

# **PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**



## **COMMUNE DE LANDEVANT**

*Département du Morbihan*

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

*Révision générale du PLU approuvée le : 26/01/2015*

*Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le : 24/03/2016*

*Modification simplifiée n°1 du PLU rendue exécutoire le : 18/06/2016*

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER</b>	<b>4</b>
2.1. Conserver un paysage de bourg rural de qualité	4
2.2. Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation du quartier	9
2.3. Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties	12
<b>3. LES DIFFERENTS SECTEURS DE LA COMMUNE</b>	<b>18</b>
3.1. Plan d'ensemble et légende	18
3.2. Secteurs situés au centre-bourg de Landévant	20
3.2.1. Secteurs Ua de la rue du Bois	20
3.2.2. Secteurs Ub de l'impasse de la Poste et de la rue du Verger er Leur	23
3.2.3. Secteurs Ub de la rue d'Auray ouest, de la rue d'Auray est et secteur 1AUB de la Résidence des Chênes	26
3.2.4. Secteur 1AUB de la place de l'église	31
3.2.5. Secteurs Ua de la rue du Distro nord et de la Place de la Poste	33
3.3. Secteurs situés au nord de l'agglomération de Landévant	36
3.3.1. Secteurs Ub de la rue Mané Pages	36
3.3.2. Secteur Ub rue du Pont Neuf	40
3.3.3. Secteur 1AUB de la rue du Gohlen	42
3.3.4. Secteurs Ub de la rue du Pouldu Est, de l'impasse du Gohlen et de la RD 24	44
3.2.5. Secteur 1AUB de la rue du Narbond	49
3.4. Secteurs situés à l'est de l'agglomération de Landévant	51
3.4.1. Secteur 1AUL de Mané Kerverh et secteur Uba de la rue Mané Kerverh	51
3.4.2. Secteur Uba Poulcanir	54
3.4.3. Secteur Uba de la route de Locmaria	56
3.4.4. Secteurs Uba de Tallan ouest et Tallan Centre	58
3.4.5. Secteur 1AUba Mané Lan Vraz est	61
3.5. Secteurs situés au sud-de l'agglomération de Landévant	64
3.5.1. Secteur 1AUB de la rue du Distro Sud	64
3.5.2. Secteurs 1AUB1 et 1AUB2 de La Gare	66
3.5.3. Secteur Uba de La Grande Demi Ville	69
3.6. Secteurs situés à l'ouest de l'agglomération de Landévant	71
3.6.1. Secteur 1AUB de la rue du Parc des sports 1 et Ub de la rue du Parc des Sports 2	71
3.6.2. Secteurs 1AUB de Kerhaut	74
3.6.3. Secteur 1AUB de la rue Saint Nicolas et secteur Ub de la résidence des Lilas	77
3.6.4. Secteurs Ub de la rue de Saint Nicolas Nord et de la Rue Saint Nicolas Sud	80
3.6.5. Secteur Ub Résidence des Pommiers sud	83
3.7. Secteur situé au village de Locmaria	85
3.8. Zones 2AU	87

## 1. INTRODUCTION

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les élus de Landévant ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

### Note importante :

Conformément aux stipulations de l'article AU.2 du règlement « Conditions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les propriétaires, aménageurs ou lotisseurs des zones ouvertes à l'urbanisation devront se conformer aux schémas d'aménagement de l'ensemble de la zone ou du secteur considérés, ces schémas précisant notamment l'emplacement de la voirie et des réseaux, ainsi que les caractéristiques de ces derniers.

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), Taxe Local d'Equipement (TLE), Projet Urbain Participatif (PUP)...

**Les zones 1AU à vocation d'habitat ne pourront être ouvertes que par des procédures d'aménagement d'ensemble qui pourront se réaliser par tranches successives.**

En application du **de l'article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme**, dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Les valeurs et seuils à prendre en compte sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Nom et superficie de chaque zone U et 1AU à vocation d'habitat faisant l'objet d'OAP, nombre minimum de logements à produire, nombre minimum de logements locatifs aidés à produire

Zone	Secteur	Type 2	Densité (nb logts/ha)	Surface moy./logt (m <sup>2</sup> )	Nb mini de logements à réaliser	Taux logement social	Nb logts sociaux mini à réaliser	Surface (m <sup>2</sup> )
Uba	La Grande Demi Ville	Secteur de dent creuse	15	666	5	0%	0	3 586
Uba	Locmaria Sud	Secteur de dent creuse	15	666	4	0%	0	2 945
Uba	route de Locmaria	Secteur de dent creuse	15	666	6	0%	0	4 144
Uba	rue de Mané Kerverh	Secteur de dent creuse	22	454	4	0%	0	1 594
Uba	rue de Poullanir	Secteur de dent creuse	22	454	4	0%	0	1 750
Uba	Tallan Centre	Secteur de dent creuse	15	666	3	0%	0	1 897
Uba	Tallan Ouest	Secteur de dent creuse	15	666	4	0%	0	2 724
Ub	impasse de la Poste	Secteur de dent creuse	25	400	4	0%	0	1 799
Ub	impasse du Golhenn	Secteur de dent creuse	25	400	5	0%	0	2 171
Ub	RD24	Secteur de dent creuse	22	454	8	0%	0	3 747
Ub	résidence des Lilas	Secteur de dent creuse	22	454	5	0%	0	2 149
Ub	rue d'Auray Est	Secteur de dent creuse	25	400	4	0%	0	1 738
Ub	rue d'Auray Ouest	Secteur de dent creuse	25	400	4	0%	0	1 798
Ub	rue du Parc des sports 2	Secteur de dent creuse	25	400	6	0%	0	2 349
Ub	rue du Pont Neuf	Secteur de dent creuse	25	400	5	0%	0	2 077
Ub	rue du Pouldu Est	Secteur de dent creuse	22	454	4	0%	0	1 846
Ub	rue du Verger er Leur	Secteur de dent creuse	25	400	5	0%	0	2 012
Ub	rue Mané Pages Nord	Secteur de dent creuse	22	454	5	0%	0	2 192
Ub	rue Mané Pages Sud	Secteur de dent creuse	22	454	7	0%	0	3 362
Ub	rue Saint Nicolas Nord	Secteur de dent creuse	25	400	5	0%	0	1 860
Ub	rue Saint Nicolas Sud	Secteur de dent creuse	22	454	5	0%	0	2 196
Ub	résidence des pommiers Sud	Secteur de renouvellement urbain	25	400	6	0%	0	2 441
Ua	rue du Bois Est	Secteur de dent creuse	25	400	6	0%	0	2 431
Ua	rue du Bois Ouest	Secteur de dent creuse	28	357	8	0%	0	2 935
Ua	rue du Distro Nord	Secteur de dent creuse	25	400	4	0%	0	1 798
Ua	Place de la Poste	Secteur de renouvellement urbain	28	357	11	20%	2	4 092
1AUba	Mané Lan Vraz Est	Secteur d'extension	22	454	90	20%	18	41 046
1AUb2	La Gare Sud	Secteur d'extension	25	400	30	20%	6	12 052
1AUb1	La Gare Nord	Secteur d'extension	28	357	11	20%	2	4 013
1AUb	résidence des Chênes	Secteur d'extension	25	400	26	20%	5	10 530
1AUb	rue du Gohien	Secteur d'extension	22	454	6	0%	0	2 551
1AUb	rue du Nârbond	Secteur d'extension	22	454	10	20%	2	4 474
1AUb	rue Saint Nicolas	Secteur d'extension	22	454	35	20%	7	15 942
1AUb	place de l'église	Secteur d'îlot disponible	28	357	12	20%	2	4 342
1AUb	rue du Distro Sud	Secteur d'îlot disponible	25	400	14	20%	3	5 581
1AUb	rue du Parc des sports 1	Secteur d'îlot disponible	28	357	56	20%	11	20 007

## 2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

### 2.1. Conserver un paysage de bourg rural de qualité

L'un des principaux atouts de la commune de Landévant réside dans le charme de son centre-bourg ancien et dans son aspect rural. L'important est de rappeler le caractère rural du bourg, en conservant le gabarit du bâti, en préservant des éléments de bocage, en créant des espaces publics conviviaux mais d'une conception simple et facile à entretenir. Ce thème correspond à l'objectif du PADD de préserver l'identité du bourg de Landévant.

#### 2.1.1. Intégrer les extensions urbaines à la commune

Une bonne intégration du lotissement au site et à l'urbanisation antérieure de la commune est primordiale. Une extension urbaine ne doit pas constituer un lieu isolé, mais doit s'inscrire dans la continuité de l'existant. Le patrimoine bâti communal est riche et de qualité, il doit donc servir de référence pour les zones à aménager. Il faut éviter la juxtaposition de deux formes d'urbanisation : l'une ancienne et traditionnelle, et l'autre moderne dans ses formes et sa composition.

#### Prescriptions :

Une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale devra être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel ; une architecture contemporaine est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.

*Maisons de bourg*



*Habitat mitoyen contemporain ou plus classique*



*Croix conservée en lotissement*



Les éléments architecturaux anciens présents sur le site, qu'ils soient nobles ou modestes, doivent être maintenus et mis en valeur.

Les continuités visuelles et les perspectives vers le bourg ancien doivent être maintenues ou mises en place.

Les voiries créées doivent être reliées aux circulations existantes autant que possible, en particulier vers le centre-bourg et les équipements existants, afin de favoriser la participation des nouveaux habitants à la vie économique et sociale.

### 2.1.2. Respecter la topographie du site

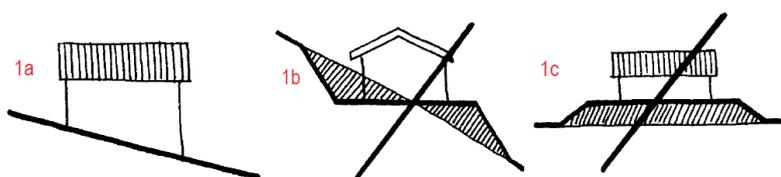
Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le paysage urbain et naturel, il est nécessaire de respecter la topographie du site.

Le relief est un enjeu majeur des projets d'extension. En effet, il permet aux habitants d'avoir une vue intéressante vers le paysage, mais il implique également que le nouveau quartier sera vu largement depuis le reste du territoire. La topographie doit définir l'aménagement afin également de limiter les mouvements de terre très coûteux.

#### Prescriptions :

Les longues voies dans le sens de la pente sont à proscrire. Le tracé des voiries et des parcelles devra être voisin de celui des courbes de niveau pour permettre une meilleure intégration au site.

L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (maisons sur taupinière), les remblais et déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site et les enrochements importants.



Les murs de soutènement permettent une meilleure intégration visuelle et sont plus économes en espace que les remblais importants. De plus, les murs de soutènement peuvent être intéressants en particulier pour la création de jardins en terrasse.

### 2.1.3. Redonner au végétal un rôle majeur

Une part importante des habitants et des futurs habitants de la commune a fait le choix de vivre dans une commune rurale, il est donc nécessaire d'offrir à la population une véritable qualité paysagère répondant à ses attentes.

Le projet paysager des extensions urbaines doit se faire en liaison avec celui du bourg notamment par des coulées vertes entre les différents quartiers et les équipements. De plus, les espaces publics verts créés seront communs à tous les habitants du bourg et pas uniquement à ceux du nouveau lotissement. L'objectif du projet paysager d'un lotissement doit être l'amélioration du cadre de vie.

Lors de la création d'une nouvelle zone d'habitation, la conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. En effet, il peut largement participer à la qualité paysagère du site et à la valorisation du projet. De plus, la réutilisation de la trame végétale présente de nombreux avantages puisque cela ne demande généralement que peu de moyens et d'entretien, elle assure une qualité paysagère au site dès la construction, et peut devenir un

espace collectif pour le quartier. Sur le territoire de la commune, il s'agit en premier lieu du système bocager, mais aussi des arbres isolés.

**Prescriptions :**

Les plantations d'arbres en alignement ou isolés permettent de structurer l'espace, de rythmer le paysage et d'améliorer la qualité de vie des résidents.



Eviter les espaces verts résiduels et sans qualité paysagère au profit de véritables espaces publics répondant aux besoins de la population. Ils permettent, en outre, aux habitants du quartier et de la commune en général de se rencontrer et favorise donc la convivialité.



Source : AUDIAR

Les talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés et renforcés si leur état le nécessite. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site et maintiennent l'aspect rural et agricole de la commune.



Afin d'éviter certaines dérives et d'assurer le maintien du patrimoine végétal, il convient d'intégrer les haies et les talus dans le domaine public avec une emprise foncière suffisante ou de prévoir des distances suffisantes entre les futures constructions et les arbres.

#### 2.1.4. Gérer plus rationnellement les eaux pluviales

Afin de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD de protéger la ressource en eau et améliorer sa qualité, ainsi que dans le schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales, il est nécessaire de gérer de manière rationnelle les eaux pluviales. En effet, l'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltré pas et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltré profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.

##### Prescriptions :

L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts.

##### *Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés*



Afin d'éviter une gestion des eaux pluviales en réseaux enterré qui coûte chère et accélère la montée des eaux dans les rivières, une gestion alternative des eaux pluviales est imposée : puits perdu, gestion à la parcelle, fossés et noues, bassins paysagers.

##### *La Chapelle Touarault (35), Saint Jacques de la Lande (35)*



Une conservation de l'hydrographie naturelle du site favorise l'intégration paysagère.

#### 2.1.5. Mettre en place des solutions alternatives pour le traitement des limites parcellaires

Le choix des limites parcellaires est relativement important puisqu'il participe à la qualité du paysage, au dessin des formes urbaines et à la limite entre l'espace public et l'espace privé.

Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour...



Le choix des végétaux à planter doit se faire parmi les essences locales pour permettre une meilleure intégration dans le paysage existant. Il s'agit des essences traditionnelles du bocage : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre, etc., en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain... en bourrage. En effet, les haies mono-spécifiques à base de végétaux à feuillage persistant cloisonnent l'espace et posent des problèmes en termes d'entretien (taille régulière et élimination des déchets verts).

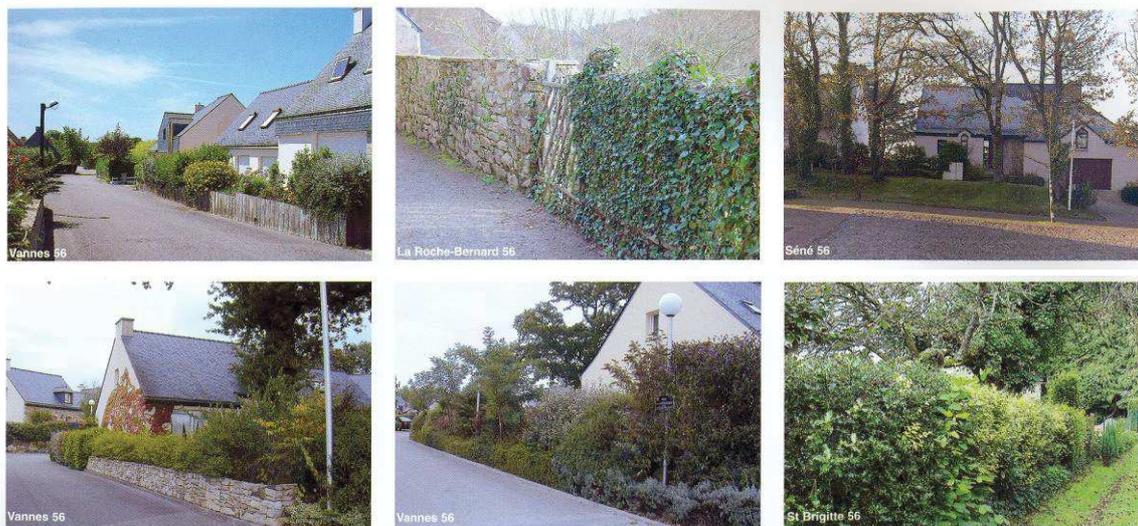


Le traitement des limites de parcelles doit se faire en liaison avec le bâti et s'inspirer du contexte local, notamment avec des murs en pierres. Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie...

***Une transition difficile entre un talus boisé et un mur de clôture et les murets en pierres***



Dans les campagnes, les cours des fermes n'étaient pas fermées. Afin de garder cet esprit convivial, les portails, s'ils sont nécessaires, seront de conception « simple », de préférence à claire-voie et en bois.

**Exemple de clôtures mêlant minéral, végétal et bois**

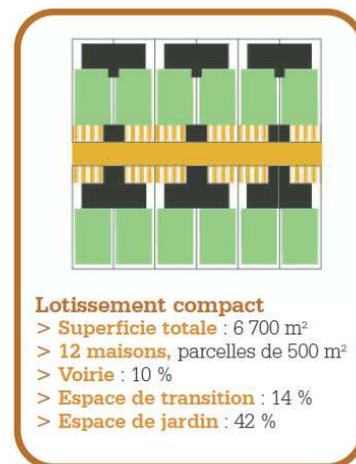
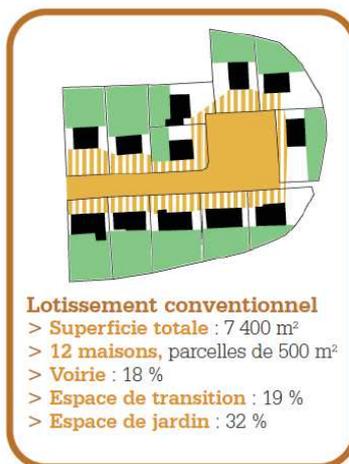
Source : CAUE 56

**2.2. Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation du quartier****2.2.1. Une trame viaire structurée**

La trame viaire structure l'organisation du lotissement, il est donc nécessaire de lui accorder une attention particulière. Afin d'assurer la qualité du cadre de vie des habitants, le système de voirie doit être conçu dans un souci de simplicité des circulations.

**Prescriptions :**

Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation. En effet, les lotissements enclavés desservis par un seul point d'accès, les raquettes de retournement et les culs-de-sac qui limitent la greffe du nouveau quartier au bourg. De plus, ces équipements ont un coût important, consomment de l'espace et ne constituent pas des espaces publics conviviaux.

**Urbanisation de lotissement avec raquette de retournement et cul-de-sac**

■ Voirie   ■ Bâti   ■ Espace de transition   □ Espace résiduel   ■ Jardin

Source : AUDIAR

Définir la structure de la voirie en s'appuyant sur les lignes fortes du paysage et la topographie du site permet une meilleure intégration du lotissement dans le paysage.

Hierarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies en fonction du trafic attendu. Cela permet de limiter l'emprise foncière de la voirie, donc de limiter les surfaces imperméabilisées et de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien. De plus, des voies adaptées à la circulation automobile sécurisent les déplacements en limitant la vitesse des véhicules.

**Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé**



Favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

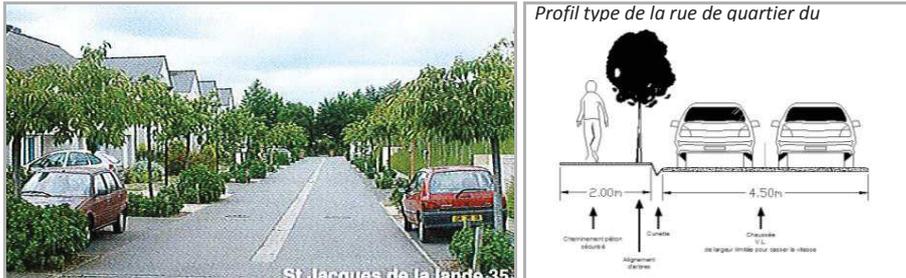
Eviter les tracés rectilignes qui favorisent la vitesse automobile.

### 2.2.2. Limiter la place de l'automobile

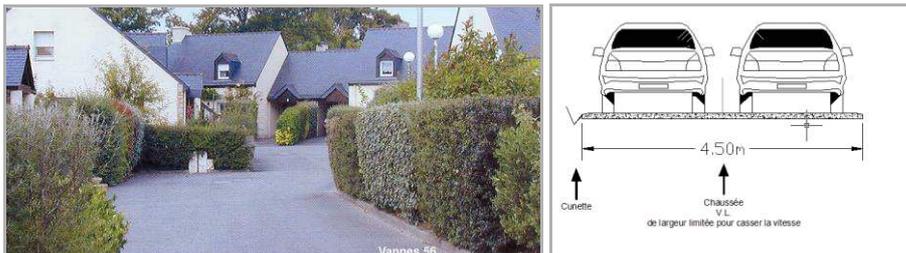
La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants de se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements «doux». Ces orientations correspondent aux objectifs d'améliorer la sécurité des déplacements et de développer les transports alternatifs à la voiture.

**Prescriptions :**

Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (rues, ruelles, chemins piétons, etc.) en prenant en compte l'intensité des flux et les différents modes de déplacement. Les voies seront hiérarchisées sous forme de rue de quartier, ruelle et venelle (cf coupe de principe ci-dessous).

**Exemple de rue**

Source : CAUE 56

**Exemple de ruelle**

Source : CAUE 56

**Exemple de venelle**

Source : CAUE 56

Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.

**Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter**

Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours...). Les places privatives sur les lots ne devront pas être fermées (le portail doit être implanté en retrait de la voie).

**2.2.3. Créer des espaces publics de qualité propices à la convivialité**

Favoriser un cadre de vie convivial et de qualité, et impulser une dynamique de quartier sont des objectifs inscrits dans le PADD. Un soin particulier doit donc être accordé aux espaces publics des extensions. En effet, ceux-ci ne doivent pas être des espaces délaissés mais bien des lieux de vie. Les espaces publics seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, et des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.

**Prescriptions :**

Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.

