nouvelle construction n'est possible et ce même si elle est liée ou nécessaire à l'exploitation agricole, qui elle n'est pas incompatible avec le caractère naturel du secteur.

La révision du PLU prévoit de zoner une partie de ces secteurs en Aa. Ce nouveau zonage, agricole cette fois, permettra l'installation de nouvelles constructions, à la condition qu'elles soient nécessaires ou liées à l'activité de la zone, à savoir agricole. Ainsi, la notion d'ouverture à l'urbanisation est d'application dans ce cas précis où le nouveau règlement autorise des constructions auparavant interdites au précédent règlement du POS.

### **2.2.3. Les zones agricoles Aa ne pouvant pas accueillir de nouvelles constructions**

Pour tenir compte de la protection des cours d'eau identifiés au règlement graphique du PLU, une marge de recul inconstructible de 35 m lorsqu'il n'y a pas de bâtiments existants et de 5 m lorsqu'il y a des bâtiments existants, a été mise en place pour tenir compte du SDAGE Loire Bretagne.

### **2.1.4. Les secteurs agricoles présentant un caractère de zone humide à protéger : indicés « zh »**

Les zones humides de Landévant ont été identifiées par l'inventaire communal réalisé en 2009. Une partie de ces zones est classée en zone agricole, et l'autre partie en zone naturelle.

Sont seuls admis en secteur Azh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique et lorsque leur :

- les installations et ouvrages, localisés de manière à répondre à une nécessité technique impérative ;
- Les aménagements légers suivants à condition que les aménagements mentionnés aux points suivants soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
  - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

La différence des superficies entre les zones humides inventoriées en 2009 sur la base de la photo aérienne et les zonages Nzh, Azh et les aplats de zones humides en zone Nds du PLU provient de la réalisation de projet tels que la réalisation de la voie de contournement sud du bourg (mise en sécurité des passages à niveau), de la réalisation de constructions nouvelles (puisque l'inventaire des zones humides n'était pas opposable réglementairement dans le POS, de la non prise en compte des plans d'eau et cours d'eau comme zones humides (cf. code de l'environnement) ou du report à l'échelle cadastrale des zones humides.

### **2.2.5. Les secteurs, situés en zone agricole, pouvant recevoir des aménagements ou des constructions nouvelles : Ah1 de Mané Kerverh**

#### **Caractère exceptionnel :**

- **1 seule zone Ah1** : Mané Kerverh,
- 3,9 ha représentant 0,18% territoire communal.

Il existe un seul secteur situé à proximité de l'agglomération de Landévant qui a bénéficié d'un tel zonage Ah1 autorisant des constructions nouvelles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il s'agit du hameau de Mané Kerverh qui a été retenu parce qu'il se situe à proximité immédiate de l'agglomération de Landévant. Il s'agit du seul STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) agricole à vocation d'habitat.

**Le règlement de la zone Ah1 permet des constructions nouvelles en densification c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.**

**Capacité d'accueil limitée :**

- **construction de logement nouveau** autorisée,
- **extension** des constructions existantes possible,
- **construction de dépendances** (constructions détachées liées à la construction principale) autorisée,
- **changement de destination** permettant la création d'un nouveau logement autorisé.

**Conditions réglementaires d'intégration fixées :**

La densité à respecter est de 15 logements à l'hectare et l'emprise au sol maximale est de 60%.

La zone est raccordée au réseau d'eau potable et d'électricité.

L'assainissement se fera par le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sanitaires de la collectivité.

Les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 3 m ou avec un recul identique aux constructions existantes pour certains cas. Les constructions nouvelles pourront s'implanter au plus sur une des limites séparatives.

Les hauteurs sont limitées des constructions principales, annexes et dépendances sont limitées à 3,50 m à l'égout de toiture, 8 m au faîtage et 6 m à l'acrotère. La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m.

**2.1.4. L'évolution du bâti en zone agricole**

Le règlement du PLU applicable aux zones A ne permet plus aux personnes n'ayant pas la qualité d'exploitants agricoles de changer de destination un bâtiment (sauf s'il est identifié graphiquement comme prévu au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

Il limite les possibilités d'extension des habitations existantes à 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les habitations existantes ne peuvent bénéficier que d'une extension accolée à la construction existante.

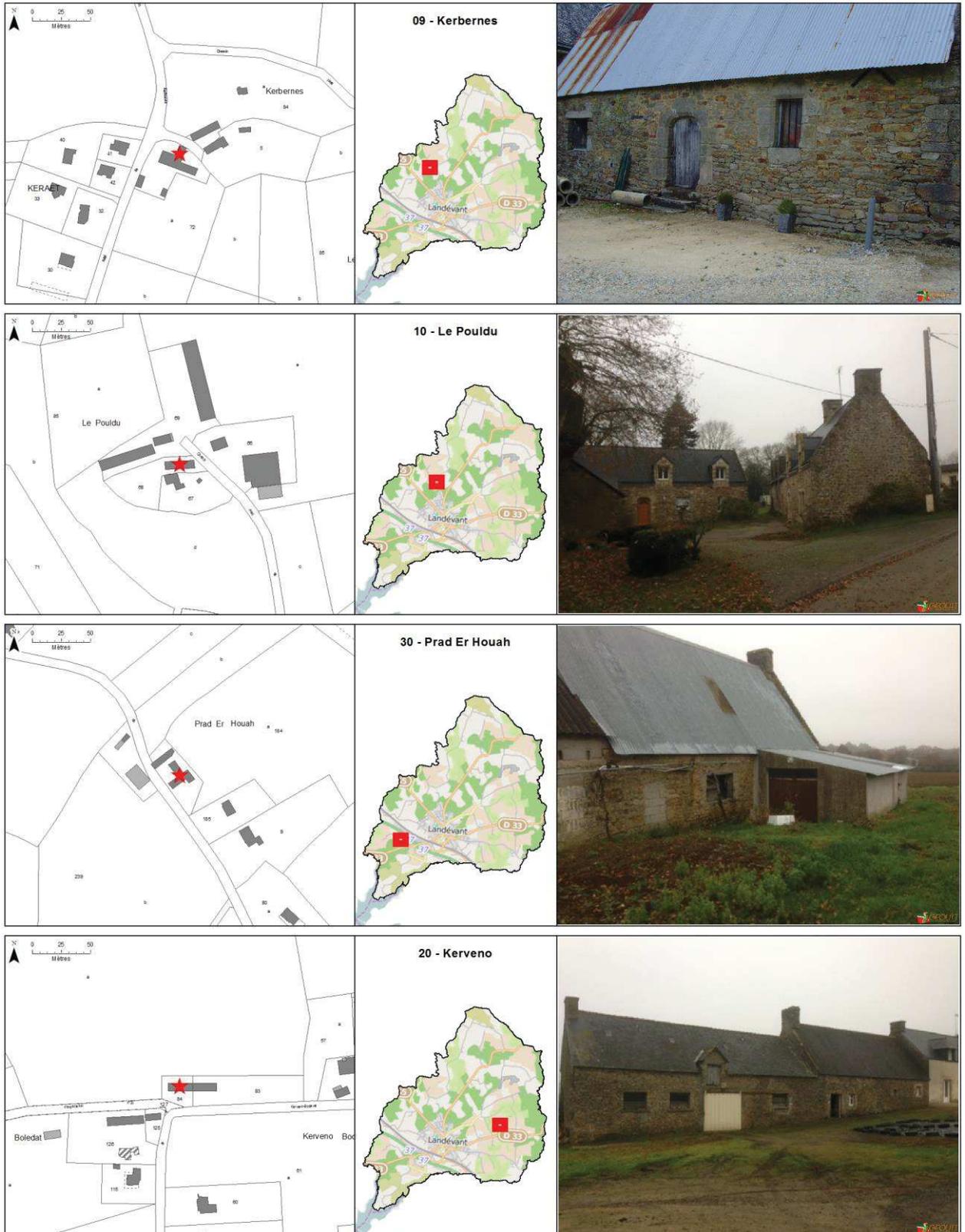
**2.1.5. Les bâtiments pouvant changer de destination situés en zone A : les étoiles (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme)**

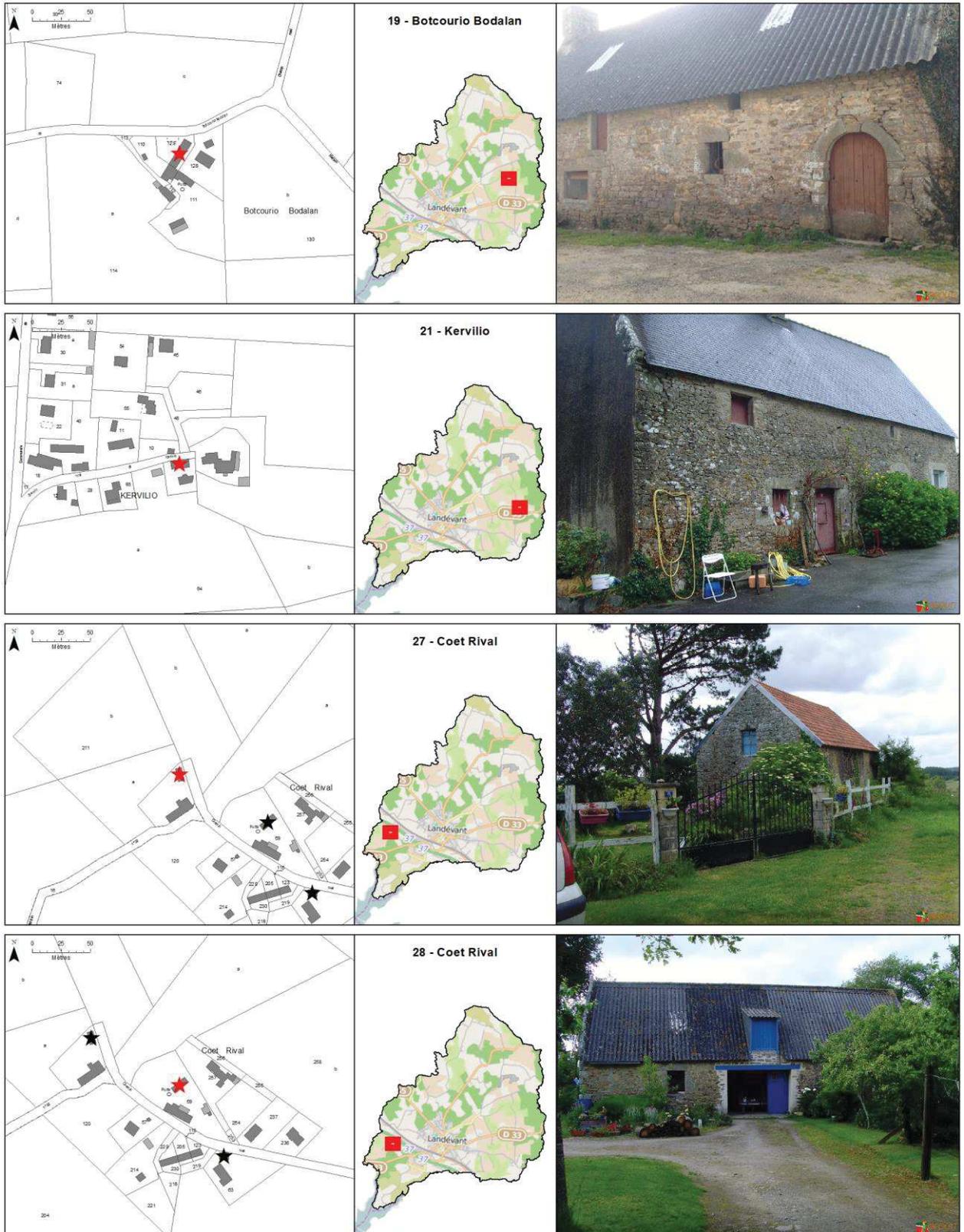
Les bâtiments qui, sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ont été spécifiquement désignés aux documents graphiques du PLU par une étoile.

**Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.**

Sur la commune de Landévant **12 étoiles** ont été mises en place au PLU, il s'agit de constructions d'intérêt patrimonial (bâtiment ancien en pierre d'une superficie d'au moins 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Les bâtiments agricoles anciens appartenant aux exploitations agricoles en activité n'ont pas été identifiés. Le règlement écrit du

PLU permet aux agriculteurs, à des fins de diversification de leur activité agricole principale, de les changer de destination.







## 2.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER

### 2.3.1. Présentation générale

**Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".**

Peuvent être classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés ;
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Secteurs destinés à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat :**

- **Ua** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de forte densité ; il s'agit du cœur du bourg de Landévant ;
- **Ub** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de moyennes densités, localisées d'une part au bourg et dans la 1<sup>ère</sup> couronne d'extension du centre ;
- **Uba** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, peu denses, localisées dans les extensions du bourg, ainsi que dans le village de Locmaria ;
- **Ud** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de moyennes densités, localisées à moins de 100 m d'une exploitation agricole en activité.

#### **Secteurs destinés à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général : UL.**

#### **Secteurs Ui destinés aux activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial, tertiaire et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat :**

- **Uib** : secteur Ui à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services,
- **Uib1** : secteur Uib de Mané Craping où les constructions ne doivent pas dépasser 8 m de hauteur,
- **Uib2** : secteur Uib de Mané Craping où les constructions ne doivent pas dépasser 10 m de hauteur,
- **Uib3** : secteur Uib de Mané Craping où les constructions ne doivent pas dépasser 12 m de hauteur,
- **Uic** : secteur d'activités commerciales de Kerbotez.

**Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.** Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- **Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.**

**La zone 1AU (à urbaniser à court ou moyen terme) comporte les secteurs suivants :**

- **1AUb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat de densité moyenne à forte faisant référence à la zone Ub ;
- **1AUb1** : secteur 1AUb situé au sud de La Gare devant s'urbaniser en premier avant de pouvoir urbaniser la zone **1AUb2** ;
- **1AUba** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat de densité moyenne faisant référence à la zone Uba ;
- **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général, faisant référence à la zone UL ;
- **1AUT1** : secteur à vocation touristique destiné à recevoir des d'habitations légères de loisirs dans le secteur de Kerhaut ;
- **1AUT2** : secteur à vocation touristique destiné à recevoir les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du secteur de Kerhaut (logements de fonction, restaurant, location de salles...).

