

3.3. LES ESPACES BATIS

Le bourg – situation actuelle

Le centre-bourg de Landévant – situation actuelle

Le centre bourg s'articule autour de deux places, développées depuis deux axes anciens de circulation que sont actuellement la RD 765 et la RD 24 : la Place de l'église et la place Saint Michel, plus au nord. Ces deux centralités constituent, avec la route de l'église qui les relie, le centre bourg de Landévant et rassemble une majorité de commerces et services.

Depuis la place Saint Michel, en direction du nord-ouest, la rue Nationale constitue le troisième élément structurant du centre, accueillant également une diversité importante de commerces, services et équipements (dont la mairie).

Le bâti bordant ces axes et places est un habitat traditionnel de maisons à un étage, édifiées en ordre continu, comprenant quelques commerces activités artisanales. Il est organisé de manière linéaire, à l'alignement, témoignant de son ancienneté. La préservation de sa qualité architecturale est due aux rénovations ayant eu lieu récemment sur certains bâtiments, qui valorisent ce patrimoine architectural.

Ce modèle urbain, avec un linéaire bâti, entraîne une densité importante qui renforce le caractère central du secteur.

La mairie, implantée rue Nationale à deux pas de la place de l'église, a fait l'objet de réaménagements et d'agrandissements importants, les anciens locaux étant devenus sous-dimensionnés.

L'agglomération le Landévant

Le bourg s'est fortement développé autour de la centralité initiale que constitue le centre-bourg. Ces extensions se présentent essentiellement sous formes de lotissements pavillonnaires.

Plusieurs contraintes ont entraîné la configuration actuelle du bourg, étendu en direction de l'ouest et de l'est :

- présence du domaine du château de Lannouan au nord,
- voie ferrée et voie expresse au sud,
- vallée à l'est (au niveau de Mané Kerverh),
- vallée et étang à l'ouest (au niveau de Kerhaut).

De récents aménagements ont permis d'épaissir le tissu urbain et de conforter l'agglomération du bourg en une entité homogène.

Les densités sont ici moindre qu'au niveau du centre bourg, mais le modèle dominant de construction étant des lotissements, l'urbanisation reste relativement économe en espace, hormis au niveau de quelques extensions périphériques, créées par d'anciens hameaux rejoints par l'urbanisation.

Ces dernières présentent un type d'habitat plus linéaire, présentant localement une organisation plus compacte autour des noyaux anciens, à l'origine constitués de fermes.

Durant la dernière décennie, un élément important est venu modifier l'organisation du bourg de Landévant, à savoir la mise en place d'une déviation sur la RD 33, contournant le bourg par le sud et permettant d'accéder à la voie express. Les routes qui permettaient autrefois de traverser la voie ferrée (notamment la rue de la Gare par laquelle se faisait la traversée du Bourg) constitue à présent des impasses, les passages au dessus des voies se faisant à présent via cette déviation. Un pont a été mis en place afin de sécuriser les passages à niveaux. Les nuisances dues au trafic de transit que supportait le bourg ainsi que les risques au niveaux des passages à niveaux ont donc été fortement atténuées, améliorant ainsi la qualité de vie au niveau du centre-bourg.

Les hameaux

Implantés dans un vaste plateau agricole ouvert, les hameaux, initialement agricoles, sont en majorité devenus résidentiels. Ils sont très présents dans la partie nord de la commune, se faisant rares au sud de la voie express.

De dimensions variables, ils présentent pour beaucoup des bâtiments agricoles rénovés, habités par des tiers, autour desquels se sont adjoints des bâtiments plus récents, pavillonnaires, de faible densité.

Urbanisation diffuse

Les bâtiments/habitations isolés sont des exploitations agricoles, en activité ou non. Les constructions isolées n'ayant pas cette vocation sont peu nombreuses du territoire de Landévant.

4. LES PAYSAGES

4.1. L'APPROCHE GLOBALE AU NIVEAU COMMUNAL

Landévant se caractérise au sud par une pointe aux confins de la rivière d'Etel qui forme des vasières de part et d'autre de cette pointe.

Ces vasières présentent un grand intérêt écologique et les paysages dans ce secteur très naturel sont remarquables.

Au nord, la commune a un caractère plus rural avec de grandes propriétés agricoles regroupées grâce au remembrement. Des hameaux regroupant des constructions neuves et des maisons rénovées se sont développés. On constate peu de constructions individuelles isolées.

De vastes secteurs boisés, correspondant aux vallées persistent ; les massifs les plus importants contiennent des feuillus et des résineux.

Le territoire communal de Landévant est composé schématiquement de 10 grands types de paysages :

- 1 – La zone d'urbanisation récente moyennement dense : le bourg de Landévant
- 2 – Une urbanisation en étoile
- 3 – Des hameaux rejoints par une urbanisation récente

- 4 – La zone d'activité communautaire
- 5 – Un plateau agricole ouvert
- 6 – Un plateau agricole plus fermé à l'ouest et au sud
- 7 – Les vallées humides
- 8 – La vallée boisée de Boidalan
- 9 – Le domaine du château de Lannouan
- 10 – Les abords de la ria d'Étel

L A N D E V A N T

LES UNITÉS PAYSAGÈRES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1 UN CENTRE-BOURG BIDIRECTIONNEL

- centre bourg construit initialement le long de 2 axes : le long de la RD765 et de la rue qui rejoint La Gare
- maisons anciennes et des années 30 et 50?

2 UNE URBANISATION SECONDAIRE EN ÉTOILE

- lotissements qui se sont développés le long des voies, le plus souvent autour de placettes, formant de petits quartiers.

3 DES HAMEAUX D'URBANISATION RÉCENTE

- des hameaux constitués d'anciens corps de ferme, de chaumières, se sont densifiés depuis une quinzaine d'années.

4 LA ZONE D'ACTIVITÉS

- "vitrine" visible de la RN 165, enclavée entre la 4 voies et la ligne de chemin de fer
- bâtiments de tôle entourés de grandes surfaces bitumées servant de dépôt de matériel et de parking (camions, voitures).

5 UN PLATEAU AGRICOLE OUVERT

- plateau agricole incliné vers le Sud, ouvert visuellement, et creusé de vallées et vallons humides
- paysage agricole de polyculture et d'élevage essentiellement
- parcelles moyennes à grandes, maillage bocager lâche constitué surtout de talus
- habitat groupé en hameaux de grande qualité architecturale, souvent bâtis autour de cours et constitués de chaumières pour la plupart rénovées.

6 UN PLATEAU AGRICOLE SEMI-OUVERT

- plateau agricole semi-ouvert visuellement, ménageant quelques vues sur le bourg
- plateau vallonné, boisé de pins et de feuillus
- paysage agricole de polyculture et d'élevage essentiellement
- parcelles moyennes, maillage bocager assez lâche

7 LES VALLÉES HUMIDES

- petits ruisseaux entaillant les plateaux
- bordés de prairies humides
- çà et là, quelques anciens moulins jalonnent les cours d'eau.

8 LES ZONES NATURELLES BOISÉES

- boisement de pins et de feuillus situé en sommet de plateau et à flanc de coteau à l'Est de la commune
- boisement littoraux à majorité de pins au Sud du territoire

9 LE DOMAINE DU CHATEAU DE LANNOUAN

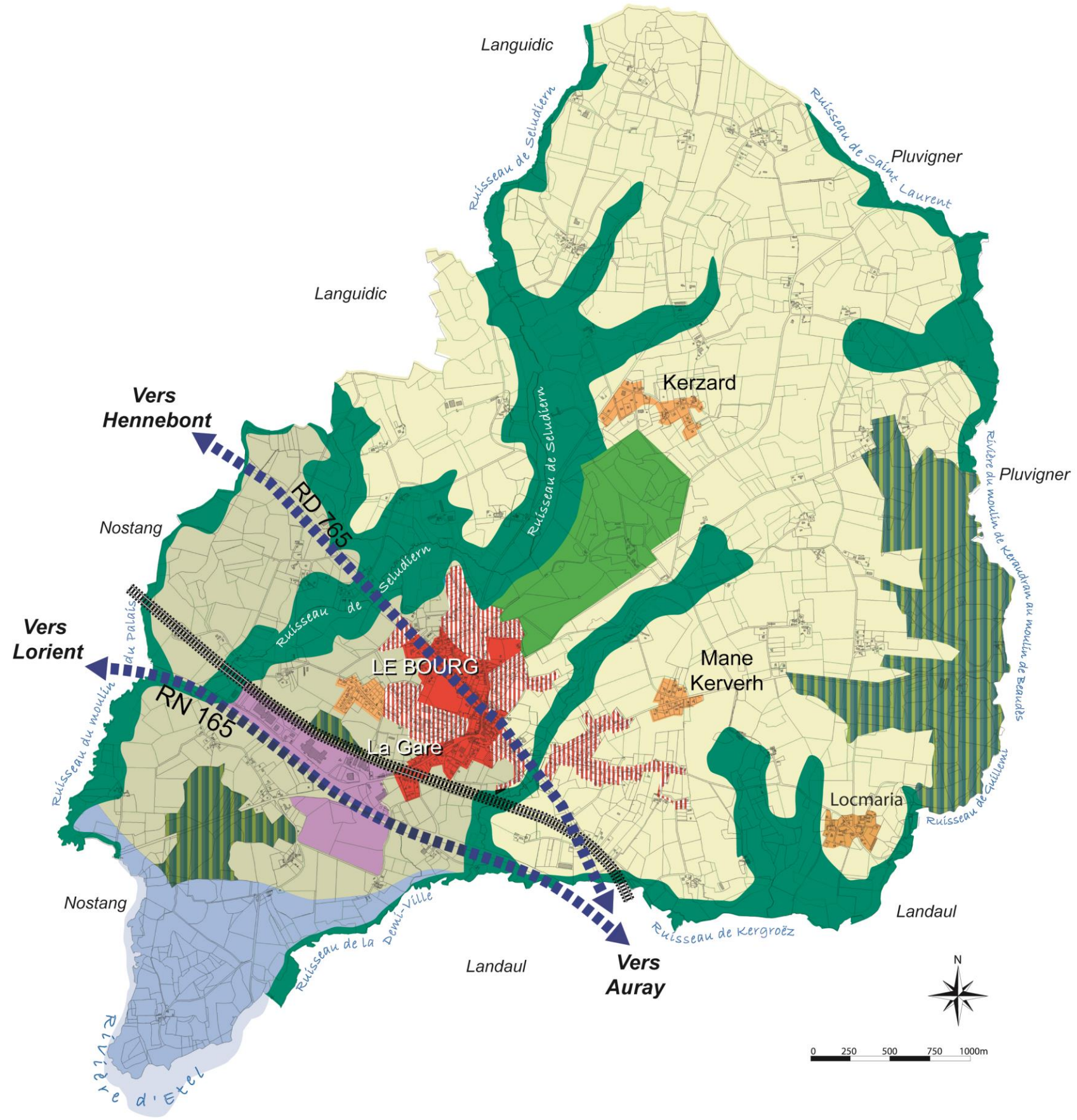
- le château
- les (anciennes?) terres du château: boisement de feuillus, chemins creux, talus, murets de pierre sèche
- voies en ligne droite bordées de grands arbres

10 LES ABORDS DE LA RIA

- milieu très humide: prairies gorgées d'eau et accueillant des plantes hygrophiles: juncs, carex, saulaies...
- maillage bocager dense, fermant le paysage et ne ménageant aucun panorama sur la Ria d'Etel
- aucune ambiance maritime ne se ressent.

LES AXES STRUCTURANTS

- ><> RN 165 et RD 765
- Ligne TGV



4.2. L'APPROCHE PAR UNITES PAYSAGERES

4.2.1. Les zones urbanisées

Unité 1 : la zone d'urbanisation récente moyennement dense : le bourg de Landévant

Le bourg de Landévant s'est développé surtout le long de deux axes de communication : la RD 765 et la RD 24. Il présente un vrai centre bourg autour de l'église, des services administratifs et des commerces de proximité. L'activité de ce bourg est renforcée par sa position centrale sur le territoire de la commune d'une part, et par la proximité de la RN 165 et de la voie ferrée d'autre part. Ce sont 2 axes de desserte importants vers les bassins d'emplois de Lorient à l'ouest et d'Auray/ Vannes à l'est.

L'électrification de la voie ferrée va induire une modification du tracé de la RD 24, ce qui est l'occasion de réaménager l'entrée sud du bourg, par La Gare.

Il est à noter que développement de l'urbanisation du bourg est bloqué à l'est et à l'ouest par des vallées, au sud par la voie ferrée, et au nord par le domaine du château de Lannouan ; ses possibilités d'extension sont donc limitées.

Mais la présence de cet 'écran vert' autour de l'agglomération est un atout paysager, car cette trame végétale permet une bonne intégration visuelle du bâti.

La route nationale et la rue de l'église concentrent des bâtiments anciens de qualité.

Unité 2 : une urbanisation secondaire en étoile

Cette extension d'urbanisation se présente essentiellement sous formes pavillonnaires. Des lotissements récents ont permis d'épaissir le tissu urbain du centre bourg à l'ouest et au nord.

A l'est de la commune, au contraire, le développement est plus linéaire, le long de la RD 33, vers Locmaria et vers Mané Kerverh.

Unité 3 : des hameaux rejoints par une urbanisation récente

Trois secteurs sont principalement concernés : Saint-Nicolas / La Gare, Kerzard et Mané Kerverh.

Ces développements d'habitat sont souvent mixtes, à la fois linéaire le long des voies, et plus profondément urbanisés au niveau des noyaux anciens, à l'origine constitués de fermes.

La jonction avec le bourg est aujourd'hui quasiment réalisée avec Mané Kerverth et Saint-Nicolas.

Unité 4 : les zones d'activités communautaires

Cette entité est forte visuellement depuis la RN 165 ; le linéaire de façade en covisibilité est important.

Cette zone est physiquement 'coincée' entre la RN 165 et la voie ferrée.

Landévant présente donc au sud une entrée de ville banalisée, sans originalité. La position de cette zone d'activité par rapport à l'axe principal de desserte du bourg (RD 24), accentue ce phénomène.

4.2.2. Le secteur agricole

Unité 5 : un vaste plateau agricole ouvert

Au niveau de ce territoire, la vue porte loin ; elle est cependant ponctuée par des éléments verticaux : hameaux, bosquets, ainsi que des vallées encaissées aux versants boisés qui viennent entailler ce plateau agricole.

Cette impression d'ouverture est engendrée par un remembrement important, qui ne laisse voir qu'un maillage bocager résiduel et de grandes parcelles.

Dans ce territoire, qui représente une très grande partie de la commune, se trouvent de nombreux hameaux et écarts d'urbanisation, initialement tous agricoles, mais aujourd'hui largement résidentiels.

Unité 6 : un plateau agricole plus fermé à l'ouest et au sud

Cette impression est essentiellement provoquée par une plus grande importance des boisements, dus au fait que les terres ont ici une moins bonne valeur agronomique.

Cette partie du territoire est moins densément desservie par les voies.

4.2.3. Les zones naturelles et patrimoniales

Unité 7 : les vallées et zones humides

Ces différentes vallées sont assez encaissées. Leurs versants boisés permettent une coupure d'urbanisation à proximité du centre bourg.

La végétation particulière qui s'y développe participe aux éléments de diversité du paysage. Ces vallées – visuellement fermées - contrastent avec le plateau agricole alentour.

Unité 8 : la vallée boisée de Boidalan et les espaces boisés

Formant la limite est de la commune avec Pluvigner, elle correspond au versant ouest du ruisseau du Moulin de Kéraudran ; fortement boisée, elle ferme les vues et diminue l'impact des différents hameaux.

Unité 9 : le domaine du château de Lannouan

Cette propriété privée, fermée par de hauts murs, est particulièrement intéressante, car elle est imbriquée au nord-est de l'agglomération du centre bourg.

L'ensemble du site, situé à proximité immédiate du centre-ville, offre en effet un cadre vert partiellement ouvert au public (existence d'un chemin piéton).

Les chemins et la route communale allant de Landévant à Kerfraval sont encadrés de jolis murets de pierres sèches.

Unité 10 : les abords de la Ria d'Etel

Cette unité forme le seul élément « littoral » de la commune.

Située à l'extrême sud de Landévant, cette pointe enserrée entre deux bras « de mer » contraste avec le reste du territoire.

Elle se définit en effet par une ambiance estuarienne, caractérisée par un milieu humide constitué de prés et de vasières salées, par des bois de pins (comme celui du Listoir, géré par l'ONF), et par un relief peu accidenté.

Il est à noter que le côté littoral de ce paysage est cependant limité par le peu d'ouverture visuelle sur la ria d'Etel et la difficulté de la rejoindre.

Le site du Moulin de La Demi Ville est particulièrement remarquable.

LANDEVANT
PLANCHE PHOTO
UNITES PAYSAGERES
PLANCHE 1

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Place de l'Eglise



Rue de l'Eglise



Vue vers Brangolo depuis Coëtél



Hameau de Kervilio



Zone d'activités vue de
Coët Rival



Résidence de Park Bras



Vue sur la Petite Demi Ville

L A N D E V A N T
PLANCHE PHOTO
UNITES PAYSAGERES
PLANCHE 2

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Zone humide près de Botalec

*Vue sur la rivière d'Étel
près du Listoir*



Plateau ouvert à Botquelen



Domaine du château de Lannouan



vallée boisée et encaissée du ruisseau de Suliern

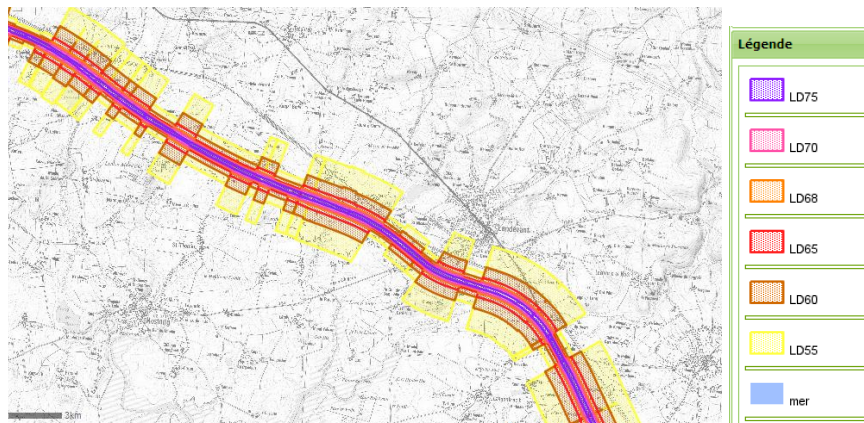
5. LES NUISANCES ET LES RISQUES

5.1. LES NUISANCES SONORES

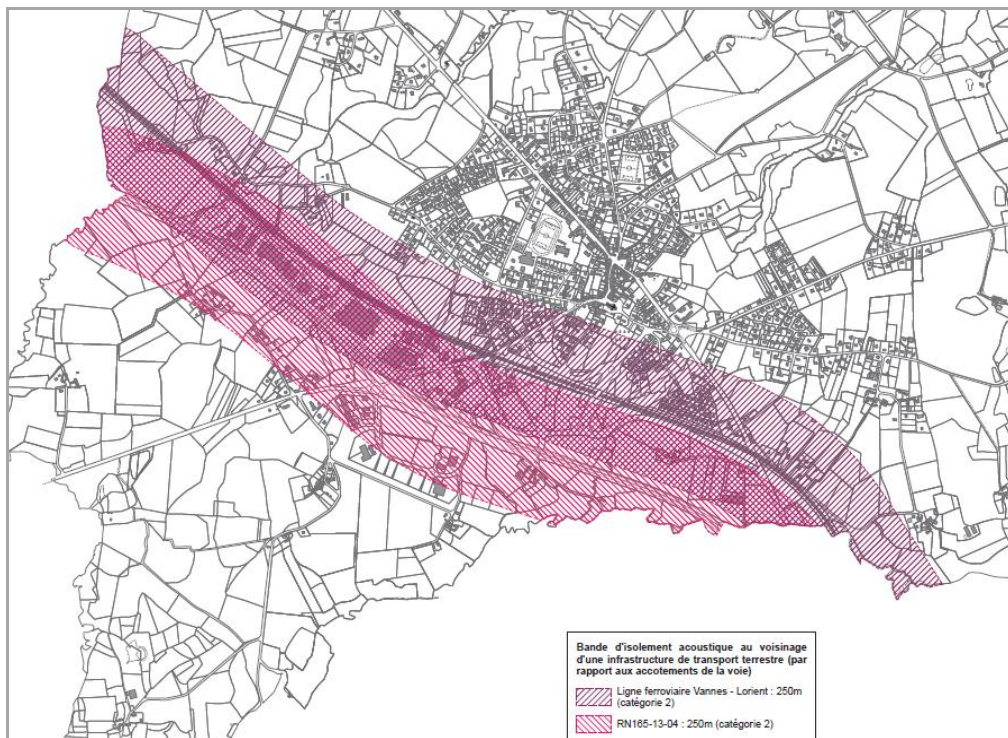
La commune est concernée par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 13 mars 2009.