Aménager et traiter en espaces verts (combinaison d'essences végétales locales) les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.

Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'arbres et arbustes...)...

**2.3. Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties**

Depuis ces dernières années, l'urbanisation de Landévant se caractérise majoritairement par des constructions de maisons individuelles sur grandes parcelles. Ce type de développement est fortement consommateur d'espace et produit souvent des formes urbaines relativement monotones. Compte tenu des préoccupations environnementales et paysagères, le développement urbain doit aujourd'hui concilier consommation économe de l'espace et qualité du cadre de vie.

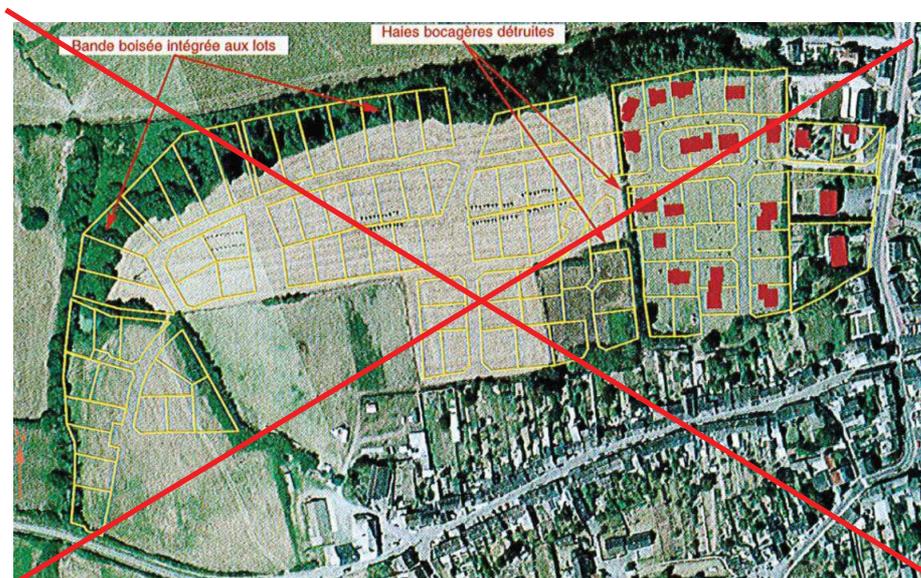
### 2.3.1. Favoriser une véritable composition d'ensemble

Les extensions récentes souvent développées sous forme de lotissement sont souvent caractérisées par un découpage géométrique et distendu du parcellaire avec une implantation des constructions en milieu de parcelle. Cette forme d'urbanisation provoque une consommation foncière importante et met en place un tissu urbain discontinu et répétitif. Ce type d'extensions est aujourd'hui à limiter voire à proscrire au profit d'une organisation de la trame parcellaire se rapprochant de celle du bourg ancien (parcelles resserrées et de plus petite taille, bâti implanté en mitoyenneté et sur la rue).

Il s'agit donc de jouer sur les formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie (habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long...) afin de lutter contre la banalisation du paysage.

#### Prescriptions :

Prendre en compte le contexte environnant et les caractéristiques du terrain



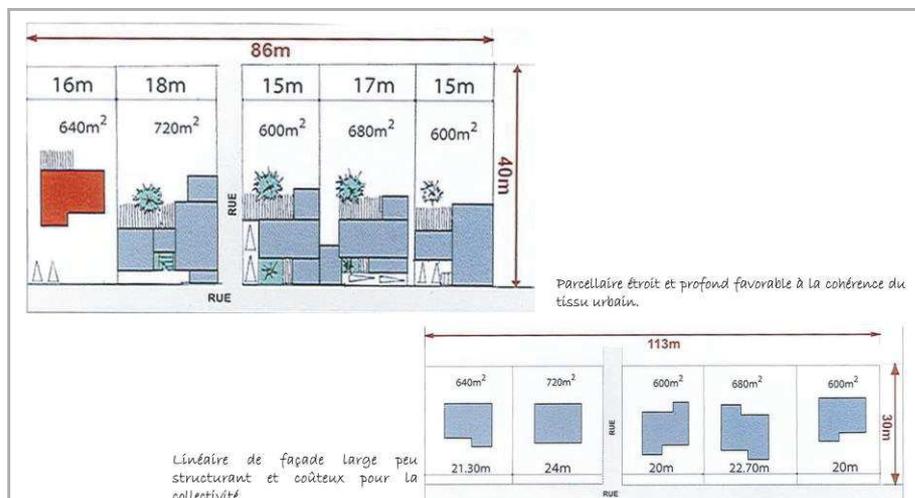
Source : CAUE 56

Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans chacun des îlots identifiés (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façade, types de toiture...

Privilégier les parcelles de forme allongée, en bande, qui permettent une meilleure occupation du bâti et une gestion économe de l'espace ; à l'inverse les parcelles carrées favorisent l'implantation des constructions en milieu

de parcelle. Les formes allongées, avec une largeur sur rue réduite (de 15 m à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduit à 8 m minimum pour les maisons de bourg), doit être privilégiée.

#### ***Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain***



Source : CAUE 56

Varié la taille des parcelles afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD.

#### **2.3.2. L'implantation du bâti**

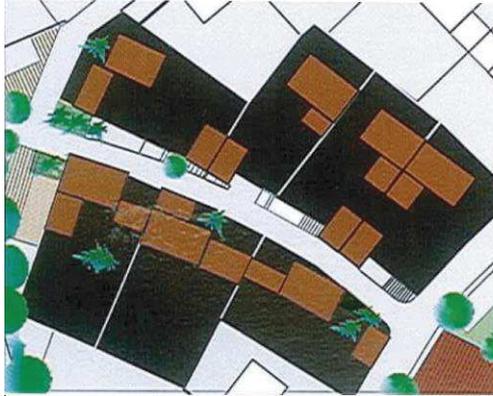
Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.

#### **Prescriptions :**

L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin ensoleillé (implantation du bâti : en limite de d'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil) et en fonction des vents dominants.

### **Implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle**

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



Le Rheu 35  
Au nord, habitation en retrait de la rue



Plaintel 22  
Au sud, habitation au contact de la rue

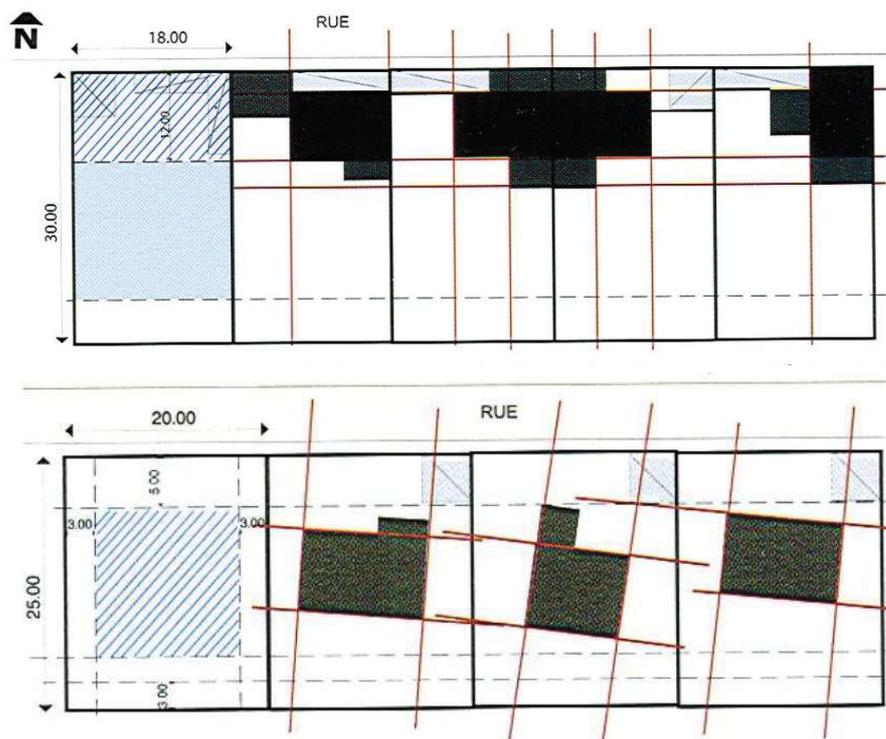
Source : CAUE 56

L'implantation des habitations doit se faire perpendiculairement aux limites parcellaires et de préférence sur la rue afin de créer des lignes de forces qui structurent la rue et créent une urbanité. De plus, l'implantation en front de rue permet de conserver l'intimité des habitants à l'arrière de la construction.

L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations.

Dans le cas d'une densité forte, la mitoyenneté est bien établie sur une ou deux limites latérales alors que dans les zones de densité moyenne, elle doit être respectée sur seulement l'une des limites latérales.

La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios, etc.)



Source : CAUE 56

Une implantation en milieu de parcelle sans alignement le long des voies ou des limites parcellaires ne structure pas la rue et ne favorise pas l'utilisation du jardin, à l'inverse de la mitoyenneté et d'un alignement sur la rue. Les parcelles carrées augmentent la consommation foncière et nécessitent un linéaire de voirie plus important.

### 2.3.3. Les formes urbaines

L'architecture participe à l'ambiance urbaine, elle doit donc être maîtrisée afin de ne pas créer un catalogue de projets réalisés de façon autonome et sans cohérence.

#### Prescriptions :

L'architecture devra s'inspirer des constructions traditionnelles typiques de la commune de Landévant, en particulier des matériaux et des gabarits.



Préférer les volumes simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

L'un des objectifs du PADD étant de favoriser la mixité sociale et générationnelle, les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser différents types de populations : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire. Cette diversité permet en outre de rompre la monotonie des extensions. .

***Habitat individuel***



***Habitat intermédiaire***

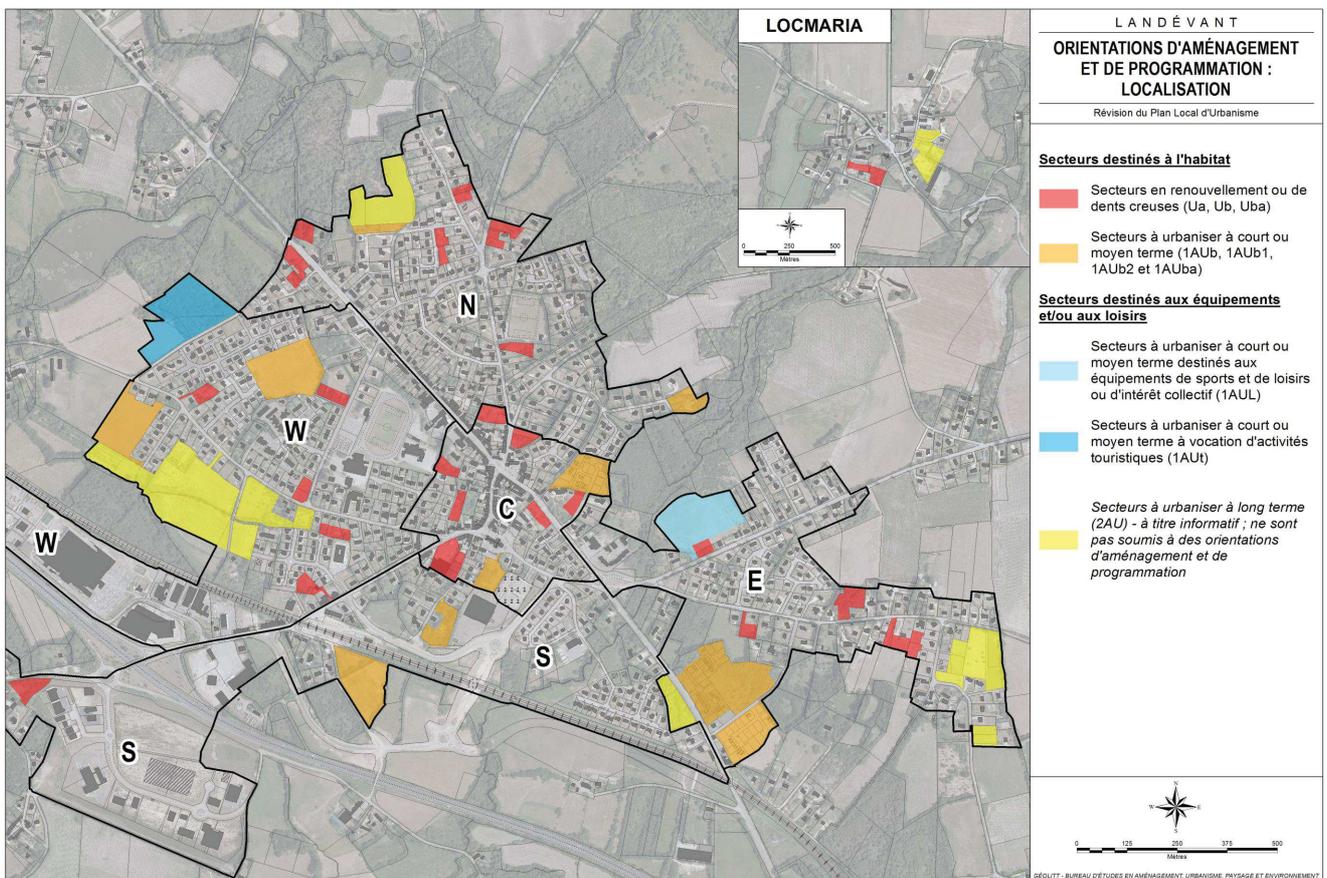


Source : CAUE 56

Les volumes annexes (garages, remises, buanderies, etc.) et vérandas seront en harmonie avec le corps principal du bâtiment et réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale pour former un ensemble homogène.

### 3. LES DIFFERENTS SECTEURS DE LA COMMUNE

#### 3.1. PLAN D'ENSEMBLE ET LEGENDE



L A N D É V A N T	
<b>LÉGENDE</b>	
Révision du Plan Local d'Urbanisme	
<b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	
<b>Secteurs destinés à l'habitat</b>	
	Secteurs en renouvellement ou de dents creuses (Ua, Ub, Uba)
	Secteurs à urbaniser à court ou moyen terme (1AUb, 1AUb1, 1AUb2 et 1AUba)
<b>Secteurs destinés aux équipements et/ou aux loisirs</b>	
	Secteurs à urbaniser à court ou moyen terme destinés aux équipements de sports et de loisirs ou d'intérêt collectif (1AUL)
	Secteurs à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités touristiques (1AUI)
	Secteurs à urbaniser à long terme (2AU) - à titre informatif ; ne sont pas soumis à des orientations d'aménagement et de programmation
<b>Principe de voirie</b>	
	Principe d'accès
	Stationnement
<b>Principe d'aménagement</b>	
	Principe d'orientation du bâti
	Habitat collectif
	Accès non souhaitable
<b>Liaison douce à créer</b>	
	Liaison douce en site propre
<b>Aménagements paysagers</b>	
	Haie, talus planté à créer
	Espace vert / Espace paysagé
	Ouvrage de gestion des eaux pluviales
	Marge de recul inconstructible
<b>AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES</b>	
	Espace boisé classé
	Emplacement réservé
	Servitude de mixité sociale
	Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
	Bâtiment pouvant 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
	Linéaire de restriction du changement de destination
	Marge de recul inconstructible (par rapport à l'axe de la voie), routes classées à grande circulation / Loi Barnier
	Marge de recul inconstructible (par rapport à l'axe de la voie ou aux limites séparatives) et conditions d'alignements (sur la voirie)
	Marge de recul inconstructible de 35m par rapport aux cours d'eau
	Interdiction d'accès nouveau sur voie
	Limite de la bande des 100 mètres à partir du rivage (Loi Littoral)
	Périmètre de diversité commerciale
	Secteur soumis à permis de démolir
	Périmètre de carrière
	Site archéologique (1) : prescription archéologique
	Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques
<b>LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE ET DU PAYSAGE À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME</b>	
<b>LES ÉLÉMENTS BÂTIS À PROTÉGER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER (SOUIS À PERMIS DE DÉMOLIR OU À DÉCLARATION PRÉALABLE)</b>	
	Bâti de qualité
	Manoir
	Four à pain
	Mur, muret
	Moulin à eau
	Pont
	Puits
	Lavoir
	Fontaine
	Eglise
	Chapelle
	Lec'h
	Croix, calvaire
	Gare
<b>LES ÉLÉMENTS NATURELS À PROTÉGER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER (SOUIS À DÉCLARATION PRÉALABLE)</b>	
	Boisement, bosquet
	Haie, talus planté
	Espace vert
	Arbre remarquable
	Plan d'eau, étang, mare
	Cours d'eau
	Zone humide
<b>LES LIAISONS DOUCES À CONSERVER OU À CRÉER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 IV 1°</b>	
	Liaison douce existante à conserver
	Liaison douce à créer

### 3.2. SECTEURS SITUÉS AU CENTRE-BOURG DE LANDEVANT

#### 3.2.1. Secteurs Ua de la rue du Bois



#### SECTEUR RUE DU BOIS EST

##### DIAGNOSTIC :

**Superficie :** 2431 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** 2 parcelles cadastrales (n°37 et 149), actuellement privées et vierges d'urbanisation.

**Situation :** situé à une 50<sup>aine</sup> de mètres au nord de la Place Saint-Michel et accessible depuis la rue du Bois qui la borde par l'ouest. Un chemin d'exploitation traversant l'îlot dans lequel se situe le secteur la borde par l'est.

**Tissu urbain alentour :** « dent creuse » située en plein cœur de l'agglomération. Le tissu urbain dans lequel cette zone est intégrée est de type continu à l'ouest, puis plus diffus au nord et à l'est, avec des zones pavillonnaires plus ou moins récentes, de faible densité (environ 9 ou 10 maisons/ha).

**Topographie :** parcelle relativement plane.

**Végétation** : La parcelle numérotée 37 est très arborée, notamment dans sa partie nord et est. Les essences sont diverses avec, entre autre, des châtaigniers. La parcelle 149 est quant à elle entièrement vierges, avec une pelouse entretenue.

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

#### **Enjeux :**

- Densifier à proximité immédiate du centre bourg en comblant une « dent creuse » afin d'optimiser l'espace.
- S'intégrer au tissu bâti existant à l'ouest, de type continue en bordure de route.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements/ ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 6 logements**.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : La première rangée de bâtiments devra s'aligner sur la voie pour prolonger le front bâti du centre bourg.

La seconde rangée de bâtiments devra avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : Il devra se faire depuis la rue du Bois à l'ouest par une entrée/sortie unique. Celle-ci devra, dans la mesure du possible, être aménagée au nord-ouest du secteur afin de permettre une sortie au niveau de la patte d'oie que constitue l'embranchement entre la rue du Pont Neuf et la rue du Château, espace de voirie plus large qu'au sud.

**Principes de voirie** : aucun.

**Liaisons douces** : Un cheminement piéton devra être assuré à l'intérieur de la zone, permettant de joindre la rue du Bois (à l'ouest) au chemin d'exploitation qui constitue déjà un cheminement piéton (à l'est). Il pourra emprunter la voirie de la zone si une signalétique particulière est mise en place pour mettre en évidence le partage de l'espace.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation** : Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone. Les éléments constitutifs du réseau bocager (longeant la limite est de la zone) devront quant eux être conservés car classés au titre de la loi paysage.

**SECTEUR RUE DU BOIS OUEST****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 2935 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** 2 parcelles cadastrales (n°1210 et 1211), actuellement privées, vierges d'urbanisation et employées comme jardin privé.

**Situation :** situé à une 60<sup>aine</sup> de mètres au nord de la Place Saint-Michel et uniquement accessible depuis la rue du Pont Neuf qui la borde par l'est.

**Tissu urbain alentour :** « dent creuse » située en plein cœur de l'agglomération. Le tissu urbain dans lequel cette zone est intégrée est de type continu au sud, puis plus diffus au nord, avec des résidences pavillonnaires relativement grandes (environ 10 maisons/ha).

**Topographie :** parcelles relativement planes.

**Végétation :** Les parcelles sont dans l'ensemble relativement arborées, notamment avec des arbres fruitiers en bordure de route (cerisiers). La parcelle 1211 est de plus utilisée en partie comme potager.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES****Enjeux :**

- Densifier à proximité immédiate du centre bourg en comblant une « dent creuse » afin d'optimiser l'espace.
- S'intégrer au tissu bâti existant alentour, de type continue en bordure de route et plus diffus en intérieur d'îlot.

**Vocation de la zone :** En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 28 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc porter **au minimum 8 logements**.

**Mixité sociale :** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera à diversifier.

**Principes d'implantation du bâti :** Les bâtiments devront être implantés selon une orientation optimisant l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage. Le long de la rue du Pont Neuf, les lots devront s'implanter en continuité avec le tissu existant, c'est-à-dire en bordure de route, orientés nord-sud.