**La zone 2AU comporte les secteurs suivants :**

- **2AU** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

### 2.3.2. Les zones urbaines

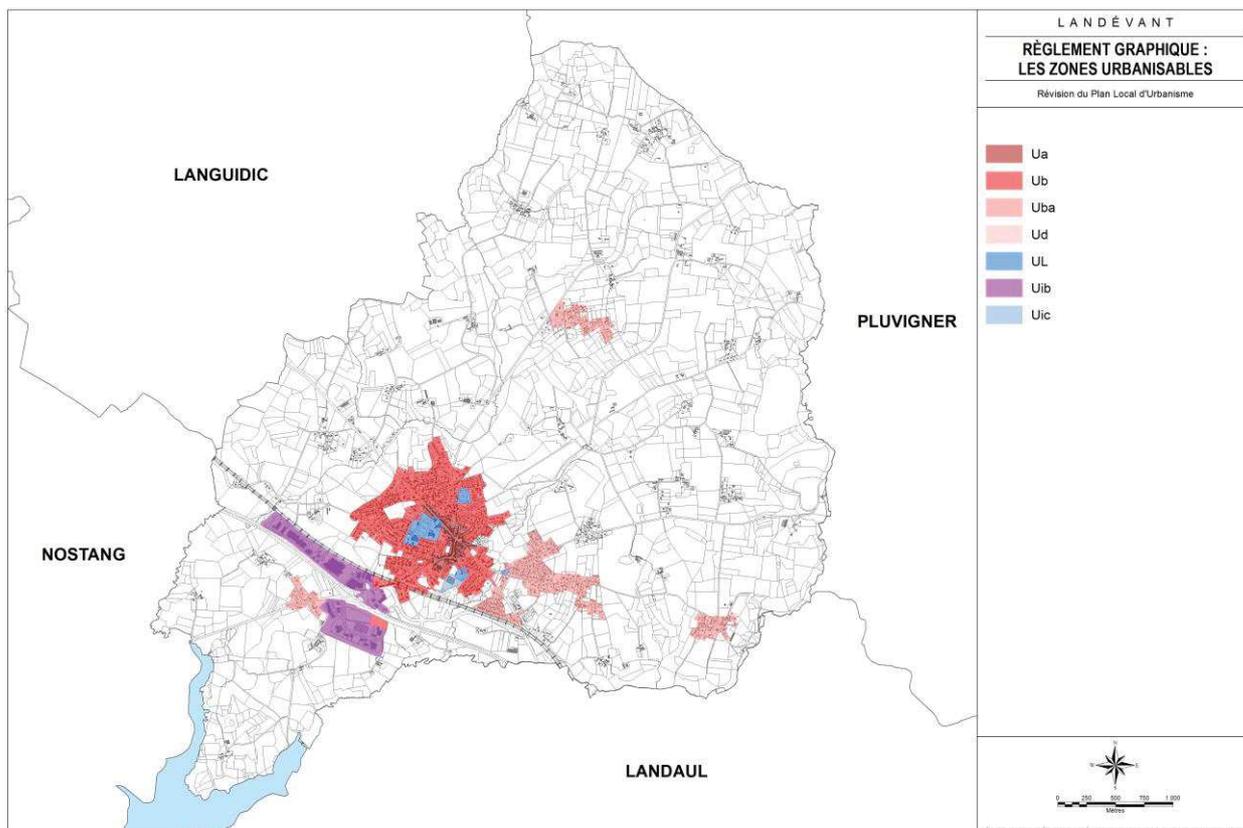
#### Le centre ancien de Landévant : zone Ua



Le centre traditionnel de Landévant est repris au PLU selon le zonage spécifique Ua. Ce secteur organisé autour de l'église correspond à un type d'urbanisation dense, aménagé en ordre continu et destiné à l'habitat ainsi qu'aux activités compatibles avec l'habitat.

Le règlement du secteur assure l'unité de cette forme urbaine en édictant notamment des règles strictes quant à la continuité entre les volumes construits (constructions devant s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques ou bien dans le prolongement des constructions existantes, clôtures harmonisées avec l'existant, hauteur maximale au faîtage de 14 m...).

**Les secteurs plus récents de l'agglomération, le village de Locmaria et les hameaux : zone Ub et Uba**



Il s'agit des formes urbaines périphériques du centre ancien, qui ont reçues un zonage adapté Ub.

Ce zonage correspond à une urbanisation moyennement dense, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Une zone Uba a été mise en place afin de reprendre les secteurs en extension linéaire, le village de Locmaria et les hameaux de Kerzard et de Mané Craping. Elle correspond à des secteurs présentant de plus faibles densités.

**Le secteur nord-est de Locmaria : zone Ud**

Certaines habitations constitutives du village de Locmaria ont été reprises sous un zonage Ud qui identifie les secteurs d'habitations situés à moins de 100 m de l'exploitation agricole en activité. Ce classement vise à limiter les nuisances qui pourraient être induite par les transformations/rénovations des habitations existantes sur l'exploitation considérée comme pérenne.

Ainsi, aucune nouvelle construction ne peut être réalisée au sein de la zone Ud.



*Les secteurs à vocations d'activités industrielles, artisanales et de services : zones Ui*

La commune a souhaité identifier un zonage spécifique **Uib** sur les espaces qui accueillent des activités économiques, afin d'y établir des règles spécifiques d'aménagement concernant l'occupation des sols, l'implantation des constructions...

A l'échelle de Landévant, il existe plusieurs zones d'activités, toutes situées à proximité immédiate de la voie ferrée, au sud du Bourg.

Le périmètre de la zone Uib reprend notamment les parcs d'activités de Mané Craping et de La Gare au sein desquels la présence d'activités industrielles, artisanales et de services est permise. Ces vocations reflètent les activités des différentes entreprises présentes actuellement dans la zone.

Ces 2 secteurs ont bénéficié d'une dérogation à la marge de recul des 100 m imposée par la loi Barnier lors de la révision du POS approuvée en 1998 (voir partie compatibilité avec la loi Barnier – art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

Un bassin de gestion des eaux pluviales a été mis en place dans la partie nord-est du secteur de Mané Craping pour traiter et gérer l'ensemble des eaux de ruissèlement de ce secteur.

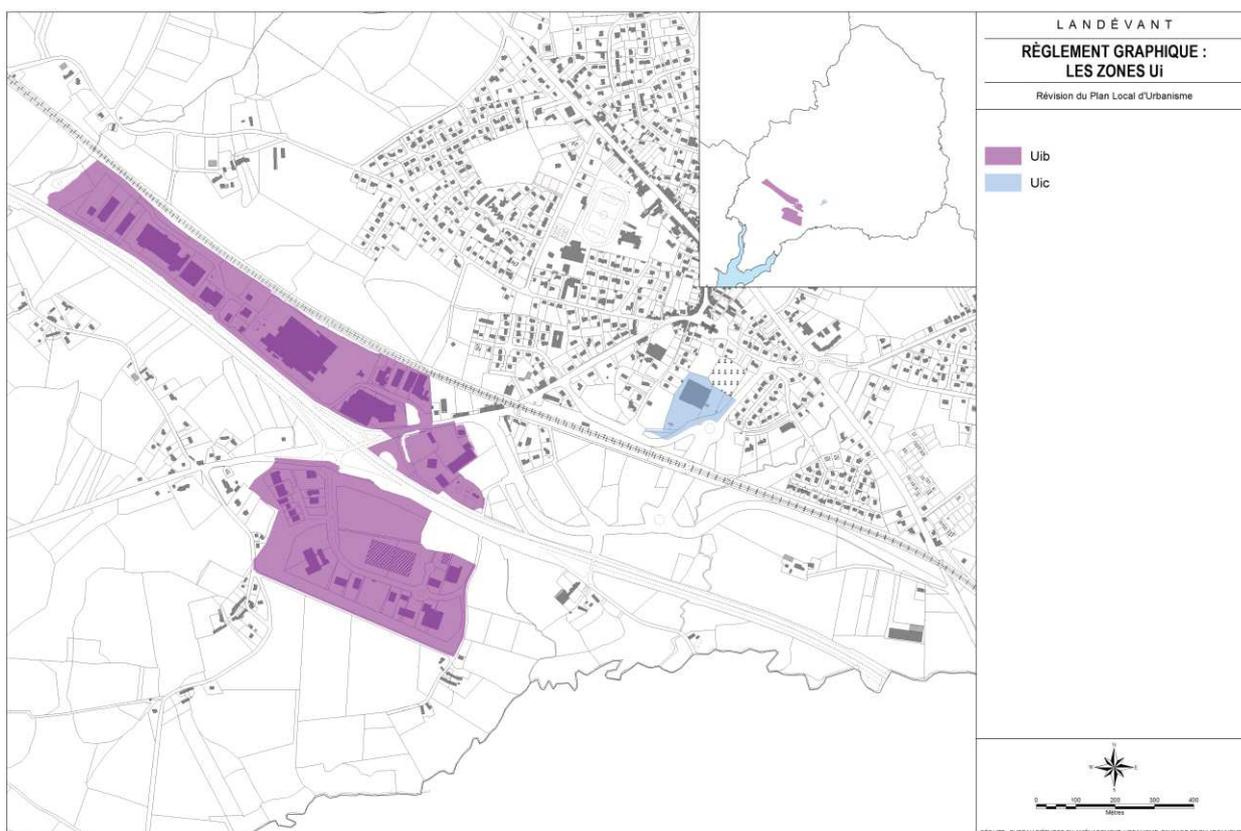
**Ces 2 zones sont de compétences communautaires (Auray Quiberon Terre Atlantique).**

Dans le cadre du PLU, une différenciation est faite au niveau du zonage des secteurs d'activités, afin de réglementer en particulier les hauteurs maximums autorisées des bâtiments. Ainsi, les secteurs les plus proches de la voie express et de la voie ferrée (Uib2 et Uib3) présentent les hauteurs les plus importantes (respectivement 10 m et 12 m maximum) et ceux présents les plus loin (Uib1) présentent les plus faibles hauteurs maximales de

construction. Cette réglementation a été réalisée dans un but paysagé (réduction de l'impact visuel de la zone d'activité depuis les axes de transports et depuis le bourg) ainsi que selon la prise en compte du relief de la commune, qui présente une pente positive depuis la voie express vers le Sud. De ce fait les bâtiments les plus hauts seront implantés dans les secteurs les plus bas de la zone d'activités.

Landévant compte également un secteur repris selon le zonage Uic, qui identifie le secteur d'activité commerciale au Sud du Bourg où un supermarché est en cours de construction. Les activités industrielles sont ici interdites, compte tenu des nuisances qu'elles pourraient engendrer sur les habitations voisines.

Les quelques autres sites d'activités économiques (commerces surtout) n'ont pas été identifiés en zone spécifique, étant donné leur implantation ponctuelle dans le tissu urbain et leur compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone U.

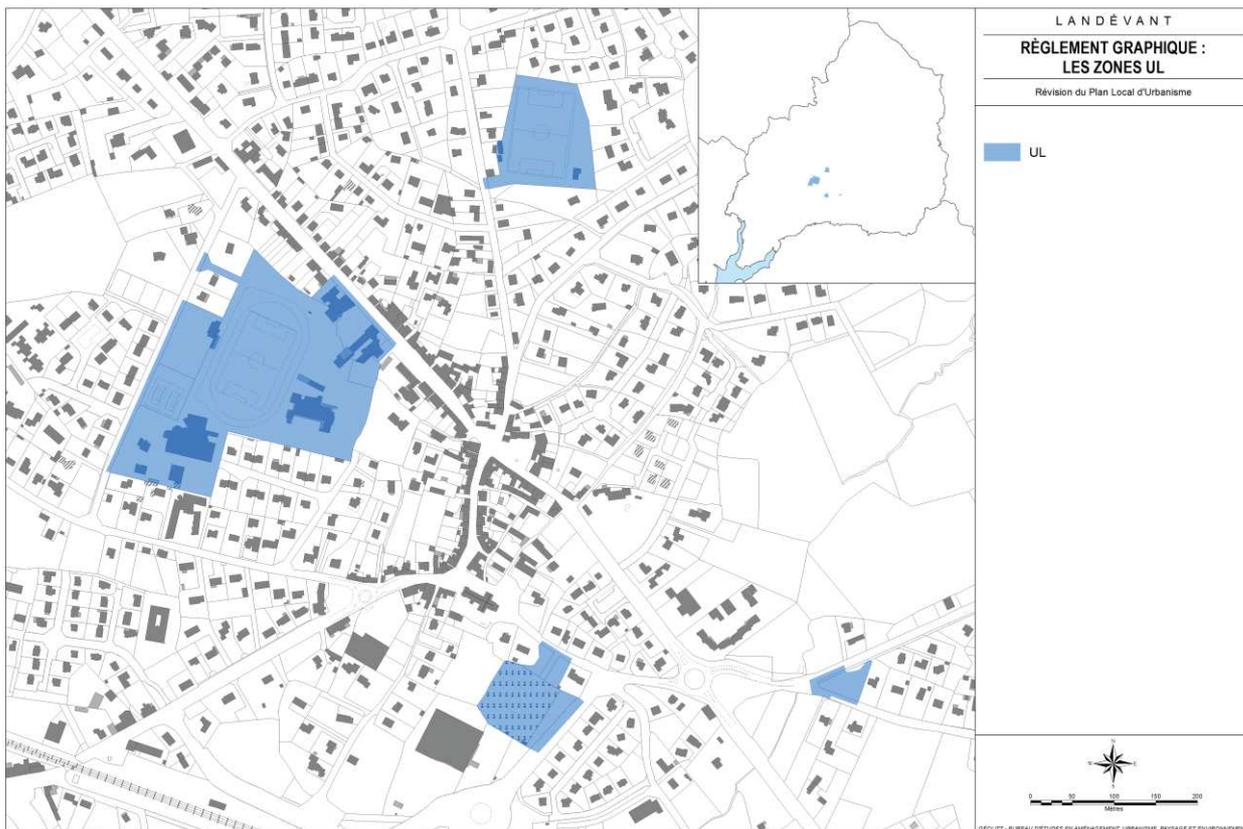


#### Les zones de loisirs ou d'équipements d'intérêt général :

Un zonage UL a été appliqué sur les espaces destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général.

Il existe deux sites de sports et loisirs actuellement à Landévant, implantés à l'ouest et au nord du centre historique de l'agglomération.

Les autres secteurs repris en zone UL correspondent notamment au cimetière, et à un secteur actuellement destiné à accueillir un parking, un point de tri sélectif, un espace récréatif.