Dans la carte ci-dessous, les zones exposées à plus de 55 décibels sont reprises selon des codes couleurs, et l'on constate que le bourg de Landévant, dans sa partie sud, peut être soumis à des nuisances de bruit de 55 décibels.

Carte d'exposition au bruit de Landévant



Classement sonore des infrastructures terrestres



La RN 165 et la voie ferrée sont toutes les 2 classées en infrastructure de catégorie 2 et sont à ce titre grevées d'une bande d'isolement acoustique de 250 m de part d'autre du bord de la voie.

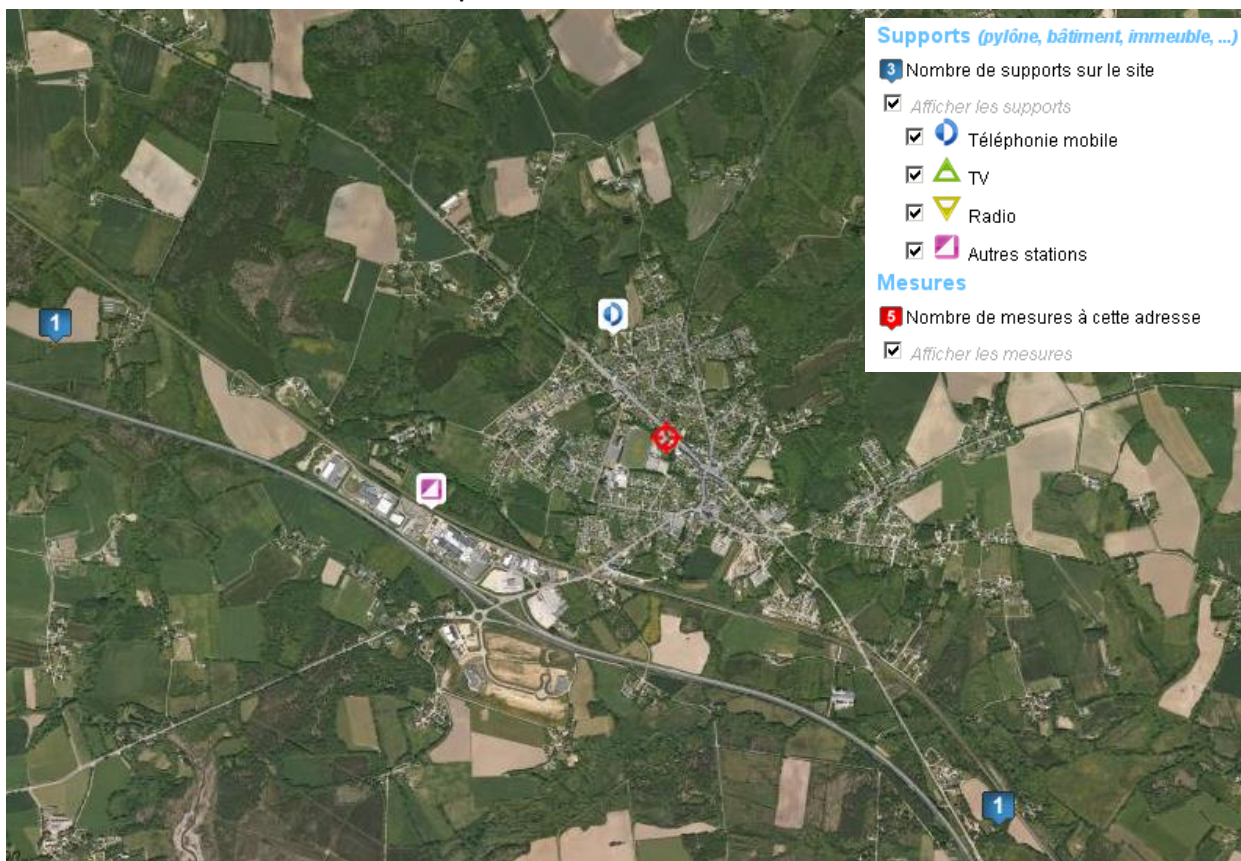
Des prescriptions pour renforcer l'isolation phonique des habitations sont à prendre en compte.

5.2. LES NUISANCES ELECTROMAGNETIQUES LIEES A LA PRESENCE D'ANTENNES

Sur le territoire communal de Landévant, 2 supports d'antennes radioélectriques sont installés :

- sur le château d'eau, rue du Golhen, il y a 3 antennes de téléphonie mobile (BOUYGUES TELECOM : FH/GSM 1800/LTE 1800/UMTS, ORANGE : GSM 900/UMTS, SFR : FH/GSM 900/UMTS 900,
- le long de la voie de chemin de fer, au niveau de la ZA de La Gare, il y a un mat qui supporte une antenne PMR (Professional Mobile Radio) de la SNCF.

Carte de localisation des stations radioélectriques sur Landévant



5.3. LES RISQUES NATURELS, INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a été établi en décembre 1996 puis révisé en 2011. Il a recensé Landévant comme commune soumise à plusieurs risques.

Landévant est soumise aux risques :

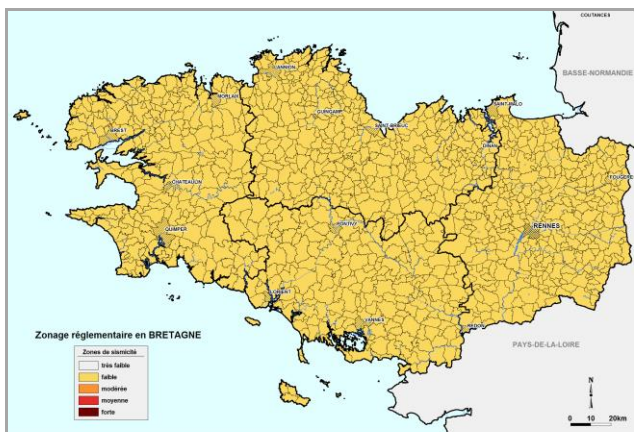
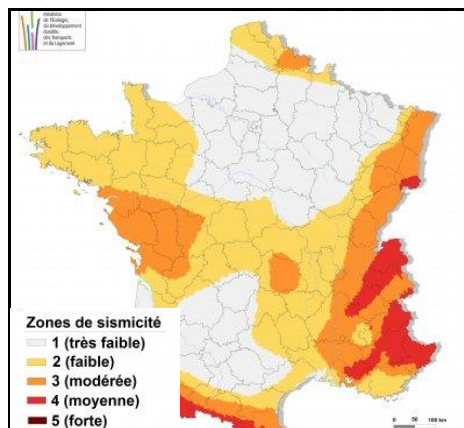
- Séisme : Zone de sismicité 2,
- Risque industriel,
- Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent),
- Inondation,
- Feu de forêt.

5.3.1 Les risques naturels

Le risque sismique

Elle est située comme toute la Bretagne en zone de sismicité de niveau 2, soit une sismicité faible (zonage sismique français en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011, défini dans les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement).

Zonage sismique de la France



Les arrêtés de catastrophes naturelles

La commune n'est pas concernée ni par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR), ni par l'atlas des zones inondables. Par contre, elle a été concernée par **4 arrêtés de catastrophes naturelles** dont 3 pour « inondations et coulée de boue ».

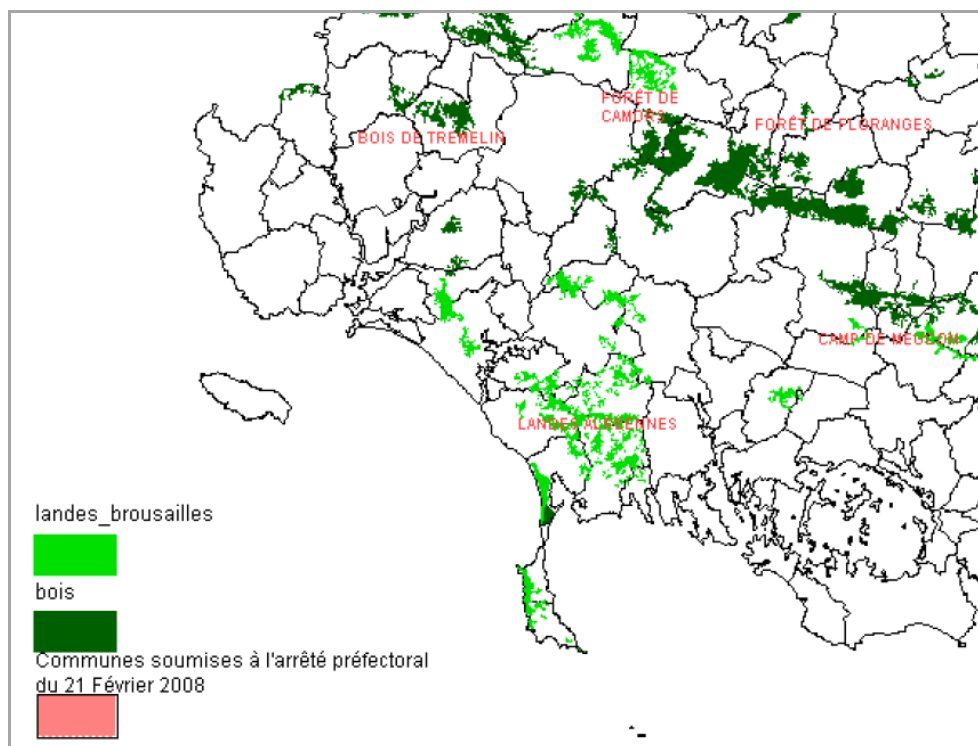
Recensement des arrêtés de catastrophes naturelles inscrites au Journal Officiel

Risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	21/02/1995	24/02/1995
Inondations et coulées de boue	07/08/1997	07/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
Inondations, coulées de boue et mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : <http://macommune.prim.net>

Le risque de feu de forêts

Landévant est soumise à un risque de feu de forêt ou d'espaces naturels selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM 2011).



Cavités souterraines

Source : www.bdcavite.net

La commune de Landévant n'est pas concernée par la présence de cavités souterraines (ancienne carrière, cave, ouvrage civil, ouvrage militaire...) selon la Base de données nationale des cavités souterraines.

Le risque de submersion marine (Xynthia)

Le risque de submersion marine à Landévant n'impacte pas de zone d'habitat. Par conséquent, l'enjeu de ce risque de submersion marine est très limité.

Les actions pour prévenir ces risques littoraux sont menées dans le cadre :

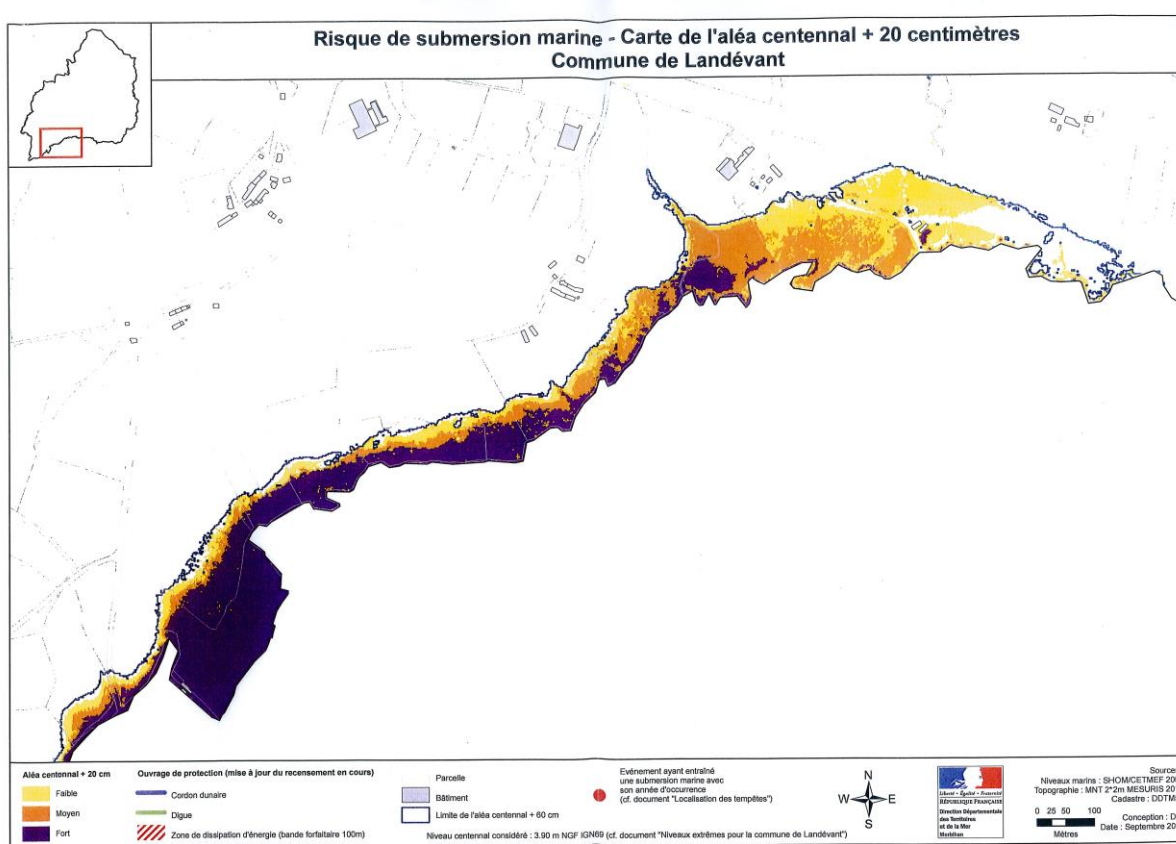
- du schéma de prévention des risques littoraux (SPRL) du Morbihan (dernier arrêté préfectoral du 6/12/2010),
- de la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone à risque fort),
- de la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR/SRNH/BAT)

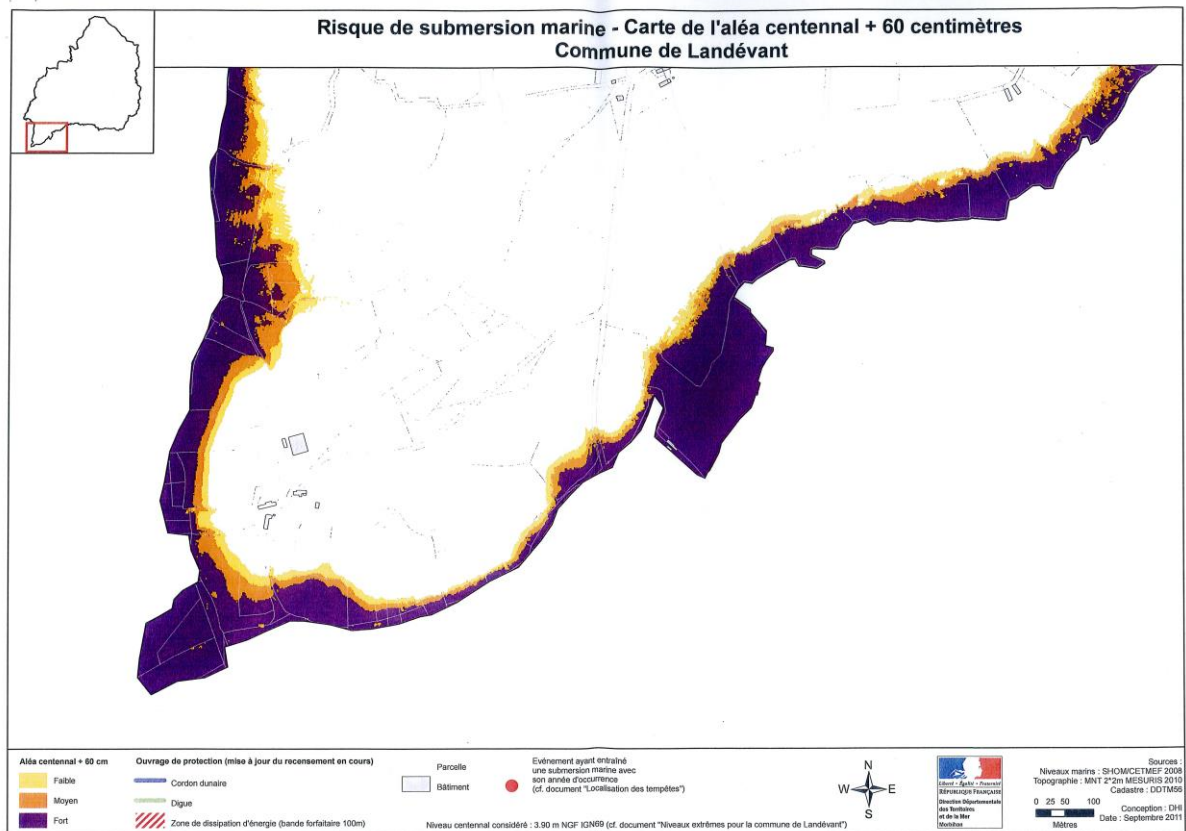
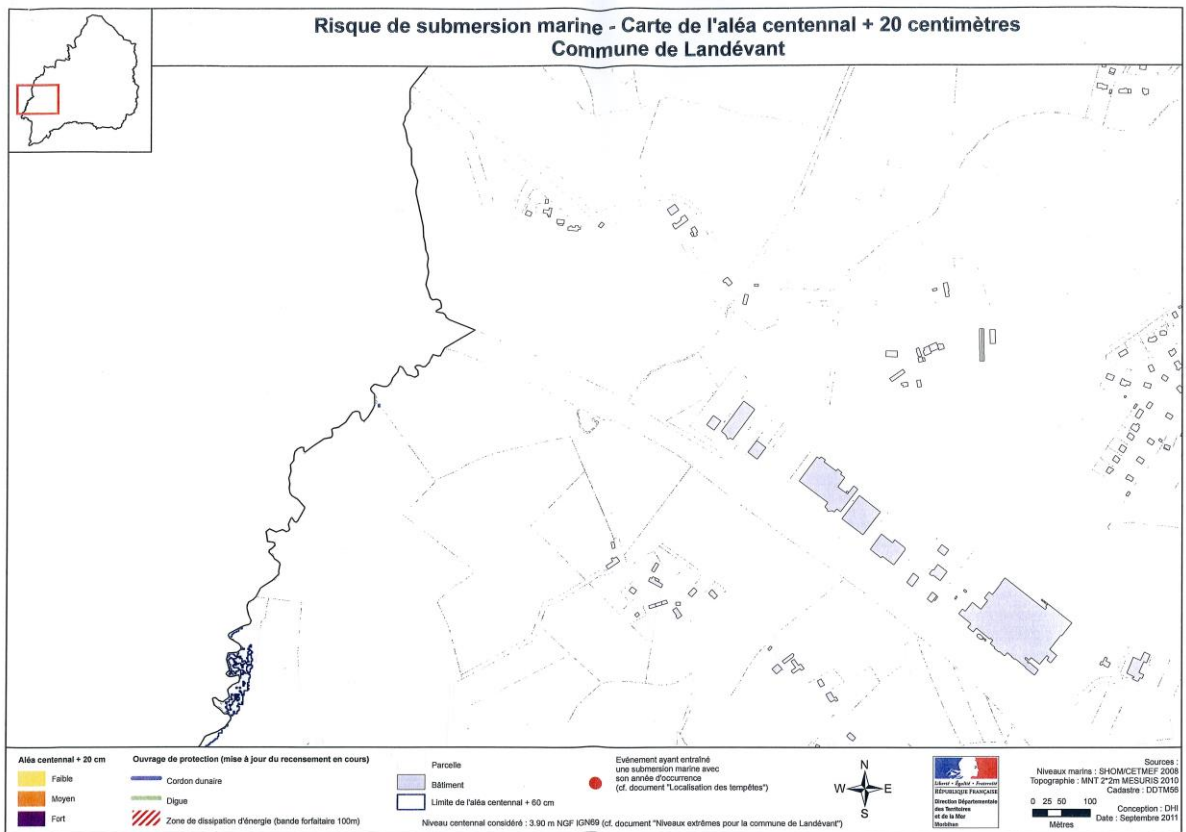
- de la circulaire du 2 août 2011 relative à la mise en œuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR...) fixant la liste des communes à couvrir par un PPRL d'ici 2014 (soit 11 communes concernées dans le département du Morbihan mais pas Landévant) -d'autres PPRL pourront être prescrits ultérieurement-.