**Accès :** Il devra se faire depuis la rue du Pont Neuf par une entrée/sortie unique à aménager au nord de la zone.

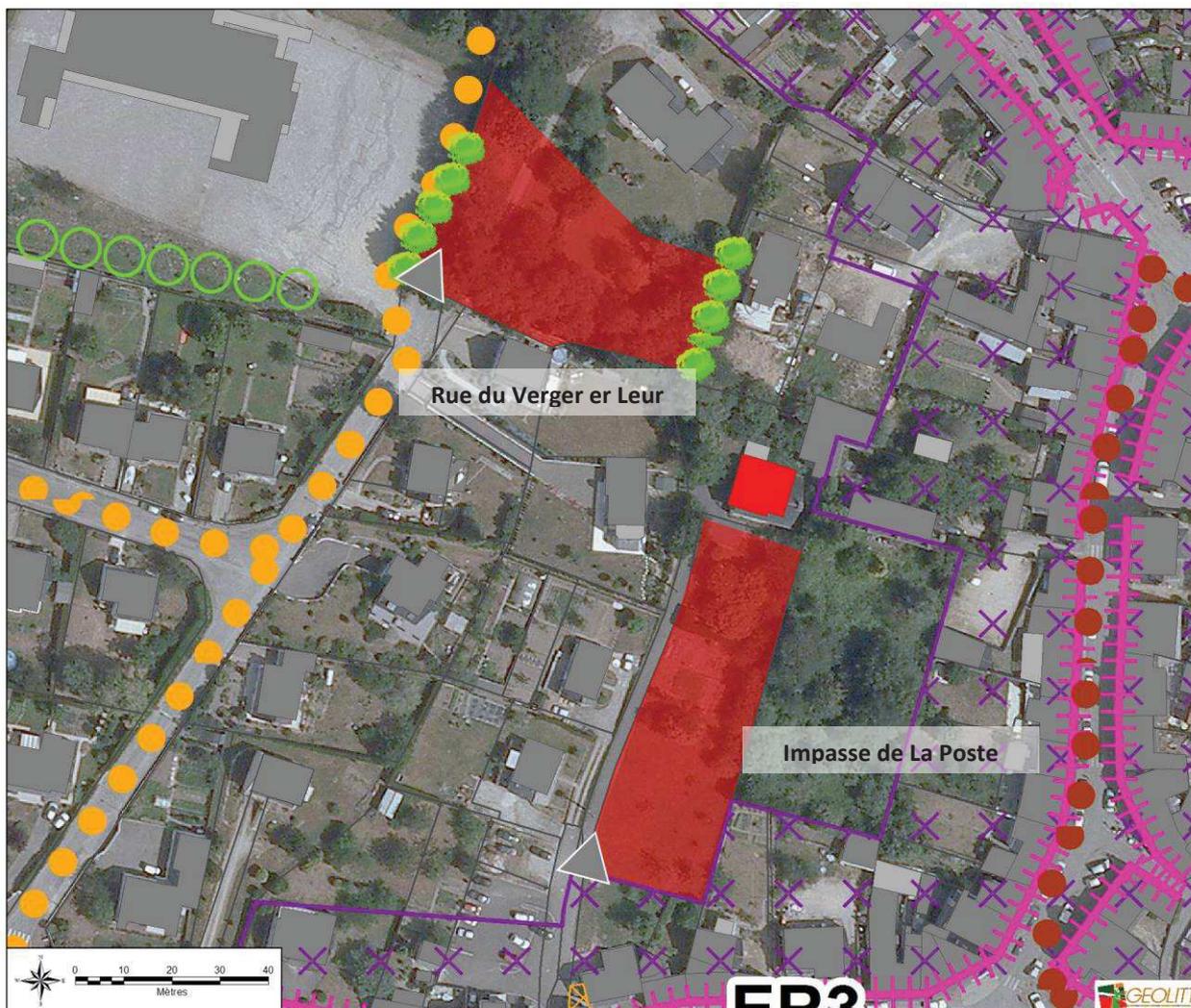
**Principes de voirie :** aucun. **Liaisons douces :** aucune.

**Eaux usées :** Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** Les éléments préexistants à l'urbanisation seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone.

## 3.2.2. Secteurs Ub de l'impasse de la Poste et de la rue du Verger er Leur

**SECTEUR IMPASSE DE LA POSTE****DIAGNOSTIC :**

**Superficie:** 1799 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** une parcelle cadastrale (n°1293a), actuellement privée, vierge de toute urbanisation et utilisée comme jardin privé.

**Situation :** situé à une 50<sup>aine</sup> de mètres au nord de la Place de la Poste. Elle est accessible depuis la rue de l'Eglise qui se trouve au sud. Un boisement privé de 1800 m<sup>2</sup> borde la zone par l'est.

**Tissu urbain alentour :** La zone, avec le boisement qui est situé à sa droite, a été identifiée comme une « dent creuse », située en plein cœur de l'agglomération. Le tissu urbain dans lequel elle est intégrée est de type continu à l'est et au sud (en bordure de la place de l'église), puis plus diffus au nord et à l'ouest, avec des zones pavillonnaires, de plus faible densité (environ 10 maisons/ha).

**Topographie :** parcelle relativement plane.

**Végétation :** parcelle utilisée en jardin (pelouse) dans sa partie sud, en potager dans sa partie nord.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

### **Enjeux :**

- Densifier à proximité immédiate du centre bourg en comblant une « dent creuse » afin d'optimiser l'espace.
- S'intégrer au tissu bâti existant, en respectant le site et l'espace boisé adjacent.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 4 logements**.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront être préférentiellement implantés de façon à pouvoir bénéficier d'un maximum d'ensoleillement (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès** : il devra se faire par l'impasse de la Poste, qui existe déjà et qui permet de desservir les lots situés à l'ouest de la zone.

**Principes de voirie** : les lots auront un accès direct sur cette voirie existante.

**Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation** : les éléments les plus intéressants préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone.

**SECTEUR RUE DU VERGER ER LEUR****DIAGNOSTIC**

**Superficie** : 2012 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire** : occupe une partie de la parcelle cadastrée n°64a ; qui constitue actuellement le jardin privé de la maison située plus au nord, sur la même parcelle.

**Situation** : situé à une 100<sup>aine</sup> de mètres à vol d'oiseau à l'ouest de la place Saint Michel. Par accès viaire cependant, la distance entre le secteur décrit et la Place Saint Michel est de plus de 500 m, via un contournement par le sud des habitations en place. La seule route qui permet d'accéder à la zone est en effet la rue du Verger er Leur, au sud. Le secteur jouxte par l'est le pôle d'équipements constitué des écoles, de la Mairie.

**Tissu urbain alentour** : La zone est située au cœur d'un secteur relativement dense d'habitat de type pavillonnaire (environ 14-15 logements/ha). Ce tissu se densifie en direction de l'est, notamment en bordure de la rue de l'église où les habitations sont ici toutes mitoyennes à l'alignement de la rue.

**Topographie** : en pente vers le sud.

**Végétation** : La zone, de par son utilisation actuelle en tant que jardin privé, est relativement dense en végétation, avec notamment plusieurs arbres à hautes tiges relativement importants. Le périmètre de la parcelle dans laquelle s'inscrit la zone est par ailleurs matérialisé par des talus plantés.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

**Enjeux** :

- Densifier à proximité immédiate du centre-bourg
- Conforter l'agglomération de Landévant

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 5 logements**.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront s'implanter de façon à avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : la zone devra être desservie par un accès unique, situé au sud, à partir de la rue du Verger er Leur.

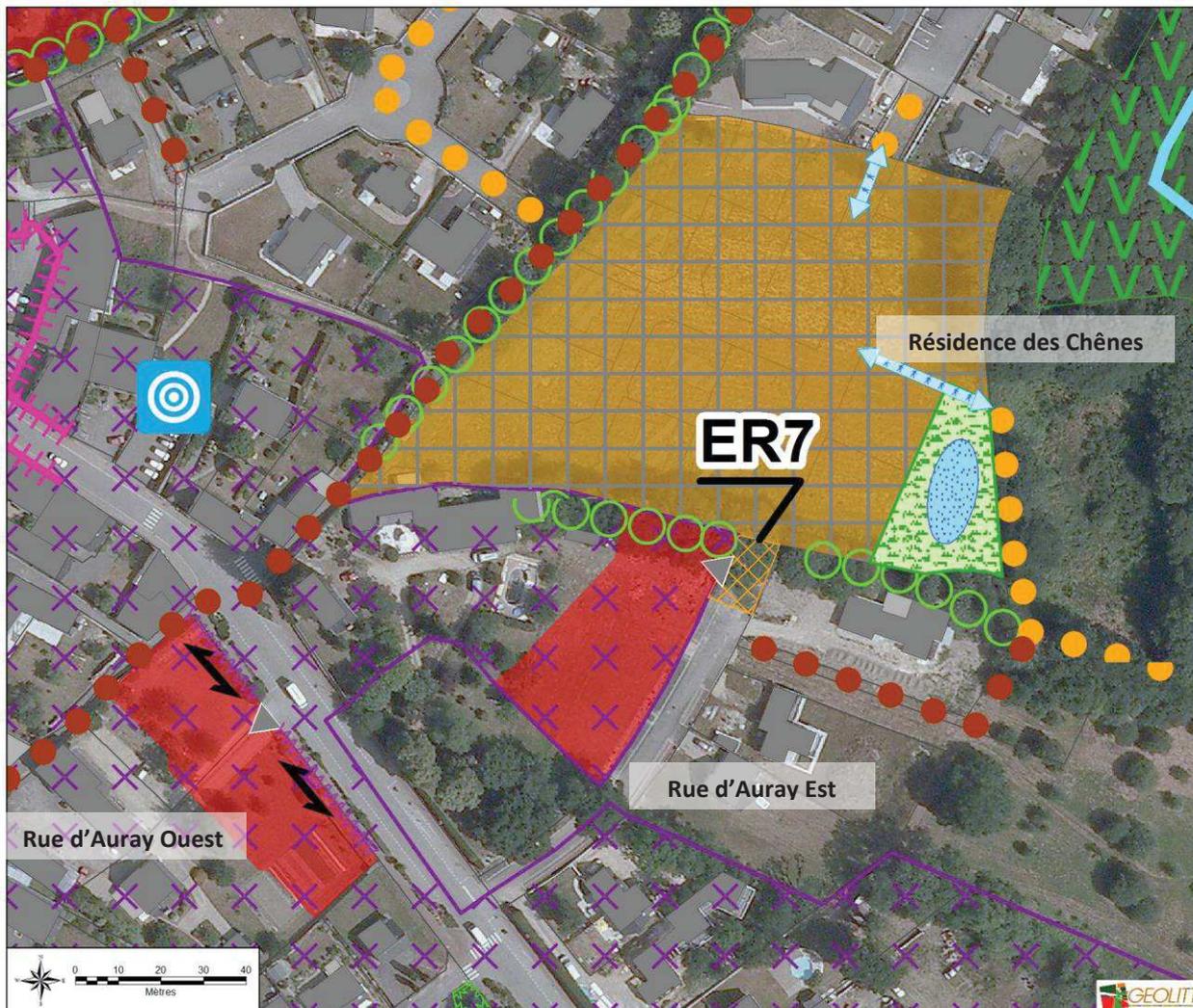
**Principes de voirie** : aucun. **Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation** : Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible. Les talus plantés, en limites est et ouest de la zone, seront à renforcer particulièrement afin de maintenir une interface avec les parcelles environnantes (équipements à l'ouest, habitations à l'est).

## 3.2.3. Secteurs Ub de la rue d'Auray ouest, de la rue d'Auray est et secteur 1Aub de la Résidence des Chênes



## SECTEUR RUE D'AURAY EST

**DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 1738 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** occupe une partie de la parcelle cadastrale n°381, parcelle privée et utilisée comme jardin pour une maison de maître.

**Situation :** Il est situé sur le clos des Chênes, qui constitue actuellement une impasse perpendiculaire à la rue d'Auray, axe majeur de la commune de Landévant. Il se trouve par ailleurs à une 100<sup>aine</sup> de mètres de la place Georges Cadoudal.

**Tissu urbain alentour :** Le secteur est pour l'heure faiblement bâti, avec en bordure nord, des terrains cultivés. Outre la maison de maître située sur la même parcelle, les seuls bâtiments jouxtant le secteur sont implantés à l'est, selon une densité d'environ 7 logements /ha. Ces derniers sont de type pavillonnaires et apparaissent comme relativement récents.

**Topographie** : relativement plat.

**Végétation** : Si la parcelle est relativement arborée dans sa partie sud, elle est en revanche dépourvue d'arbre au niveau du secteur à urbaniser. Un talus planté est cependant présent en limite nord du site.

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

**Enjeux :**

- Conforter l'agglomération du bourg
- Créer un nouveau quartier pavillonnaire bien connecté à l'urbanisation déjà existante

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 4 logements**. Ce secteur est situé dans le périmètre de diversité/ centralité commerciale, s'il y a implantation de commerce il se fera obligatoirement en rez-de-chaussée.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront avoir, dans la mesure du possible, leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal de limiter ainsi les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : La zone devra être desservie par un accès mis en place depuis le clos des Chênes. A cet endroit, un emplacement réservé est par ailleurs mis en place, de manière à assurer la possibilité à la commune de mettre en place un accès.

**Principes de voirie** : aucun.

**Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation** : les éléments bocagers préexistants à l'aménagement, situés en bordures nord de la zone, seront à conserver car protégés au titre de la loi paysage.

**SECTEUR RUE D'AURAY OUEST****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 1798 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** comprend 2 parcelles cadastrales (n°254 et n°254a), actuellement privées et utilisées comme jardins pour des bâtiments situés rue de la Grange et rue d'Auray.

**Situation :** La zone est située sur la rue d'Auray, axe majeur de la commune de Landévant, à 100 m de la place Georges Cadoudal. Un cheminement piéton réalisé par le pays d'Auray longe la parcelle par l'ouest.

**Tissu urbain alentour :** Le secteur est au sein d'un tissu urbain dont la densité augmente à mesure qu'ils sont implantés à proximité de la place centrale. Ainsi, les lotissements se trouvant au sud de la zone sont de type pavillonnaire et ont une densité de l'ordre de 15 logements/ha et les logements situés au nord, bordant la place Georges Cadoudal, ont une densité supérieure à 50 logements/ha.

**Topographie :** pente légère vers le sud-est.

**Végétation :** Les parcelles étant entièrement utilisées comme jardins privés. Elles possèdent plusieurs arbres exotiques d'ornement (araucarias, lauriers...) et quelques arbres d'essences locales.

**Orientations d'aménagement spécifiques**

**Enjeux :** Conforter l'agglomération du bourg,

Créer un nouveau quartier pavillonnaire bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

**Vocation de la zone :** En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 4 logements**.

Ce secteur est situé dans le périmètre de diversité/ centralité commerciale, s'il y a implantation de commerce il se fera obligatoirement en rez-de-chaussée.

**Mixité sociale :** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** La première rangée de bâtiments devra s'aligner sur la voie pour prolonger le front bâti du centre bourg.

La seconde rangée de bâtiments devra avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** la zone devra être desservie par un accès mis en place depuis la rue d'Auray.

**Principes de voirie :** aucun. **Liaisons douces :** aucune.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** aucun.

**SECTEUR RESIDENCE DES CHENES****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 10530 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** comprend une parcelle cadastrale (n°43a), actuellement privée et utilisée pour l'agriculture.

**Situation :** La zone est située à une 100<sup>aine</sup> de mètres à l'est de la Place Georges Cadoudal. Elle est accessible depuis la rue du Pré de la Fontaine (au nord), le Clos des Chênes (au sud) et la rue du Murio (à l'ouest).

Un cheminement piéton longe la parcelle par l'ouest et un important boisement est présent à l'est.

**Tissu urbain alentour :** Il s'agit d'une parcelle agricole enclavée entre plusieurs lotissements et une maison de Maître. Le tissu urbain dans lequel cette zone est intégrée est de type pavillonnaire, avec des constructions relativement récentes, de densités moyennes (environ 11 maisons/ha).

**Topographie :** relativement plane, descendant légèrement vers l'est.

**Végétation :** parcelle étant entièrement cultivée, elle ne possède ni arbre ni arbuste. Cependant, 2 talus bocagers ceinturent le secteur par l'ouest et le sud.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter l'agglomération du bourg.
- Créer un nouveau quartier pavillonnaire bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements / ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 26 logements.**

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 5 logements locatifs** aidés seront à aménager sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** la zone devra être desservie par 2 accès :

- au sud, par le Clos des Chênes,
- à l'ouest, par la rue du Murio.

**Principes de voirie :** La zone sera desservie par un axe principal orienté nord-sud à l'est, se terminant en impasse au nord et donnant sur le Clos des Chênes au sud.

Cet axe donnera accès à une 2<sup>ème</sup> voirie qui desservira l'ouest de la zone et aboutira sur la rue du Murio.

Enfin, une 3<sup>ème</sup> voirie, en impasse, parallèle à la première et accessible depuis la seconde via une placette, irriguera le reste du quartier.

**Liaisons douces :** Un cheminement piéton devra être mis en place à l'intérieur de la zone, permettant de joindre le réseau viaire (partagé avec les piétons) au boisement situé à l'est.

Une signalétique particulière sera mise en place pour mettre en évidence le partage de l'espace entre les différents utilisateurs (automobilistes, piétons, cyclistes...).

Le cheminement existant à l'ouest devra lui être conforté lors de l'aménagement du secteur.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau interne avec aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales dans le point bas du secteur (au niveau de la parcelle 461 par exemple) étant donnée l'orientation des pentes.

**Éléments de végétation** : Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement, situés en bordures ouest et sud de la zone, seront à conserver car protégés au titre de la loi paysage.

Le bassin de rétention des eaux pluviales, implanté au sud-est de la zone, fera l'objet d'un aménagement paysager.

## 3.2.4. Secteur 1AUb de la place de l'église

**DIAGNOSTIC :**

**Superficie:** 4342 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** comprend une parcelle cadastrale privée (n°125), actuellement à vocation agricole <sup>et/ou</sup> de jardin.

**Situation :** La zone est située à une trentaine de mètres au sud de l'église et est uniquement accessible en passant par la parcelle n°275. Elle jouxte le cimetière par l'ouest, des maisons d'habitation par l'est et est située au nord d'une parcelle actuellement cultivée.

**Tissu urbain alentour :** secteur est enclavé à l'ouest et au nord-est par un tissu urbain moyennement dense (environ 10 maisons/ha) constitué de pavillons.

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation :** La parcelle est actuellement en friche et boisée. Elle possède de surcroît de nombreux arbres et arbustes ceinturant totalement le périmètre (hormis un passage au nord).

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter l'agglomération de Landévant,
- Créer un nouveau quartier dense bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 28 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 12 logements.**

Ce secteur est situé dans le périmètre de diversité/ centralité commerciale, s'il y a implantation de commerce il se fera obligatoirement en rez-de-chaussée.

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 2 logements locatifs** aidés seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront s'implanter de façon à avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** la zone devra être desservie par un accès unique, situé au nord, se faisant au travers de la parcelle n°275.

**Principes de voirie :** aucun.

**Liaisons douces :** un cheminement piéton devra être mis en place au sud de la zone, permettant une liaison directe vers la grande surface en cours d'aménagement au Sud.

**Eaux usées :** Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant ou, plus probablement, étant donnée la pente, dirigées vers le sud du secteur, au niveau du point bas où un ouvrage de régulation pourra être aménagé.

**Éléments de végétation :** Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, notamment ceux créant une interface avec les parcelles environnantes. En limite sud, un talus planté sera à mettre en place, créant une interface avec la surface commerciale s'implantant à proximité.

## 3.2.5. Secteurs Ua de la rue du Distro nord et de la Place de la Poste



### SECTEUR RUE DU DISTRO NORD

#### DIAGNOSTIC :

**Superficie:** 1798 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** couvre 3 parcelles cadastrales (n°1328, 1329 et 1330) qui sont actuellement en partie boisées (au sud) et utilisées comme potager (au nord).

**Situation :** situé sur la rue du Distro, aboutissant au nord sur la rue de l'église (et la place de l'église) et au sud dans les environs de la Gare.

**Tissu urbain alentour :** Le secteur est au sein d'un tissu urbain dont la densité augmente à mesure en progressant vers le nord (place de l'église). Elle jouxte actuellement une grande surface, secteur pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation a été établit, visant à permettre la mise en place de logements. Par ailleurs, les habitations se trouvant à l'est constituent un tissu urbain moyennement dense (environ 10 maisons/ha) constitué de pavillons.

**Topographie :** le secteur est relativement plat, surplombant la zone du supermarché.

**Végétation** : le secteur possède une végétation très dense dans sa partie sud (boisement) et est cultivé (potager) dans sa partie nord.

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

**Enjeux :**

- Conforter l'agglomération de Landévant.
- Créer un nouveau quartier dense bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 4 logements.**

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront s'implanter de façon à avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : la zone devra être desservie 2 accès, mis en place à partir de la rue du Distro, à l'est.

**Principes de voirie** : aucun.

**Liaisons douces** : un cheminement doux sera à mettre en place au sud de la zone, afin de permettre un accès direct entre le secteur à aménager à l'ouest et la rue du Distro (à l'est).

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation** : les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, notamment ceux créant une interface avec les parcelles environnantes.

**SECTEUR PLACE DE LA POSTE****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 4092 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** une parcelle cadastrale (n°1208), actuellement privée et utilisée comme grande surface (bâtiment + parking).

**Situation :** situé sur la rue de l'Eglise, au niveau du rond-point permettant d'accéder à la rue de Saint Nicolas, à 100 m de la place de l'église.

**Tissu urbain alentour :** Le secteur est au sein d'un tissu urbain dont la densité augmente à mesure qu'ils sont implantés à proximité de la place de l'Eglise. Ainsi, les habitations se trouvant à l'est constituent un tissu urbain moyennement dense (environ 10 maisons/ha) constitué de pavillons.

**Topographie :** secteur aplani lors de l'installation du supermarché.

**Végétation :** secteur vierge de toute végétation.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Réinvestir un secteur central qui a perdu sa vocation commerciale,
- Densifier l'hyper-centre de Landévant.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 28 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 11 logements.**

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 2 logements locatifs aidés** seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti :** La première rangée de bâtiments devra s'aligner sur la voie pour prolonger le front bâti du centre bourg.