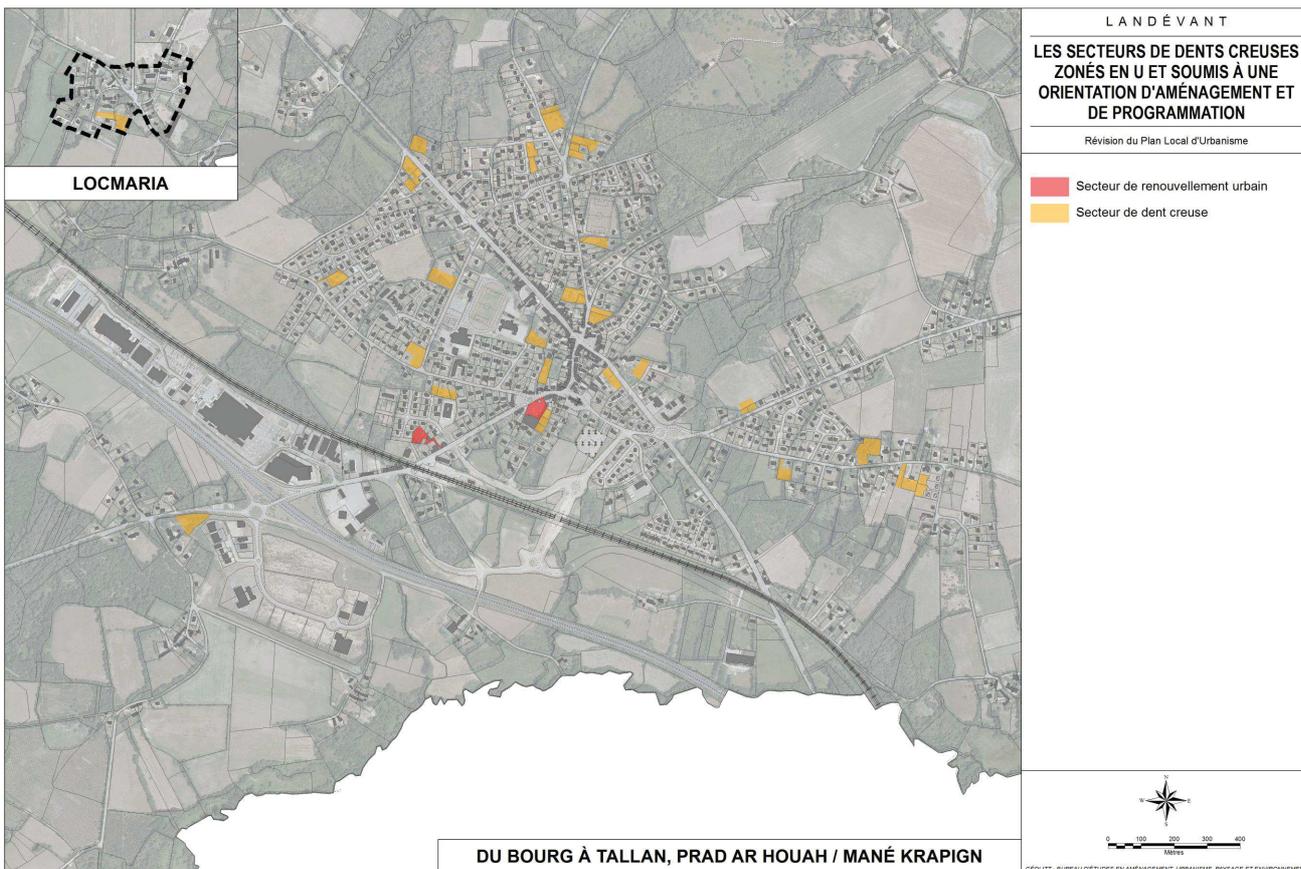
*Les secteurs pour lesquels des orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées*

La commune a souhaité, dans le but de densifier prioritairement l'agglomération et le tissu urbain de la commune, mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation sur certains espaces vacants ou à rénover. Ces espaces ont été sélectionnés sur la base d'une méthodologie (détaillée en partie 3, 4°) et sont inscrits au sein des différentes zones U.

Ces secteurs entrent en compte dans les objectifs fixés dans le PADD concernant le nombre de logements à prévoir sur toute la durée du PLU. De ce fait, ils représentent 22% des surfaces réservées à l'accueil de nouveaux logements.

Ils sont considérés comme des secteurs d'urbanisation future à ouvrir à court terme, dans le respect d'une densité moyenne de 22 logements/ha, et se répartissent au sein des enveloppes urbaines suivantes :

- le bourg de Landévant : il rassemble la majorité des secteurs de renouvellement urbain
- le village de Locmaria : il compte 3 secteurs identifiés comme des dents creuses,
- le hameau de Kerzard Izel : il compte une dent creuse.



#### 2.3.4. Les zones d'urbanisation futures

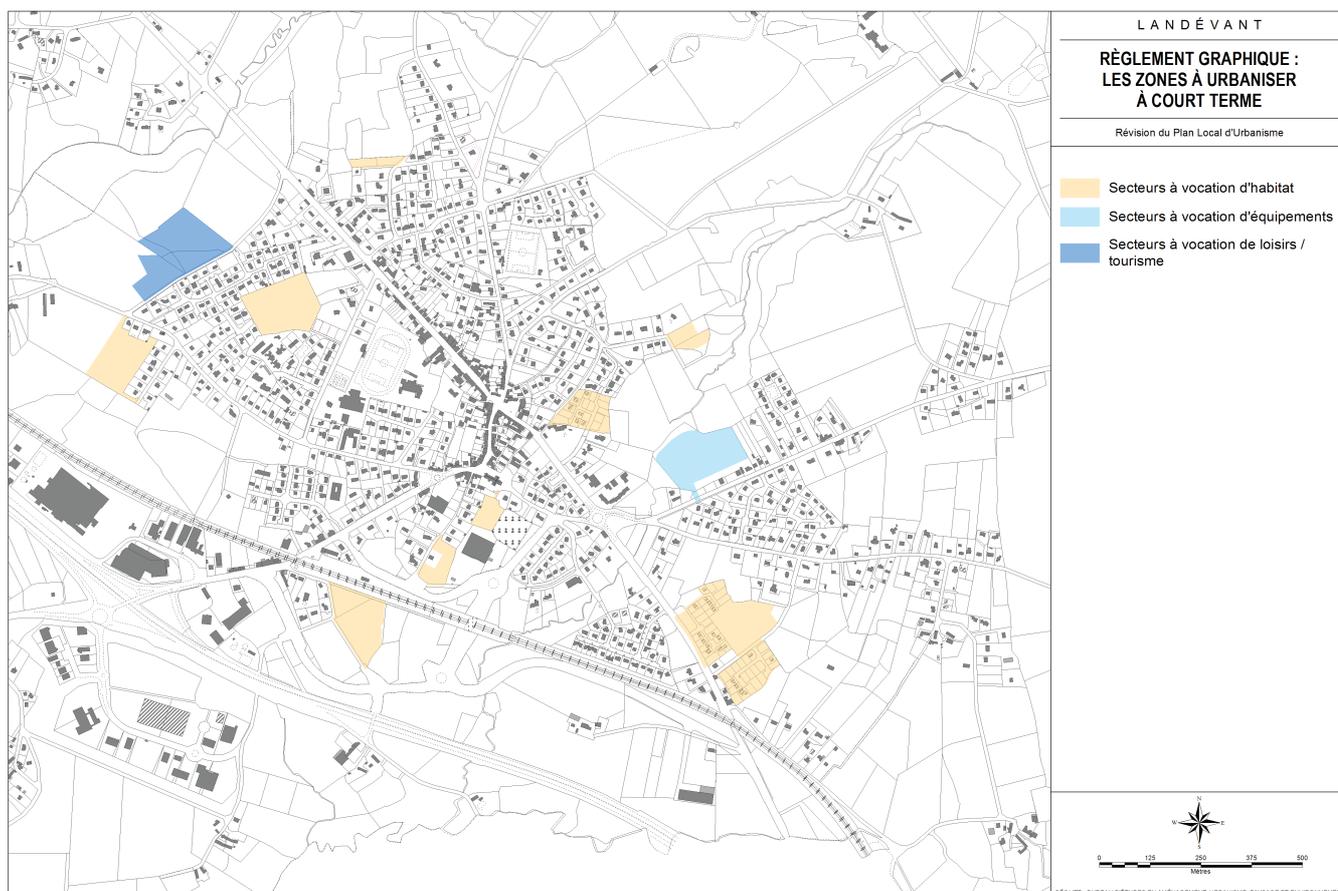
Le choix de localisation des zones d'extension urbaines en continuité de l'agglomération (zones AU) a pris en compte différentes contraintes :

- le respect des prescriptions de la loi « Littoral » ;
- la règle de réciprocité voulue par la loi d'orientation agricole ;
- les coupures d'urbanisation.

Il s'agit notamment de répondre aux objectifs fixés dans le PADD qui visaient la construction de 625 logements sur l'ensemble du territoire de la commune, avec une densité décroissante depuis le centre-ville vers les quartiers périphériques et dans le village de Locmaria. Par ailleurs, ces secteurs à urbaniser peuvent également être à vocation d'activités, en réponse aux besoins économiques futures.

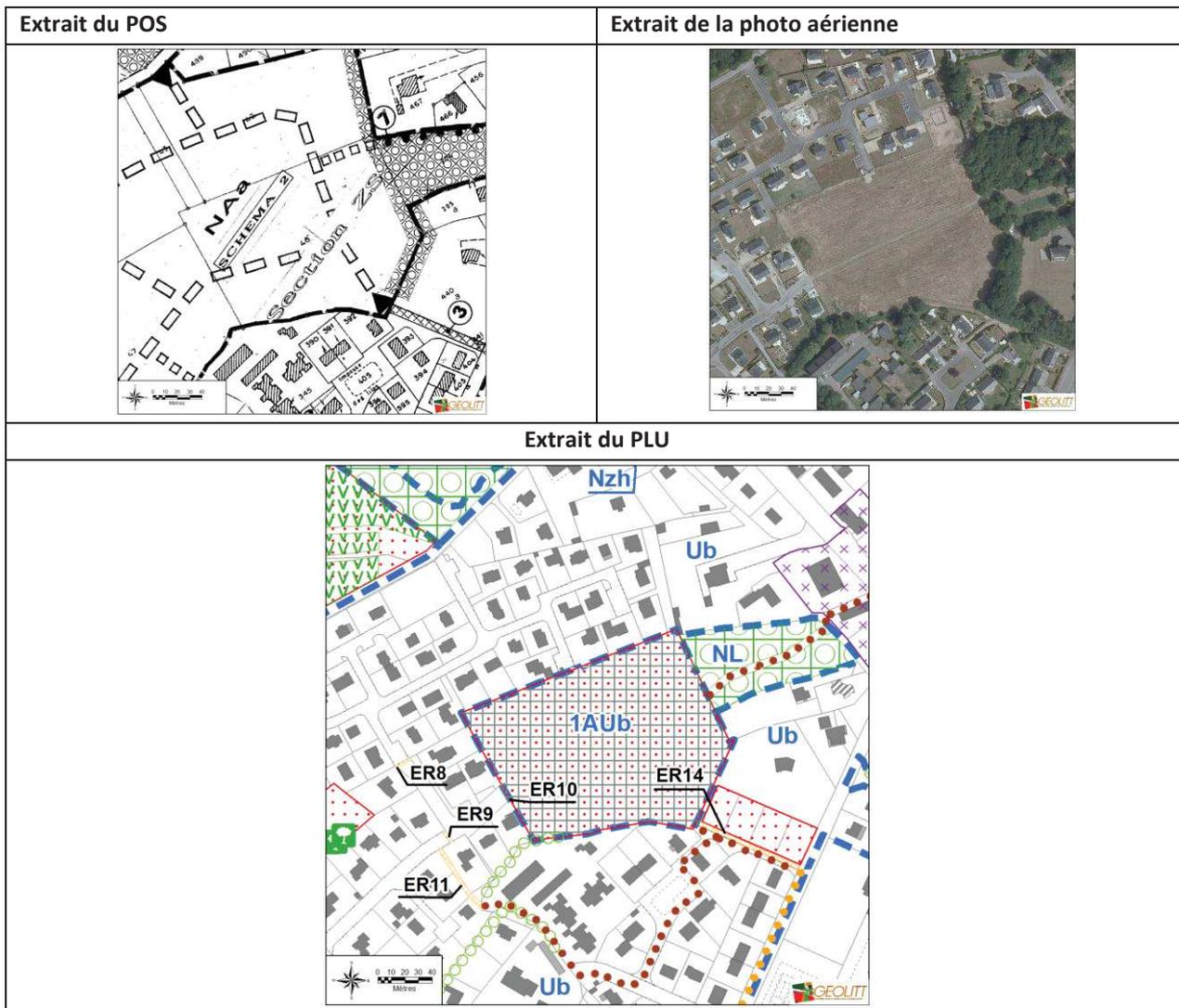
Les zones d'urbanisation future ont été définies suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation :

- **zones d'urbanisation à court et moyen terme** : il s'agit des zones **1AUa, 1AUb, 1AUba, 1AUL, 1AUt<sub>1</sub>, 1AUt<sub>2</sub>**.
- **zone d'urbanisation à long terme** (réserves foncières) : **2AU**.



### 2.3.4.1. Le secteur à aménager au sein de l'agglomération du bourg (disponibilité d'îlot) :

#### a. Secteur de la rue du Parc des Sports



Cette zone (classée NAa au POS de 1998) sera à urbaniser à court terme. Elle est enclavée au sein d'un tissu de type pavillonnaire (avec un tissu urbain relativement dense à proximité immédiate), et se localise à 500 m au nord-ouest de la mairie. Son aménagement vise donc à intégrer au tissu bâti existant, dans le respect des espaces alentour, un nouveau quartier venant conforter la continuité urbaine de l'agglomération Landévantaïse.

Inscrites dans un paysage de relativement dense et tenant compte du caractère enclavé de cette zone, les densités souhaitées par les élus sont importantes avec 28 logts/ha.

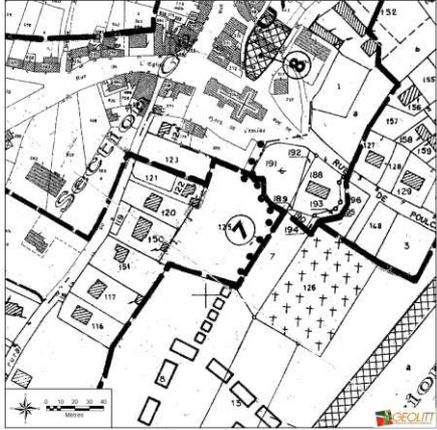
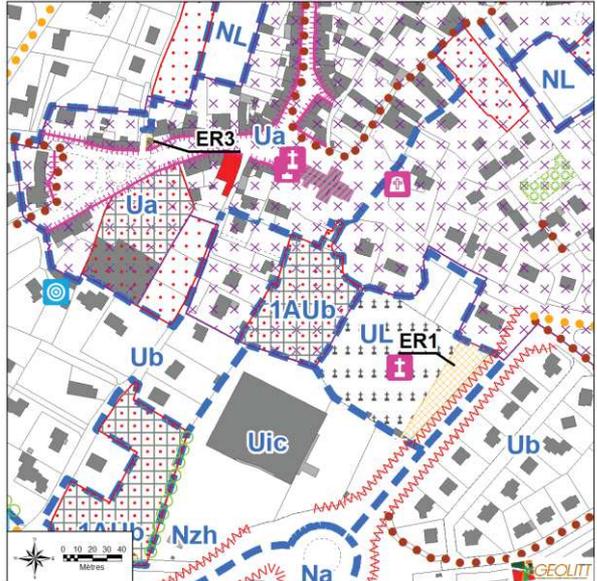
La zone est accessible depuis les lotissements environnants (Nord et Ouest actuellement, mais un emplacement réservé a été mis en place au Sud Est afin de permettre un futur accès) et bénéficie ainsi d'un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

La zone est localisée sur une parcelle agricole cultivée. Cependant, son aménagement présente peu d'enjeux environnementaux et agricoles du fait de sa situation enclavée au sein du tissu urbain alentour. L'espace boisé situé à proximité sera préservé par un classement en NL.