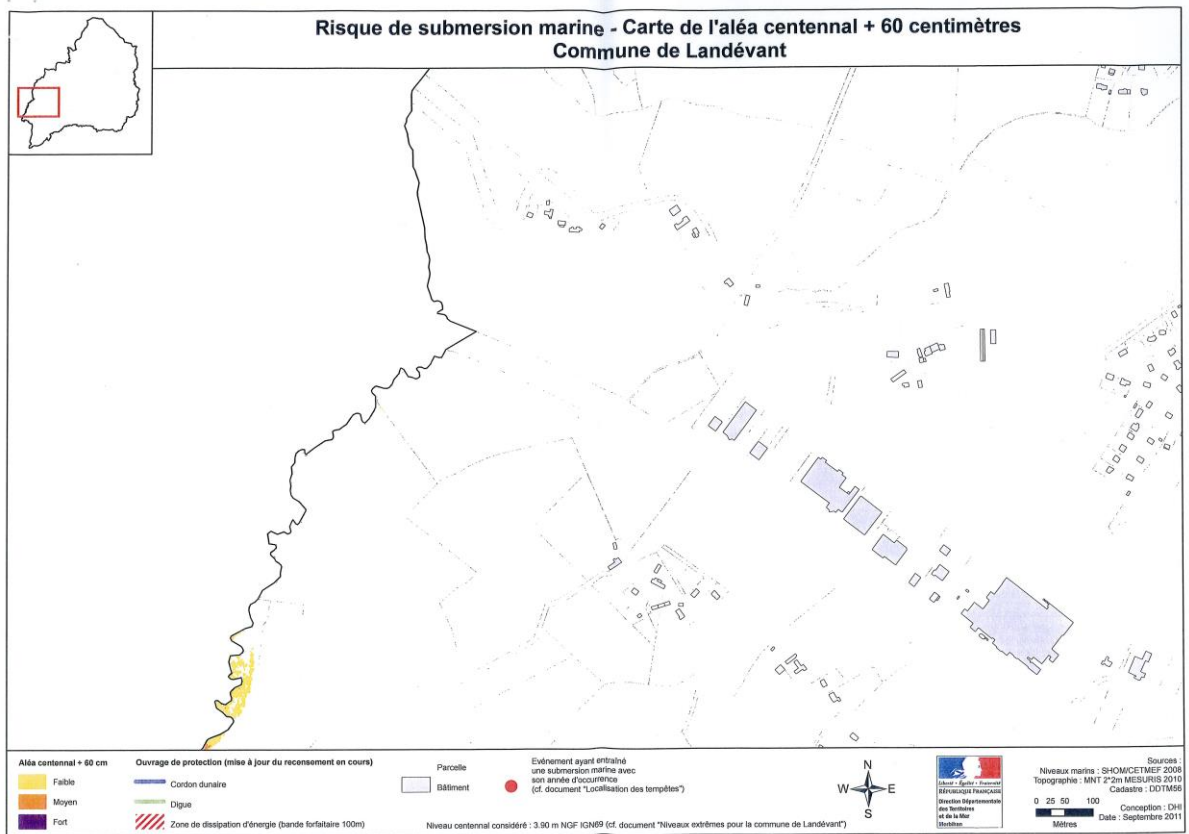
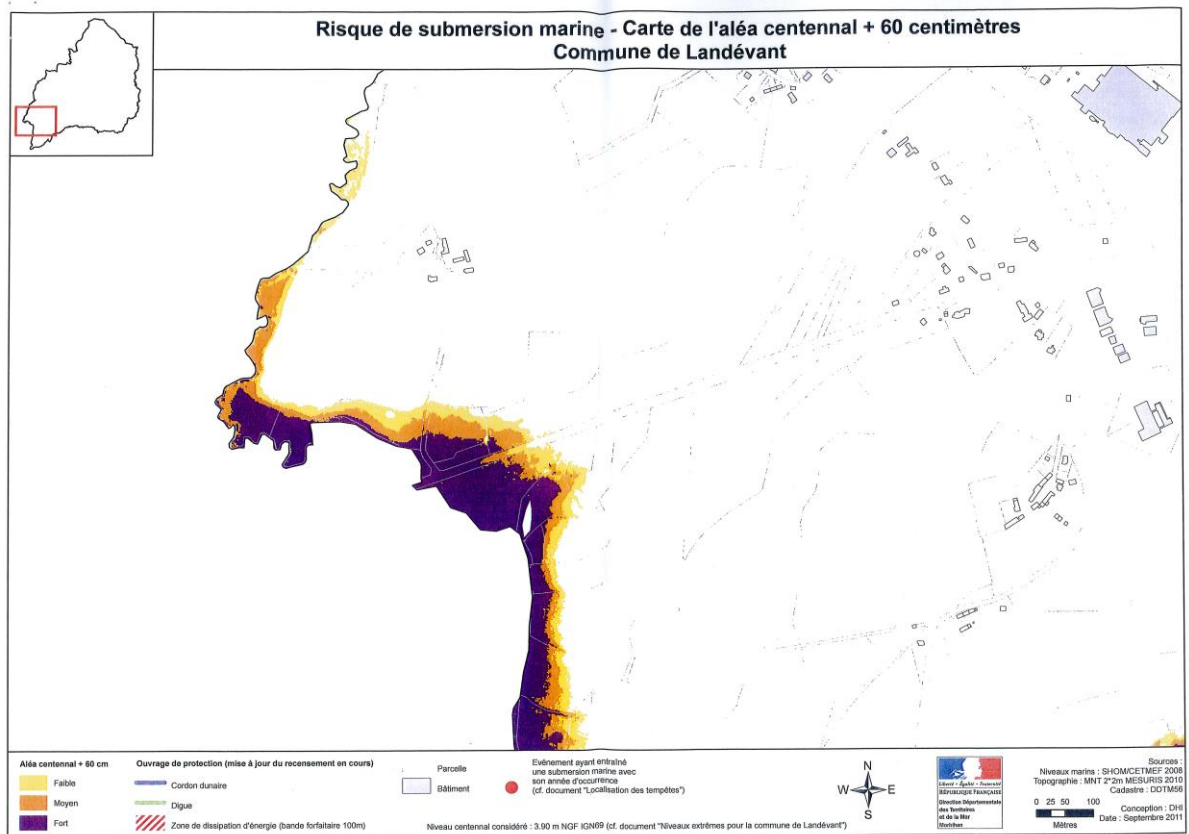
Le SPRI intègre dans le volet « connaissance des risques » et « maîtrise de l'urbanisation » 2 actions :

- l'atlas des risques littoraux du Morbihan débuté en 2009,
- le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) selon les circulaires précitées sur les secteurs prioritaires à forts enjeux

L'objectif de ce dispositif est d'améliorer la connaissance des phénomènes et des risques littoraux afin de mieux prévenir les risques auxquels est exposée la population, ce, notamment par la maîtrise de l'urbanisation.

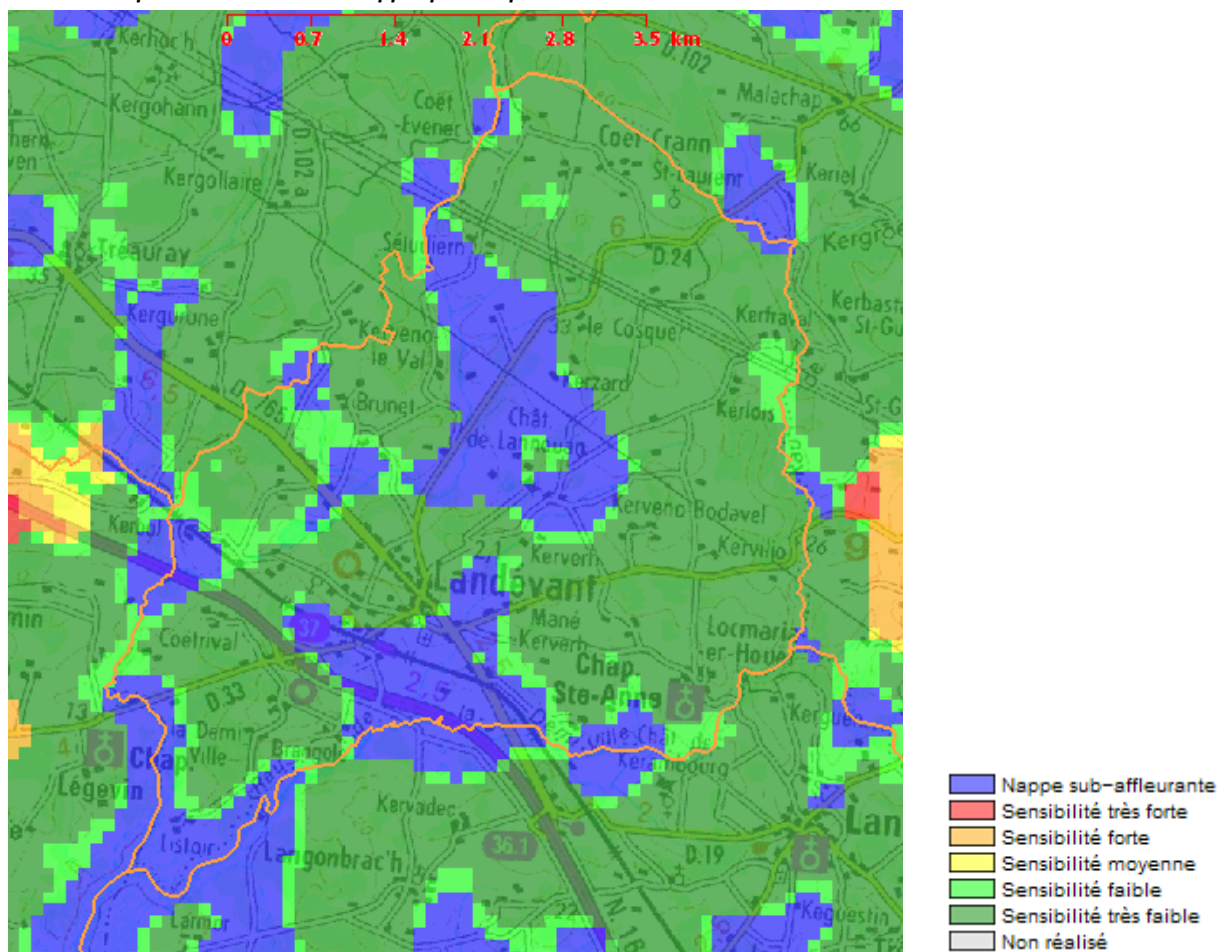






Risques inondation par remontées de nappes phréatiques

Carte des risques de remontées de nappes phréatiques



Source : BRGM (www.inondationsnappes.fr)

La nappe la plus proche du sol, alimentée par l'infiltration de la pluie, s'appelle la nappe phréatique (du grec "phréïn", la pluie). Dans certaines conditions une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : une inondation « par remontée de nappe ».

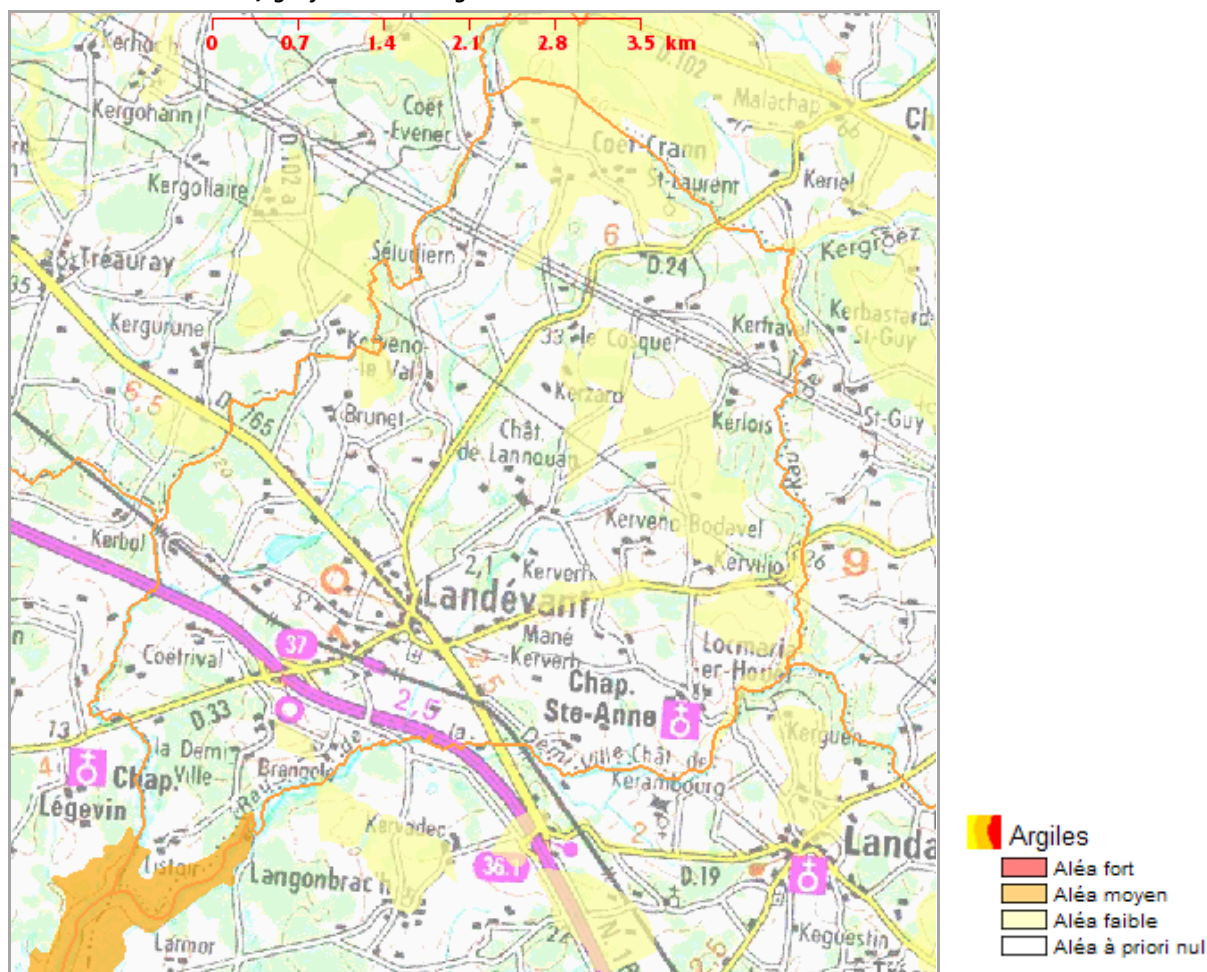
La commune de Landévant est concernée par ce risque d'inondation par remontées de nappes dans 3 secteurs :

- nappe sub-affleurante au nord du bourg (autour du château de Lannouarn),
- nappe sub-affleurante au sud-est du bourg (entre Mané Lann Vraz et la RN 165),
- nappe sub-affleurante au sud de la commune (sur toute la frange littorale).

Cela veut dire que la nappe phréatique affleure et pourrait remonter jusqu'à provoquer des inondations des sous-sols des habitations par exemple ou poser des problèmes pour la réalisation d'assainissement individuel.

Aléas de retrait/ gonflement des argiles : « Quand l'argile se rétracte et fissure le bâti »

Carte des aléas de retrait/ gonflement des argiles



La commune de Landévant n'est concernée que par des aléas faibles dans toute la partie nord de la commune.

L'objectif principal des cartes d'aléa retrait-gonflement des sols argileux est d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrages (y compris des particuliers) et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières lors de la construction d'une maison individuelle dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait-gonflement.

5.3.2 Les risques industriels et technologiques

La commune n'est pas concernée par le risque industriel de type SEVESO mais il y a **5 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** dont 3 sont des exploitations agricoles.