La seconde rangée de bâtiments devra avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** La zone devra être desservie par un accès carrossable mis en place depuis la rue de la Gare, au niveau du rond-point. En dehors de cet accès, aucune sortie directe ne sera autorisée à être créée (interdiction d'accès).

**Principes de voirie :** aucun. **Liaisons douces :** aucune.

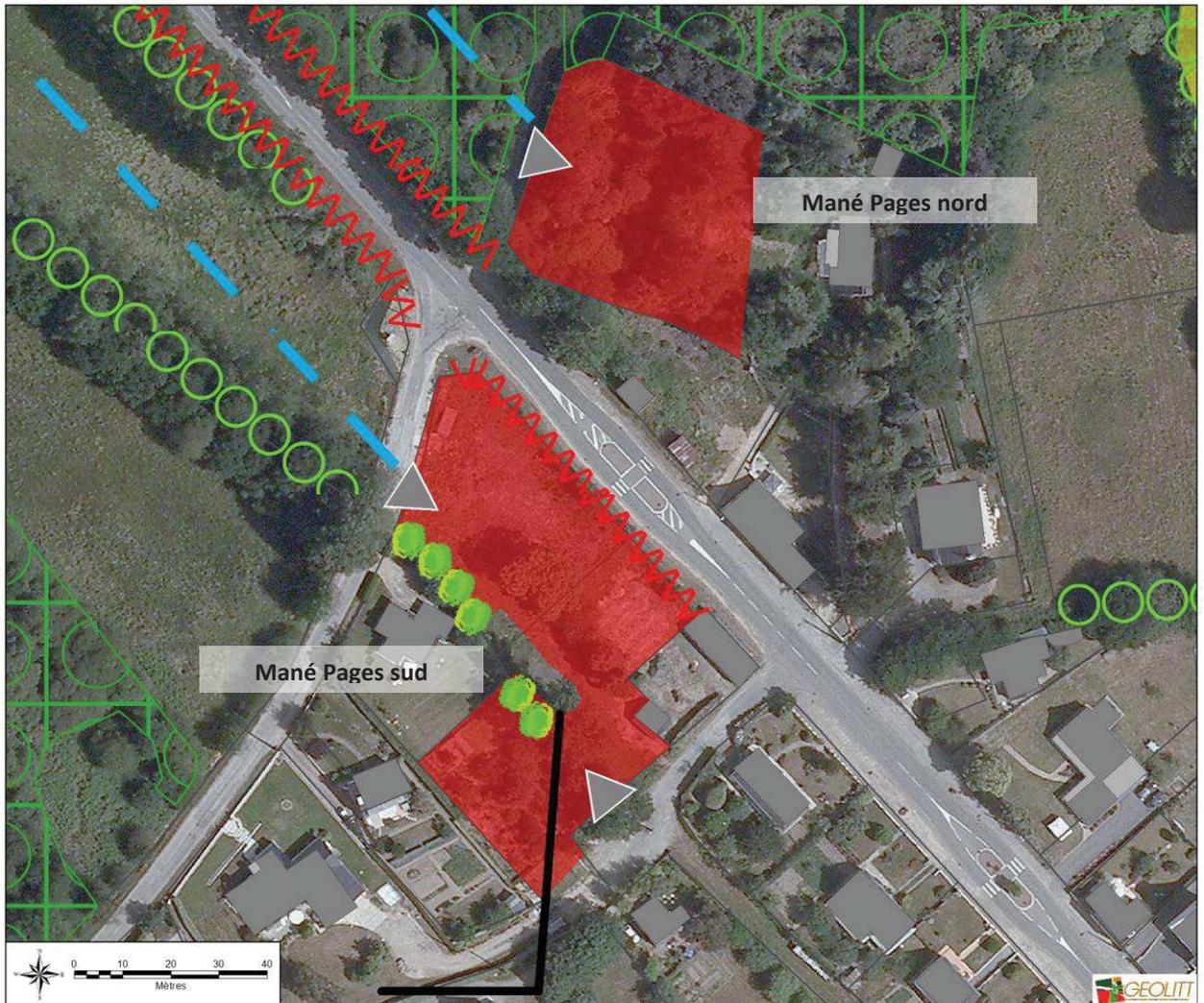
**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Eléments de végétation :** aucun.

### 3.3. SECTEURS SITUÉS AU NORD DE L'AGGLOMÉRATION DE LANDEVANT

#### 3.3.1. Secteurs Ub de la rue Mané Pages



#### SECTEUR MANE PAGES SUD

##### DIAGNOSTIC :

**Superficie :** 3362 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** La zone est située sur 4 parcelles cadastrales. Les n°684, 834 et 835, qui sont libres et sans vocation particulières actuellement, et une partie de la parcelle n°833a, qui constitue actuellement le jardin de la maison implantée plus au nord, en bordure de la rue Mané Pages.

**Situation :** La zone est située en entrée de bourg, en limite de la zone urbanisable au sud et des espaces naturels et agricoles au nord. Elle est Accessible depuis 3 rues, qui sont la rue de Mané Pages à l'est, la route de l'Étang à l'ouest et l'impasse du Bolano au sud.

Elle est distante d'environ 700 m de la place Saint Michel, située au sud-est de la zone.

Au nord de la zone, quelques parcelles agricoles sont présentes, comprenant un maillage bocager important, ainsi qu'un boisement représentant une surface importante.

**Tissu urbain alentour** : Les seules habitations jouxtant la zone sont situées au sud et sont relativement peu denses (environ 6 logements/ha). Ce sont des habitations pavillonnaires.

**Topographie** : relativement plane.

**Végétation** : La parcelle n°684 (au sud) est relativement arborée, ce qui n'est pas le cas des autres. En revanche, les limites parcellaires sont matérialisées par les haies bocagères et cela sur l'ensemble du secteur.

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

##### **Enjeux :**

- Conforter ce quartier pavillonnaire en complétant l'urbanisation de façon paysagée.
- S'intégrer au tissu bâti existant, en respectant le site et les espaces agricoles et boisés adjacents.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 22 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 7 logements**.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : Les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : La zone devra être desservie deux accès, se faisant depuis la route de l'Etang au nord et depuis l'impasse du Bolano au sud. Aucun accès direct ne sera en revanche autorisé sur la rue de Mané Pages, du fait de la circulation importante.

**Principes de voirie** : aucun.

**Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation** : Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible. Les talus plantés, présents de la zone, seront à renforcer particulièrement afin de maintenir une interface avec les parcelles et habitations environnantes.

**SECTEUR MANE PAGES NORD****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 2192 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** La zone occupe une partie de la parcelle cadastrale n°161, parcelle privée sur laquelle est implantée une habitation.

La zone est donc considérée actuellement comme le jardin de la maison d'habitation présente à l'est, mais elle est entièrement boisée.

**Situation :** La zone constitue une limite entre l'agglomération de Landévant, au sud, et les espaces naturels présents au nord sont la forme de boisements. Elle borde la rue de Mané Pages par l'est et se situe via cet axe à près de 800 m au nord-ouest de la Place Saint Michel (centre-bourg).

**Tissu urbain alentour :** Le secteur, très excentré, est très faiblement bâti. Les seules habitations sont présentes au sud, selon une densité d'environ 5 logements/ha et un type pavillonnaire.

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation :** secteur entièrement boisé (dans la continuité du massif forestier présent au nord) mais des coupes d'arbre récentes ont pu clairsemer la zone localement.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter l'agglomération de Landévant en complétant l'urbanisation de façon paysagée, avec une attention particulière du fait de la localisation en entrée de ville.
- S'intégrer au tissu bâti existant, en respectant le site et les espaces naturels boisés adjacents.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 22 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 5 logements**.

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** 1 accès est prévu, à créer depuis le chemin d'exploitation longeant la zone par l'ouest.

**Principes de voirie :** aucun.

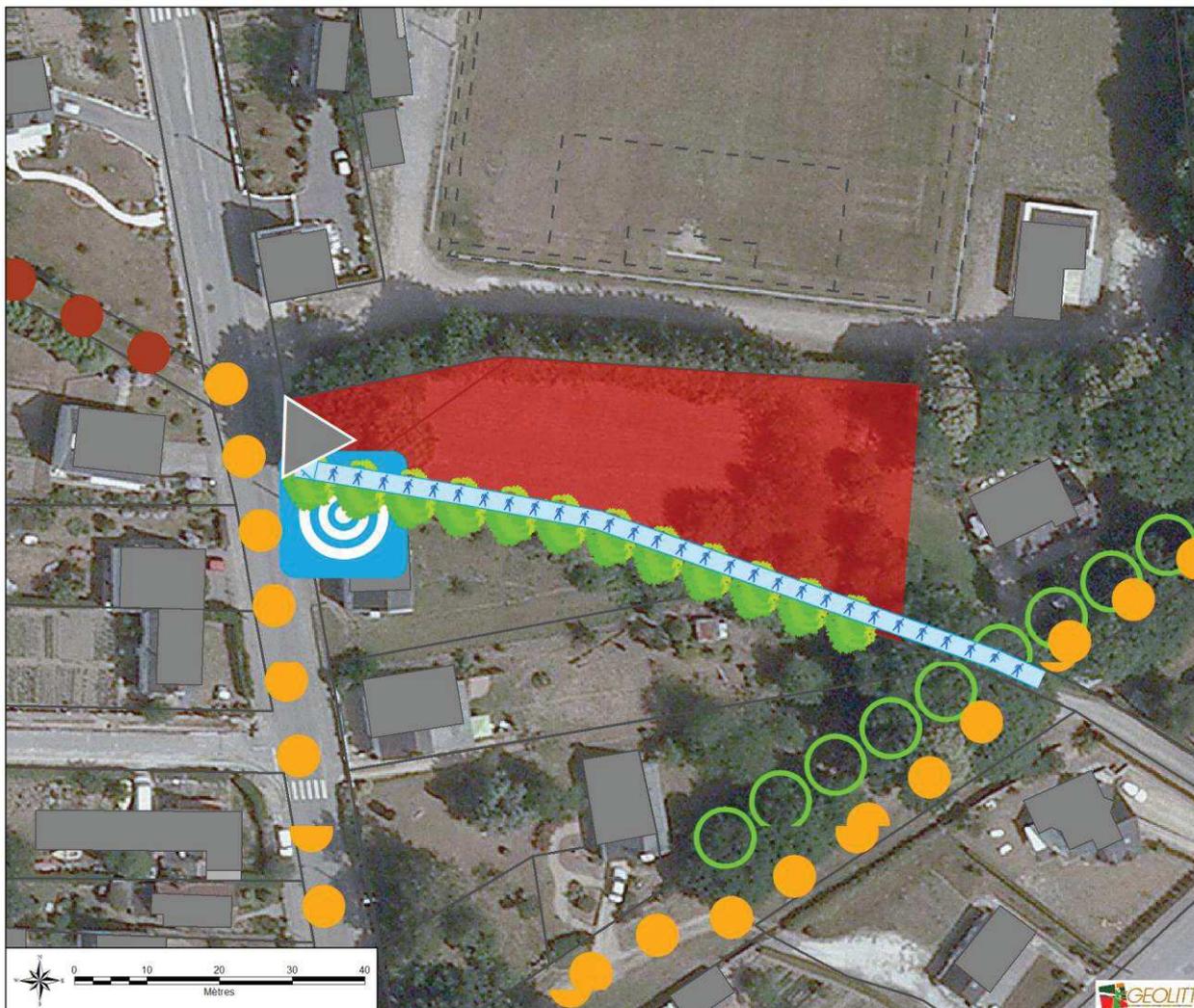
**Liaisons douces :** aucune.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Un bassin de rétention des eaux pluviales paysager sera à aménager au sud-est de la zone.

**Éléments de végétation** : les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que cela ne contrevient pas au bon aménagement de la zone.

## 3.3.2. Secteur Ub rue du Pont Neuf

**DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 2077 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** Elle comprend deux parcelles cadastrales actuellement privées. La n°161 est principalement une friche, entièrement boisée et la n°105 est une parcelle partiellement agricole et cultivée. Un bâtiment est implanté à l'est de la parcelle.

**Situation :** La zone est située en limite sud du terrain de foot et est enclavée entre différents lotissements. Elle se trouve à 350 m au nord de la place Saint Michel, le long de la rue du Pont Neuf.

**Tissu urbain alentour :** Il s'agit d'une parcelle se trouvant au milieu d'un tissu urbain de type pavillonnaire (moyenne de 10 maisons/ha).

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation :** La parcelle n°161 est fortement boisée (**friche**), de même que l'est de la parcelle n°105 qui a cependant une surface cultivée dans sa partie ouest. Un talus boisé marque la délimitation des parcelles au nord du secteur.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

**Enjeux :** Conforter le tissu urbain en limite de la zone d'équipement (terrain de foot).

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 5 logements**.

**Accès :** un accès sera à mettre en place, depuis la rue du Pont Neuf à l'Ouest.

**Principes de voirie :** aucun.

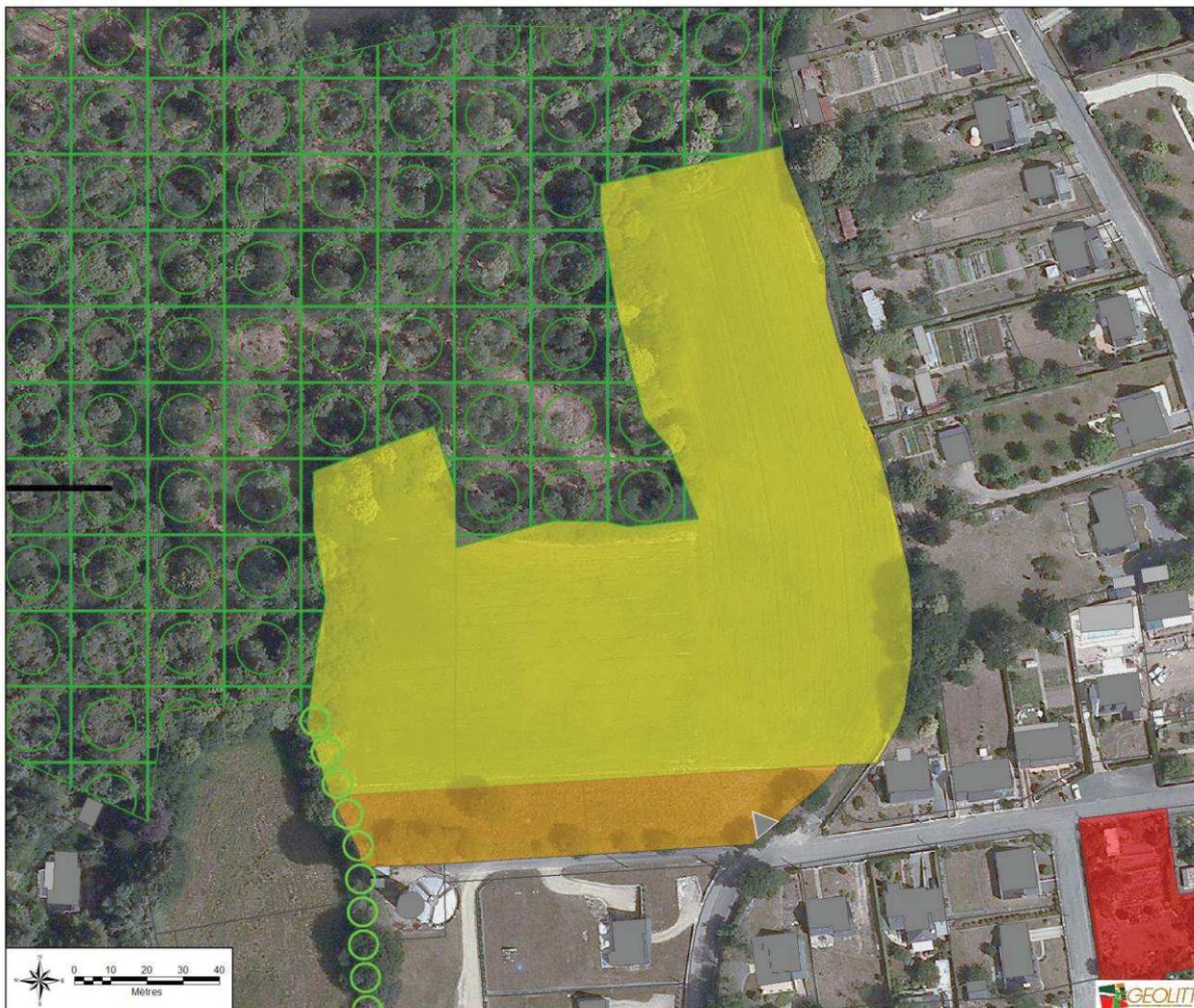
**Liaisons douces :** un cheminement doux sera à mettre en place en limite sud de la zone, afin de permettre un accès direct entre la rue du Pont Neuf et l'Allée verte (à l'est).

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible. Un talus planté sera à mettre en place en bordure Sud de la zone, de manière à créer un écran végétal avec les habitations situées plus au Sud et afin de valoriser le cheminement piéton qui sera réalisé.

### 3.3.3. Secteur 1Aub de la rue du Gohlen



#### **DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 2551 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** occupe la totalité de la parcelle cadastrale n°34, parcelle ayant actuellement une vocation agricole.

**Situation :** La zone est située en limite nord de l'agglomération, à l'interface entre l'espace urbain au sud et la zone agricole au nord. A l'ouest de la zone se trouve le château d'eau alimentant les habitants de la commune en eau potable.

Sa situation en limite de bourg explique son relatif éloignement vis-à-vis du centre, situé à plus de 700 m en direction du sud (Place Saint Michel).

**Tissu urbain alentour :** Le tissu urbain présent au sud du secteur est composé de pavillons d'habitations, avec en moyenne une densité de 7 logements/ha. Cette valeur augmente pour les quartiers situés plus à l'est.

**Topographie :** relativement plat.

**Végétation :** la parcelle étant actuellement en friche, de nombreuses essences végétales ont pu se mettre en place spontanément.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter l'agglomération du bourg,
- Créer un nouveau quartier pavillonnaire bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 22 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 6 logements.**

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** devra être desservi par 1 accès, mis en place à partir de la rue du Gohlen, au sud-est du secteur.

**Principes de voirie :** aucun.

**Liaisons douces :** aucune.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau interne à créer. Deux bassins de rétention des eaux pluviales seront à aménager au nord-ouest de la parcelle 17f et au nord-est de la parcelle 17g pour tenir compte de la double pente du secteur.

**Éléments de végétation :** Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible. Le talus planté présent à l'ouest sera à préserver car protégé au titre de la loi paysage.

## 3.3.4. Secteurs Ub de la rue du Pouldu Est, de l'impasse du Gohlen et de la RD 24

**SECTEUR RUE DU POULDU EST****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 1846 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** 2 parcelles cadastrales (n°24 et n°25), actuellement privées et à vocation agricole.

**Situation :** Le secteur est situé à 650 m au nord de la place Saint Michel. Il est en limite nord de l'agglomération, dans une extension urbaine implanté le long de la rue du Pouldu.

Les terrains situés à l'est du secteur sont quant à eux à vocation agricole.

**Tissu urbain alentour :** La zone est située dans un tissu bâti pavillonnaire de faible densité (5 logements/ha).

**Topographie :** légèrement descendante vers l'est.

**Végétation :** La parcelle est utilisée en jardin (pelouse) dans sa partie sud et en potager dans sa partie nord. De plus, un alignement d'arbres délimite les deux parcelles.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter ce quartier pavillonnaire en complétant l'urbanisation de façon paysagée.
- S'intégrer au tissu bâti existant, en respectant le site et les espaces agricoles adjacents.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 22 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 4 logements**.

**Mixité sociale** e Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès :** 2 accès sont prévus, devant être mis en place depuis la rue du Pouldu.

**Principes de voirie :** aucun.

Liaisons douces : aucune.

**Eaux usées :** Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone.

Les éléments constitutifs du réseau bocager (situés en bordure est de la zone) devront quant eux être conservés car classé au titre de la loi paysage, de même que les 3 arbres présents au nord-est de la zone.

**SECTEUR IMPASSE DU GOHLEN****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 2171 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** 2 parcelles libres, les n°88 et 151, actuellement privées et utilisées comme jardins.

**Situation :** situé au nord de l'agglomération et est incluse au sein d'un lotissement situé à 750 m au nord de la place de l'église via la rue du Pont Neuf.

**Tissu urbain alentour :** le tissu urbain présent au sud du secteur est composé de pavillons d'habitations, avec en moyenne une densité de 11 logements/ha.

**Végétation :** les parcelles sont actuellement utilisées comme jardins privés et ne présente pas de végétation permanente et/ou d'intérêt écologique ou paysager particulier.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter le lotissement dans lequel se trouve le secteur, en comblant une dent creuse.
- Renforcer la densité du tissu urbain dans ce quartier périphérique de l'agglomération.

**Vocation de la zone :** En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 5 logements**.

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** compte tenu de sa forme allongée et de sa localisation au sein d'une impasse, la zone ne se voit imposer aucun principe d'accès, les lots devant avoir accès individuellement à la voirie.

**Principes de voirie :** aucun.

**Liaisons douces :** aucune.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** aucun.

**SECTEUR RD 24****Diagnostic**

**Superficie** : 3747 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire** : Le secteur occupe en totalité ou partiellement plusieurs parcelles.

Il s'agit des 4 parcelles suivantes :

- la n°115, occupée dans sa partie est par une maison d'habitation est actuellement utilisée comme jardin privé,
- les parcelles n°426 et 425, qui sont principalement utilisées pour l'exploitation d'un verger situé au fond d'un jardin de particulier (la maison est implantée dans la partie est).