Afin de permettre à la zone de pouvoir offrir des espacements entre maisons suffisants et de laisser une place importante aux surfaces non bâties, l'emprise au sol maximale de pourra pas dépasser 70%.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Parc des Sports	1AUb	20 093	28	56	20%	11

*b. Secteur de la Place de l'Eglise*

Extrait du POS	Extrait de la photo aérienne
	
Extrait du PLU	
	

Ce secteur bénéficie au POS de 1998 d'un classement en zone UBb. Dans le PLU, il aura vocation à être urbanisé à court terme compte tenu des caractéristiques qu'il présente : centralité, proximité avec les commerces et services, présentant une surface importante permettant au minimum 12 logements dont au moins 2 logements locatifs sociaux.

Son aménagement vise donc à densifier prioritairement le centre-bourg de Landévant, confortant la cohérence du tissu bâti en apportant une densité plus importante qu'aux alentours immédiats avec au minimum 28 logements par ha.

Enclavé entre un tissu de type pavillonnaire au Nord et à l'Ouest, la zone bordera le nouveau centre commercial par le Nord ainsi que le cimetière par l'Ouest. Elle sera accessible, par voie carrossable, depuis le Nord via un accès situé derrière l'Eglise mais également depuis le Sud avec un accès uniquement piéton/ cyclable.

Le secteur reprend actuellement une parcelle agricole en friche qui présente peu d'enjeux environnementaux et agricole, compte tenu de son enclavement dans le tissu bâti, enclavement qui sera par ailleurs renforcé avec l'aménagement du site présent au sud (commerce).

Afin de permettre à la zone de pouvoir offrir des espacements entre maisons suffisants et de laisser une place importante aux surfaces non bâties, l'emprise au sol maximale de pourra pas dépasser 70%.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Place de l'Eglise	1AUb	4 342	28	12	20%	2

c. Secteur de la rue du Distro Sud

Cette zone (classée UBb au POS de 1998) sera à urbaniser à court terme. Bordant l'agglomération du bourg dans sa partie Sud, elle est néanmoins comprise dans l'enveloppe urbaine et est suffisamment importante en superficie pour faire l'objet d'un zonage en 1AUB au PLU.

Située à 200 m au Sud de la place de l'église, via la rue du Distro, la zone a vocation à conforter l'agglomération et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre. Ainsi, les élus ont fait le choix d'imposer, à l'aménagement du secteur, une densité minimale à respecter de 28 logts/ha.

Le secteur borde une zone pavillonnaire, située à l'Ouest, et une grande surface en cours de construction lors de la révision du PLU.

La zone est accessible depuis la rue du Distro, qui la longe par l'Ouest. Ainsi, elle bénéficie déjà d'un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

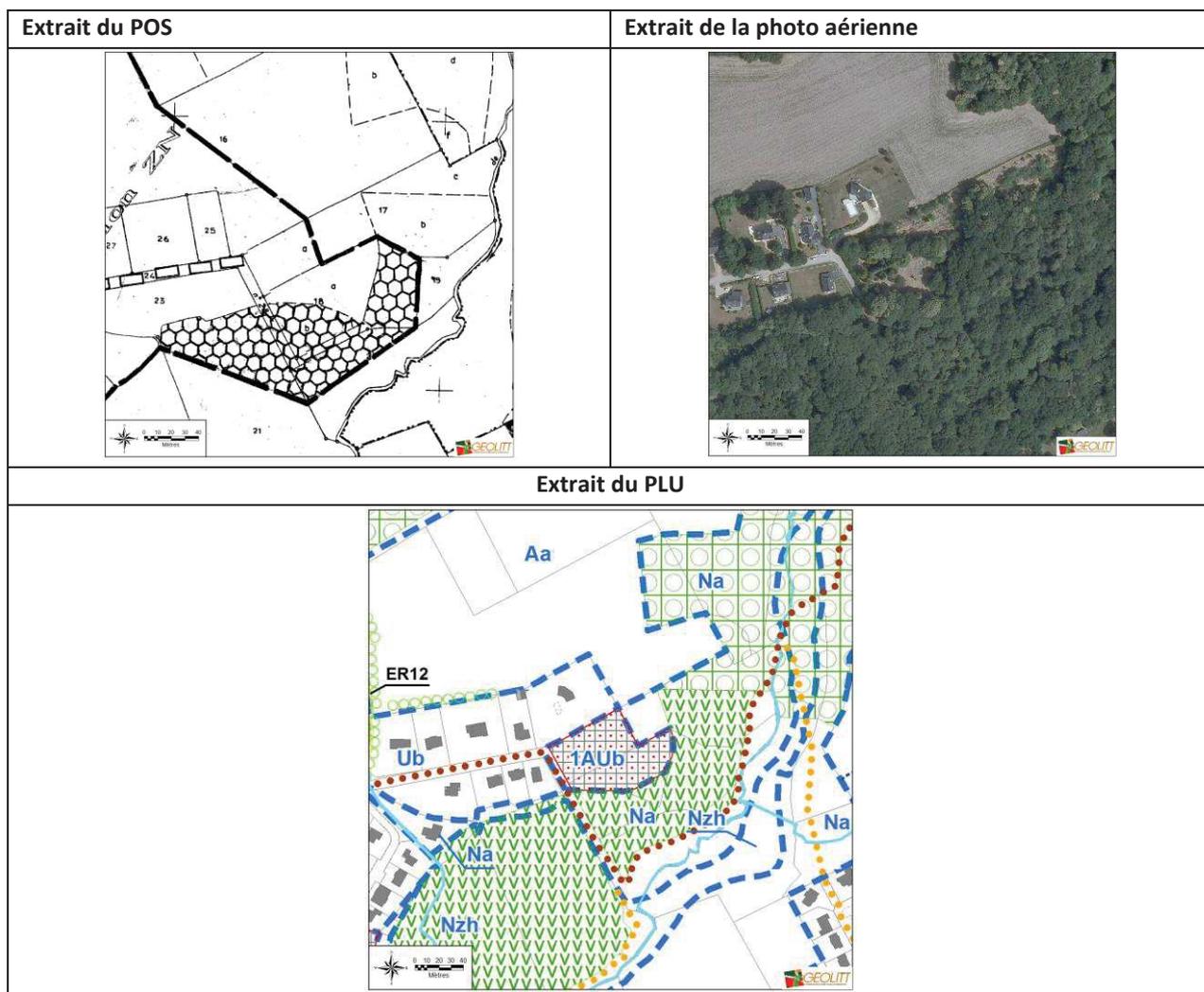
Le secteur, particulièrement arboré, est un jardin privé actuellement, totalement ceinturé par un linéaire bocager intéressant. Son aménagement tendra à préserver au mieux les éléments végétaux existants, en particulier la ceinture bocagère, et aura donc un effet réduit sur les changements paysagers.

Afin de permettre à la zone de pouvoir offrir des espacements entre maisons suffisants et de laisser une place importante aux surfaces non bâties, l'emprise au sol maximale de pourra pas dépasser 70%.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue du Distro Sud	1AUb	5 581	25	14	20%	3

### 2.3.4.2. Les secteurs à aménager autour de l'enveloppe urbaine de Landévant :

#### a. Secteur rue du Narbond



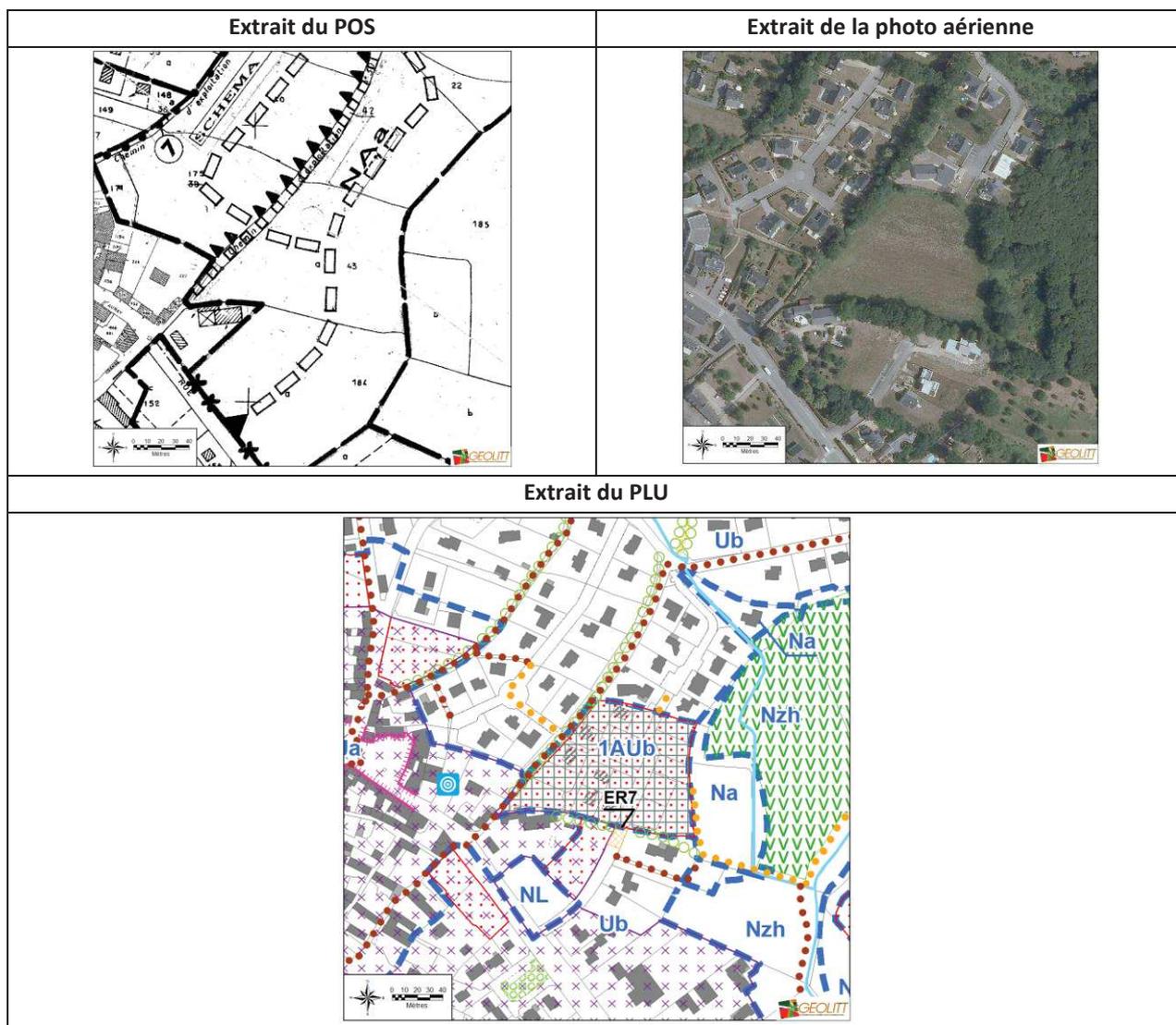
Cette zone, qui sera à urbaniser à court terme, se situe en périphérie de l'agglomération. Son urbanisation vise donc à s'intégrer au tissu bâti existant, dans le respect des espaces, afin de compléter l'urbanisation à la marge du bourg de Landévant. Elle se trouve à l'est du centre, dans le prolongement d'une extension urbaine présentant une faible densité et bénéficie ainsi de la proximité immédiate d'un boisement mais également de terres agricoles.

Elle était classée NAa au POS de 1998.

La zone sud est accessible depuis la rue du Narbond, qui présente un tissu urbain lâche constitué de pavillons et qui permet également un accès aux divers réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

L'impact sur l'agriculture est faible, car même si les terrains ont actuellement cette vocation, ils ne sont pas exploités et présente un milieu de friche. Celui sur l'environnement est plus important, mais la création d'un talus central à la zone (permettant d'assurer des continuités écologiques) compensera en partie les effets de l'aménagement urbain de la zone. Cette dernière présentera par ailleurs une densité moindre que celle appliquée dans les précédents secteurs, ce qui induira une plus faible emprise au sol du bâti et donc un espacement plus important entre les différentes constructions

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue du Narbond	1AUb	4 473	22	10	20%	3

*b. Secteur Résidence des Chênes*

Cette grande zone d'extension vise à conforter, à court terme, l'agglomération Landévantaise en créant de nouveaux quartiers pavillonnaires bien connectés à l'urbanisation existante. Située à l'Est du centre bourg ancien de Landévant (Place Georges Cadoudal), la zone borde un cadre urbain relativement dense et marque la transition vers les espaces naturels (massif boisé) présents à l'Est. Elle était par ailleurs classée en NAa au POS de 1998.