Nom établissement	Nature des activités	Régime
COINTO (LANDEVANT)	Carrières (exploitation de) 80000 t/an Broyage, concassage, ...et autres produits minéraux ou déchets non dangereux inertes 108 kW	autorisation (non Seveso)
DELIFRANCE SA	AMMONIAC (EMPLOI OU STOCKAGE) 6,600 t Alimentaires (préparation ou conservation) produits d'origine végétale 16,500 t/j Alimentaires (préparation ou conservation) produits d'origine animale 6,500 t/j MATIERES PLASTIQUES, CAOUTCHOUC...(STOCKAGE DE) 132 m3 Combustion 5,200 MW Refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air (installations de) 1740 kW ACCUMULATEURS (ATELIERS DE CHARGE D') 52 kW	autorisation (non Seveso)
EARL DE BOIS D'ALLAN	PORCS (ELEVAGE, VENTE, TRANSIT, ETC) DE PLUS DE 30 KG 496 u éq.	autorisation (non Seveso)
GUICHARD Jean-Yves	PORCS (ELEVAGE, VENTE, TRANSIT, ETC) DE PLUS DE 30 KG 550 u éq.	autorisation (non Seveso)
SCEA DE KERVENO LE VAL	PORCS (ELEVAGE, VENTE, TRANSIT, ETC) DE PLUS DE 30 KG 1171 u éq.	autorisation (non Seveso)

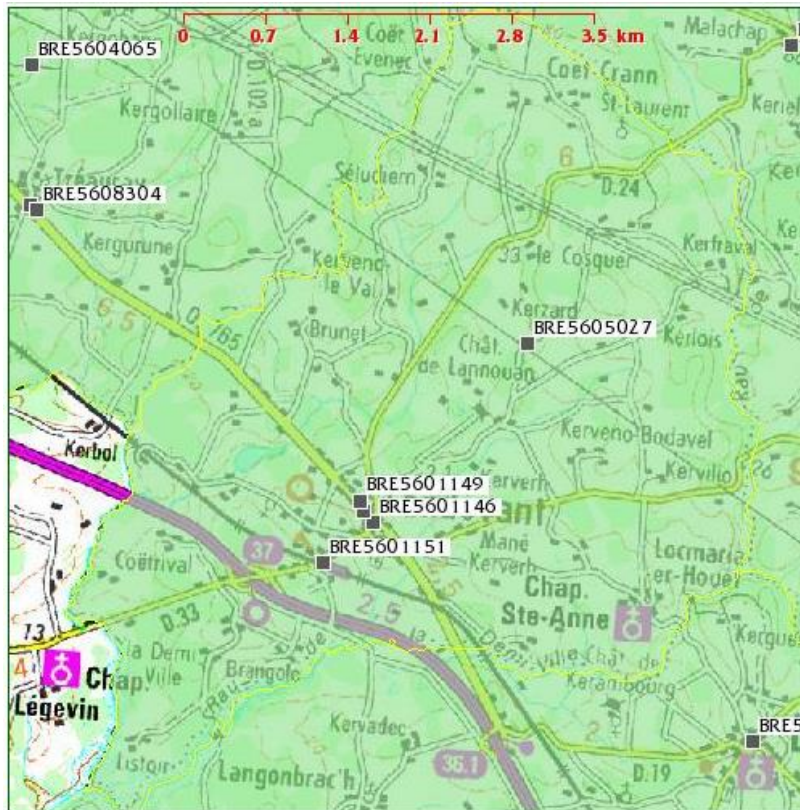
Source : www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr

La commune n'est pas concernée par des sites pollués selon la base de données BASOL (<http://basol.developpement-durable.gouv.fr>) mais il y a **8 anciens sites industriels et d'activités de services dont 3 sont encore en activité.**

Inventaire historique des sites industriels et des activités de service

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Dernière adresse	Code activité	Etat d'occupation
BRE5601151	LE MOULLAC Jean, DLI	RD 33	v89.03z	Activité terminée
BRE5601150	CABIJAN Denis, garage, tôlerie, peinture	Rue de la Gare	g45.21a, g45.21b	En activité
BRE5601149	RIVALAIN Joseph, garage et atelier de mécanique	route d'Hennebont	g45.21a	Activité terminée
BRE5605027	Décharge brute	Kerzard	e38.11z	Activité terminée
BRE5601148	GARAGE CORRIGANS, CAILLOCE Armand, DLI	Route de Lorient	v89.03z, g45.21a	En activité
BRE5601146	LE GOFF Arnaud, station service	route de Lorient-Vannes	g47.30z	Activité terminée
BRE5601147	LE BOURN Edouard, garage auto + station service	Route nationale 105	g45.21a, g47.30z	Activité terminée
BRE5601152	STG, LORCY A. Sté, DLI (FOD)	LANDEVANT	v89.03z	En activité

Source : basias.brgm.fr

Localisation des sites industriels et des activités de service de l'inventaire historique

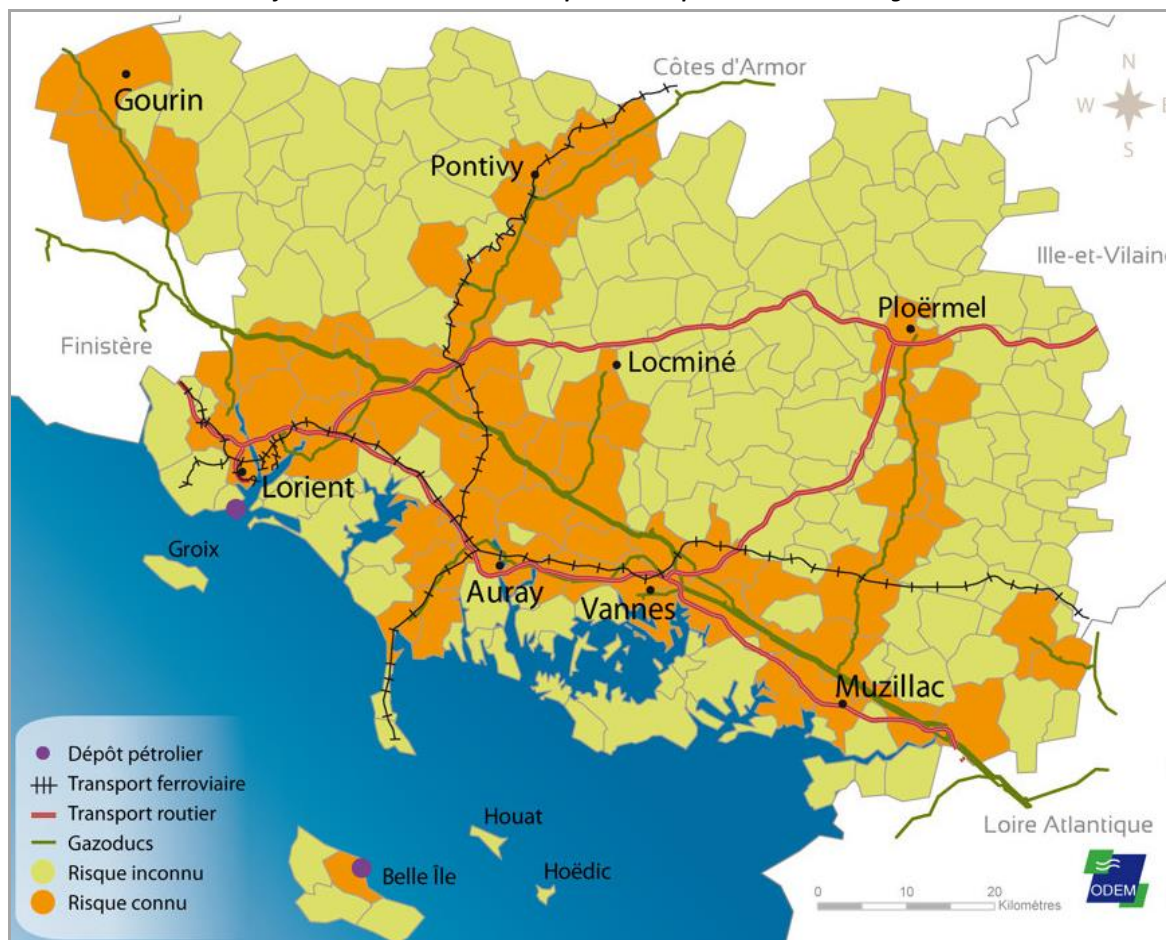
Echelle de la carte

1 : 46 408

Source : basias.brgm.fr

Elle est concernée par le risque de Transport de Marchandises Dangereuses, ou risque TMD, qui est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Ce sont la RN 165 et la voie ferrée qui sont concernées.

Carte de localisation des infrastructures soumises au risque de transport de matières dangereuses

Source : www.odem.fr

6. LES DECHETS

La compétence relative à la gestion des déchets ménagers a été confiée au syndicat par un arrêté Préfectoral en date du 11 avril 1968. Il exerce ainsi la double compétence collecte et traitement sur les communes du territoire, dont celle de Landévant.

Cette compétence de collecte exercée par le syndicat englobe, conformément à la loi n°99-586 du 12 juillet 1999, l'ensemble des opérations de collecte :

- collecte des ordures ménagères non recyclables,
- collecte sélective du verre,
- collecte sélective des emballages ménagers,
- collecte sélective des journaux/magazines.

Cette compétence comprend également les opérations de gestion et d'exploitation des déchèteries.

La compétence traitement des déchets est entendue comme toutes les opérations qui concourent à leur valorisation et en second lieu à leur élimination.

Le traitement des ordures ménagères collectées sur le territoire du Syndicat (collecte et déchèteries) se répartit de la manière suivante en 2012 :

	Année 2002	Année 2003	Année 2004	Année 2005	Année 2006	Année 2007	Année 2008	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Année 2012
Incineration	24 484	16 210	25 033	25 273	13 911	27 565	24 040	22 366	24 135	24 173	23 798
ISDI et ISDND	20 261	31 518	22 667	19 243	31 360	22 906	19 034	17 375	21 248	21 728	24 349
Recyclage / valorisation	19 109	21 266	23 039	20 419	24 401	24 976	26 320	31 058	31 200	31 254	33 768
Total	63 854	68 994	70 739	64 935	69 672	75 447	69 394	70 799	76 583	77 155	81 915

ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes

ISDND : Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux

Les ordures sont incinérées à l'usine d'incinération des Ordures Ménagères de Plouharnel, tandis que les ISDND se trouvent à La Vraie Croix et au Gueltas, dans le Morbihan. L'ISDI est celle du Sclégen (Crach), servant pour les gravats.

En 2012, **27190 tonnes** ont été ainsi incinérées à l'usine de Plouharnel dont 23798 tonnes d'ordures ménagères collectées sur le territoire du Syndicat.

La collecte des déchets

Au 1^{er} janvier 2012, la collecte des déchets ménagers et assimilés (collecte des ordures ménagères et collecte sélective des emballages légers, du verre et des journaux-revues-magazines) a concerné l'ensemble des 24 communes du Syndicat, soit 108910 habitants, dont celle de Landévant.

Cette année-là, la commune comptait 3294 habitants.

Sur le continent, le scénario de collecte a été le suivant en 2012 :

- collecte des ordures ménagères en porte à porte (conteneurisation individuelle et quelques bacs collectifs) et sur quelques éco-stations,
- collecte sélective des emballages légers en porte à porte (sacs jaunes ou conteneurisation collective sur le continent),
- collecte en point d'apport volontaire pour le verre, les journaux revues magazines, quelques emballages légers.

Depuis 2004 le syndicat Mixte d'Auray Belz Quiberon Pluvigner, qui gère la collecte et le traitement des déchets ménagers, a organisé une collecte en porte à porte en substitution de la collecte en points de regroupements. Ceci a permis de réduire les fréquences des collectes, donc les coûts de ce service, et de mettre fin aux débordements des points de regroupements.

La commune de Landévant totalise ainsi un parc de 1300 bacs individuels à ordures de 120/140 litres et 200 bacs de 240 litres. Le ramassage des ordures ménagères s'effectue une fois par semaine, le samedi.

Au niveau des points d'apport volontaire, Landévant compte un parc de 17 colonnes de verre, aucune pour les emballages, et 16 pour les journaux revues magazines.

Les déchèteries

Six déchèteries ont été implantées sur le territoire du syndicat de sorte qu'elles ne soient pas éloignées de plus de quinze minutes des habitations. Les déchèteries sont situées sur Belz, Carnac, Crach, Pluvigner, Quiberon et Ste Anne d'Auray.

Programme local de prévention

La directive cadre « déchets » de novembre 2008 précise la hiérarchie selon les priorités des actions à mettre en place en matière de déchets. Son objectif est de réduire à minima de 7% la production d'ordures ménagères et assimilés du territoire par habitant en 5 ans, par rapport à la quantité de départ.

Ainsi :

- La **prévention des déchets** peut être définie comme l'ensemble des mesures et des actions prises en amont (ex. : conception, production, distribution, consommation), visant à faciliter la gestion ultérieure des déchets et à réduire l'ensemble des impacts environnementaux ; notamment par la réduction des quantités de déchets produits et/ou la réduction de leur toxicité ou encore par l'amélioration du caractère valorisable. Le déchet le plus facile et le moins coûteux à gérer étant celui que l'on ne produit pas.
- Un **programme local de prévention des déchets** est un ensemble d'actions opérationnelles, élaboré suite à un diagnostic du territoire avec les acteurs concernés et en cohérence avec le plan départemental de prévention réalisé par le Conseil Départemental du département.

7. LES ENERGIES

Landévant ne possède actuellement aucun outil mis en œuvre pour réduire la consommation d'énergie fossile et promouvoir la mobilité durable.

7.1. L'EOLIEN

Il n'existe aucune politique énergétique éolienne sur le territoire communal.

L'environnement de la commune se situe en effet sur des espaces protégés et sensibles (enjeux du réseau Natura 2000).

7.2. L'ENERGIE SOLAIRE ET LA FILIERE BOIS

L'exploitation de l'énergie solaire et de la filière bois sont les seules sources d'énergies renouvelables sur la commune de Landévant.

Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale

Type	Filière	Nombre	Electricité		Chaleur		Total production (MWh)
			Puissance (kW)	Production (MWh)	Puissance (kW)	Production (MWh)	
ENR électrique	Eolien	-	-	-			-
	Hydroélectrique	-	-	-			-
	Energies maritimes (La Rance)	-	-	-			-
	Solaire photovoltaïque	23	58	52			52
	Sous-total	23	58	52			52
ENR thermique	UIOM	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique	3			nd	5	5
	Biogaz	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche	nd			nd	2 967	2 967
	Bois chaufferie	-			-	-	-
	Liqueur noire	-			nd	-	-
Sous-total	3	-	-	nd	2 972	2 972	
TOTAL		26	58	52	-	2 972	3 024

Source : <http://communes.bretagne-environnement.org>

En effet, la commune a produit 52 MWh d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque et 2967 MWh de chaleur à partir principalement de bois bûche (99%) et de solaire thermique en 2011, soit 2972 MWh au total.

Sur la même année, Auray Communauté a produit 33387 MWh d'énergie (dont 89% à partir du bois bûche, 9% à partir du bois de chaufferie et 2% à partir du solaire photovoltaïque), le Auray Communauté 83 641 MWh (dont 94% à partir du bois bûche) et le département du Morbihan 1162839 MWh (soit 56% en énergie renouvelable thermique à partir de bois).

En somme, la prise en compte de l'énergie sur la commune de Landévant repose sur le développement des énergies renouvelables que sont le bois et, dans une moindre mesure, le photovoltaïque.

La question de la gestion des déplacements en rapport avec les consommations d'énergie sur la commune est à mettre en perspective avec les nouveaux enjeux qui se formulent pour les territoires : pénétration du véhicule électrique dans le parc automobile et donc des besoins en bornes de rechargement, nouvelles utilisations des véhicules (location, covoiturage, auto-partage, etc.), cheminements doux pour limiter l'hégémonie du véhicule, ...

8. HIERARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'état initial de l'environnement, réalisé dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Landévant, a fait ressortir les enjeux majeurs à développer dans les politiques de gestion du territoire.

Le premier groupe d'enjeux concerne **la préservation et la mise en valeur des milieux**.

- **Préservation de la biodiversité et des milieux naturels présents sur la commune** : la commune dispose d'un fort potentiel en matière d'espaces naturels puisqu'elle est caractérisée par deux types d'espaces naturels dominants que sont : les zones humides, les espaces estuariens mais également le secteur agricole et les boisements. Des mesures de protection et d'inventaires illustrent ce patrimoine, mais il ne faut pas négliger pour autant les milieux naturels plus ordinaires, qui sont tout aussi importants.

- **Mise en valeur du patrimoine bâti, du paysage et du cadre de vie** : il s'agit d'une composante importante du territoire qui conditionne le ressenti de la population dans son environnement et induit des comportements touristiques. La commune de Landévant concentre plusieurs intérêts touristiques, son patrimoine naturel comme architectural bâti composent un esprit du lieu dont il faut tenir compte dans les programmes d'aménagement.

Le second groupe d'enjeux aborde le thème de **la gestion équilibrée des ressources naturelles** à l'échelle communale :

- **Préserver la qualité des eaux** : enjeu primordial a plusieurs titres (habitants, environnement, économique/touristique, etc), cette qualité de l'eau doit être préservée par une gestion du territoire économe en espace et par des contrôles de qualité fréquents afin de localiser les sources de pollution et d'agir efficacement pour leur maîtrise.
- **Favoriser le développement de sources d'énergies renouvelables** : le développement des sources d'énergies renouvelables doit être poursuivi et la limitation des consommations d'énergie encouragée, afin d'assurer un développement durable des modes de vie.

Le troisième groupe d'enjeux concerne **la gestion des risques et nuisances** :

- **Développer la gestion durable des déchets** : il s'agit d'une problématique déjà bien appréhendé au niveau de la CC du Pays d'Auray et de la commune, mais qu'il convient de conforter.
- **Limiter les risques et nuisances sur la commune** (notamment avec la route nationale qui traverse la commune).
- **Contrôler les pollutions atmosphériques** : Ces dernières peuvent causer des nuisances importantes, sur la qualité des eaux et la santé humaine notamment. Il faut donc prendre en compte leur occurrence afin d'agir sur les sources émettrices de pollutions.

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

1. L'URBANISATION DE LANDEVANT

La commune de Landévant occupe un territoire de 2230 hectares.