**Situation** : La zone est située en limite nord de l'agglomération, à l'interface entre l'espace urbain au sud et la zone agricole au nord. Via la rue du Pont Neuf, le secteur est situé à 600 m au nord de la place de l'Eglise.

**Tissu urbain alentour** : Le tissu urbain est relativement épars au Sud, constitué de maisons individuelles implantées sur des parcelles de superficie importante. Le tissu se densifie en direction de l'ouest, avec des lotissements pavillonnaires présentant des densités de l'ordre de 10 logts/ha.

**Topographie** : relativement plat.

**Végétation** : la parcelle comprend une végétation importante, compte tenu de la présence d'un verger dans la partie nord et d'un talus planté en bordure de la RD 24.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

**Enjeux** :

- Conforter l'agglomération du bourg, dans un secteur décentré.
- Créer un nouveau quartier pavillonnaire bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 22 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 8 logements**.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : La zone devra être desservie par 1 accès, mis en place à partir de la RD 24, en tenant compte de la visibilité. Hormis cet accès commun, la desserte individuelle ne sera pas autorisée afin d'assurer la sécurité des entrées/sorties sur la zone.

**Principes de voirie** : Depuis l'accès réalisé à l'ouest, une voirie sera implantée perpendiculairement à la RD 24. A partir de celle-ci, une seconde voie en impasse permettra de desservir les lots implantés dans la moitié sud du secteur.

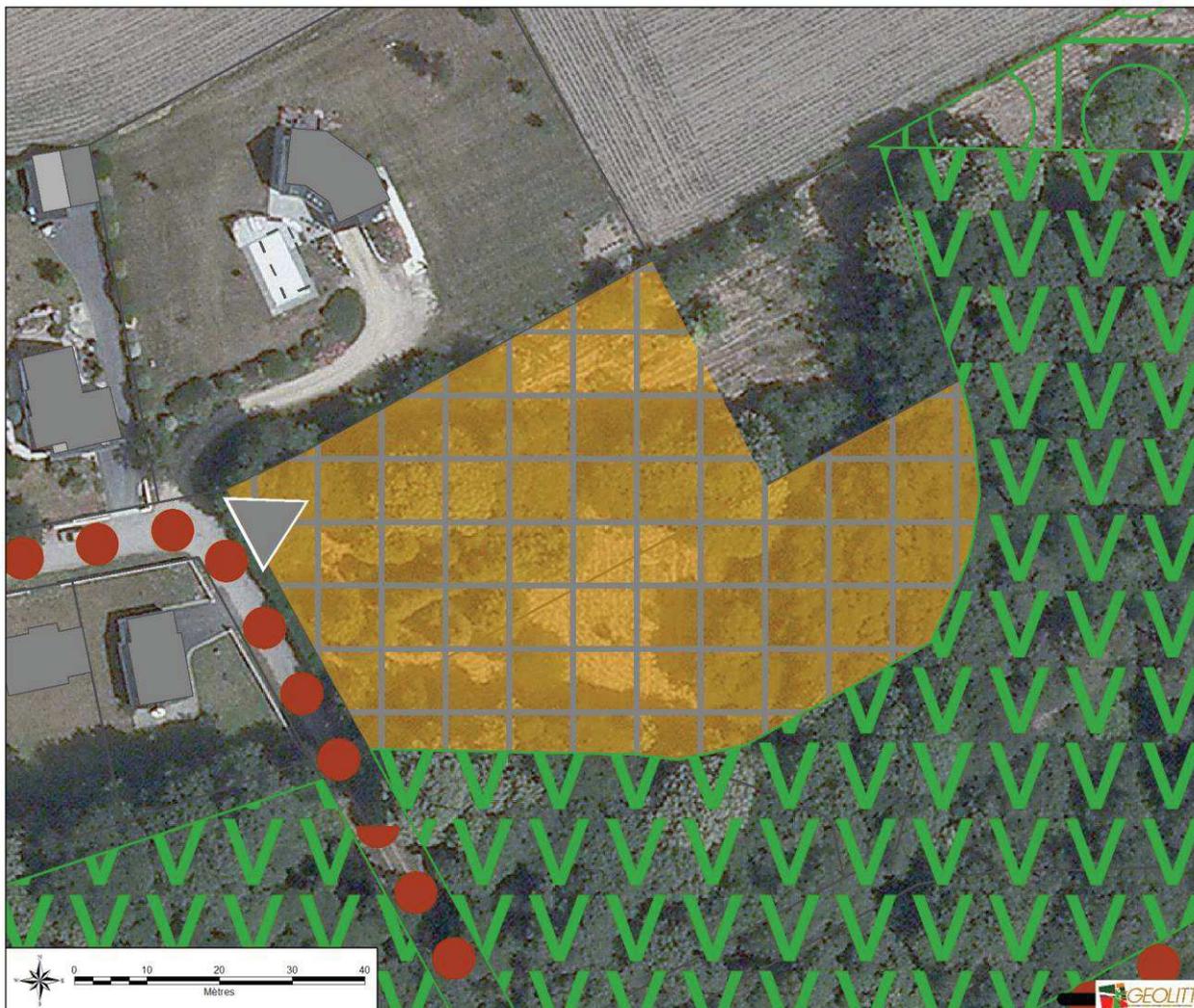
**Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation** : Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible. Le talus planté présent à l'ouest sera également à maintenir au maximum, jouant le rôle de tampon vis-à-vis de la RD 24 situé à l'ouest et permettant au secteur de bénéficier, préalablement à son aménagement, d'éléments végétaux d'intérêt paysagé notamment.

## 3.2.5. Secteur 1AUb de la rue du Narbond

**DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 4473 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** 2 parcelles cadastrales (n°17a et 18a), actuellement privées et utilisées pour l'agriculture.

**Situation :** La zone est située en limite de la zone urbanisable et se trouve assez excentrée par rapport au tissu bâti. Elle est à environ 1 km en voiture de la place Saint Michel.

Le sud de la zone est bordé par un bois, tandis qu'au nord, il s'agit des parcelles cultivées. A l'ouest, les parcelles touchent le tissu bâti par la rue du Narbond.

Un cheminement piéton longe la zone par l'ouest et permet d'accéder au bourg.

**Tissu urbain alentour :** Il s'agit d'une parcelle agricole en limite de lotissement. Le tissu urbain est de type pavillonnaire, avec de grandes parcelles pour une densité faible d'environ 5 maisons/ha.

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation :** Les parcelles sont en friche et boisées. Elles possèdent de surcroît de nombreux arbres et arbustes ceinturant le périmètre.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter ce quartier pavillonnaire en complétant l'urbanisation de façon paysagée.
- S'intégrer au tissu bâti existant, en respectant le site et les espaces agricoles et boisées adjacents.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 22 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 10 logements**.

**Mixité sociale** : Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 2 logements locatifs aidés** seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti** : Les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

Pour les lots mis en place dans la partie sud, les bâtiments devront être implantés au nord des parcelles de façon à ne pas être mis en place trop près de la forêt située au sud et afin de permettre l'utilisation d'un jardin ensoleillé.

**Accès** : devra être desservi 1 accès, se faisant depuis la rue du Narbond.

**Principes de voirie** : La zone sera desservie par un axe principal orienté est-ouest, aboutissant sur la rue du Narbond à l'ouest et en impasse à l'est. Une placette de retournement sera mise en place au centre de cette voirie.

**Liaisons douces** : le cheminement doux existant à l'ouest de la zone devra être conforté lors de l'aménagement du secteur.

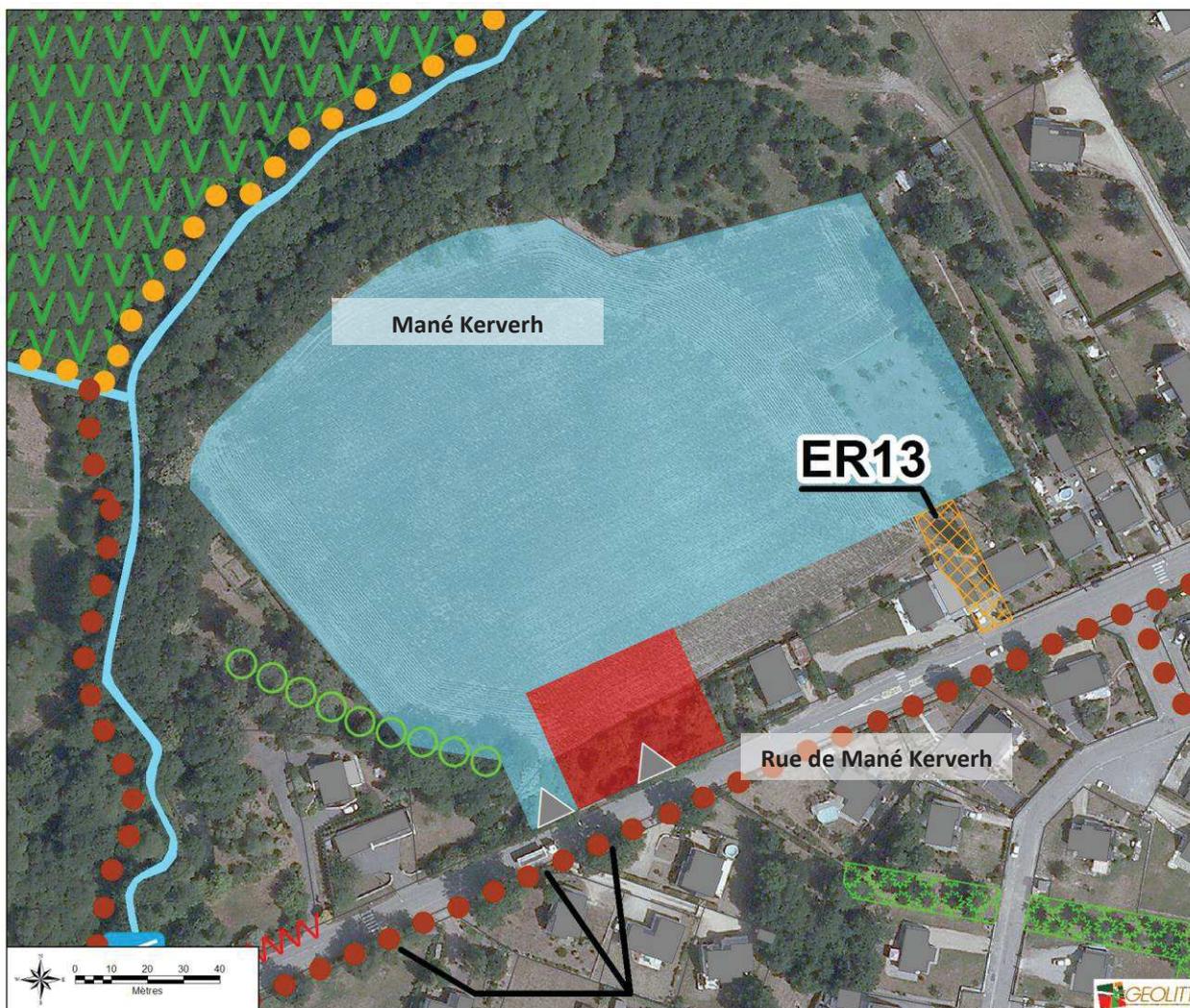
**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant (fossé) avec une régulation avant rejet.

**Éléments de végétation** : les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, notamment ceux situés dans la partie nord de la zone.

### 3.4. SECTEURS SITUÉS À L'EST DE L'AGGLOMÉRATION DE LANDEVANT

#### 3.4.1. Secteur 1AUL de Mané Kerverh et secteur Uba de la rue Mané Kerverh



#### SECTEUR MANE KERVERH

##### DIAGNOSTIC :

**Superficie :** 21906 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** elle reprend majoritairement une grande parcelle, la n°204 qui a une vocation agricole actuellement, mais couvre pour partie également 2 parcelles à vocation de jardin privé ou en friche, les n°49 et n°198.

**Situation :** La zone est située à l'est de l'agglomération, en bordure nord de la route de Mané Kerverh, et se trouve à environ 500 m de la Place de l'Eglise. Elle jouxte une zone naturelle se trouvant au nord, qui constitue la coulée verte urbaine identifiée dans le PADD.

**Tissu urbain alentour :** cette zone est située au nord et à l'ouest de lotissements pavillonnaires de densité moyenne (10 logts/ha) plus ou moins récents.

**Topographie :** légèrement descendante vers l'ouest.

**Végétation** : Le secteur étant actuellement utilisé pour l'agriculture il n'offre aucune végétation permanente. Il est cependant ceinturé par des boisements importants dans toute sa partie nord et ouest.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

**Enjeux :**

- Permettre l'accueil d'une nouvelle salle polyvalente.
- Compléter l'offre en équipements de la commune.

**Vocation de la zone** : la zone a pour vocation d'accueillir la nouvelle salle polyvalente de Landévant, qui offrira des dimensions et des diversités de fonctions plus importantes que la salle actuelle.

**Principes d'implantation du bâti** : aucun.

**Accès** : La zone devra être desservie par 2 accès, depuis la route de Mané Kerverh. L'accès situé le plus au nord sera possible grâce à la mise en place d'un emplacement réservé, permettant à la commune d'acquérir prioritairement une parcelle qui n'est pour l'heure pas disponible.

**Principes de voirie** : aucun.

**Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées à un ouvrage de gestion des eaux pluviales à créer au nord-ouest de la parcelle 204.

**Éléments de végétation** : les éléments bocagers préexistants situés en bordure sud de la zone seront à préserver, car protégés au titre de la loi Paysage.

**SECTEUR RUE DE MANE KERVERH****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 1594 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** comprend 3 parcelles cadastrales ou parties de parcelles, celles des n°1988, 197 et n°204. Si cette dernière est actuellement à vocation agricole, les 2 premières sont privées et en friches /jardin, présentant une densité arborée importante (végétation spontanée pour beaucoup).

**Situation :** La zone est située à l'Est du centre bourg, après la coulée verte qui structure l'agglomération. Elle borde la route de Mané Kerverh, axe menant vers Pluvigner en direction de l'est. Elle se trouve par ailleurs à moins de 700 m de la place de l'église.

**Tissu urbain alentour :** Ces parcelles sont présentes en périphérie de la limite urbanisée actuelle. Elles sont ainsi bordées au sud par un tissu urbain pavillonnaire, présentant des densités moyenne (9,5 logts/ha) et au nord par une parcelle agricole actuellement exploitée (cette parcelle, dans le cadre du PLU, à vocation à être urbanisée (voir point précédant 3.4.1).

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation :** La zone présente une végétation importante (sauf sur la parcelle actuellement cultivée) constituée d'essences locales et souvent spontanées. Un talus planté est présent en bordure de voie, sur lequel ont été implantés de chênes principalement mais comprenant également des essences telles que des ajoncs.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter l'agglomération du bourg, en densifiant prioritairement le long d'un axe majeur.
- Epaissir le tissu urbain existant afin d'éviter un étalement linéaire.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 22 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 4 logements**.

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud, parallèlement à la rue, afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** la zone devra être desservie préférentiellement par 1 accès central (voire 2), desservant les 4 lots.

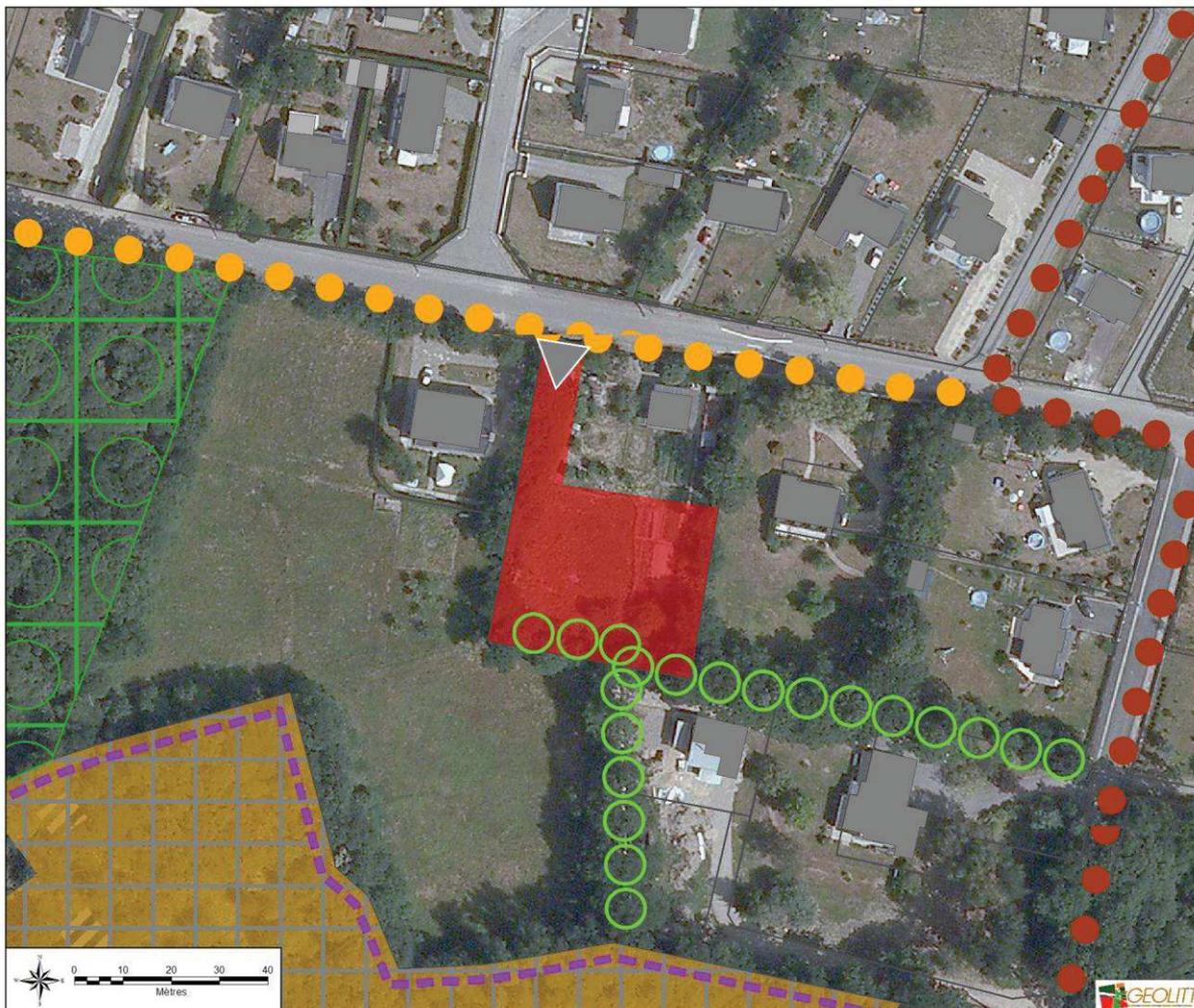
**Principes de voirie :** aucun. **Liaisons douces :** aucune.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, notamment ceux bordant la rue au Sud du secteur.

## 3.4.2. Secteur Uba Poulcanir

**DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 1750 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** Le secteur occupe une partie de la parcelle n°212, sur laquelle se trouve une habitation située à proximité de la voie. La partie faisant ici l'objet d'une orientation d'aménagement est actuellement utilisée comme jardin privé.

**Situation :** la zone borde la route de Locmaria par le sud et est située à 750 m de la Place de l'Eglise présente à l'ouest.

**Tissu urbain alentour :** Le secteur est localisé en limite de l'agglomération du bourg et jouxte de ce fait :

- un tissu bâti de lotissements pavillonnaires au Nord (densité de 10 logts/ha),
- des habitations individuelles à l'est et à l'ouest,
- des parcelles agricoles ou boisées au sud.

**Topographie :** relativement plane, légèrement descendante vers le sud.

**Végétation :** Le secteur est utilisé comme jardin privé (engazonné) mais est ceinturé par plusieurs linéaires bocagers. Les plus intéressants sont situés au sud car composés d'essences locales.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter l'agglomération du bourg, en urbanisant prioritairement un secteur moins dense.
- Epaissir le tissu urbain existant afin d'éviter un étalement linéaire.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 22 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 4 logements**.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : la zone devra être desservie par un accès, qui sera à aménager à l'ouest de l'habitation déjà en place sur la parcelle.