La zone est accessible depuis la rue du Murio et le Clos des Chênes, qui présentent un tissu urbain de plus en plus dense et d'avantage continu à mesure d'une progression vers le sud-ouest (Place Georges Cadoudal), offrant par la même une accession à tous les réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

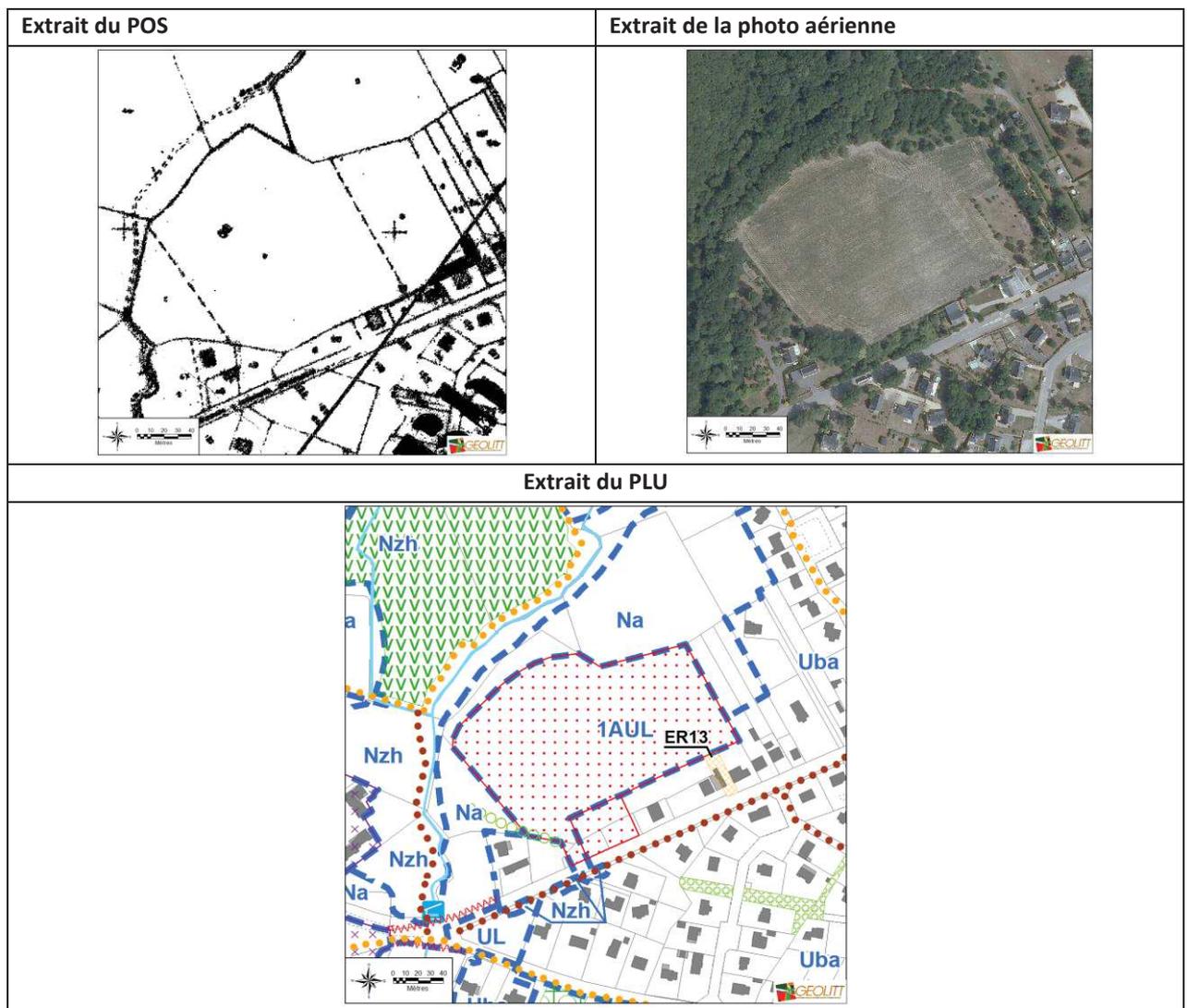
L'impact sur l'agriculture et environnemental est important compte tenu de la superficie du secteur et de son implantation sur une parcelle actuellement réservée à l'agriculture. Il est à noter cependant que ces terres connaissent de fortes contraintes, du fait de la proximité de l'enclavement au sein de différents lotissements et du bois à l'est.

Les talus existants bordant la zone seront conservés et un espace servant à la régulation des eaux de pluie sera à aménager de manière paysagère.

La zone devant renforcer la centralité de l'agglomération, les densités imposées seront importantes et l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 70% (logements mitoyens, collectifs, petits logements...).

Secteurs	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Résidence des Chênes	1AUb	10 530	25	26	20%	5

### c. Secteur de Mané Kerverh

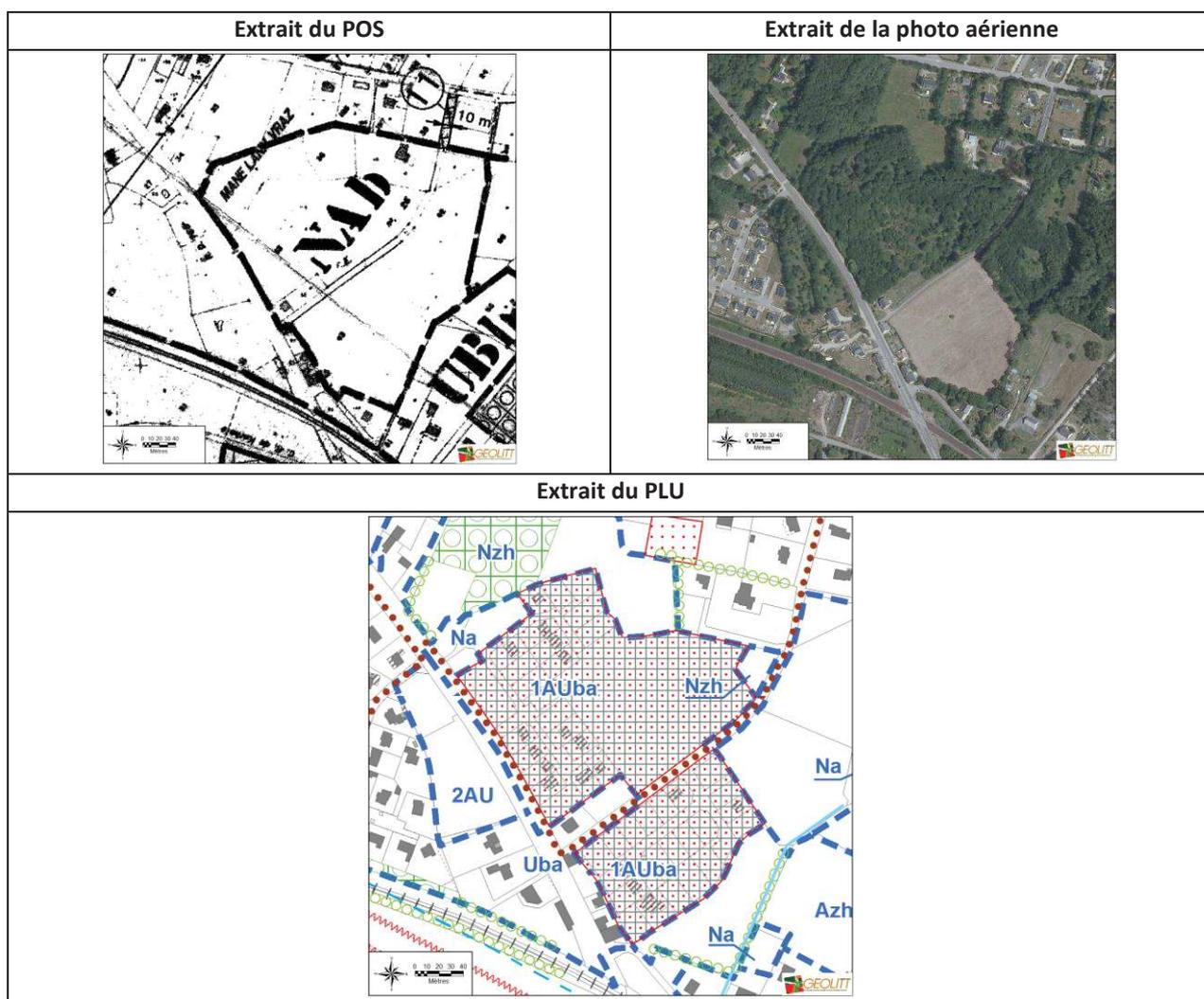


Ce vaste secteur, classé en NDa au POS de 1998, a vocation à accueillir une salle polyvalente à court terme. Situé en extension de l'enveloppe urbaine existante du bourg, le secteur borde une urbanisation linéaire implantée de part et d'autre de la rue de Mané Kerverh, présente au Sud. Via cet axe, le secteur se trouve à 500 m à l'est de la Place de l'Eglise.

Le choix ne permettre la mise en place d'un nouvel équipement sur ce secteur s'est fait en fonction de la proximité du sud avec le centre bourg, de la surface offerte (2,4 ha), et des accès existants qui permettent un aménagement immédiat et la possibilité d'accéder aux différents réseaux existants).

L'impact sur l'agriculture est important compte tenu du fait que les terrains sont actuellement classés à la PAC. Par ailleurs, le secteur étant localisé entre les boisements au Nord et à l'Ouest et une frange bâtie, l'impact paysager sera relativement faible.

#### e. Secteur de Mané Lan Vraz



Ce secteur (classé NAb au POS de 1998), est situé dans le prolongement de l'agglomération landévantaïse, entre deux axes structurants pour le bourg et bordés de bâtiments d'habitation ou de zones de lotissement. Il s'agit du plus grand espace ouvert à l'urbanisation dans le cadre de cette révision du PLU, et il devra accueillir 20% de la totalité des nouveaux logements créés.

La situation en limite de l'agglomération induit un tissu urbain environnant moins dense (composé de lotissements, d'habitations isolées ou longeant la route départementale) dans lequel le projet communal vise à renforcer la cohérence du tissu urbain et à le conforter d'avantage.

Ces zones accueilleront rapidement des habitations, situées et accessibles de part et d'autre de la rue Mané Lann Vraz. Les réseaux (assainissement, eau potable, électricité, ...) sont en effet accessibles dès à présent.

L'aménagement du secteur, localisé sur des terrains agricoles cultivés et sur des zones de boisement, aura des conséquences importantes sur l'environnement, le paysage et l'agriculture.

Dans ce dernier cas cependant, l'enclavement de la zone (entre les zones urbanisées, la route départementale et les zones naturelles) rend difficile son exploitation à long terme. Par ailleurs, afin de réduire les impacts sur l'environnement, de nombreuses superficies vont être reclassées en zone naturelle, pérennisant ainsi la protection de ces milieux situés à proximité du tissu bâti.

Afin de permettre à la zone de pouvoir offrir des espacements entre maisons suffisants, de laisser une place importante aux surfaces non bâties, l'emprise au sol maximale de pourra pas dépasser 60%.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Mané Lan Vraz	1AUba	41046 m <sup>2</sup>	22	90	20%	18

*f. Secteur de la Gare*

Cette petite zone à urbaniser est située au sud de la gare, en limite du tissu urbain. Il s'agit de terrains agricoles cultivés, actuellement classés en NAA et en NC (pour une partie Sud) au POS de 1998. L'ouverture à l'urbanisation permettra à court terme de conforter le tissu urbain à proximité de la gare, qui représente un enjeu important de la commune et une centralité à développer. Le classement en zone 1AUB permet d'assurer la transition avec les espaces naturels et agricoles alentour.

Son urbanisation devra être réalisée depuis le Nord (secteur situé au plus proche de la Gare), vers le Sud afin d'assurer une densification en continuité du tissu urbain existant avant d'étendre l'agglomération vers le Sud.

Elle est desservie par tous les réseaux et son accès pourra se faire depuis la rue de Coetel, au nord-ouest de la parcelle.

La zone présente relativement peu d'enjeux environnementaux et agricoles du fait de sa position enclavée entre les voies de chemin de fer et le tissu urbain. Néanmoins, elle représente une surface importante (1.6 ha) ce qui aura des conséquences sur l'économie agricole. Par ailleurs, les éléments bocagers préexistants à l'aménagement du site seront à préserver, conservant les qualités paysagères du site.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Gare	1AUb1	4 013	28	11	20%	2
Gare	1AUb2	12 051	25	30	20%	6

g. Secteur de la rue de Saint Nicolas



Cette zone (classée NAA au POS de 1998) est implantée en périphérie Ouest de l'agglomération et sera à urbaniser à court terme. Cet aménagement vise à prolonger et « épaisir » le tissu urbain alentour, composé de lotissements récents relativement denses.

Elle est accessible depuis la rue de la Chapelle et la rue de Saint Nicolas (à 1 km à l'ouest de la place de l'église) et bénéficie donc d'un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

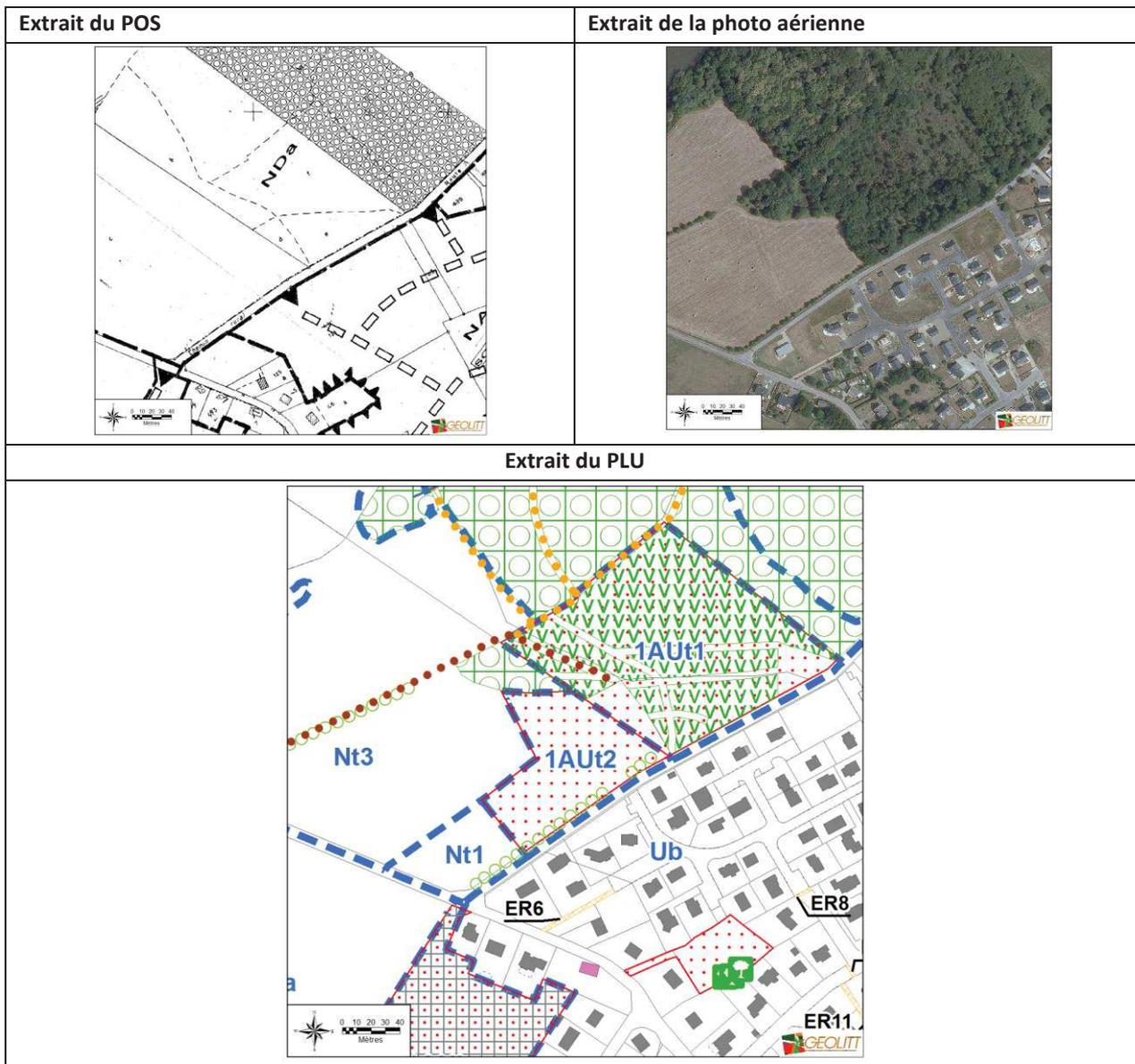
La zone étant localisée sur des terrains agricoles exploités, son aménagement aura des conséquences importantes sur l'agriculture et le paysage, notamment de par sa localisation en entrée de ville.