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

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

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

2. LES ESPACES CONSOMMES PAR L'URBANISATION

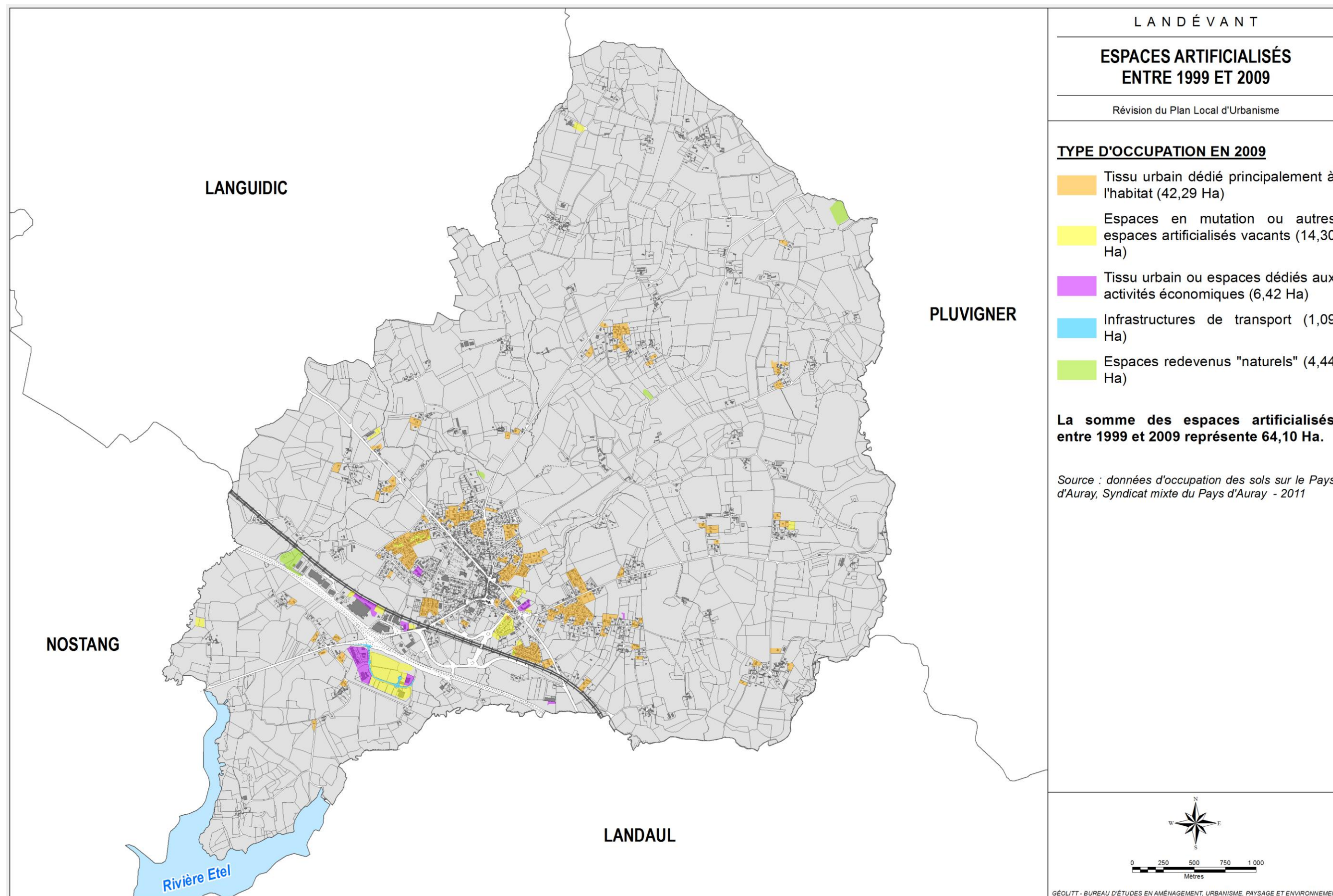
Ces 10 dernières, la commune de Landévant a consommé beaucoup d'espace. **De 1999 à 2009, plus de 64 hectares ont été urbanisés ou artificialisés, soit une consommation moyenne de 6,4 ha/an.**

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

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

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

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



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

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

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

La gestion plus économe de l'espace en :

- réduisant significativement la taille moyenne des parcelles, établit à 455 m² ;
- réservant environ 28 ha pour les besoins en habitat (extension et réinvestissement urbain), soit la création d'environ 625 logements en une 15^{aine} d'années.
- déclassant de la zone constructible des secteurs urbanisés ou à urbaniser n'ayant plus vocation à l'être, compte tenu d'une suffisance de surface pour les besoins futurs de la commune en terme de nouveaux logements, d'équipement et de services.

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

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

L'extension prioritaire au niveau du bourg :

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

4. LES ENJEUX POUR DEMAIN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

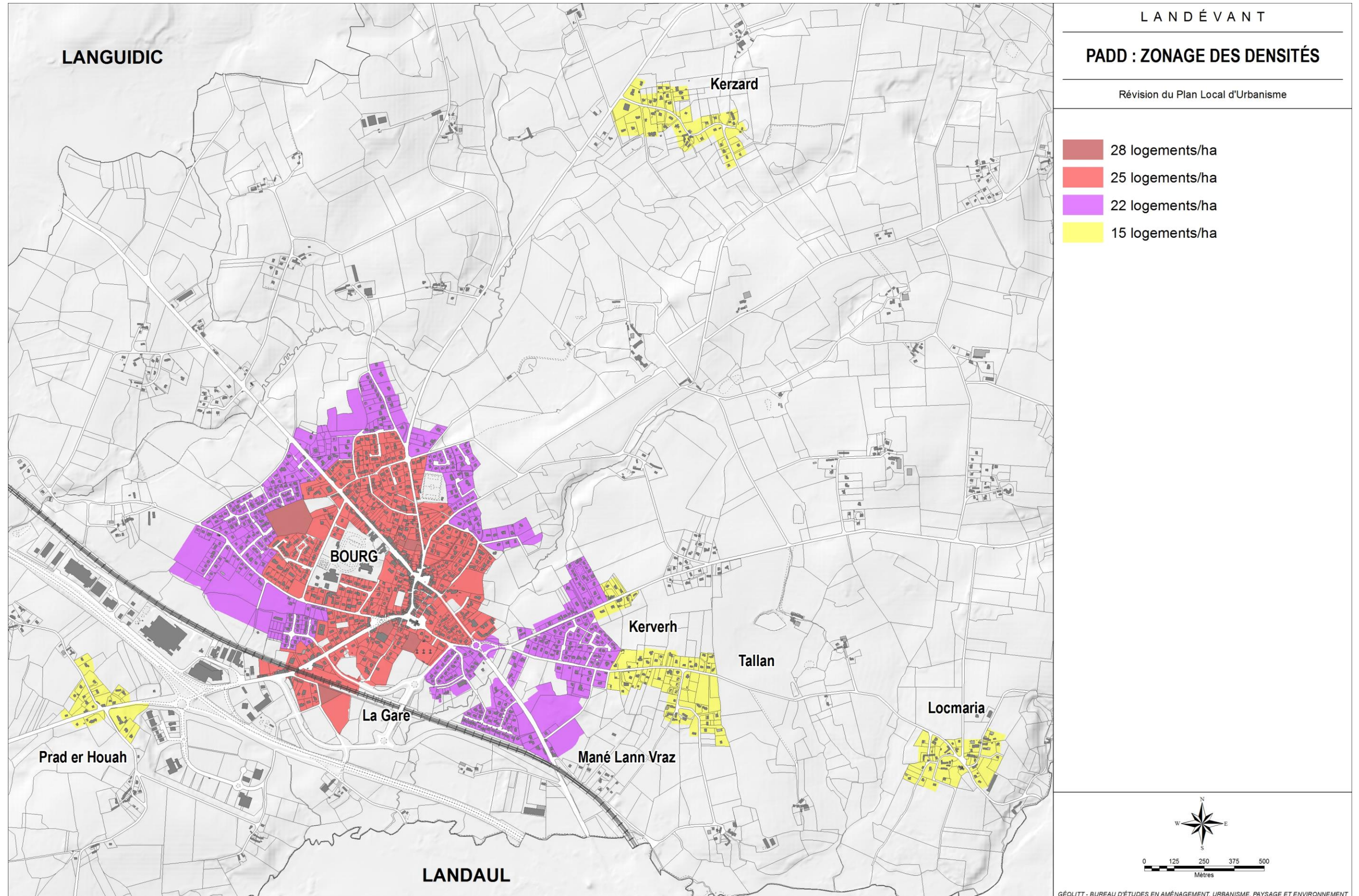
Extension urbaine : espace urbanisable à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

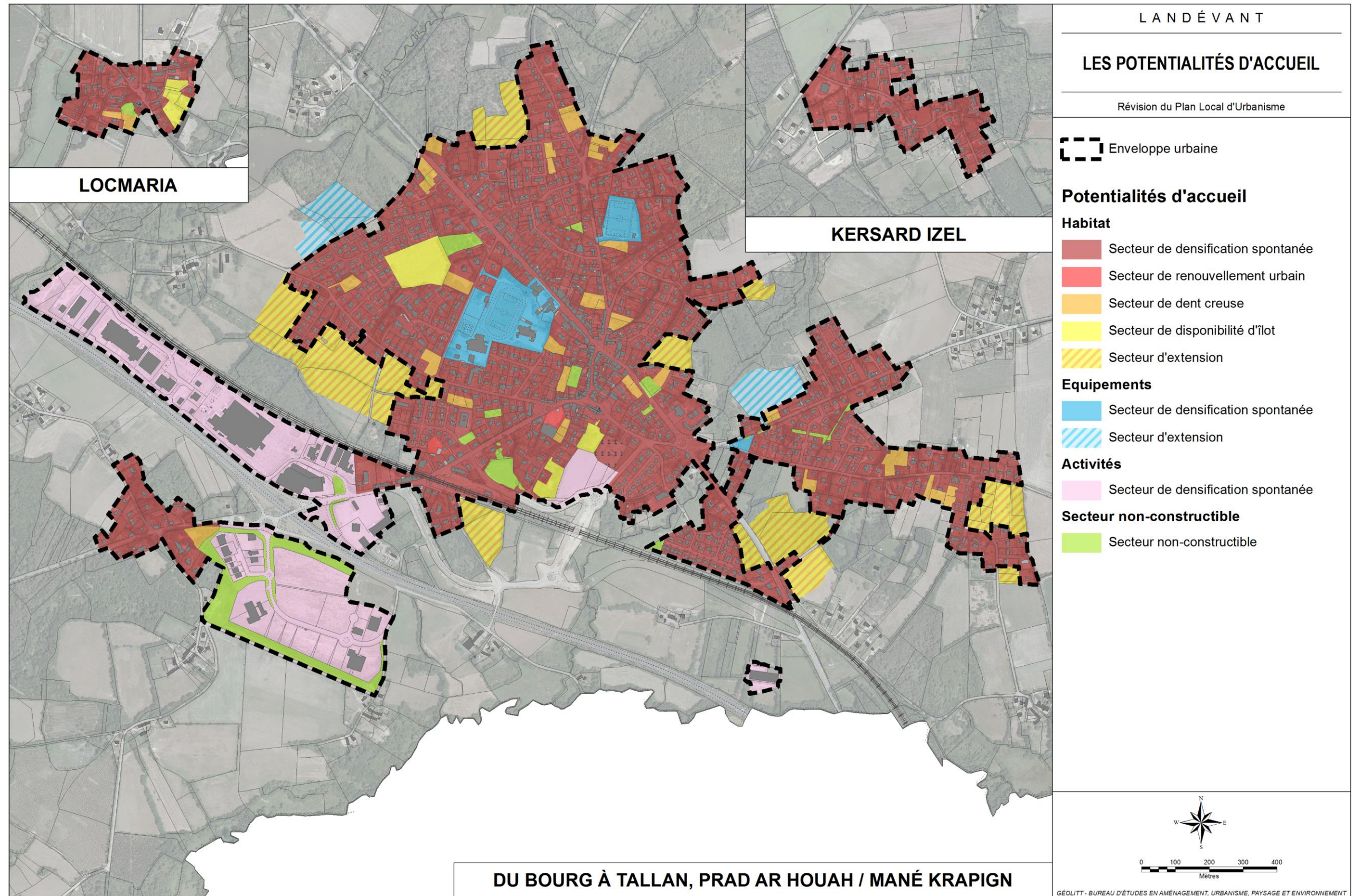
Le repérage des espaces d'accueil s'est fait selon les superficies mises en évidence ci-dessus. Néanmoins, tous les espaces vacants inscrits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et présentant des superficies au moins égales ou supérieures à celles retenues pour la désignation en tant qu'espaces de réinvestissement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

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

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

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

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



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

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

Pour les autres :

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

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

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

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

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

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

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

Il est à noter que :

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

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

Hypothèses de bases :

- en prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de 450 m² (y compris les 20% à réserver aux Voies et réseaux Divers), la densité est d'environ 22 logements/ Ha. ;
- part des logements vacants jugée incompressible, en baisse et stabilisée à 5% du parc de logements totaux (seuil jugé incompressible) ;
- part des résidences secondaires stabilisée à 5% ;
- desserrement de la population jugé en baisse à 2,3 personnes par foyer pour les 15 ans à venir.

Deux scénarios ont ainsi été proposés à la commune :

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

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

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

Hypothèse :

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

Calculs prospective :

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

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

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

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

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

Hypothèse :

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

Calculs prospective :

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

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

LOGTS CONSTRUITS-POINT MORT
70,6%

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

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

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

1.2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

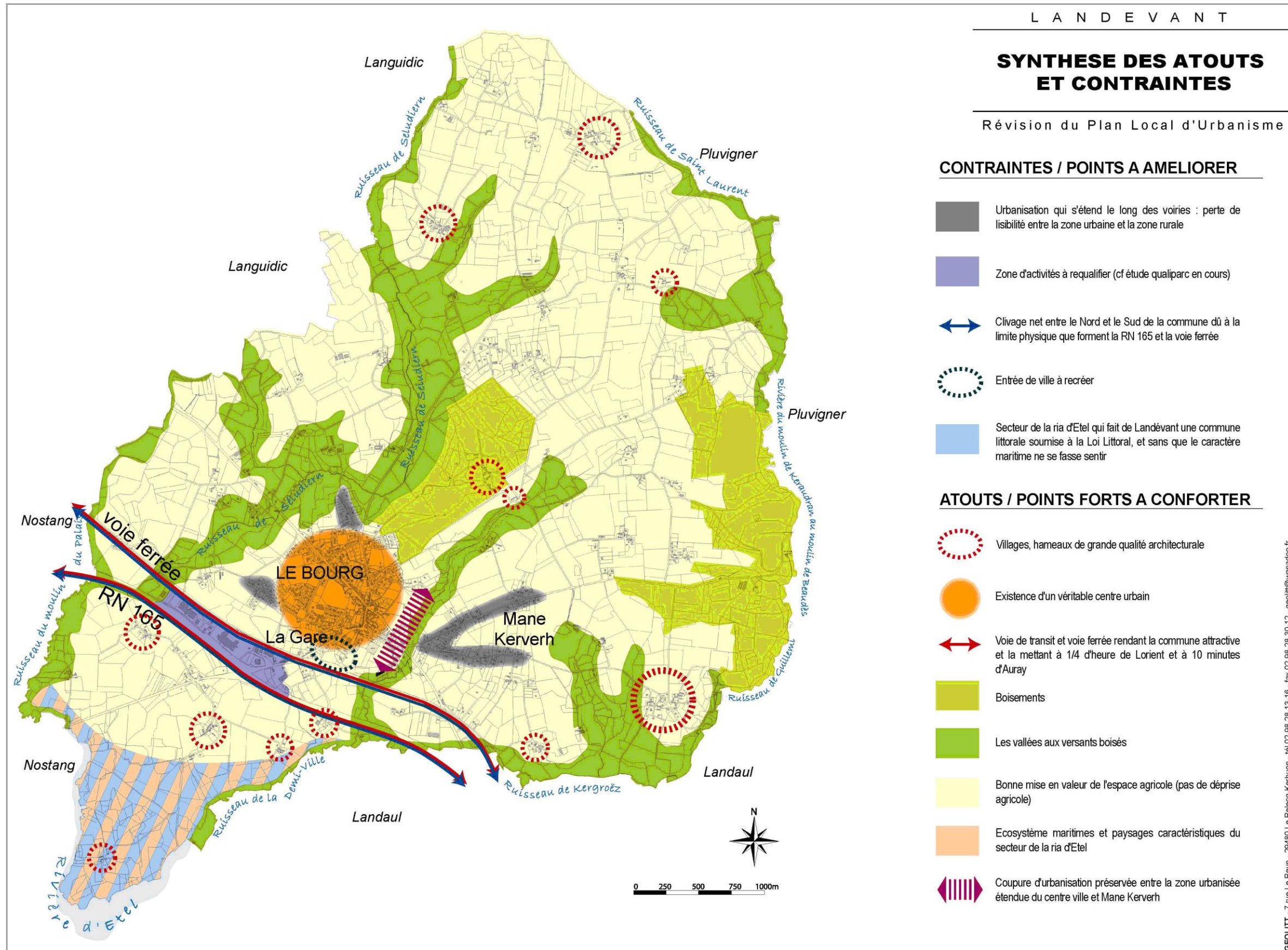
	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX ET PROSPECTIVES	ORIENTATIONS DU PADD
1. La population	<p>Un rythme de croissance de population relativement élevé, essentiellement dû à un solde migratoire très important mais aussi grâce à un solde naturel plus élevé que celui du département.</p> <p>Une population jeune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

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

1.3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

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

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



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

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

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

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

2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

2.1.1. Présentation générale

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

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

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

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

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

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

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

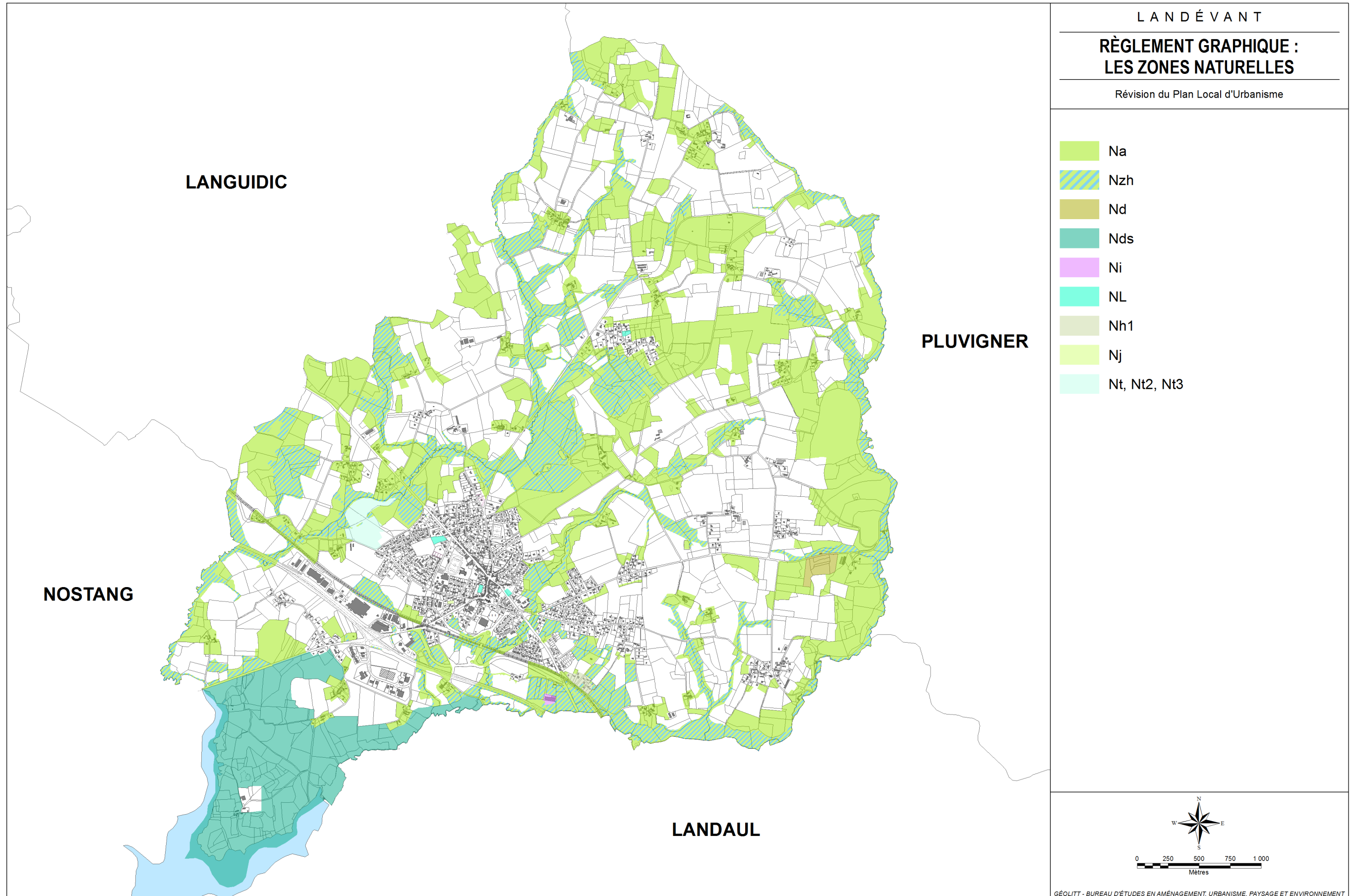
En zone Na est également autorisé en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Elle comprend les secteurs :