**Principes de voirie** : aucun.

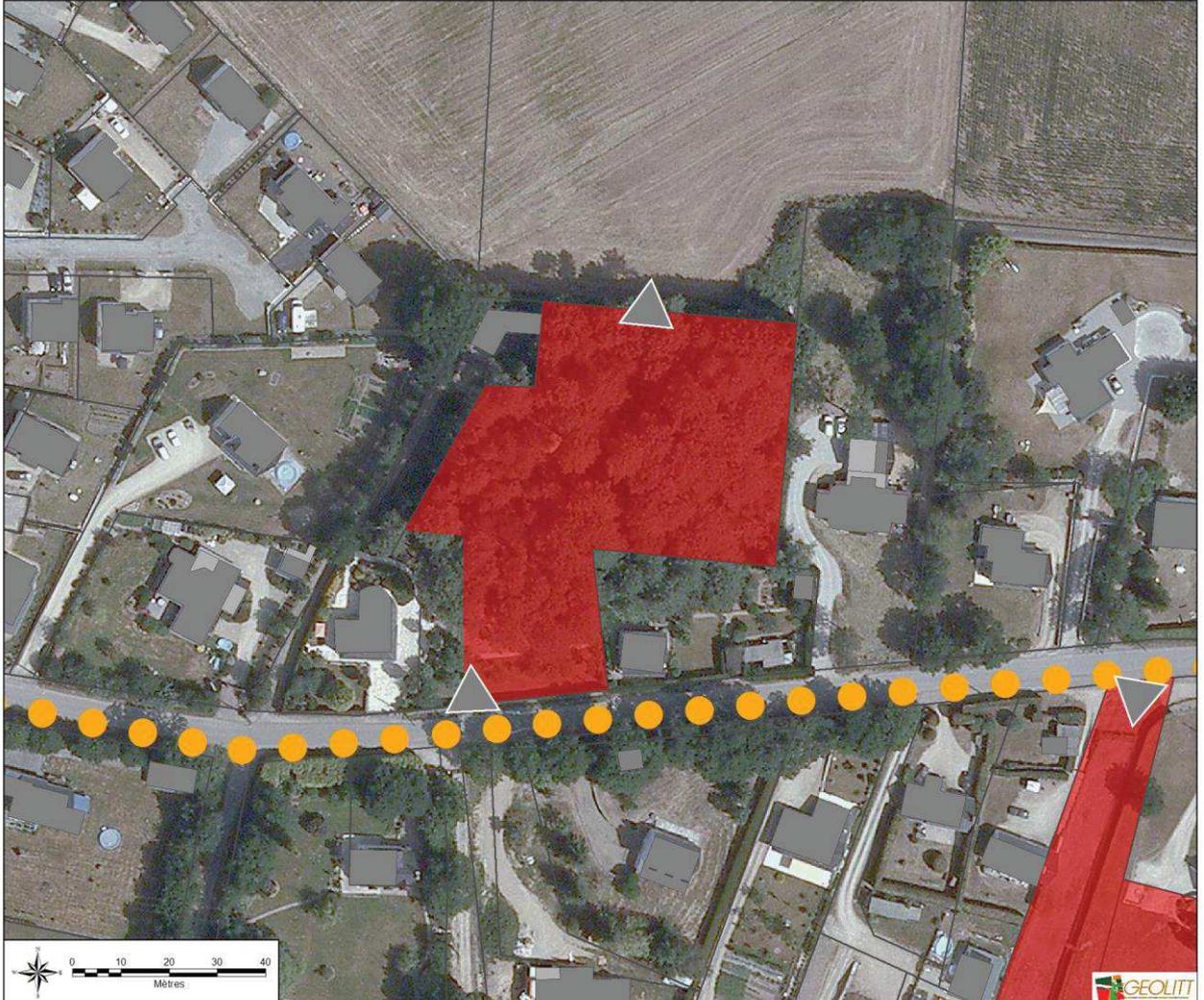
**Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation** : Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, notamment ceux situés en limite de la zone (nord). Le talus planté présent en bordure sud de la zone sud est à conserver car protégé au titre de la loi paysage.

### 3.4.3. Secteur Uba de la route de Locmaria



#### **DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 4144 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** comprend une partie de la parcelle cadastrale n°25a, actuellement privée et entièrement boisée.

**Situation :** La zone borde la route de Locmaria et se trouve à 900 m environ à l'est de la place de l'Eglise, soit une situation relativement excentrée par rapport au centre bourg. Même si le secteur est inclus dans un tissu urbanisé, il est cependant adjacent, dans sa limite nord, à la zone agricole.

**Tissu urbain alentour :** L'urbanisation s'est mise en place en bordure de la route de Locmaria, d'où une urbanisation relativement linéaire et consommatrice d'espace, notamment en direction de l'est (densité d'environ 5 logements/ha pour les habitations présentes à l'est du secteur concerné).

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation :** partiellement boisée.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Densifier ce quartier d'urbanisation linéaire, afin de conforter l'agglomération de Landévant.
- S'intégrer au tissu bâti existant, en respectant le site et les espaces agricoles adjacents.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 15 logements / ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 6 logements**.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : La zone devra être desservie par accès, mis en place depuis la route de Locmaria. Un second accès sera à aménager, au nord du secteur, de manière à permettre à l'exploitant d'accéder aux champs présents au nord mais également afin de permettre l'accès, à très long terme, à une urbanisation qui serait mise en place au nord.

**Principes de voirie** : aucun.

**Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation** : Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, dans la mesure où ils ne contraignent pas le bon aménagement de la zone. Plus particulièrement, les éléments végétaux permettant de créer des interfaces avec les secteurs alentour (habitations, cultures) seront à conserver/valoriser.

## 3.4.4. Secteurs Uba de Tallan ouest et Tallan Centre

**SECTEUR TALLAN CENTRE****DIAGNOSTIC :**

**Superficie:** 1897 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** elle comprend deux parcelles cadastrales (n°333 et la partie ouest de la n°334), actuellement privée et utilisée pour l'agriculture (elle est constitutive d'un ancien champ cultivé dans une partie, zoné Ub, vient d'être récemment lotie de 4 lots).

**Situation :** la zone borde par le sud la frange bâtie de la route de Locmaria, et se trouve à 1 km à l'est de la place Georges Cadoudal. Le secteur est en limite est de l'agglomération.

**Tissu urbain alentour :** Le secteur est au sein d'un tissu urbain de faible densité au nord et au sud (environ 8 logements/ha) avec plusieurs parcelles cultivées à proximité immédiates. En bordure est de la zone, des lots d'une densité de 13 logements/ha viennent d'être récemment aménagés. A l'ouest, il s'agit d'un lot possédant une grande parcelle.

**Topographie :** légère pente du nord-est vers le sud-ouest.

**Végétation** : parcelle entièrement cultivée et ne possédant pas de végétation permanente.

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

##### **Enjeux :**

- Conforter ce quartier pavillonnaire en complétant l'urbanisation de façon paysagée.
- S'intégrer au tissu bâti existant, en respectant le site et les espaces agricoles adjacents.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 15 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 3 logements**.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : la zone devra être desservie par un accès, permis depuis le chemin rural de Tallan.

**Principes de voirie** : aucun.

**Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation** : aucun.

### **SECTEUR TALLAN OUEST**

#### **DIAGNOSTIC :**

**Superficie** : 2724 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire** : Elle occupe une parcelle cadastrale subdivisée (n°71c, 71b). Actuellement, la partie n°71c est pour partie à vocation agricole tandis que la parcelle n°71b est utilisée comme jardin privé.

**Situation** : La zone pourtour une maison d'habitation située le long de la route de Locmaria, et se trouve à un peu moins de 1 km à l'est de la place de l'Eglise. Le secteur est localisé à la transition entre l'agglomération et les espaces ruraux interstitiels du secteur de Tallan.

**Tissu urbain alentour** : Le secteur est en marge d'un tissu urbain de faible densité, mais un lotissement récent vient d'être réalisé à l'Est et présente des densités plus élevées (12 logts/ha). Par ailleurs, au Sud, il s'agit de parcelles agricoles ou de terrains présentant de grandes superficies.

**Topographie** : relativement plat.

**Végétation** : pour partie cultivée, pour partie à vocation de jardin et ne présentant pas/peu de végétation permanente.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

**Enjeux :**

- Conforter ce quartier pavillonnaire en épaississant la frange bâtie.
- S'intégrer au tissu bâti existant, en respectant le site et les espaces agricoles adjacents.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 15 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 4 logements**.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : la zone devra être desservie par un accès, permit depuis le chemin rural de Tallan.

**Principes de voirie** : aucun.

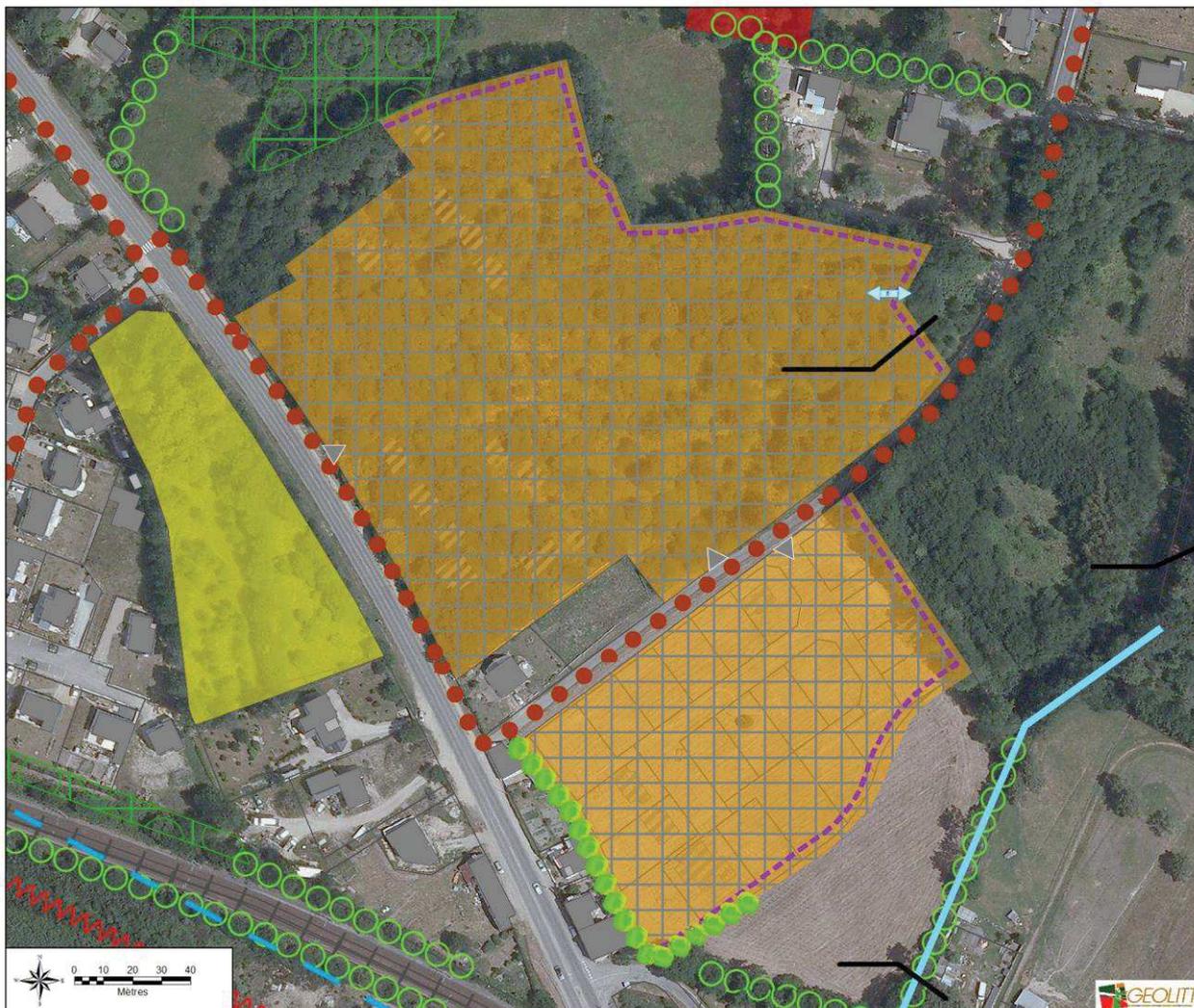
**Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Eléments de végétation** : aucun.

## 3.4.5. Secteur 1AUba Mané Lan Vraz est

**DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 28362 m<sup>2</sup> pour la partie nord et de 12684 m<sup>2</sup> pour la partie sud (soit 41046 m<sup>2</sup> au total).

**Parcellaire :** comprend 3 parcelles cadastrales, les n°33a et 33b situés au nord de la route Mané Lann Vraz et une partie de la n°43, située au sud.

**Situation :** la zone est située au sud-est du bourg, entre la RD 765, à l'ouest et la route de Locmaria au nord. Ces deux routes convergent vers le nord en direction de la place de l'église, qui se trouve à environ 550 m de l'extrémité ouest du secteur.

**Tissu urbain alentour :** ces parcelles sont entourées de tissus urbains différents, pavillonnaires, plus ou moins récents :

- tissu de densité moyenne à forte au sud-ouest (avec habitat mitoyen) → densité variant de 15 à 20 logements/ha ;
- tissu de faible densité au nord-est → 5 logements par ha ;
- tissu de densité moyenne au nord → 10 logements/ha.

**Topographie :** les 2 secteurs sont relativement plats, descendant légèrement depuis la route Mané Lan Vraz qui les sépare.

**Végétation** : Le secteur nord est en friche et comprend une végétation de mélange de feuillus. Le secteur sud est entièrement cultivé, mais il est ceinturé par des talus plantés (excepté en bordure nord).

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

##### **Enjeux :**

- Conforter l'agglomération du bourg.
- Créer un nouveau quartier pavillonnaire bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 22 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 90 logements.**

**Mixité sociale** : Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 18 logements locatifs aidés** seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : La zone devra être desservie par 3 accès :

- un depuis la RD 765 permettant de desservir la zone nord ;
- un depuis la rue Mané Lann Vraz desservant la zone nord ;
- un depuis la rue Mané Lann Vraz desservant la zone sud.

**Principes de voirie** : La zone nord sera desservit par plusieurs voiries internes :

- depuis l'accès sud, une voirie principale traversant toute la parcelle et orientée sud-est/ nord-ouest sera à mettre en place ;
- elle donnera accès, vers le sud, à une boucle irriguant ce secteur de la zone. Cette dernière devra rejoindre l'accès donnant sur la RD 765 ;
- au nord, une autre boucle sera à mettre en place (de dimensions plus réduites en termes de largeur de voie), ayant un rôle de desserte uniquement ;
- depuis l'accès sud, une voirie en impasse sera à créer. Elle devra comprendre une seconde impasse permettant d'irriguer l'entièreté de la zone.

**Liaisons douces** : Au sein de la zone, les voiries devront permettre, soit avec la mise en place de trottoirs soit en fonctionnant sous la forme d'espaces partagés, la mobilité douce.

2 cheminements, en sites propres, sont à prévoir dans la zone nord :

- un cheminement devra permettre de traverser la boucle ouest ;
- un second sera implanté depuis l'impasse au nord, permettant d'accéder à la zone naturelle présente à l'est du secteur.

Le cheminement existant en site partagé, sur la route Mané Lann Vraz, sera aménagé en site propre dans la partie nord, c'est-à-dire après l'accès mis en place pour desservir la zone sud.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

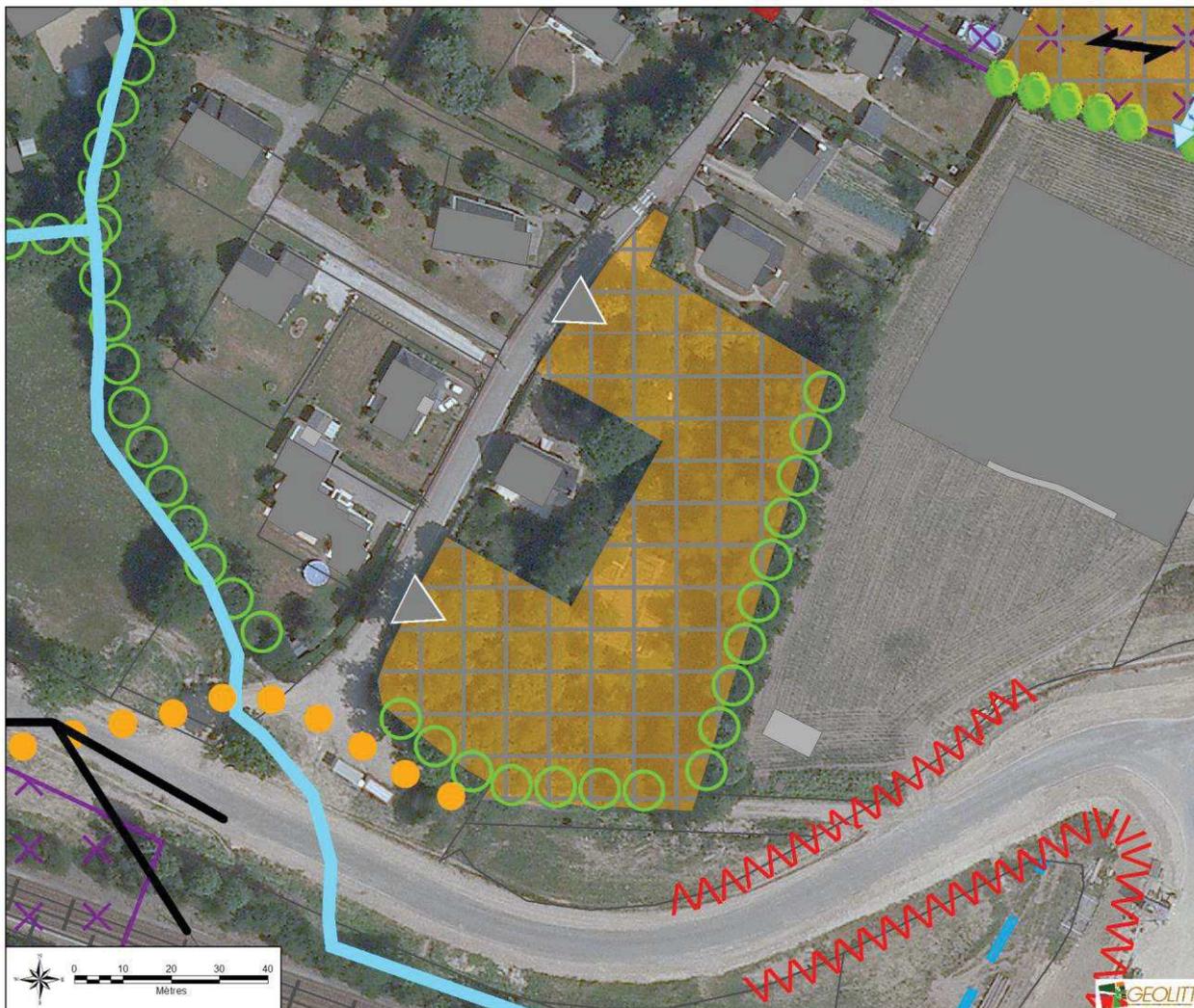
**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau interne à créer. Un bassin de rétention des eaux pluviales sera à aménager au nord de la zone en fonction de la pente.

**Éléments de végétation** : Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, notamment ceux situés en limite de la zone (nord).

Le talus planté présent en bordure sud de la zone sud est à conserver car classé au titre de la loi paysage.

### 3.5. SECTEURS SITUÉS AU SUD-DE L'AGGLOMERATION DE LANDEVANT

#### 3.5.1. Secteur 1AUb de la rue du Distro Sud



#### **DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 5581 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** la zone occupe une partie de la parcelle cadastrée n°9, sur laquelle se trouve une maison d'habitation située en bordure de rue. La zone reprend une partie du jardin privé de la maison.

**Situation :** Accessible depuis la rue du Distro, qui par ailleurs est la seule route permettant d'accéder à la zone, la place de l'Eglise se trouve à 200 m au nord. La gare est également à proximité, en direction de l'ouest. Le secteur est compris entre une zone urbanisée, à l'ouest, et un supermarché en cours de construction à l'est (anciennement champ cultivé).

**Tissu urbain alentour :** les seules habitations jouxtant la zone sont présentes au nord et à l'ouest. Zone périphérique, située à proximité des voies de chemin de fer, la densité de ces habitations pavillonnaire est relativement faible (6 logements/ha), malgré la proximité avec le centre bourg.

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation** : La zone comprend une végétation très importante, entretenue, du fait de sa vocation actuelle en tant que jardin privé. De plus, ses limites sud et est sont matérialisées par des haies et talus plantés.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

**Enjeux :**

- Densifier à proximité immédiate du centre-bourg.
- Conforter l'agglomération de Landévant dans un tissu urbain encore relativement lâche.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 14 logements.**

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 3 logements locatifs aidés** seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront s'implanter de façon à avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : la zone devra être desservie par deux accès, à mettre en place depuis la rue du Distro et de par et d'autre du bâtiment existant.