Néanmoins, l'extension urbaine jouxtant la zone par l'est, la pérennité relative des terrains agricoles alentours et la pression foncière contraignent l'exploitation à long terme. De même pour cette zone, il n'y a pas d'élément bocager, ce qui limite l'impact d'une opération urbaine quant à l'environnement.

La zone devra être aménagée avec des traitements paysagers, comme par exemple la mise en place d'éléments végétaux à l'entrée pour améliorer l'image en entrée de ville.

Afin de permettre à la zone de pouvoir offrir des espacements entre maisons suffisants et de laisser une place importante aux surfaces non bâties, l'emprise au sol maximale ne pourra pas dépasser 70%.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue de Saint Nicolas	1AUb	15 928	22	35	20%	7

*h. Secteur de Kerhaut*

Cette zone (classée **NDa** au POS de 1998) est implantée en périphérie de l'agglomération et sera à urbaniser à court terme. Cet aménagement vise à développer un secteur touristique autour du site de Kerhaut, en relation avec l'étang présent au nord.

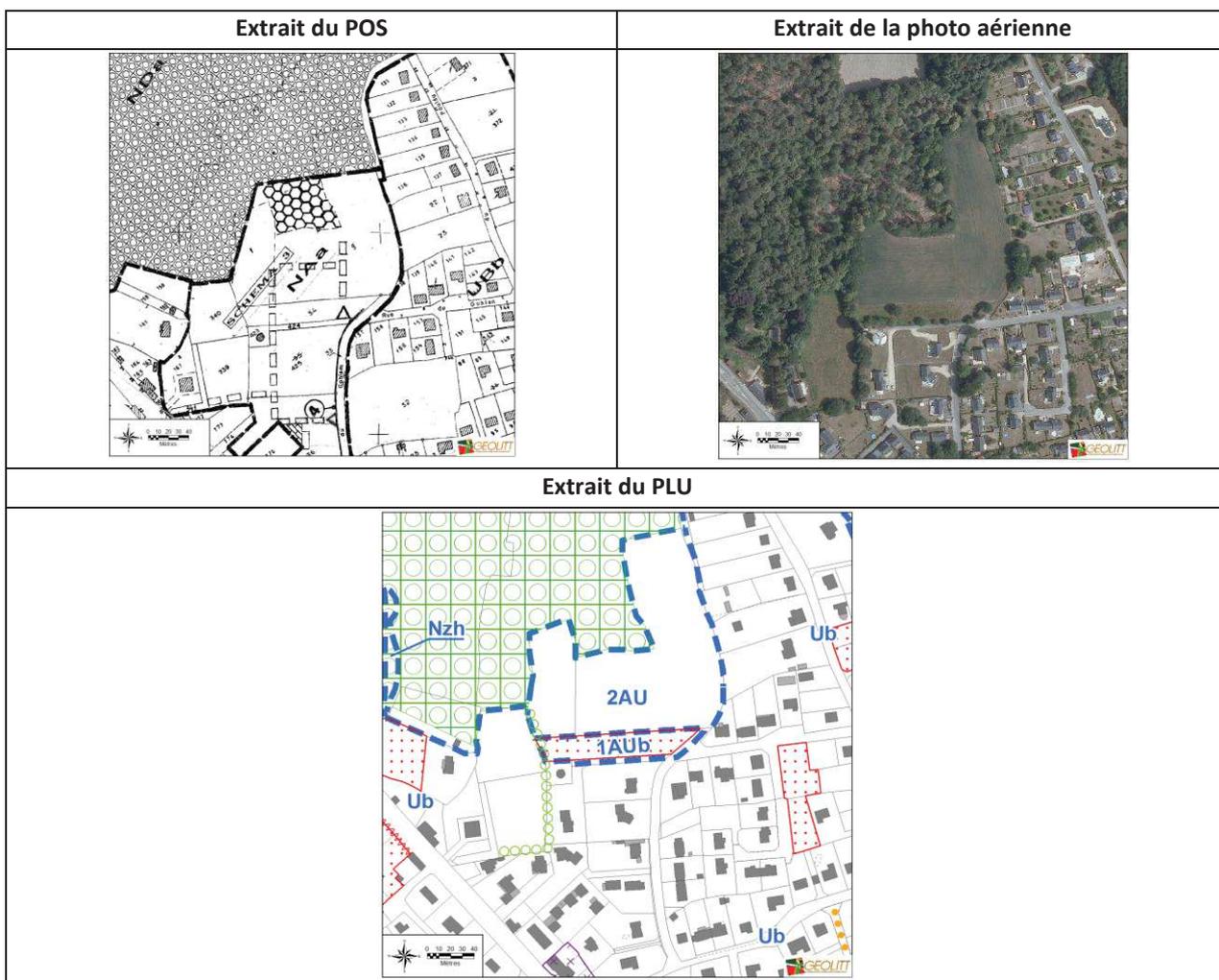
Elle est accessible depuis la rue de Saint Nicolas et la route de l'Etang (à 1 km à l'ouest de la place de l'église) et bénéficie donc d'un accès aux différents réseaux (assainissement collectif, électricité et eau potable qui passe dans la rue de l'Etang).

La zone étant localisée au cœur d'une zone boisée, son aménagement aura peu de conséquences sur l'agriculture mais un peu plus sur le paysage du site.

Cependant, le projet vise à intégrer des équipements et hébergements touristiques en relation avec les espaces naturels alentour. De ce fait, les éléments seront conservés, l'aménagement de la zone se faisant dans le respect du site dans lequel elle s'inscrit. De nouveaux éléments bocagers seront mis en place lors de l'aménagement de la zone, afin que celle-ci ne constitue pas une barrière écologique.

Afin de permettre à la zone de pouvoir conserver son patrimoine naturel, l'emprise au sol maximale de pourra pas dépasser 30% dans la partie ouest et 10% dans la partie est.

#### i. Secteur de la rue du Gohlen



Cette zone (classée **NAa** au POS de **1998**) est située au Nord de l'agglomération et sera à urbaniser à court terme. Cette urbanisation vise à renforcer un tissu urbain moins dense, présent en périphérie du bourg, pour ainsi conforter les lotissements déjà implantés.

Elle est accessible depuis la rue du Gohlen (à 800 m au nord de la place de l'église) et bénéficie d'un accès immédiat aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

La zone étant localisée sur une parcelle agricole, déclarée à la PAC, son aménagement aura des conséquences sur l'agriculture et le paysage du site. Néanmoins, compte tenu de l'enclavement de la parcelle, entre lotissements au sud et à l'est et boisements au Nord, la pérennité agricole à long terme n'est pas assurée. De même pour cette zone, il n'y a pas d'élément bocager, ce qui limite l'impact d'une opération urbaine quant à l'environnement.

Afin de permettre à la zone de pouvoir offrir des espacements entre maisons suffisants et de laisser une place importante aux surfaces non bâties, l'emprise au sol maximale de pourra pas dépasser 70%.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser
Rue de Gohlen	1AUb	2551	22	6

#### **2.3.4.5. Les secteurs à urbaniser à long terme**

Ils représentent aujourd'hui des réserves foncières pour la commune qui aura à les ouvrir à l'urbanisation via une procédure de modification du PLU lorsque les besoins en logements seront avérés et lorsque les secteurs classés en 1AU à vocation d'habitat auront déjà été aménagés.

Le classement en 2AU peut également être expliqué de part des difficultés actuelles à l'aménagement, comme par exemple l'inaccessibilité à certains réseaux (voirie, réseaux d'eau...).

Ces secteurs ont vocation à accueillir environ 35% des logements à réaliser au cours des 15 ans de validité du PLU, soit environ 239. Ils se répartissent en continuité de l'agglomération existante et projetée à l'échéance de l'urbanisation des secteurs classés en 2AU.



#### **2.3.4.6. Conclusion**

Les secteurs 1AU (urbanisation à court ou moyen terme) se trouvent donc tous en continuité de l'urbanisation existante, dans des secteurs desservis par les réseaux ou sur des terrains aptes à l'assainissement individuel.

Les secteurs 2AU (urbanisation à long terme) sont encore insuffisamment desservis en voirie et en réseaux, et constituent des réserves foncières pour la commune. Ils compléteront l'urbanisation dans ses limites naturelles ou artificielles.

### **3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU**

#### **3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES OU SERVITUDES ASSIMILEES**

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité au PLU d'instaurer 7 types d'emplacements réservés ou de servitudes assimilées :

##### **3.1.1. Les emplacements réservés d'infrastructure (article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme)**

Il s'agit des emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) prévus pour des voies et ouvrages publics tels que routes, autoroutes, canaux, voies ferrées, aérodromes, station d'épuration, de traitement d'eau potable, aires de stationnement...

La commune a mis en place **11 emplacements réservés de ce type (voies, cheminements doux).**

##### **3.1.2. Les emplacements réservés de superstructure (article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme)**

Il s'agit des emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) prévus pour des ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, tels qu'équipements scolaires, sanitaires, sportifs, sociaux, culturels, administratifs...

La commune a mis en place **3 emplacements réservés de ce type (extension du cimetière, aire de stationnement, jardins familiaux).**

##### **3.1.3. Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement dits "PAPA" (§a de l'article L.123-2 et 1°b du R.123-12 du code de l'urbanisme)**

Il s'agit, uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, d'une servitude dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes y sont autorisés.

Le PLU en fixe la durée (maximum 5 ans), et précise à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites.

**Aucun ER de ce type n'a été mis en place.**

### **3.1.4. Les emplacements réservés pour du logement dits "ERL" (§b de l'article L.123-2 et 1°§c du R.123-12 du code de l'urbanisme)**

Il s'agit, uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, d'emplacements destinés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont le PLU précise la nature.

**Aucun ER de ce type n'a été mis en place.**

### **3.1.5. Les servitudes de projets d'équipements publics dits "SPEP" (§c de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme)**

Il s'agit, uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, de la localisation prévue approximativement des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Il n'y a pas le degré de précision parcellaire des cas 1 et 2 ci-dessus.

**Aucune servitude de ce type n'a été mise en place.**

### **3.1.6. Les servitudes de mixité sociale dites "SMS" (article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme)**

Depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, il s'agit par l'instauration de cette servitude de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

En relation avec le PLH du Pays d'Auray, le PLU a prévu **10 secteurs ouverts à l'urbanisation** où a été instituée cette servitude de mixité sociale sur des zones U et 1AU à vocation d'habitat. Les SMS correspondent à des taux de 20% de logements sociaux à réaliser sur chaque opération concernée.

Ils ont été mis en place en fonction du nombre de logements minimum à réaliser au sein de chaque opération. Si un secteur doit accueillir 10 logements ou plus, il est soumis à cette servitude de mixité sociale et doit ainsi comporter, au sein du parc de logements créés, un seuil minimum de 20% de Logements Locatifs Aidés (LLA).

**Liste des secteurs grevés d'une Servitude de Mixité Sociale (SMS) au PLU**

Zone	Secteur	Densité (nb logts/ha)	Nb mini de logements à réaliser	Taux logement social	Nb logts sociaux mini à réaliser	Surface (m <sup>2</sup> )
1AUba	Mané Lan Vraz Est	22	90	20%	18	41 046
1AUb	rue du Parc des sports 1	28	56	20%	11	20 007
1AUb	rue Saint Nicolas	22	35	20%	7	15 942
1AUb2	La Gare Sud	25	30	20%	6	12 052
1AUb	residence des Chênes	25	26	20%	5	10 530
1AUb	rue du Distro Sud	25	14	20%	3	5 581
1AUb	place de l'église	28	12	20%	2	4 342
Ua	Place de la Poste	28	11	20%	2	4 092
1AUb1	La Gare Nord	28	11	20%	2	4 013
1AUb	rue du Narbond	22	10	20%	2	4 474

**3.1.7. Les servitudes de taille de logement dits "STL" (article L.123-1-5 II 3° du code de l'urbanisme)**

Depuis la loi MOLLE, il s'agit par l'instauration de cette servitude de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimum qu'ils fixent. »

**Aucune servitude de ce type n'a été mise en place.**

**3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)****3.2.1. LES EBC au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme****Rappels législatifs**

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant :

- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135-1 du Code forestier)...

Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de **protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC)**. Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,

- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée...),
- pour un intérêt sanitaire (notamment dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable),
- parce qu'ils ont bénéficié de subvention de l'état ou d'une association...

### **Incidences et mesures prises dans le PLU**

Les boisements sont nombreux à avoir été classés ou maintenus en EBC, par rapport au POS, comme notamment ceux :

- à l'est du lieu-dit du Bodalan, à proximité de la commune de Pluvigner (environ 60 ha) ;
- au nord du lieu-dit de Kerdrein, au nord de la commune (environ 20 ha) ;
- à l'ouest de la carrière de Coet Drien (environ 16 ha) ;
- au sud de Kerzard-Izel (environ 25 ha) ;
- au sud de Coet Drevec, à proximité de la commune de Pluvigner (environ 30 ha) ;
- plusieurs boisements à l'ouest de la commune, à proximité de la RD 765 en direction de Brandérion (environ 15 ha, 14 ha et 4 ha) ;
- plusieurs boisements en bordure immédiate de l'agglomération de Landévant (environ 5 ha, 11 ha, 8 ha et 4 ha pour la moitié nord, 4 ha, 1 ha et 3 ha pour la moitié sud) ;
- au sud de la commune, au sein des espaces remarquables identifiés au titre de la loi Littoral, un boisement a été repris en EBC (environ 54 ha) ;

La surface totale des boisements classés en EBC représente **334,5 ha soit environ 14,8% de la surface communale.**

En parallèle, les haies et talus boisés situées dans les secteurs suivants ont été classés en EBC :

- celle bordant le sud du hameau de Douareu-Braz, créant une interface avec les voies de chemin de fer ;
- une partie des EBC bordant les voies de chemin de fer, à l'ouest du clos des pommiers, est constituée d'une haie.

Ces Espaces Boisés Classés existants, à conserver ou à créer, représentent **environ 450 m linéaires de haies et talus classés en EBC.**

### **3.2.2. Les EBC au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme**

Voir partie 6 du rapport de présentation : compatibilité avec la loi Littoral

### **3.3. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGE**

#### **Rappels législatifs**

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme pour les chemins ou voies.

### **Incidences et mesures prises dans le PLU**

Le PLU a préservé un certain nombre d'éléments de patrimoine. Tous les éléments de petit patrimoine (ne nécessitant pas de permis de construire pour leur construction) sont **soumis à déclaration préalable** si les travaux envisagés risquent de les détruire. Tous les éléments de patrimoine plus conséquents comme les fermes, les manoirs ou les moulins (normalement soumis à demande de permis de construire pour leur édification) sont **soumis à demande de permis de démolir** si les travaux envisagés menacent de les détruire.

Le territoire de Landévant possède un patrimoine paysager relativement riche. Aussi est-il très difficile de lister les "éléments remarquables du paysage", car il existe de nombreux sites naturels ou bâtis qui méritent d'être soulignés.