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

Elle comprend aussi les secteurs particuliers :

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



2.1.2. Les secteurs naturels stricts : Na

Il s'agit de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce zonage comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Caractère exceptionnel :

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

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

Capacité d'accueil limitée :

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

Conditions réglementaires d'intégration fixées :

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

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

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

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

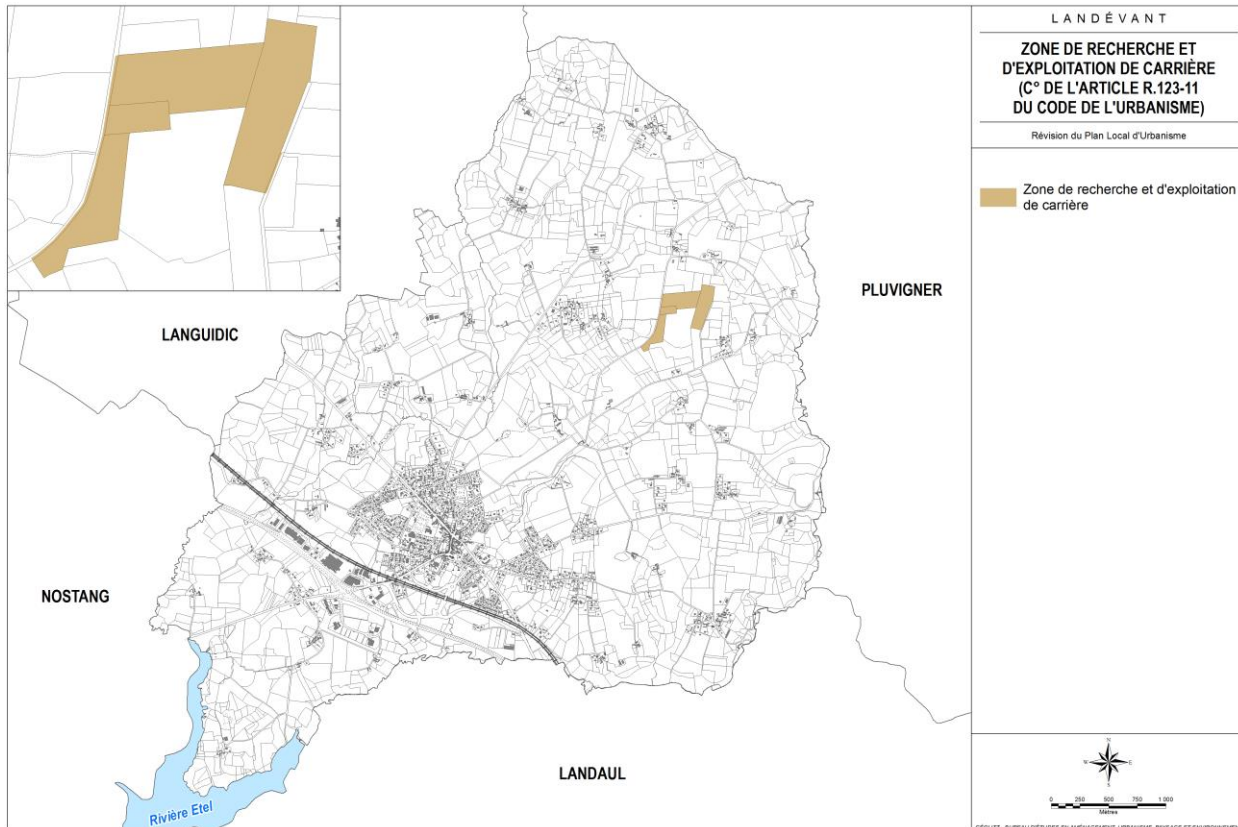
2.1.9. Le secteur naturel accueillant les installations d'exploitation du sous-sol (carrières de Kergante)

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

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

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

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



2.1.10. Les secteurs naturels à vocation de loisirs : Nt

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

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

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

Caractère exceptionnel :

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

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

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

Capacité d'accueil limitée :

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

Conditions réglementaires d'intégration fixées :

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

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

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

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

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

Caractère exceptionnel :

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

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

Capacité d'accueil limitée :

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

Conditions réglementaires d'intégration fixées :

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

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

La hauteur des constructions est limitée à 8 m.

2.1.13. L'évolution du bâti en zone naturelle

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

Il limite les possibilités d'extension des habitations existantes à 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol. Les habitations existantes ne peuvent bénéficier que d'une extension accolée à la construction existante.

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

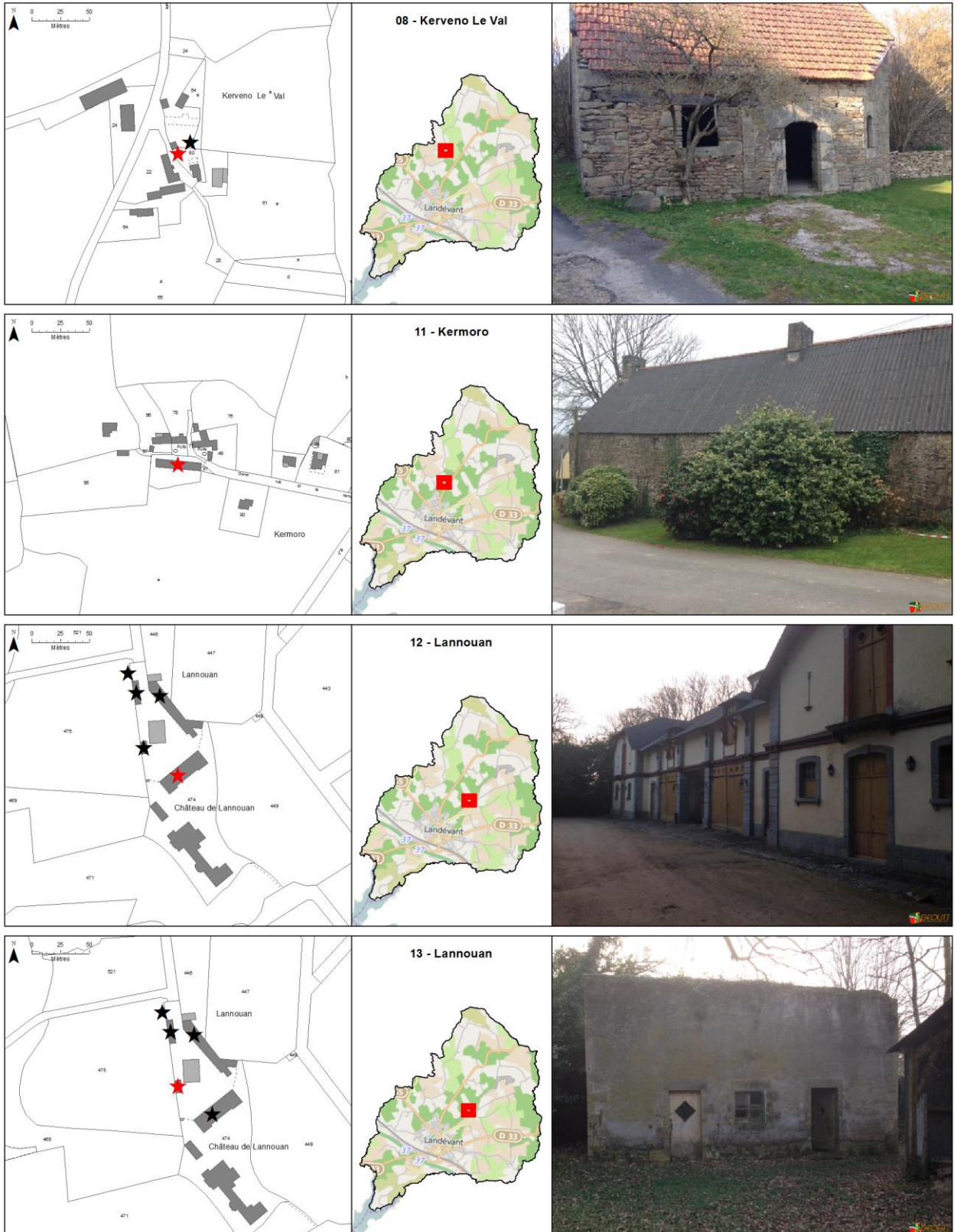
Les bâtiments qui, sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ont été spécifiquement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

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

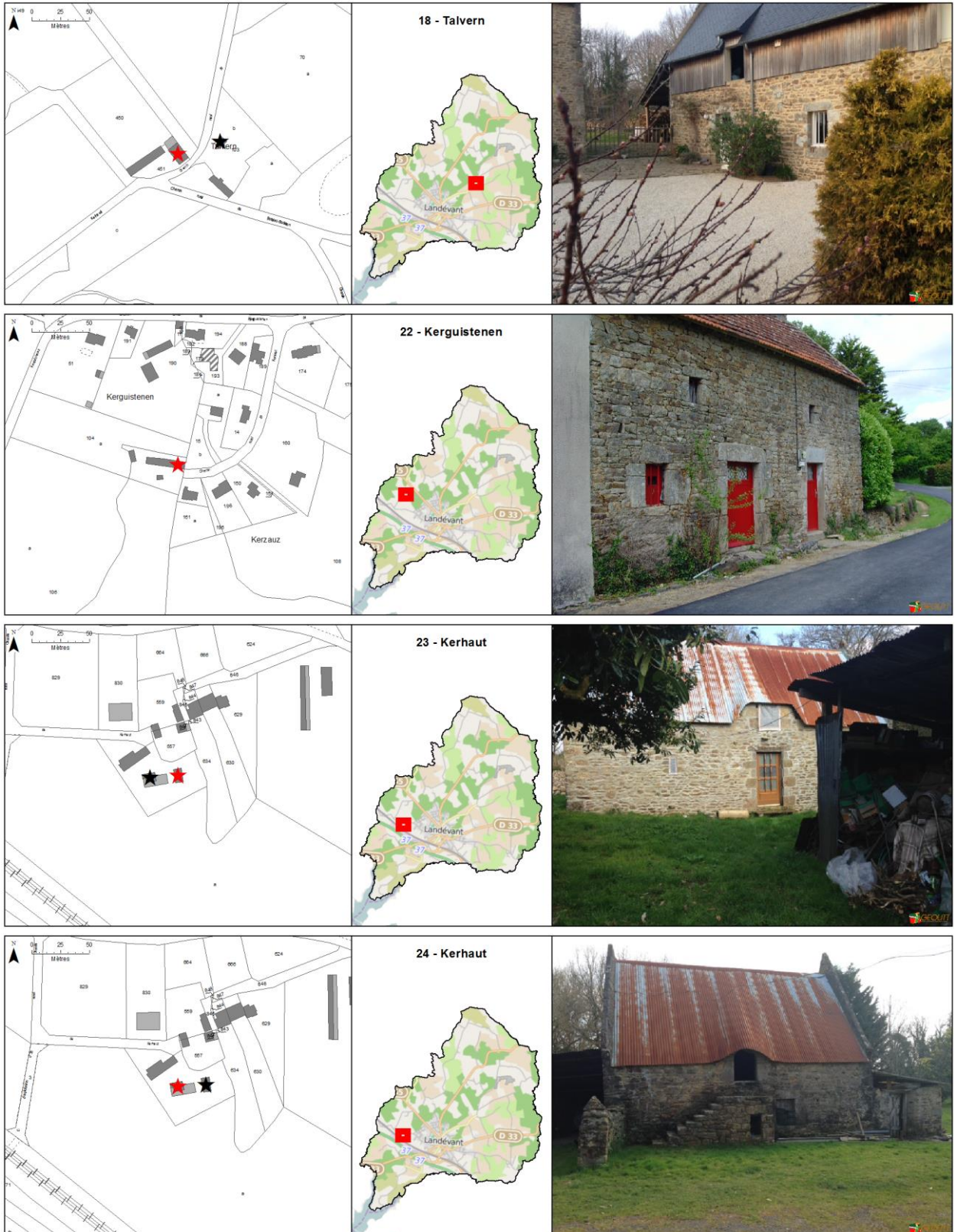
Sur la commune de Landévant **26 étoiles** ont été mises en place au PLU, il s'agit de constructions d'intérêt patrimonial (bâtiment ancien en pierre d'une superficie d'au moins 40 m² d'emprise au sol).

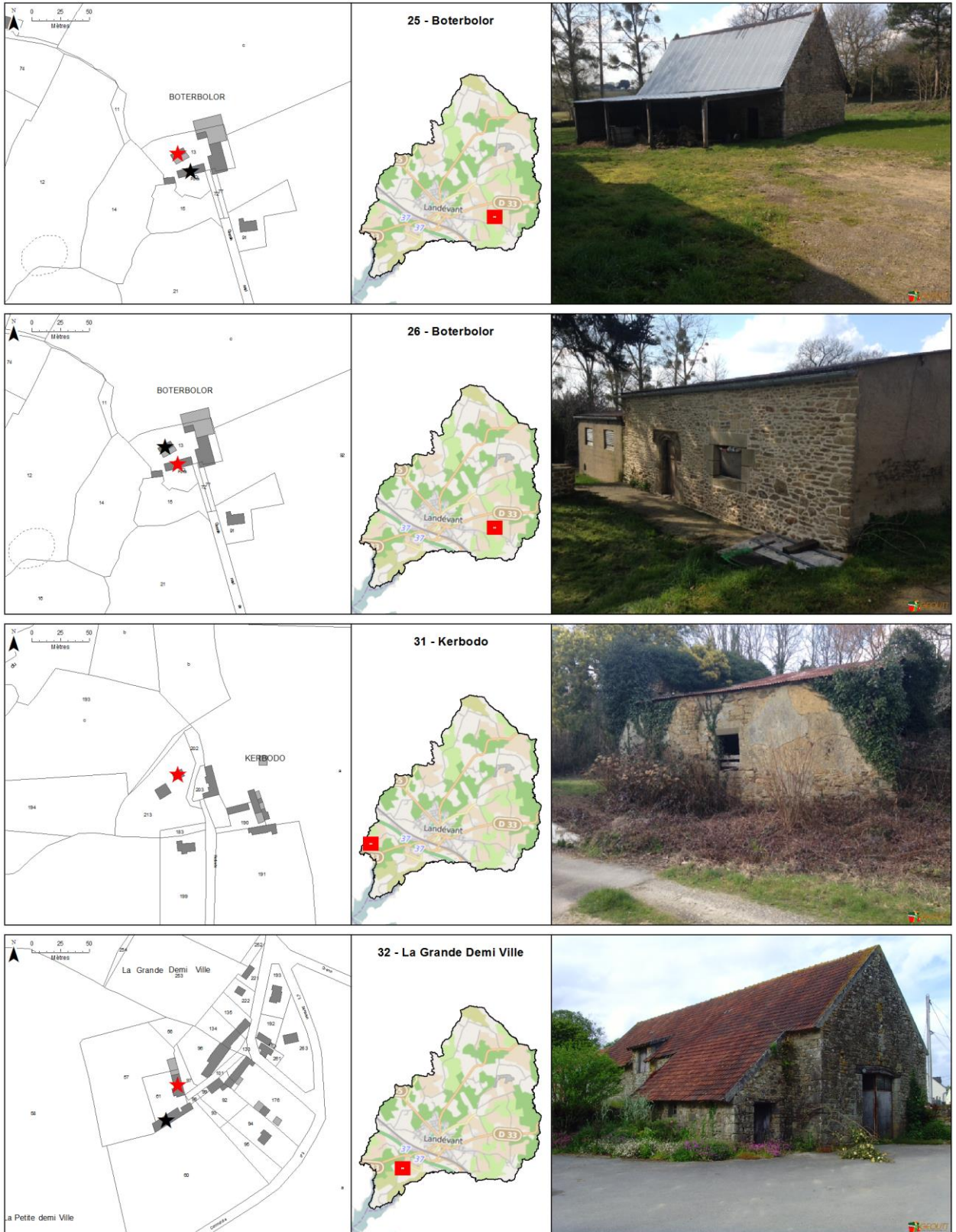














2.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)

2.2.1. Présentation générale

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

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

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

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

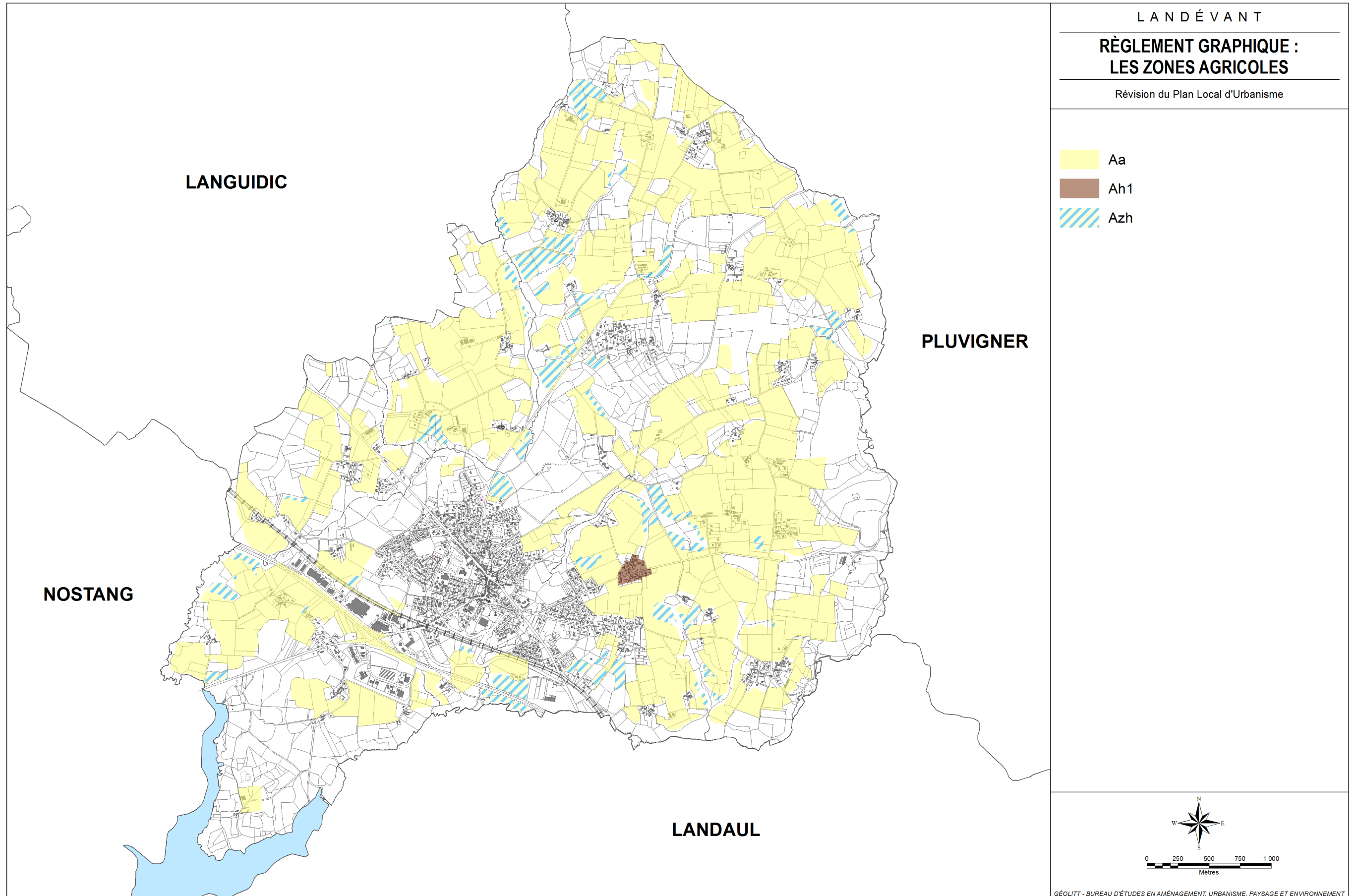
Le présent PLU s'attache donc à préserver l'outil agricole, en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD.