**Principes de voirie** : aucun.

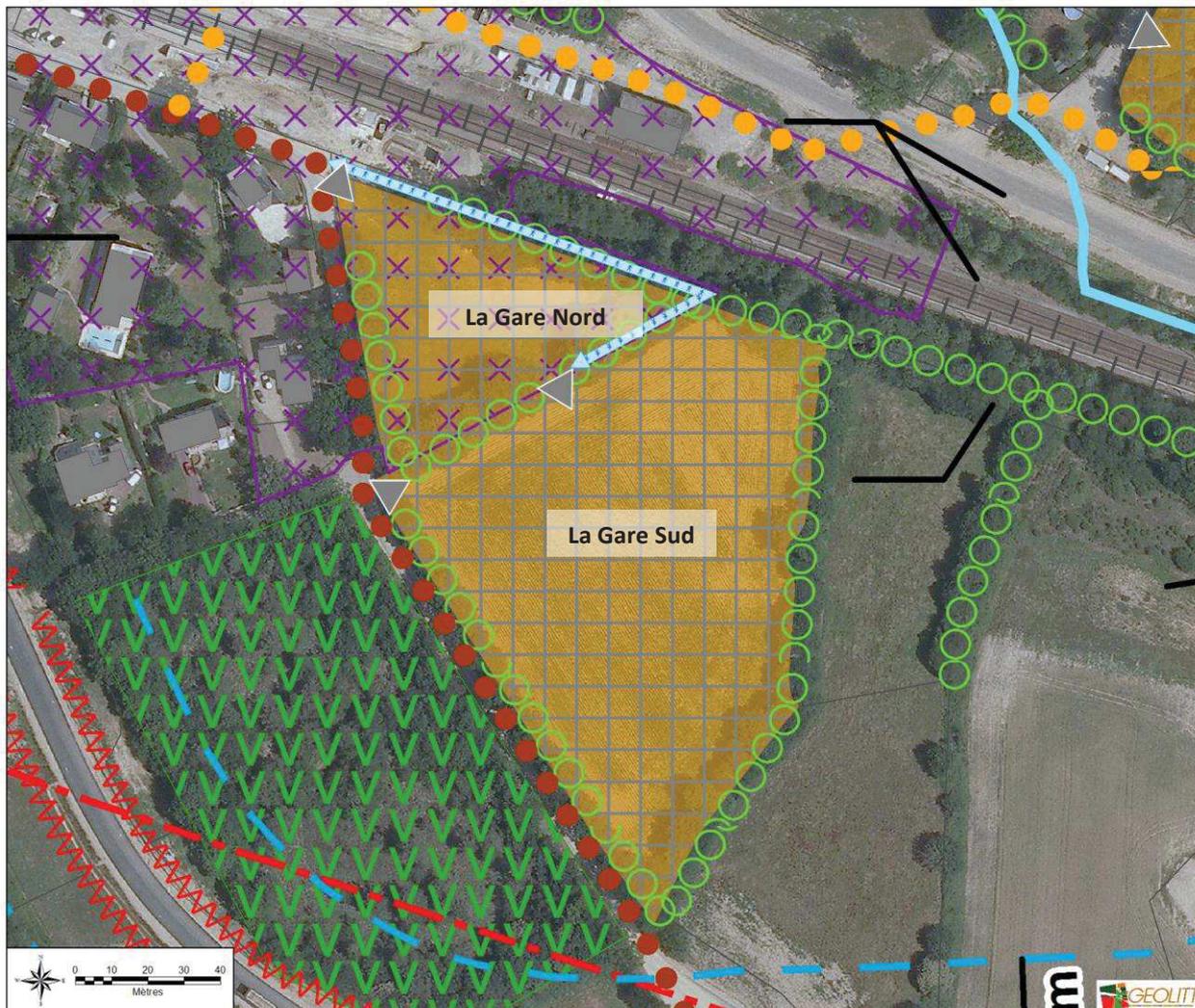
Liaisons douces : aucune.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation** : Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible. Les talus plantés, en limites est et sud de la zone, seront à conservés car protégés au titre de la loi paysage.

## 3.5.2. Secteurs 1Aub1 et 1Aub2 de La Gare

**SECTEUR LA GARE NORD****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 4013 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** comprend une parcelle cadastrale (n°68), actuellement privée et à vocation agricole.

**Situation :** La zone bordant par le sud la voie de chemin de fer et la gare, se trouve à environ 700 m au sud de la place de l'église. Elle est en milieu à dominant agricole, avec un îlot bâti à l'ouest. Le secteur est situé entre la voie de chemin de fer (au nord) et la voie express (au sud). Un cheminement piéton borde la partie ouest de la parcelle.

**Tissu urbain alentour :** le seul secteur bâti est situé à l'ouest de la zone et comprend quelques lots de faible densité (7-8 logements/ha).

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation :** la parcelle est ceinturée de talus plantés.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Densifier à proximité de la centralité que constitue la gare.
- Créer un nouveau quartier pavillonnaire bien connecté à l'urbanisation déjà existante, dans le respect de l'environnement agricole dans lequel il s'inscrit.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 28 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 11 logements.**

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 2 logements locatifs aidés** seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** 1 accès est prévu pour l'aménagement immédiat de la zone, devant être mis en place dans le coin nord-ouest qui est le plus proche de la rue de la gare.

**Principes de voirie :** aucun.

**Liaisons douces :** 2 cheminements, en sites propres, sont à prévoir autour du secteur :

- un cheminement devra longer les voies de chemin de fer ;
- un second sera implanté en bordure sud-est de la zone, permettant de joindre l'accès à créer vers la zone 2AU au cheminement créé le long des rails.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui desservira le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées à un réseau à créer qui débouchera sur un ouvrage de gestion des eaux pluviales à créer dans la zone 1AUb2 attenante au sud.

**Éléments de végétation :** Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible. Le talus planté bordant la quasi-totalité de la zone seront protégés au titre de la loi paysage et devront donc être conservés.

**SECTEUR DE LA GARE SUD****DIAGNOSTIC :**

**Superficie:** 12052 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** parcelle cadastrale (n°415), actuellement privée et à vocation agricole.

**Situation :** Ceinturée à l'ouest par une zone boisée et au nord par les voies de chemin de fer, la zone se situe à proximité de la gare, à environ 900 m au sud de la place de l'église. Dans son prolongement sud, il s'agit du reste de la parcelle agricole à laquelle la zone appartient. Un cheminement piéton borde la partie ouest de la parcelle.

**Tissu urbain alentour :** la zone est très peu habitée mais quelques lots sont présents au nord-ouest de la zone (faibles densités de 7-8 logements/ha).

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation :** parcelle totalement ceinturée de talus plantés.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Densifier à proximité de la centralité que constitue la gare.
- Créer un nouveau quartier pavillonnaire bien connecté à l'urbanisation déjà existante, dans le respect de l'environnement agricole dans lequel il s'inscrit. Son aménagement ne pourra se faire qu'après l'urbanisation complète du secteur 1AUb1, situé au nord.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements / ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 30 logements.**

**Mixité sociale :** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 6 logements locatifs aidés** seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** 2 accès sont prévus pour accéder à la zone. Le premier est situé au nord, depuis la zone 1AUb1 qui devra être préalablement aménagée. Le second est situé à l'ouest, depuis l'îlot actuellement bâti.

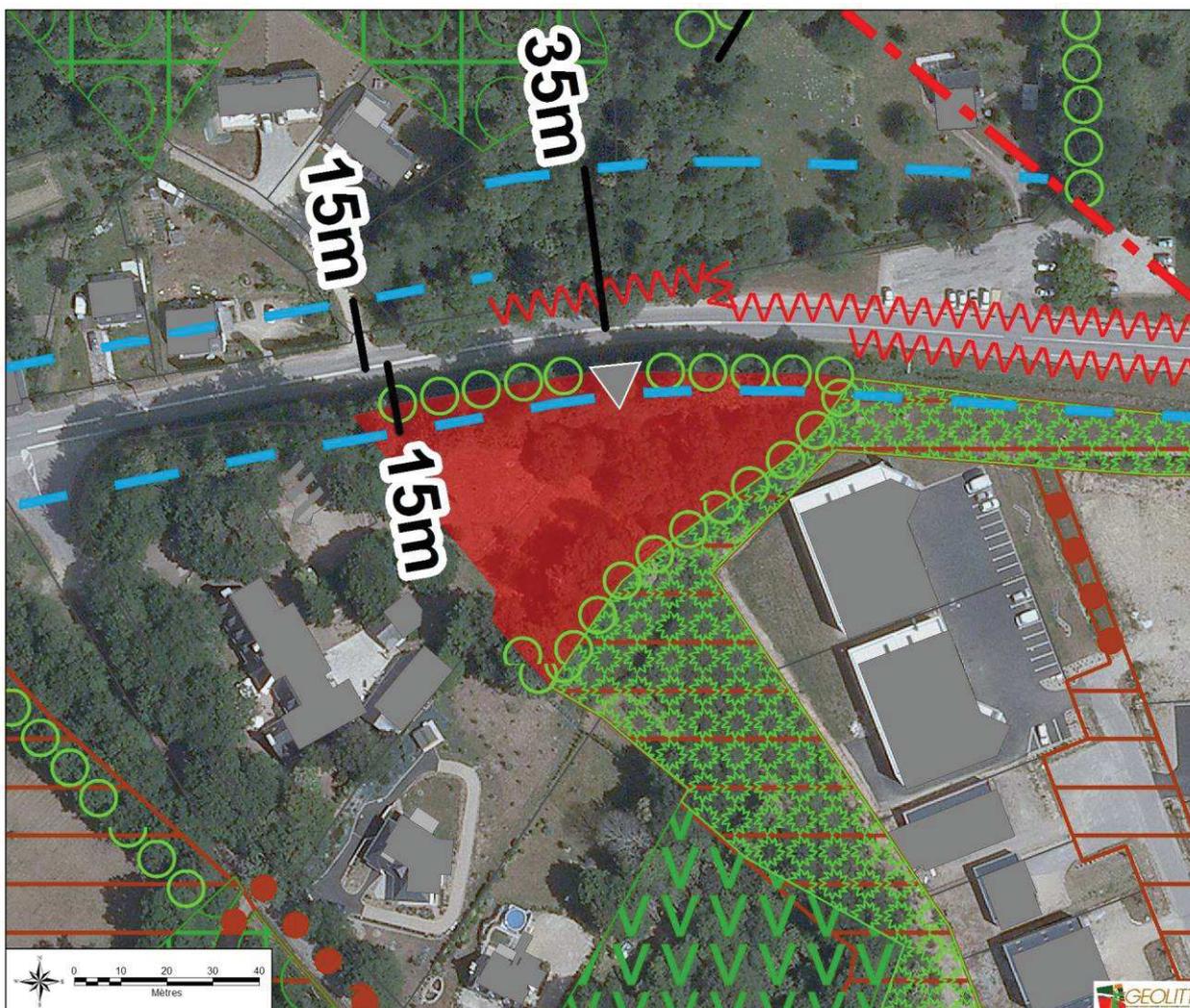
**Principes de voirie :** aucun. **Liaisons douces :** le secteur devra se raccorder au cheminement doux qui sera créé dans la partie nord.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui desservira le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées à un ouvrage de gestion des eaux pluviales à créer au sud de la zone.

**Éléments de végétation :** les éléments bocagers préexistants, à savoir les talus plantés bordant la totalité de la zone, seront à conserver car protégés au titre de la loi paysage.

## 3.5.3. Secteur Uba de La Grande Demi Ville

**DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 3586 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** La zone couvre partiellement la parcelle cadastrale n°178, dans sa partie Est. Cette parcelle est occupée par un restaurant dans sa partie ouest, l'est étant actuellement le parc associé à l'établissement.

**Situation :** Le secteur est situé dans l'extrémité sud-ouest de l'agglomération, au niveau de Mané Craping. Présent en bordure de la RD 33 qui représente une entrée de bourg importante, le secteur marque la transition entre la zone d'habitat à l'ouest et la zone d'activités, à l'est.

**Tissu urbain alentour :** Le secteur est situé en bordure d'un tissu urbain relativement lâche, composé de maisons pavillonnaires implantées sur de grandes parcelles. A l'est, le secteur jouxte la zone d'activités de Mané Craping, composée de bâtiments d'entreprises, d'artisanat...

**Topographie :** léger relief, montant depuis la RD 33 vers le restaurant.

**Végétation :** La zone possède une végétation très importante, relative à la présence du bois situé plus au Sud. La limite Nord du secteur est bordée d'un talus planté à la limite avec la RD 33.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter le tissu urbain dans cette zone présentant un bâti relativement diffus.
- S'intégrer au tissu bâti existant, en transition entre le secteur d'habitat et le secteur d'activités.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 15 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 5 logements.**

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès :** compte tenu de sa localisation en bordure de la RD 33, le secteur n'aura qu'un seul nouvel accès direct vers le nord sur la RD 33.

**Principes de voirie :** aucun.

**Liaisons douces :** aucune.

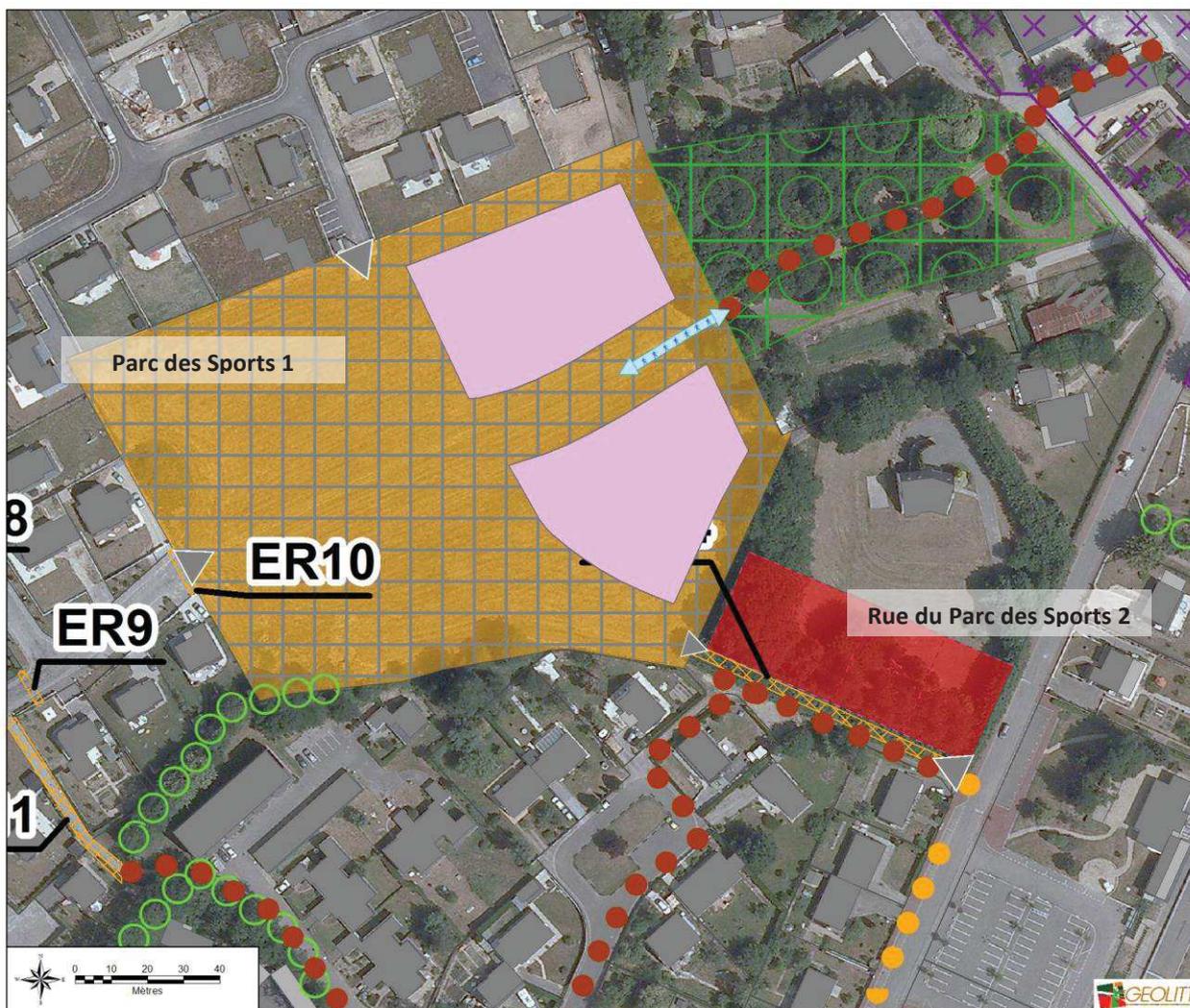
**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** Les éléments végétaux présents actuellement, seront à préserver dans la mesure où leur maintien ne contrarie pas le bon aménagement du site. De plus, les linéaires bocagers présents en limites nord et sud-est du site seront à conserver puisque protégés au titre de la loi paysage.

### 3.6. SECTEURS SITUÉS À L'OUEST DE L'AGGLOMÉRATION DE LANDEVANT

#### 3.6.1. Secteur 1Aub de la rue du Parc des sports 1 et Ub de la rue du Parc des Sports 2



#### SECTEUR PARC DES SPORTS 1

##### DIAGNOSTIC :

**Superficie :** 20007 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** parcelle cadastrale (n°48), actuellement privée et à vocation agricole.

**Situation :** Le secteur est situé à 550 m au nord-ouest de la Mairie via la rue Nationale. Il est en limite ouest de l'agglomération, au cœur de plusieurs lotissements au sein desquels il constitue une dent creuse. Un cheminement piéton, traversant le bois situé au nord-est, permet d'accéder directement au secteur depuis la route Nationale.

**Tissu urbain alentour :** la zone est enclavée dans un tissu bâti relativement dense (environ 15 logement/ha) et récent avec, en bordure ouest, un bois et quelques bâtisses plus diffuses et plus anciennes.

**Topographie :** légèrement descendante vers le sud-ouest.

**Végétation** : La parcelle est cultivée (pas de végétation permanente) et possède, en bordure sud, quelques arbres préservés. Il y a par ailleurs la limite avec le bois au nord-est qui est entièrement arborée.

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

##### **Enjeux :**

- Conforter ce quartier pavillonnaire en complétant l'urbanisation de façon paysagée.
- Créer un nouveau lotissement bien connecté à l'urbanisation déjà existante, dans le respect de l'environnement agricole dans lequel il s'inscrit.

**Vocation de la zone** : En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 28 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 56 logements**. Dans la partie est de la zone, de part et d'autre de la liaison piétonne à créer, 2 secteurs d'habitat denses (collectifs, groupés ou intermédiaires) devront être mis en place afin de créer une mixité de logements et de formes au sein d'un quartier actuellement uniquement pavillonnaire.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 11 logements locatifs aidés** seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti** : Les bâtiments devront avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : 3 accès sont prévus :

- 2 sont à mettre en place depuis les lotissements bordant la zone à l'ouest ;
- 1 sera créé lors de l'aménager du secteur Ub à l'est.

**Principes de voirie** : Une voirie principale sera à mettre en place, permettant de joindre les deux accès et passant par le centre de la zone. Depuis cette voie, une voirie secondaire devra être mise en place afin de desservir les lots à implanter au sud-est du secteur, mais permettant également, à terme, de rejoindre la rue du Parc des Sports depuis une voirie à mettre en place grâce à un emplacement réservé au sein du secteur à urbaniser adjacent.

**Liaisons douces** : Un cheminement est à aménager en site propre afin de relier la voie principale (accueillant un site partagé pour les usagers doux) au cheminement piéton existant qui traversant le bois situé au nord-est.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales seront évacuées par un réseau à créer donnant dans un ouvrage de rétention à créer en limite sud-ouest de la zone.

**Éléments de végétation** : les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible.

**SECTEUR RUE DU PARC DES SPORTS 2****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 2349 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** elle comprend une parcelle cadastrale (n°440a), actuellement privée et utilisée comme jardin particulier d'une maison d'habitation située au nord.

**Situation :** Le secteur est situé à 600 m à l'ouest de la place de l'Eglise, via la rue Nationale. Il est localisé entre une parcelle actuellement à vocation agricole à l'ouest et le parc de terrains de Sport à l'est.

**Tissu urbain alentour :** La zone jouxte un quartier pavillonnaire par le nord, relativement dense (environ 15 logement/ha) et récent. Au nord et à l'est, le tissu urbain se compose de maisons individuelles également, présentant des densités faibles à moyennes.

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation :** secteur bordée sur 3 cotés par un maillage bocager relativement dense.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter ce quartier pavillonnaire en complétant l'urbanisation de façon paysagée.
- Créer un nouveau lotissement bien connecté à l'urbanisation déjà existante mais également future, avec l'aménagement du secteur situé à l'Ouest.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements / ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 6 logements**.

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** 1 accès sera réalisé à l'est du secteur, depuis la rue du Parc des Sport. Un second accès sera mis en place afin d'assurer la connexion vers ou depuis la zone à urbaniser à l'ouest (secteur rue du Parc des Sports n°1).

**Principes de voirie :** Une voirie principale sera à mettre en place entre les deux accès au secteur, longeant la limite Sud de la zone, à partir de laquelle des voies seront à mettre en place pour desservir la totalité des lots à réaliser. Un emplacement réservé a été mis en place afin de permettre la réalisation de cette voirie principale, qui sera également importante pour desservir la zone à urbaniser à l'Ouest.

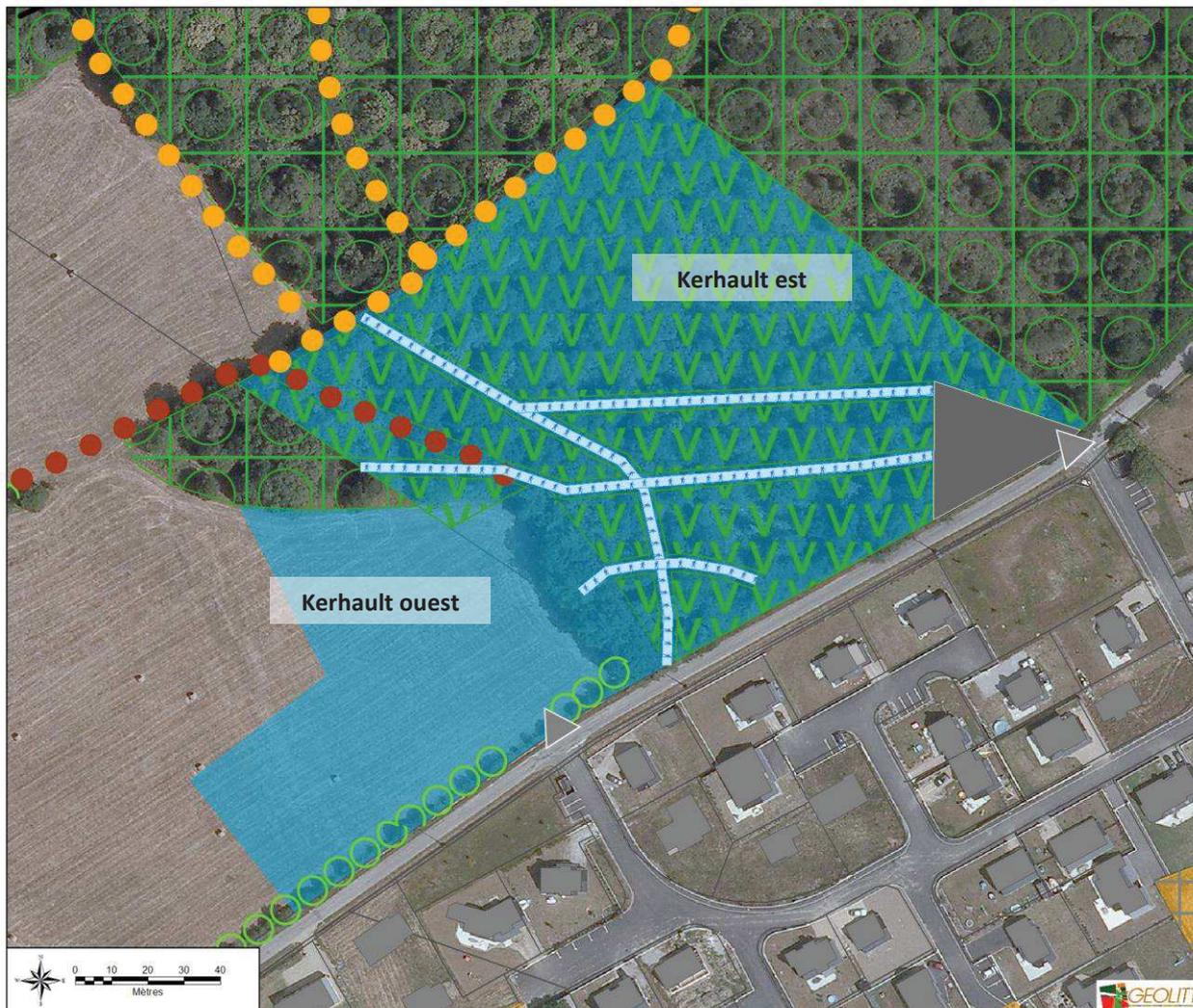
**Liaisons douces :** aucune.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, à partir du moment où ils ne contreviennent pas au bon aménagement de la zone.