C'est pourquoi la réflexion sur la prise en compte et la préservation du paysage naturel et urbain a été faite par :

- la définition des zonages (tous les fonds de vallées et les zones humides ont été classés en zone N afin de préserver les paysages...),
- de nombreuses prescriptions traduites dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, en particulier dans les articles 9, 11 et 13 (aspect des bâtiments et des abris divers, pour les clôtures, les toitures... mais aussi concernant les emprises au sol maximales et les pourcentages d'espaces verts minimums de façon à maintenir le caractère rural et verdoyant de la commune)...

Plus particulièrement, ont été **identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**, les **éléments de petit patrimoine** de type croix, calvaire, fontaine, lavoir... qui seront **soumis à des règles de protection et aussi soumis à déclaration préalable** avant tous travaux susceptibles de les détruire.

Plus particulièrement, ont été **identifiés et soumis à des règles de protection et aussi soumis à une demande de permis de démolir**, les **éléments bâtis isolés** (normalement soumis à une demande de permis de construire) de type ferme, manoir, chapelle...).

De même, des **secteurs entiers en zone naturelle ou agricole** ont été soumis à une demande de permis de démolir car ils possédaient une densité de bâtiments patrimoniaux importante.

Les **principaux cheminements doux existants ou à créer** de la commune ont été identifiés et **protégés au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme**.

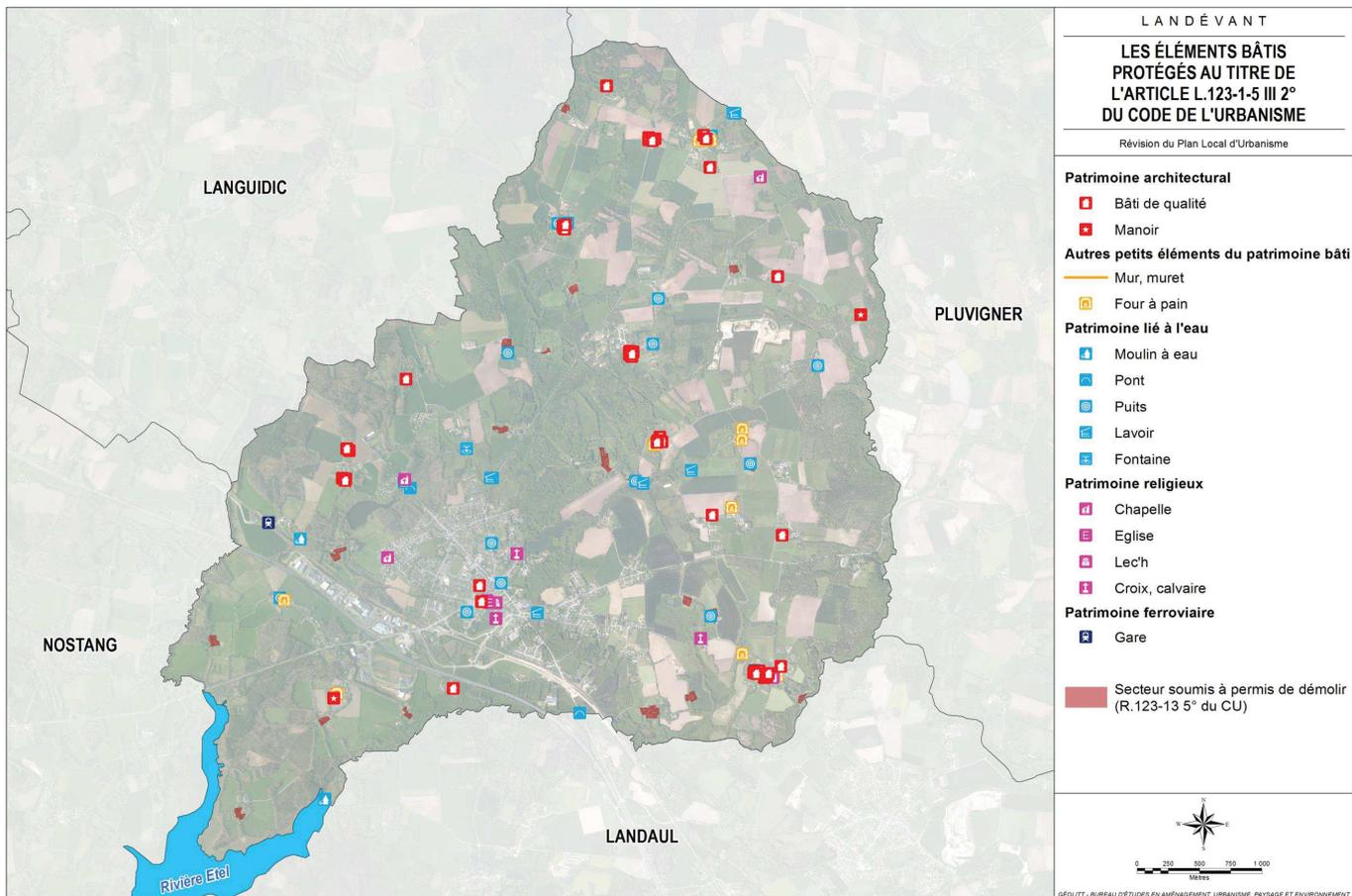
D'autres **boisements** (non déjà classés en EBC) ont été **protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**.

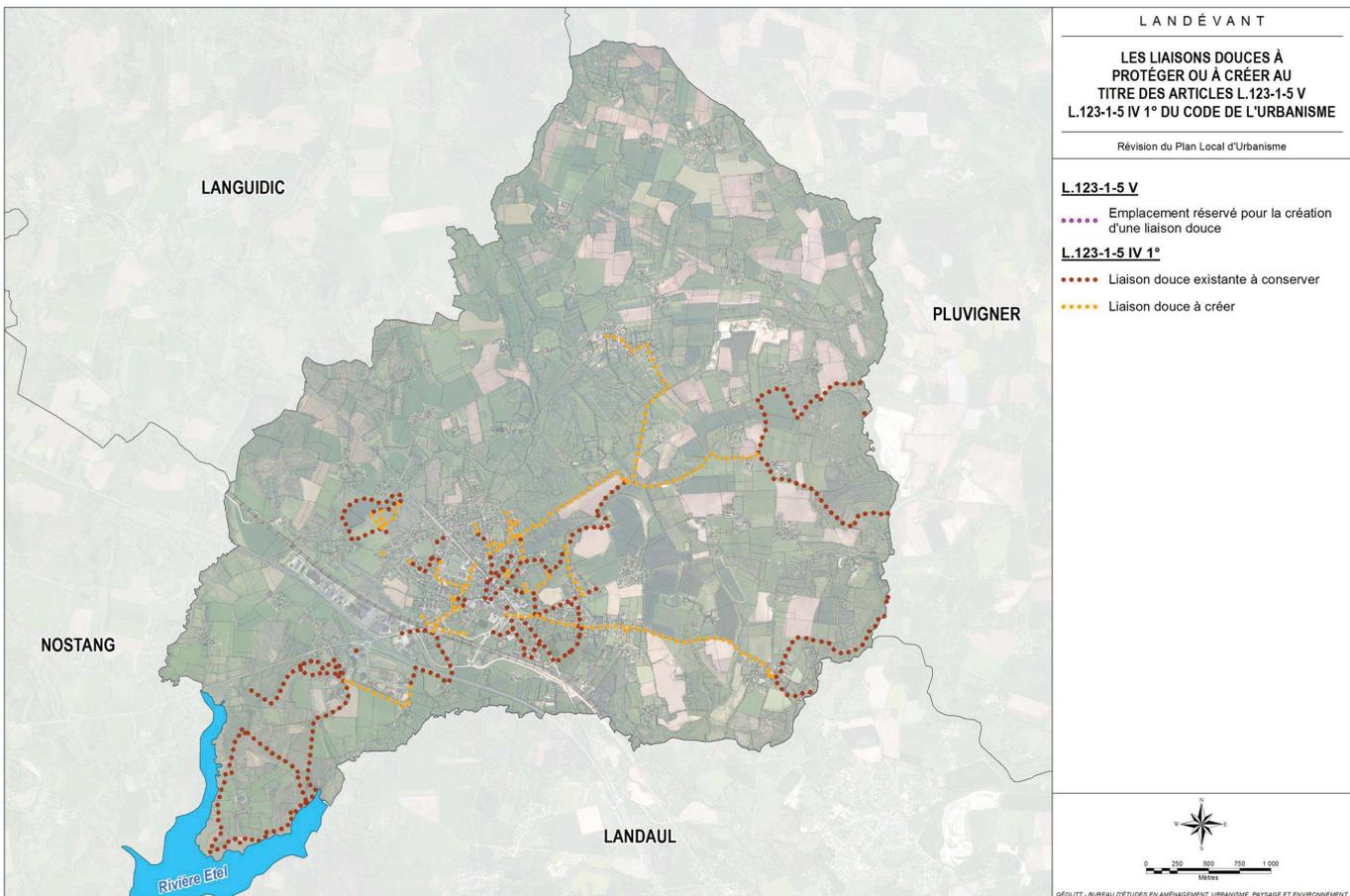
**La plupart des haies ou talus boisés** existants sur la commune a été identifié et **protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**.

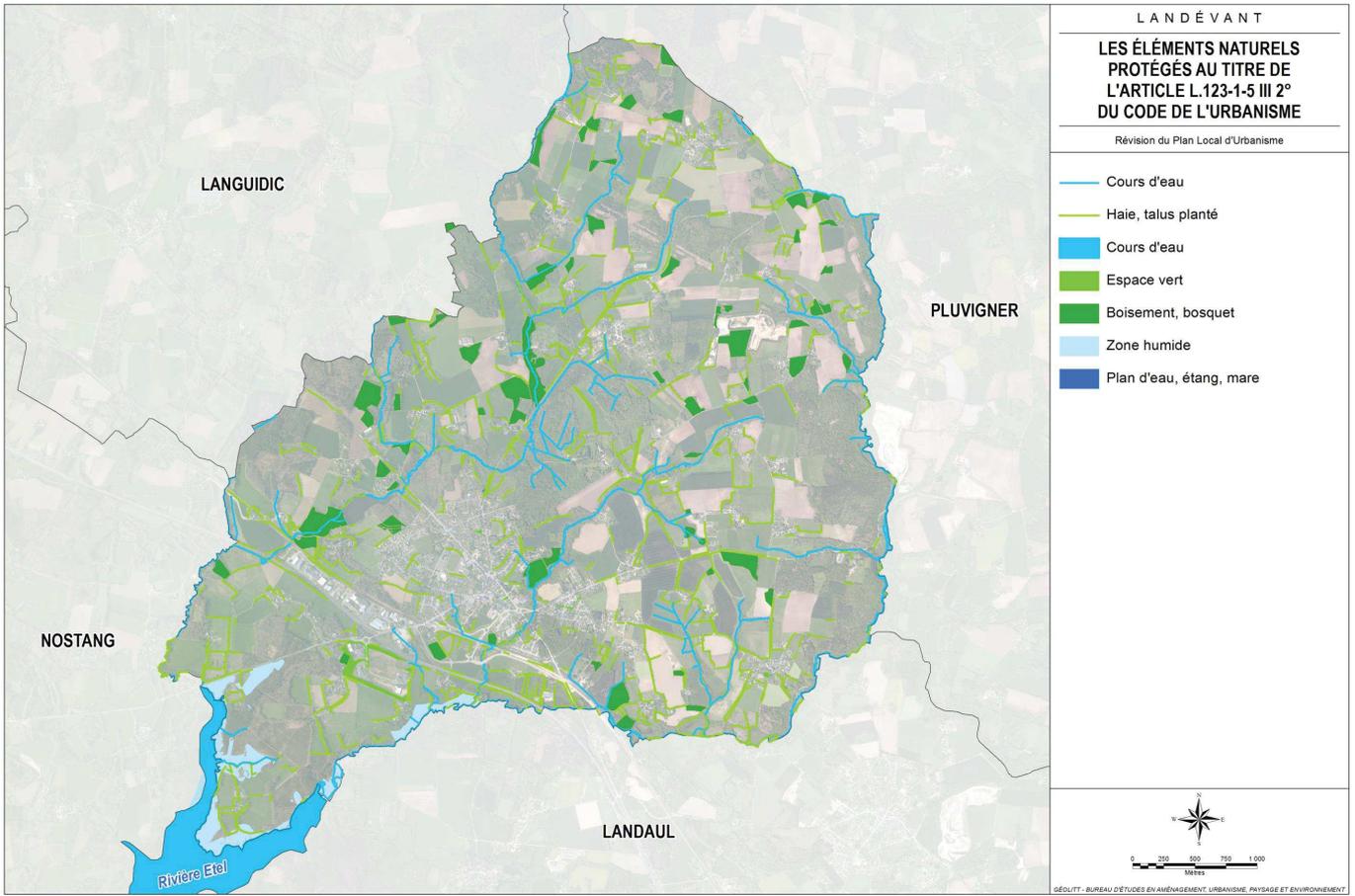
De même, les **cours d'eau** ont été identifiés au règlement graphique **au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**. De plus, afin de protéger leurs abords de constructions agricoles, une **marge de recul inconstructible de 35 m a été mise en place sur toutes les zones Aa**.