La zone A comprend les secteurs :

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

Elle comprend aussi les secteurs :

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



2.2.2. Les zones agricoles « simples » : Aa

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

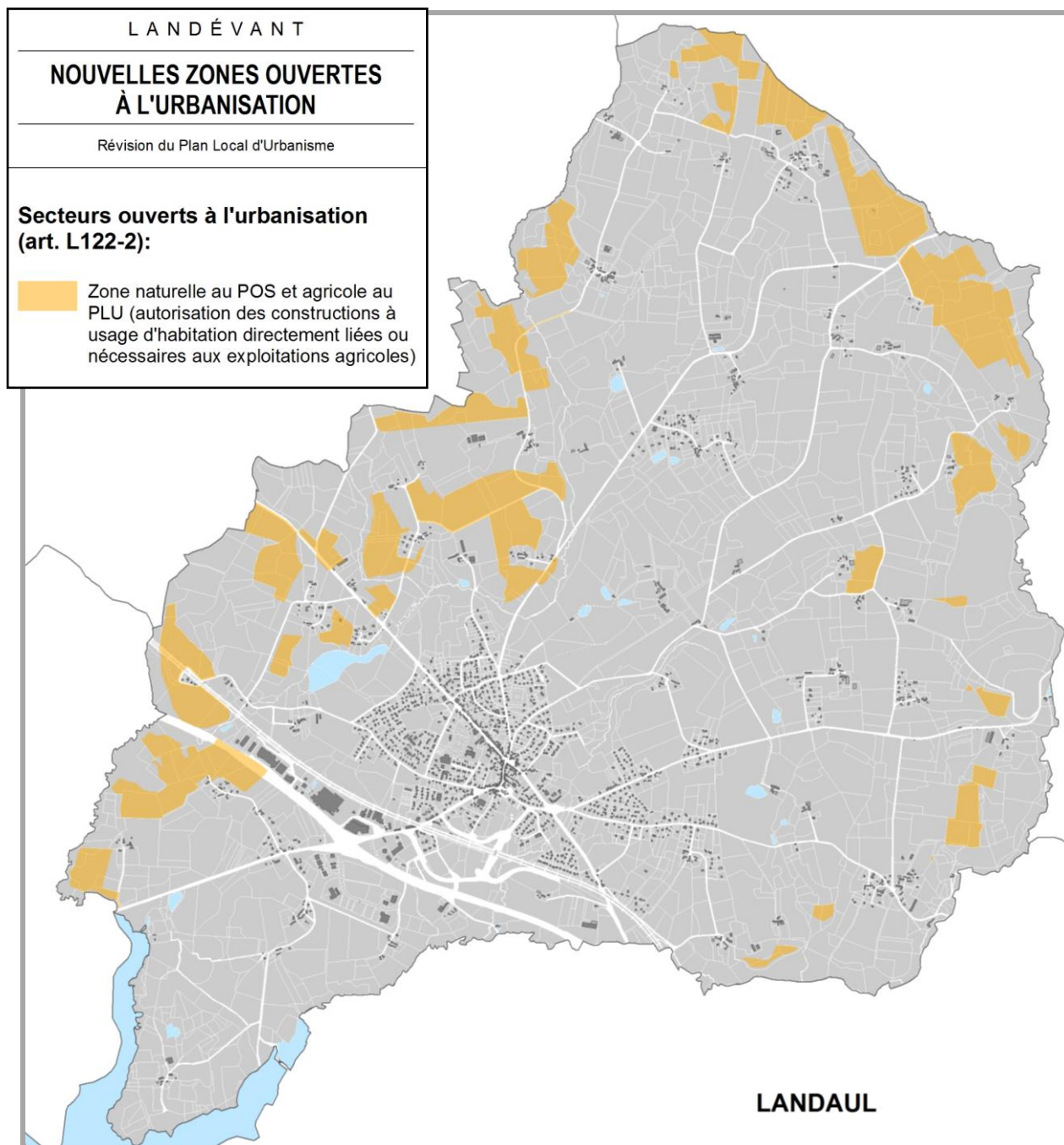
Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole du territoire par le classement en zone Agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines se situant aussi en N).

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Caractère exceptionnel :

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

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

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

Capacité d'accueil limitée :

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

Conditions réglementaires d'intégration fixées :

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

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

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

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

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

2.1.4. L'évolution du bâti en zone agricole

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

Il limite les possibilités d'extension des habitations existantes à 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol. Les habitations existantes ne peuvent bénéficier que d'une extension accolée à la construction existante.

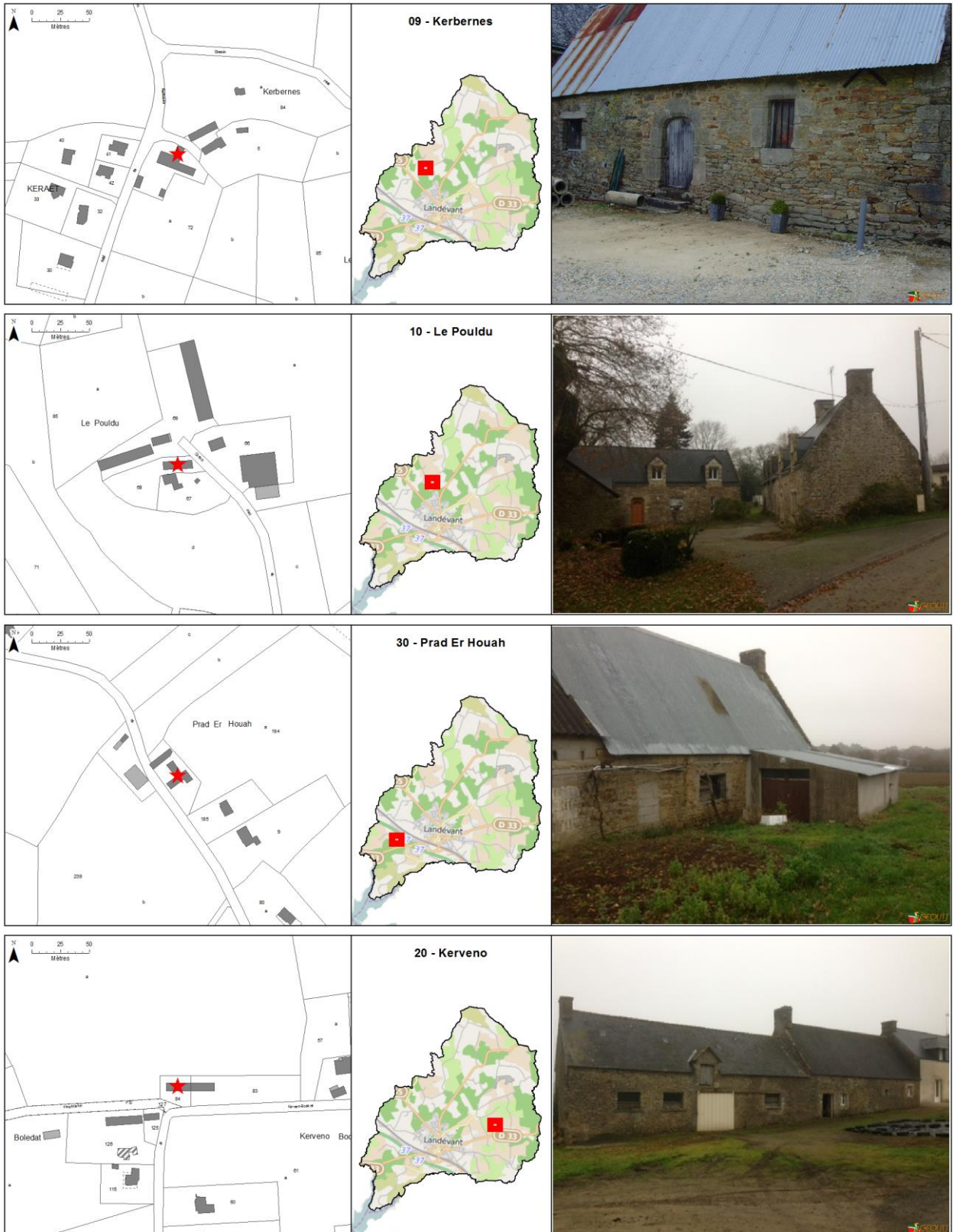
2.1.5. Les bâtiments pouvant changer de destination situés en zone A : les étoiles (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme)

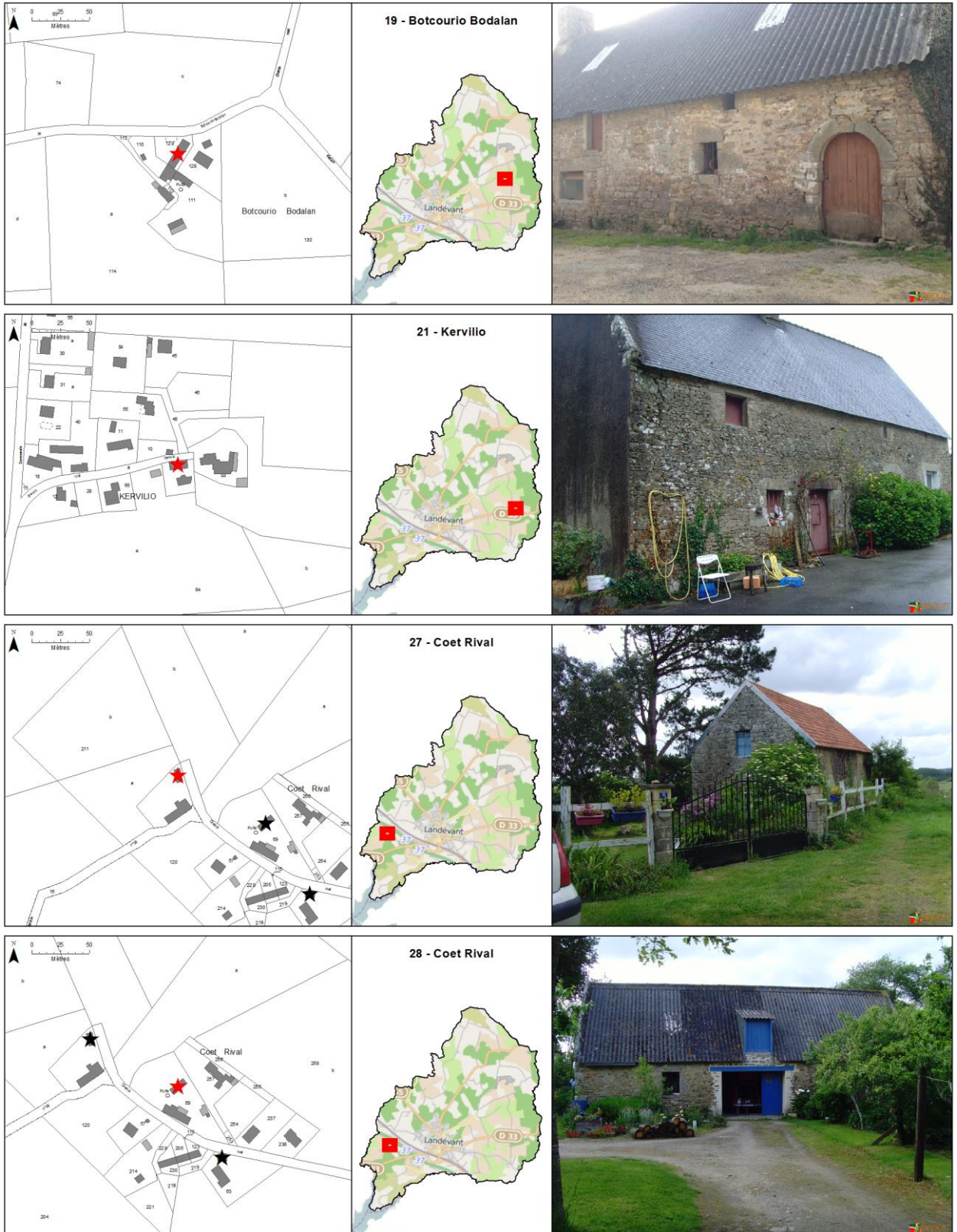
Les bâtiments qui, sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ont été spécifiquement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

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

Sur la commune de Landévant **12 étoiles** ont été mises en place au PLU, il s'agit de constructions d'intérêt patrimonial (bâtiment ancien en pierre d'une superficie d'au moins 40 m² d'emprise au sol). Les bâtiments agricoles anciens appartenant aux exploitations agricoles en activité n'ont pas été identifiés. Le règlement écrit du

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







2.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER

2.3.1. Présentation générale

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

Peuvent être classés en zone urbaine :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

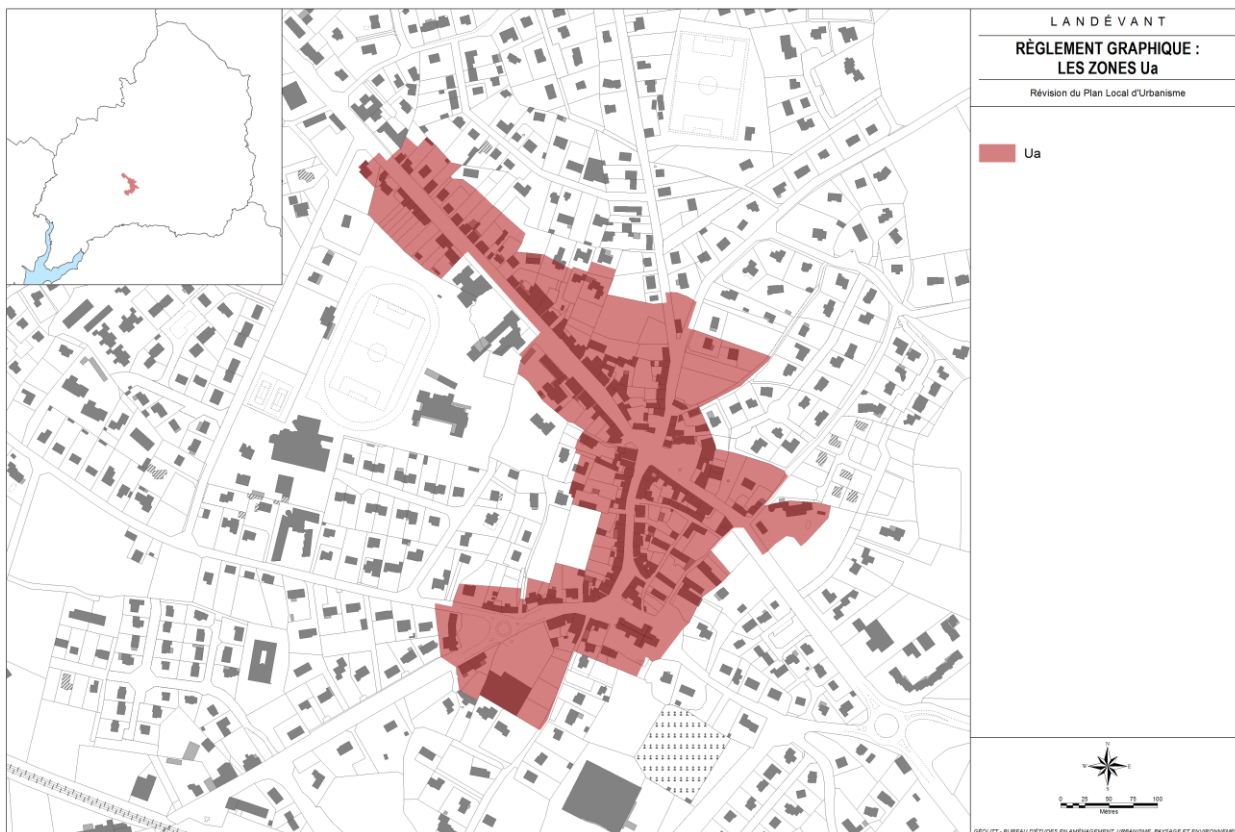
- **1AUb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat de densité moyenne à forte faisant référence à la zone Ub ;
- **1AUb1** : secteur 1AUb situé au sud de La Gare devant s'urbaniser en premier avant de pouvoir urbaniser la zone **1AUb2** ;
- **1AUba** : secteur à vocation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