## 3.6.2. Secteurs 1AUt de Kerhaut

**SECTEUR KERHAULT EST****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 19 063 m<sup>2</sup> (superficie concernée par l'OAP, la zone 1AUt1 occupant 19 629 m<sup>2</sup>).

**Parcellaire :** elle occupe une partie de la parcelle cadastrale n°519 (b, d, e, f) actuellement à vocation agricole.

**Situation :** le secteur est situé à environ 1 km à l'ouest de la place de l'église et se trouve en bordure nord de la Route de l'Étang, à proximité de l'intersection avec la rue de Saint-Nicolas.

**Tissu urbain alentour :** la zone est en limite ouest de l'agglomération, bordant une zone urbanisée pavillonnaire au sud (de faible densité 14 logements/ha environ) mais incluse dans des terrains utilisés pour l'agriculture.

**Topographie :** descendante vers le nord, du fait de l'étang situé à proximité de la zone.

**Végétation :** boisement important, constitué de taillis et de landes forestières plus à l'est.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Développer un secteur touristique autour du site de Kerhaut.
- Mettre en valeur et créer des interactions avec le patrimoine naturel alentour (étang en eau close, boisement...).

**Vocation de la zone :** elle vise à héberger les visiteurs du centre de loisirs (consacré à l'étang de Kerhaut, à la pêche, aux activités équestres) au sein de bâtiments légers d'hébergement touristique (de type chalets).

**Principes d'implantation du bâti :** aucun.

**Accès :** un accès est prévu depuis la route de l'Etang, au sud-est de la zone.

**Principes de voirie :** Aucun principe de voirie n'est imposé puisqu'il ne s'agit pas de créer de voie ouverte à la circulation automobile. Une aire de stationnement à l'entrée sud-est devra être aménagée pour les véhicules des utilisateurs du site notamment pour les habitations légères de loisirs.

**Liaisons douces :** Un réseau de cheminement doux sera créé de manière à desservir la totalité de la zone et permettre l'accès aux différents logements touristiques qui seront implantés sur le site. Ce réseau donnera accès à l'entrée du site (situé à l'ouest), connectera la zone de Kerhaut ouest et aboutira sur le réseau de cheminements existants ou à créer mis en place à l'échelle de la commune.

**Eaux usées :** le secteur est raccordable à l'assainissement collectif qui passe dans la route de l'Etang mais les HLL pourraient bénéficier d'un assainissement autonome de type toilette sèche (à voir au moment de la demande de permis d'aménager). En effet, il apparaît difficilement envisageable de réaliser un assainissement collectif puisque ce n'est pas l'esprit du projet. De plus, cela nécessiterait d'arracher des dizaines d'arbres, parfois centenaires, sur des longueurs importantes et de réaliser de nombreuses tranchées (fragilisation du système racinaire) pour se raccorder à l'assainissement collectif au niveau de la route de l'Etang.

**Eaux pluviales :** comme il n'y aura pas de création de voirie imperméabilisée, les seules eaux de ruissellement produites seront celles des toits des HLL qui devront être infiltrées à la parcelle dans la mesure du possible.

**Éléments de végétation :** Les éléments préexistants à l'aménagement devront être conservés au maximum puisque c'est le principe même du projet. Tout le boisement est identifié au titre de la loi Paysage et si la suppression (arrachage) de certains arbres s'avérait nécessaire, une déclaration préalable serait nécessaire.

**SECTEUR KERAULT OUEST****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 7322 m<sup>2</sup> (superficie concernée par l'OAP, la zone 1AUt2 occupant 7 779 m<sup>2</sup>).

**Parcellaire :** occupe une partie de la parcelle cadastrale n°514, actuellement à vocation agricole.

**Situation :** le secteur est situé à environ 1 km à l'ouest de la place de l'église et se trouve en bordure nord de la Route de l'Etang, à proximité de l'intersection avec la rue de Saint-Nicolas.

**Tissu urbain alentour :** La zone est en limite ouest de l'agglomération, bordant une zone urbanisée pavillonnaire au sud (de faible densité 6 logements/ha environ) mais incluse dans des terrains utilisés pour l'agriculture.

D'importants boisements sont situés en bordure est du site.

**Topographie :** La parcelle est descendante vers le nord, du fait de l'étang situé à proximité de la zone.

**Végétation :** la parcelle étant actuellement entièrement cultivée, elle ne comprend aucune végétation permanente.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Développer un secteur touristique autour du site de Kerhaut.
- Mettre en valeur et créer des interactions avec le patrimoine naturel alentour (étang en eau close, boisement...).

**Vocation de la zone :** Elle vise à accueillir les visiteurs du centre de loisirs (consacré à l'étang de Kerhaut, à la pêche, aux activités équestres) au sein de bâtiments d'hébergement touristiques. Un logement de fonction, destiné aux personnes employées à la gestion du site, sera également mis en place.

**Principes d'implantation du bâti :** aucun.

**Accès :** 1 accès est prévu depuis la route de l'Etang.

**Principes de voirie :** Aucun principe de voirie n'est imposé puisqu'il ne s'agit pas de créer de voie ouverte à la circulation automobile. Une aire de stationnement à l'entrée sud devra être aménagée pour les véhicules des utilisateurs du site notamment pour les visiteurs.

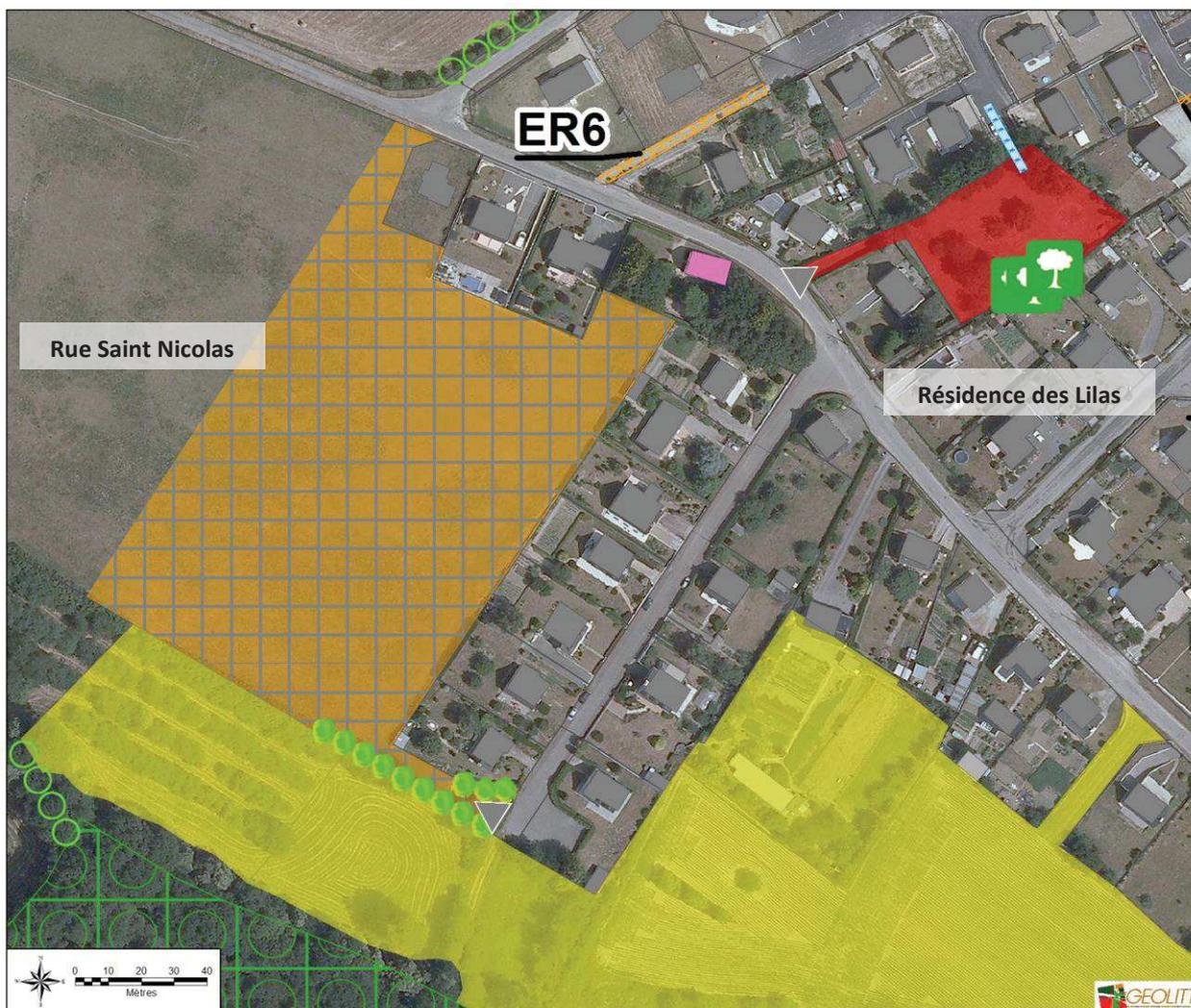
**Liaisons douces :** le secteur sera connecté au cheminement doux à la zone située à l'est pour desservir les HLL.

**Eaux usées :** la zone est raccordable à l'assainissement collectif puisque le réseau passe au niveau de la route de l'Etang bordant la zone au sud.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** le boisement situé au nord est préservé au titre des Espaces Boisés Classés et la haie bordant le secteur au sud est identifiée au titre de la loi Paysage.

## 3.6.3. Secteur 1Aub de la rue Saint Nicolas et secteur Ub de la résidence des Lilas

**SECTEUR RUE SAINT NICOLAS****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 15942 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** comprend la moitié sud de la parcelle cadastrale n°495, actuellement à vocation agricole.

**Situation :** Le secteur est situé en limite ouest de l'agglomération de Landévant, en entrée de ville, à environ 1 km de la Place de l'Eglise. Il est accessible depuis la rue de Saint Nicolas (au nord) ainsi que depuis la rue de la Chapelle (à l'est).

**Tissu urbain alentour :** la zone se situe en limite de la zone urbanisée et borde par l'ouest un lotissement de densité moyenne (environ 10 logements/ha).

**Topographie :** légère pente vers l'ouest.

**Végétation :** la zone étant à vocation agricole, elle ne présente pas de végétation permanente.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter l'agglomération de Landévant.
- S'intégrer au tissu bâti existant, en respectant le site en entrée de ville et les espaces agricoles adjacents.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 22 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 35 logements.**

**Mixité sociale :** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 7 logements locatifs aidés** seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès :** Un accès est prévu, au nord-ouest du secteur, depuis la rue de Saint Nicolas. Un second sera aménagé depuis la rue de la Chapelle, au sud-est du site.

**Principes de voirie :** La zone sera desservie par un axe principal joignant les deux accès. Un réseau secondaire sera mis en place de manière à irriguer totalement la zone.

**Liaisons douces :** Un cheminement doux devra être mis en place au centre de l'îlot central, donnant accès à un espace récréatif implanté au milieu de la zone. Il connectera l'ensemble des voiries de la zone, créant un réseau de mobilité douce sécurisé.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui desservira le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau interne à créer pour rejoindre un ouvrage de rétention des eaux à créer dans la zone 2AU attenante au sud.

**Éléments de végétation :** Des nombreux éléments végétaux seront mis en place de manière à :

- constituer un réseau bocager au sein d'un espace qui en est pour l'heure dépourvu ;
- mettre en place un traitement paysager en entrée de ville ;
- créer des espaces verts pour les habitants.

**SECTEUR RESIDENCE DES LILAS****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 2149 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** une parcelle cadastrale (n°46a), actuellement privée et à vocation agricole.

**Situation :** Le secteur est situé à 1,1 km en voiture à l'ouest de la place de l'église, via la rue de Saint-Nicolas. Il est en limite nord-ouest de l'agglomération.

**Tissu urbain alentour :** la zone est enclavée dans un tissu pavillonnaire récent de moyenne à forte densité (15 logements/ha environ).

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation :** La parcelle, en friche, est colonisée par plusieurs feuillus d'essences locales. Une haie relativement continue est présente en limite nord de la parcelle, tandis que qu'elle est plus lâche en limite sud.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

Conforter ce quartier pavillonnaire en complétant l'urbanisation.

Créer un nouveau lotissement bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 20 logements / ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 5 logements**.

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** Les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès :** 1 accès est prévu, aménageable à l'ouest de la parcelle, depuis la rue de Saint-Nicolas.

**Principes de voirie :** aucun.

**Liaisons douces :** 1 cheminement doux devra être mis en place au nord, permettant d'accéder directement au lotissement de la résidence des Lilas.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** Les éléments préexistants à l'aménagement pourront être conservés dans la tant que ce ne sera pas contraire à l'aménagement de la zone. Les 3 arbres présents au sud de la zone sont à conserver car classés au titre de la loi paysage.

## 3.6.4. Secteurs Ub de la rue de Saint Nicolas Nord et de la Rue Saint Nicolas Sud

**SECTEUR SAINT NICOLAS NORD****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 1860 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** Il comprend partiellement la parcelle cadastrale n°410, actuellement privée et sans vocation particulière. Une maison d'habitation vient d'être récemment aménagée dans le quart ouest du secteur.

**Situation :** Le secteur est situé à environ 500 m à l'ouest de la place de l'église et se trouve à l'intersection des rues de Saint-Nicolas et du Parc des sports. Il est en limite ouest de l'agglomération.

**Tissu urbain alentour :** la zone est en partie enclavée dans un tissu pavillonnaire récent de moyenne densité (12 logements/ha environ) mais reste ouvert, au sud, sur des terrains agricoles. Au nord-est, de l'autre côté de la rue du Parc des sports, se trouve le complexe sportif.

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation :** parcelle engazonnée mais ne possédant pas de végétation arborée.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

### **Enjeux :**

- Conforter ce quartier pavillonnaire.
- Créer un nouveau lotissement bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

**Vocation de la zone :** En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 5 logements.**

**Mixité sociale :** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès :** 2 accès sont prévus, aménageables depuis les rues de Saint-Nicolas et du Parc des sports.

**Principes de voirie :** aucun.

**Liaisons douces :** aucun.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** aucun.

## SECTEUR RUE SAINT NICOLAS SUD

### **DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 2196 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** occupe les fonds de jardin de 3 parcelles différentes (n°572, 295a et 296a), utilisées comme jardins privés et/ou potagers.

**Situation :** Accessible uniquement depuis le Clos des Pommiers (au sud), la zone est située à moins de 500 m de la place de la Poste par la route. Totalemment incluse au sein du tissu urbain, elle jouxte pratiquement cependant un terrain à vocation agricole à l'ouest.

**Tissu urbain alentour :** la zone est inscrite dans un contexte urbain clair, avec des pavillons résidentiels implantés selon une densité moyenne importante d'environ 16 logements/ha.

**Topographie :** relativement planes.

**Végétation :** végétation relativement inégale selon les 3 parcelles, alternant entre pelouse, potagers, arbustes et arbres de haute tige.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

**Enjeux :** Conforter ce quartier pavillonnaire déjà densément bâti, à proximité du centre bourg.  
S'intégrer au tissu bâti existant, en respectant les logements alentours.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 22 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 5 logements**.

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès :** 1 accès est prévu au sud-ouest, depuis le Clos des Pommiers.

**Principes de voirie :** aucun.

**Liaisons douces :** 1 cheminement doux devra être mis en place en limite sud-ouest de la zone, permettant d'accéder directement à la zone 2AU présente à l'Ouest ainsi qu'à la maison de retraite au Sud.

**Eaux usées :** les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone. Le talus boisé présent au sud de la zone sera à conserver car protégé au titre de la loi paysage.

## 3.6.5. Secteur Ub Résidence des Pommiers sud

**DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 2441 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** La zone reprend 3 parcelles cadastrales : les n°70 et 733 dans leur intégralité et la parcelle n°71 dans la partie nord uniquement. Ces parcelles sont privées, et ont des vocations différentes : la n°70 permet l'accès entre les arrières du bâtiment et la route, la n°733 est utilisée comme jardin et la n°71 n'a pas de vocation particulière, le bâtiment situé à l'alignement n'étant plus utilisé.

**Situation :** le secteur borde la rue de la Gare, se situant de fait tout près de celle-ci et à moins de 300 m de la place de la Poste.

**Tissu urbain alentour :** La zone est située à proximité de la limite de l'agglomération, à proximité immédiate de la gare et, de ces faits, le tissu urbain est peu développé au sud. Au nord en revanche, le lotissement du Clos des Pommiers a été aménagé récemment, présentant des habitations de type pavillonnaire avec des densités de l'ordre de 14 logements/ha.

**Topographie :** relativement plane.

**Végétation** : les parcelles ne possèdent pas de végétation arborée, hormis tout à l'ouest où 1 ou 2 arbres sont présents.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :**

**Enjeux :**

- Conforter ce quartier pavillonnaire en complétant l'urbanisation via la densification d'un îlot libre.
- Créer un nouveau lotissement bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

**Vocation de la zone** : en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 25 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 6 logements**.

**Mixité sociale** : afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès** : 1 seul accès est prévu sur la zone, à mettre en place depuis la rue de la Gare, au sud.

**Principes de voirie** : aucun.

**Liaisons douces** : 2 cheminements seront aménagés en bordure de la zone, mais pas sur le site lui-même.

**Eaux usées** : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

### 3.7. SECTEUR SITUE AU VILLAGE DE LOCMARIA



#### DIAGNOSTIC :

**Superficie :** 2945 m<sup>2</sup>.

**Parcellaire :** La zone comprend la moitié nord de la parcelle cadastrale n°70a et une partie de la parcelle n°70b. La première parcelle est actuellement à vocation agricole et la seconde constitue un jardin privé.

**Situation :** Le secteur est situé en limite sud dans le village de Locmaria, qui se trouve à l'est de la commune. Il est accessible depuis un chemin rural connecté à la route de Landévant.

**Tissu urbain alentour :** La zone se situe au sud d'un ancien corps de ferme. Le tissu urbain est très faiblement dense (milieu rural).

**Topographie :** légère pente vers le sud-ouest.

**Végétation :** La zone est pour une partie cultivée (pas de végétation permanente) et pour l'autre entretenue en jardin. En limite ouest du secteur, bordant le chemin rural, un talus bocager est en place.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter la centralité que constitue le village de Locmaria.
- S'intégrer au tissu bâti existant, en respectant le site et les espaces agricoles adjacents.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 15 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 4 logements.**

**Mixité sociale :** afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès :** 1 accès est prévu, au nord-ouest du secteur, depuis le chemin rural.

**Principes de voirie :** aucun.

**Liaisons douces :** 1 cheminement doux devra être mis en place en limite nord de la zone, permettant de rejoindre le cheminement à créer à l'échelle de la commune qui reliera Locmaria au bourg de Landévant (environ 2 km).

**Eaux usées :** les constructions futures relèveront de l'assainissement autonome. L'aptitude des sols est médiocre (sols superficiels et/ou argileux et/ou hydromorphes) : pour les constructions neuves, les dispositifs d'assainissement individuel préconisés sont les filtres à sable à flux vertical drainé (voire filtre à sable drainé avec pompage aval ou tertre filtrant) à affiner en fonction d'une vérification préalable de l'aptitude du terrain concerné par l'implantation.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.

**Éléments de végétation :** Les éléments constituant le réseau bocager, implantés en limite ouest du secteur, seront à conserver car classés au titre de la loi paysage. Les autres éléments pourront être conservés tant que ce ne sera pas contraire à l'aménagement de la zone.

### 3.8. ZONES 2AU

Aucun principe d'aménagement n'est donné sur ces secteurs puisqu'ils devront faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant leur ouverture à l'urbanisation. Il s'agit des secteurs de :

- la Rue Saint Nicolas sud,
- Mané Lan Vraz est,
- Tallan sud,
- Locmaria est,
- la rue du Gohlen.