**Tableau des surfaces, des linéaires ou du nombre d'éléments de patrimoine identifiés au PLU**

L.123-1-5 7° - Patrimoine naturel		
Boisements, bosquets	75,0	ha
Espaces verts	4,9	ha
Haies, talus plantés	87214	m
Arbres remarquables	6	nombre
Zones humides	32,8	ha
Cours d'eau	26566	m
Cours d'eau	7,3	1,3%
Etangs, plans d'eau	0,03	0,0%
L.123-1-5 7° - Patrimoine architectural		
Bâties de qualité	51	nombre
Manoirs	2	nombre
L.123-1-5 7° - Autres petits éléments du patrimoine bâti		
Murs, murets	175	m
Fours à pain	10	nombre
L.123-1-5 7° - Patrimoine lié à l'eau		
Moulins à eau	3	nombre
Fontaines	3	nombre
Lavoirs	5	nombre
Ponts	3	nombre
Puits	15	nombre
L.123-1-5 7° - Patrimoine religieux		
Eglise	1	nombre
Chapelle	4	nombre
Croix, calvaires	6	nombre
Lec'h	1	nombre
L.123-1-5 7° - Patrimoine ferroviaire		
Gare	1	nombre
Autres prescriptions		
Servitude de mixité sociale	12,2	ha
Périmètre de diversité commerciale	21,0	ha
Risque de submersion marine	44,0	ha
L.123-1-5 6°		
Chemins piétons existants	19 959	m
Chemins piétons à créer	9 781	m
Autres informations		
Secteur soumis à permis de démolir	11,5	ha



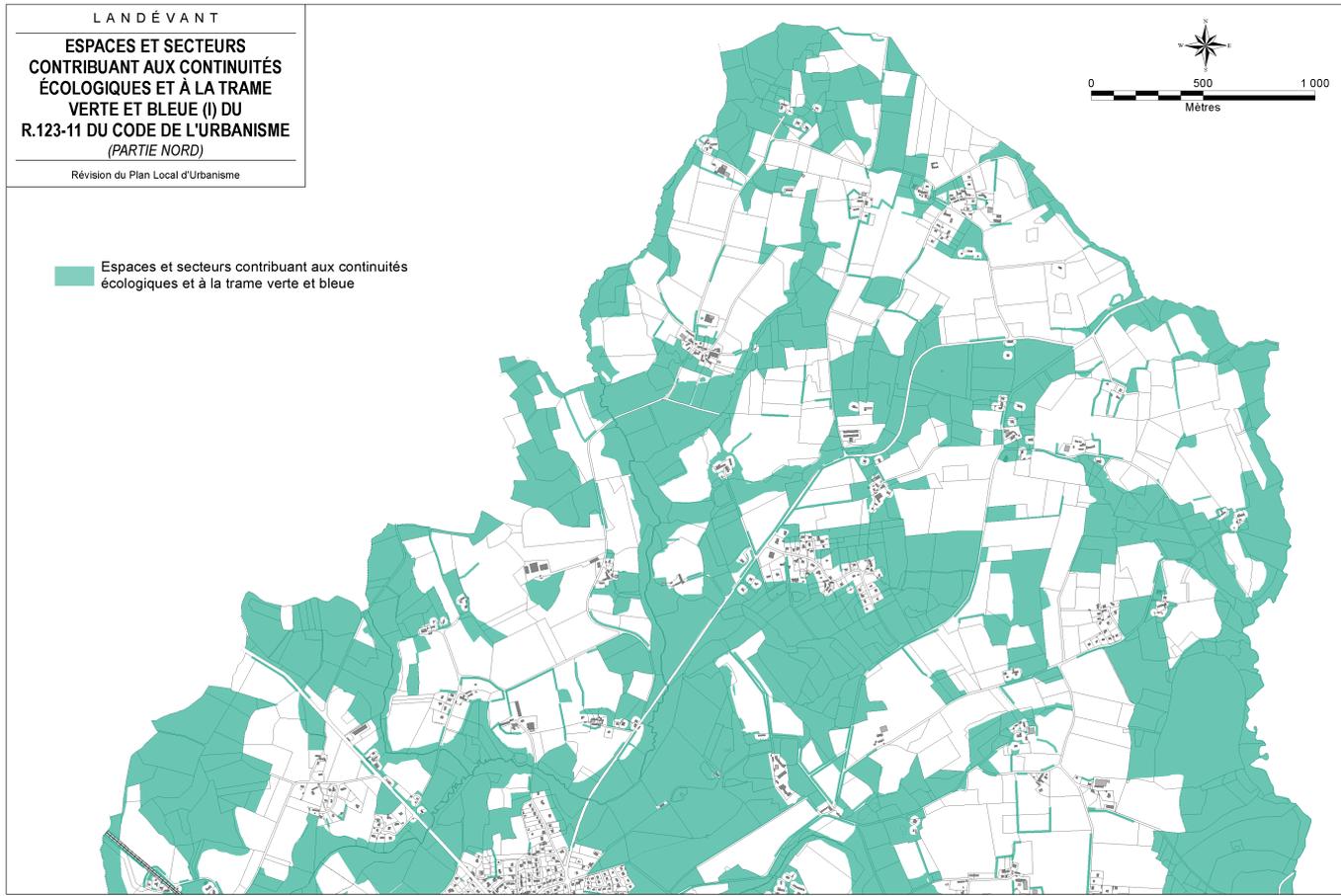


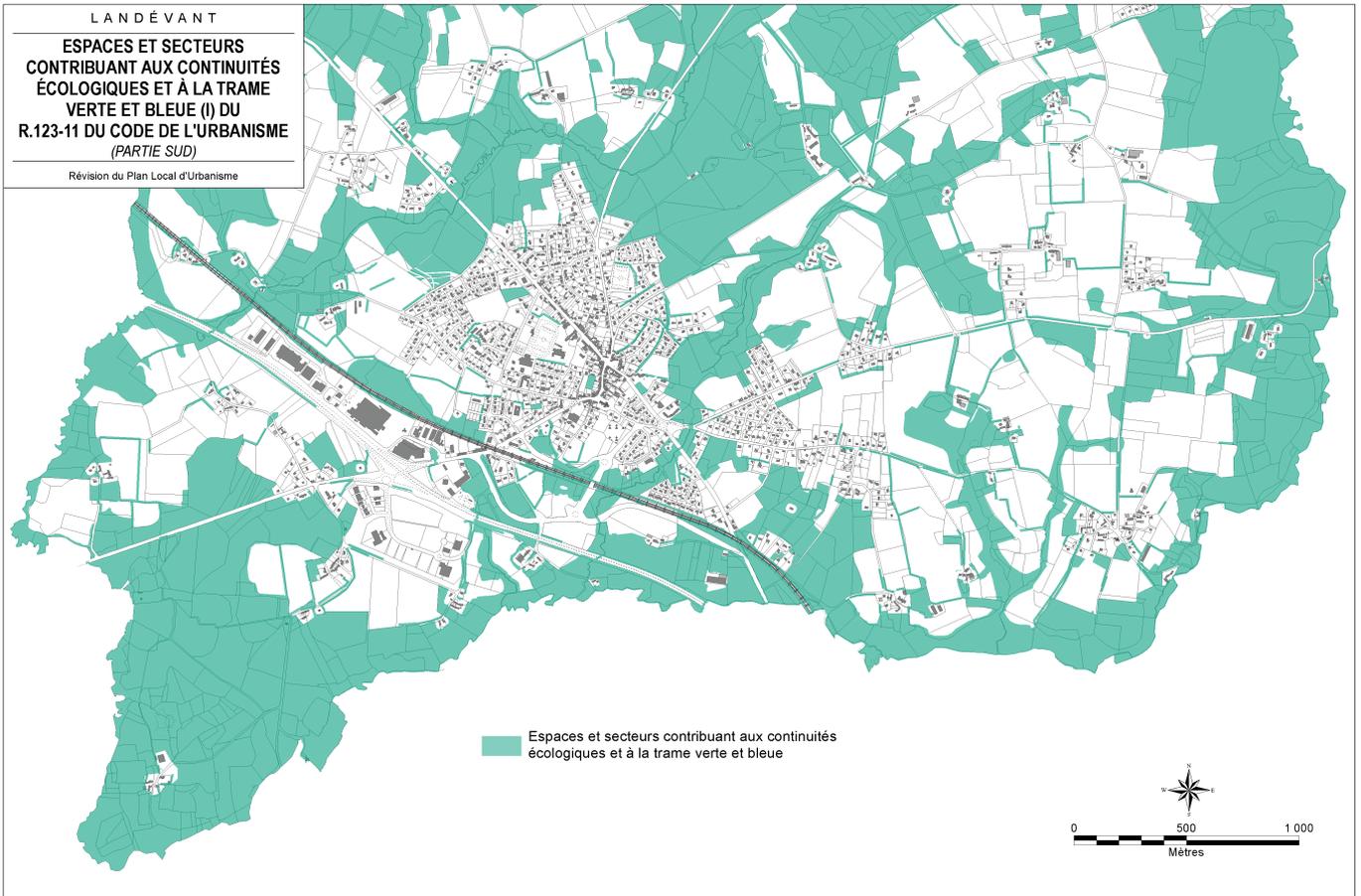


### 3.4. LA TRAME VERTE ET BLEUE (TBV) ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Conformément aux orientations du SCOT et au i), le PLU de Landévant a identifié **les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**. Ces espaces et secteurs n'ont cependant pas été identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme ce qui ne les rend pas opposable réglementairement.

En effet, comme la plupart des éléments constitutifs de ces espaces et secteurs sont déjà protégées au titre de différentes réglementations : zonages (N, Nds, Nzh, Azh), Espaces Boisés Classés (EBC), loi Paysage... la commune n'a pas trouvé nécessaire de rajouter une protection supplémentaire.





### 3.5. LE PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE

Le PLU de Landévant a pris en compte la préservation et le renforcement de la dynamique commerciale du bourg de Landévant en définissant **2 centralités commerciales** : le **centre bourg** et des **environs de la Gare** (avec le développement futur du pôle multimodal).

Ainsi, des secteurs où le maintien et l'implantation des commerces de détails et de proximité, quel que soit leur taille, sont favorisés et/ ou encouragés ont été définis au PLU. Ces secteurs correspondent aux principales rues commerçantes du bourg (rue Nationale, rue de l'Eglise et rue de la Gare), ainsi qu'au quartier de la Gare où le développement du commerce et des services est encouragé.

**L'implantation des commerces de détail et de proximité est interdite ailleurs que dans ces périmètres et dans la zone d'activités commerciale de Kerbotez (Intermarché) où le commerce est autorisé.**

Dans ce secteur, tout type de commerce peut s'implanter sans aucune restriction de taille minimale ou maximale de surface de plancher de l'unité commerciale. Les extensions des activités commerciales existantes ainsi que les changements de destination à vocation de commerce, par exemple d'une habitation vers un commerce, sont aussi autorisés.

Dans les secteurs soumis à OAP, l'implantation de commerce, s'il y en a devra se faire en rez-de-chaussée.

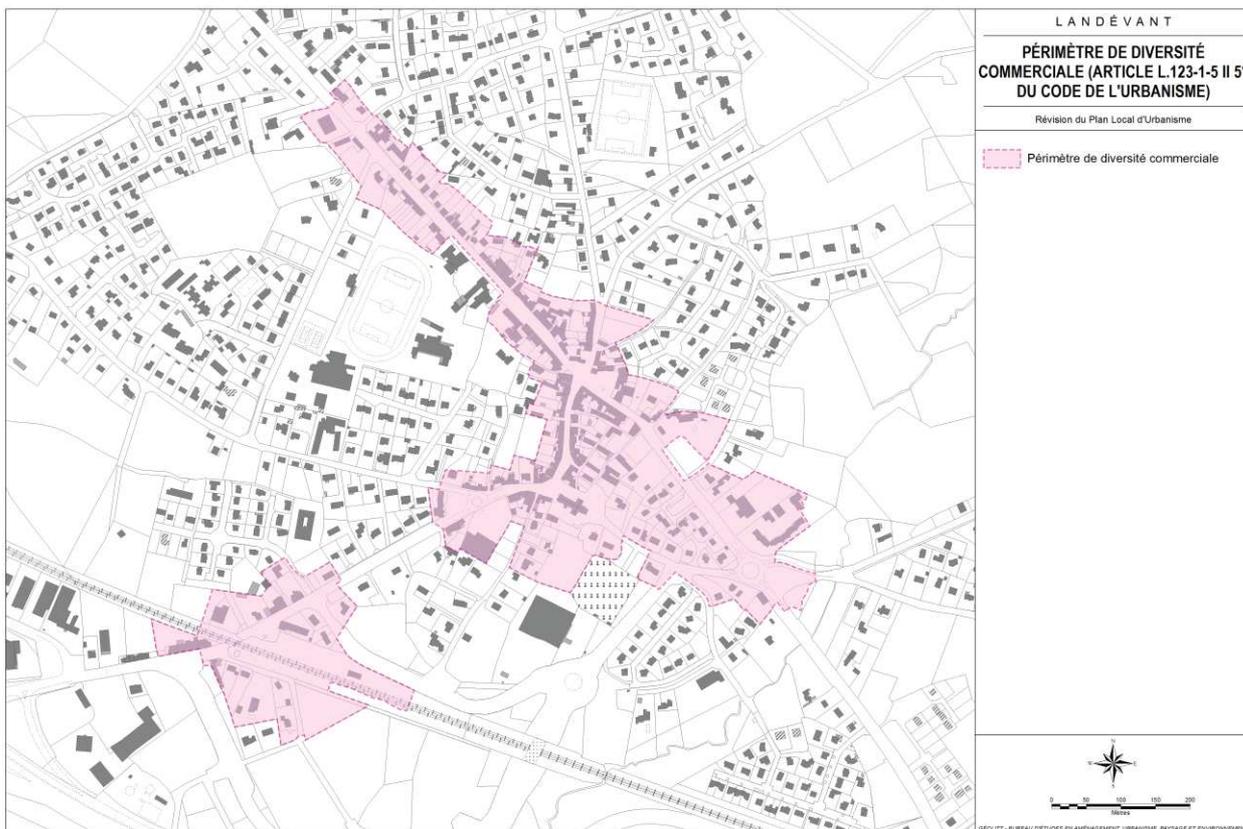
Ce périmètre a donc été mis en place conformément à l'article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme qui indique que le PLU.

### 3.6. LE LINEAIRE DE PROTECTION COMMERCIAL ET DE SERVICES

En complément du périmètre de diversité commerciale, le règlement écrit et graphique du PLU prévoit qu'un zonage linéaire de protection supplémentaire soit appliqué sur les rez-de-chaussée des bâtiments implantés à front de rue, sur une partie des rues Nationale, de l'Eglise et de la Gare.

Les bâtiments comprenant actuellement des commerces (vente de biens et de services) au rez-de-chaussée, qui sont repris sur ce zonage linéaire de protection, ne pourront donc pas changer de destination (notamment vers de l'habitation). Cette mesure supplémentaire vise à assurer le maintien des activités commerciales et des locaux d'activités existants au centre bourg.

Par contre le changement de destination, de ces rez-de-chaussée commerciaux, vers de l'hébergement hôtelier, des bureaux, de l'artisanat, la fonction d'entrepôt ou de services publics ou d'intérêt collectif est autorisé. En effet, le but essentiel de ce linéaire est de fixer des cellules commerciales ou d'activités pour rendre le centre-ville vivant, animé et actif.

**Périmètre de diversité commerciale (centralité) et linéaire d'interdiction de changement de destination du bourg****3.7. LES AUTRES INFORMATIONS DU PLU**

Les marges de recul inconstructibles de 100 m en zones agricoles et naturelles ont été figurées au PLU conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme le long de la RN 165. Ces marges de recul ont été ramenées à 50 m par dérogation dans les secteurs ayant bénéficié d'une étude loi Barnier (POS de 1998) au niveau des 2 zones d'activités communautaires.

De même, à la demande du Conseil Départemental du Morbihan, gestionnaire du réseau routier départemental, des marges de recul inconstructibles pour des constructions nouvelles ont été mises en place le long des RD traversant le territoire communal.

Afin de préserver les abords des cours, conformément au SDAGE Loire Bretagne, des marges de recul inconstructibles de 35 m de part et d'autre des cours identifiés au PLU, ont été mises place.

Par mesure de prévention des risques d'inondation par submersion marine (Xynthia), la limite des zones inondables aléa +60 cm a été reportée sur le règlement graphique et les différents y afférant ont été mis en annexe du règlement écrit.

La matérialisation de la limite de la bande littorale inconstructible des 100 m à compter de la limite haute du rivage est aussi figurée au règlement graphique.

Aucun lotissement de plus de 10 ans n'a gardé ses propres règles.