La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

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

2.3.2. Les zones urbaines

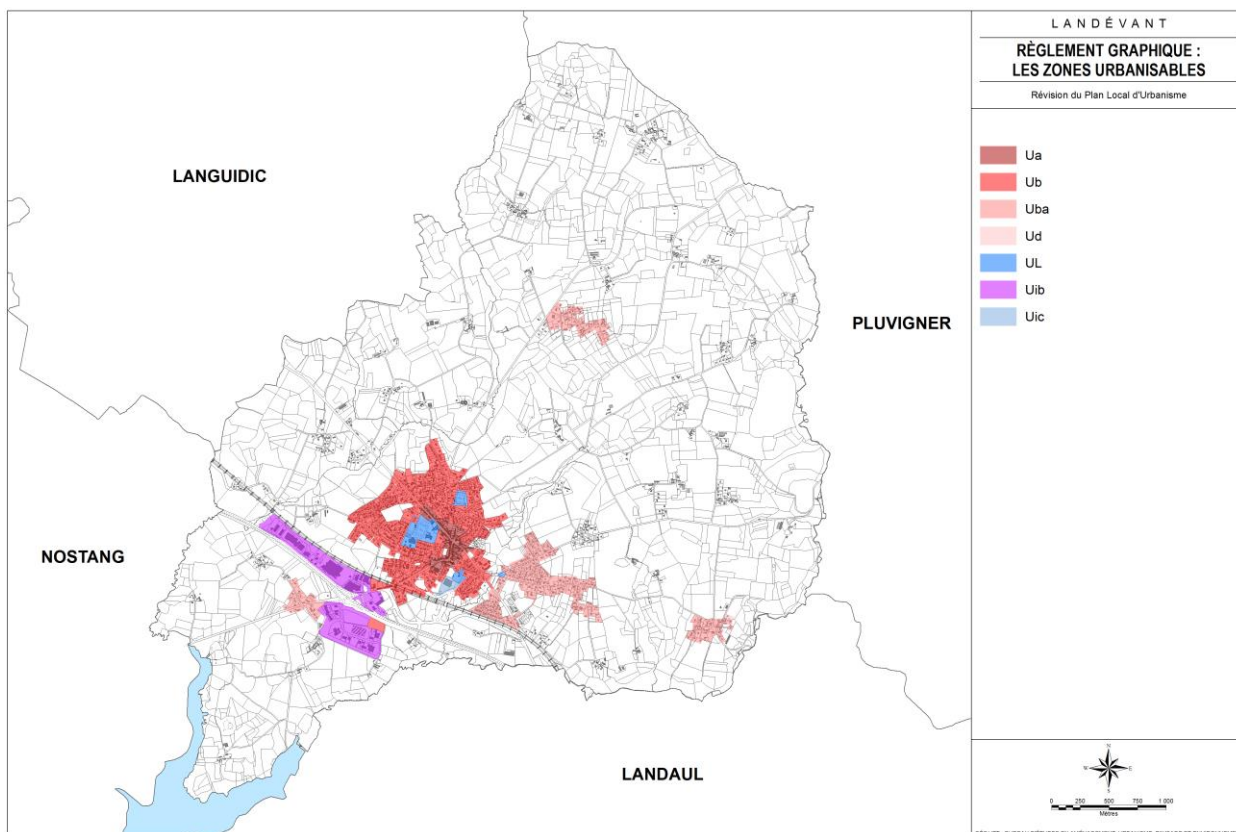
Le centre ancien de Landévant : zone Ua



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

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

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



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

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

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

Le secteur nord-est de Locmaria : zone Ud

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

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



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

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

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

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

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

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

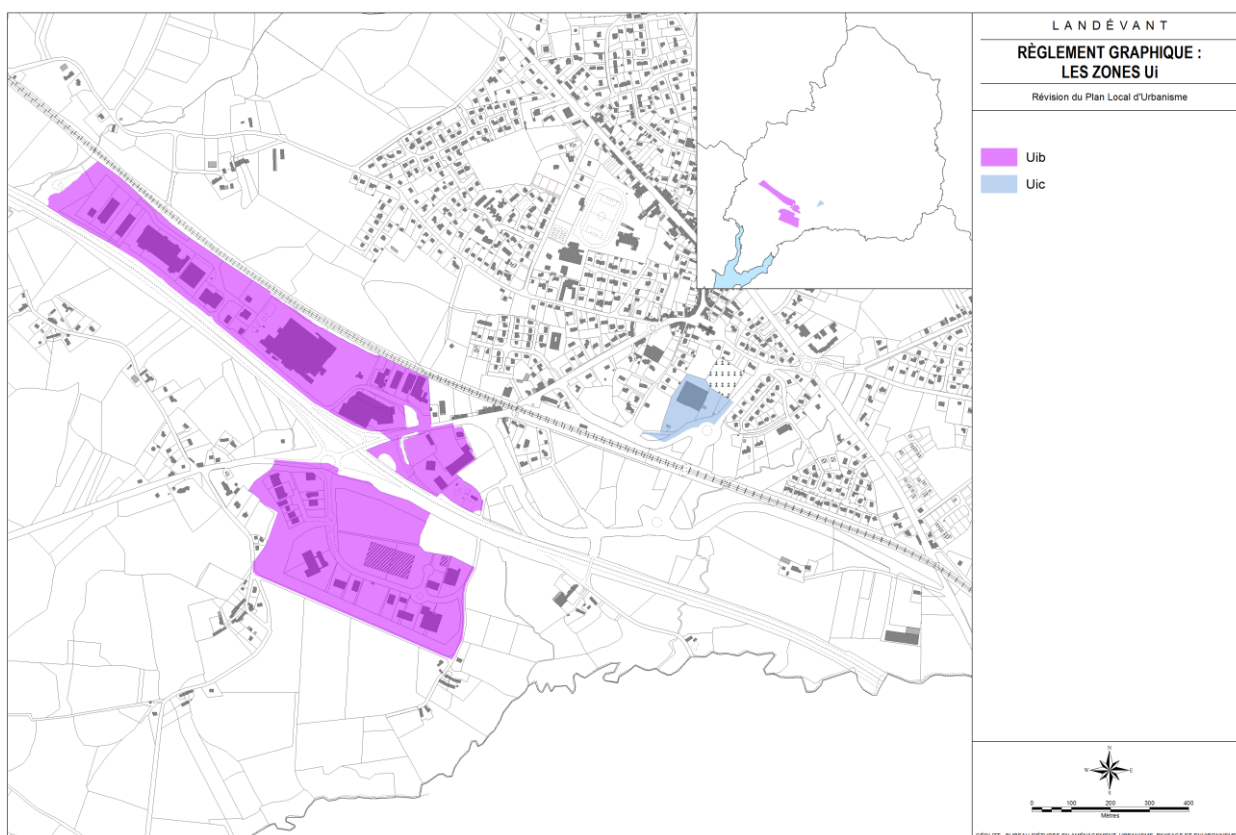
Ces 2 zones sont de compétences communautaires (Auray Quiberon Terre Atlantique).

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

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

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

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

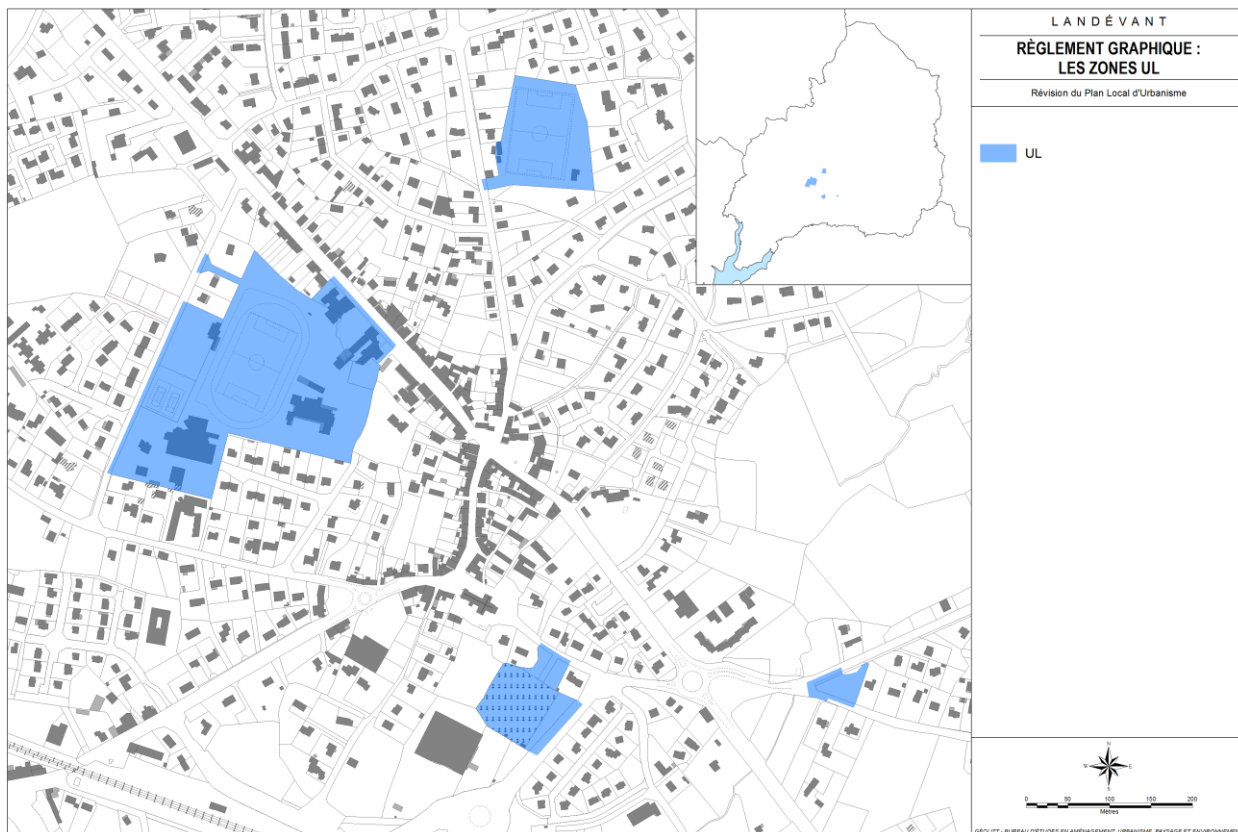


Les zones de loisirs ou d'équipements d'intérêt général :

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

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

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



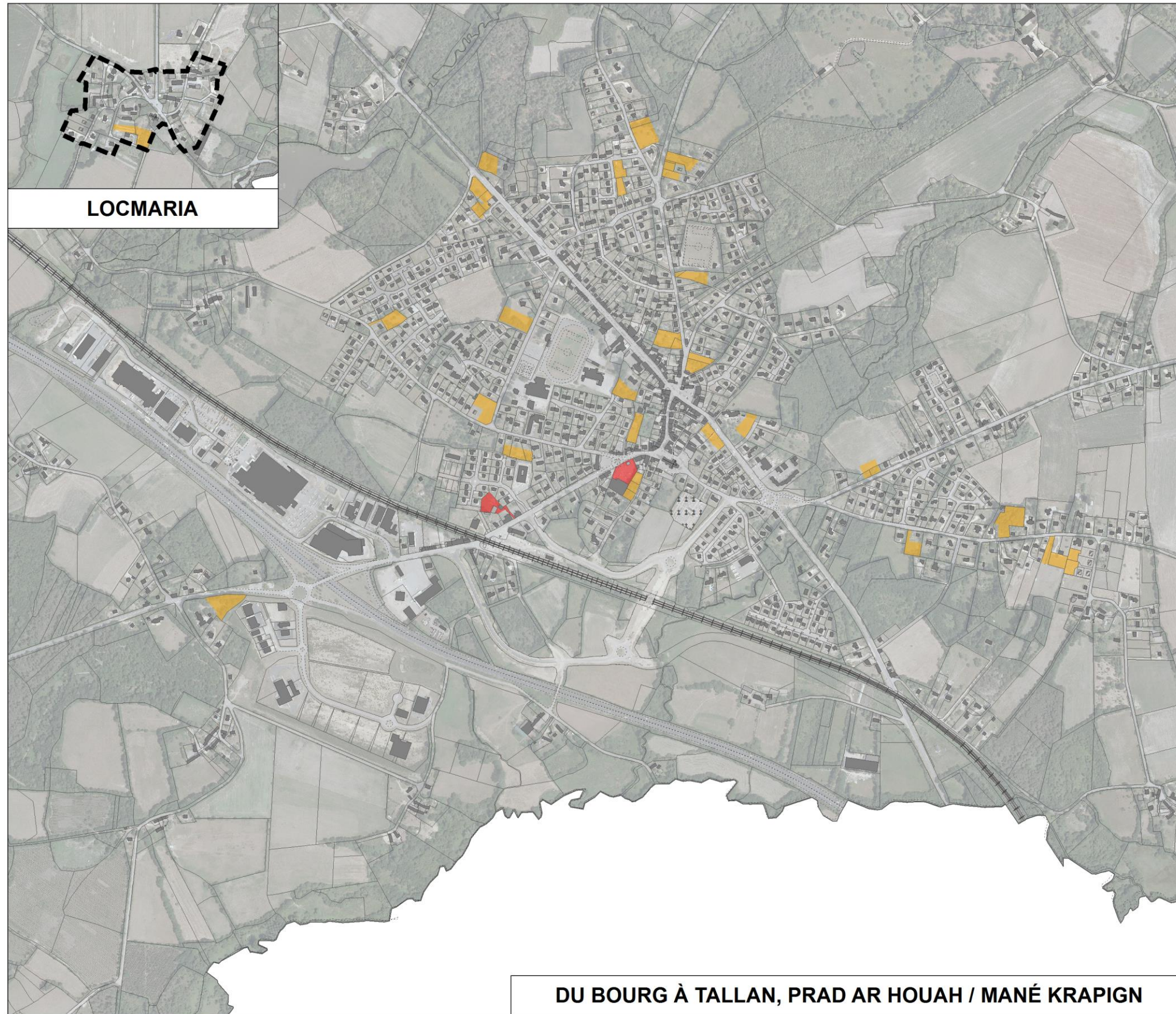
Les secteurs pour lesquels des orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées

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

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

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



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

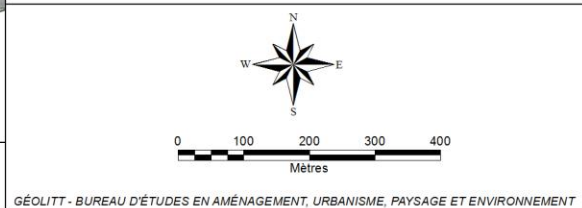


LANDÉVANT

**LES SECTEURS DE DENTS CREUSES
ZONÉS EN U ET SOUMIS À UNE
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

-  Secteur de renouvellement urbain
-  Secteur de dent creuse



2.3.4. Les zones d'urbanisation futures

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

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

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

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


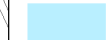

- **zones d'urbanisation à court et moyen terme** : il s'agit des zones **1AUa, 1AUb, 1AUba, 1AUL, 1AUt₁, 1AUt₂**.
- **zone d'urbanisation à long terme** (réserves foncières) : **2AU**.

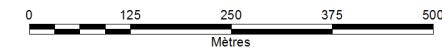


LANDÉVANT

**RÈGLEMENT GRAPHIQUE :
LES ZONES À URBANISER
À COURT TERME**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

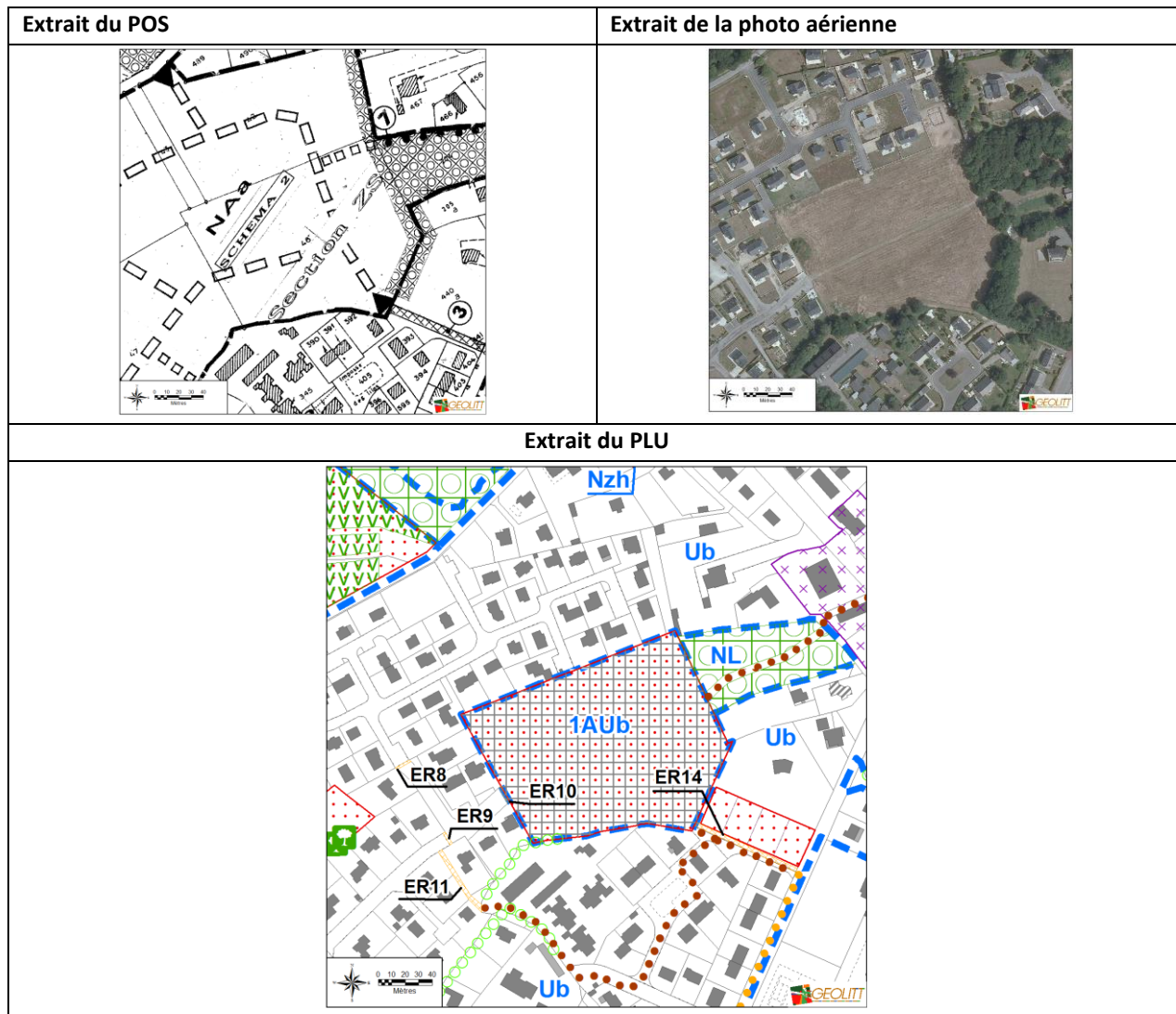
-  Secteurs à vocation d'habitat
-  Secteurs à vocation d'équipements
-  Secteurs à vocation de loisirs / tourisme



GÉOLITT - BUREAU D'ÉTUDES EN AMÉNAGEMENT, URBANISME, PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

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

a. Secteur de la rue du Parc des Sports



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

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

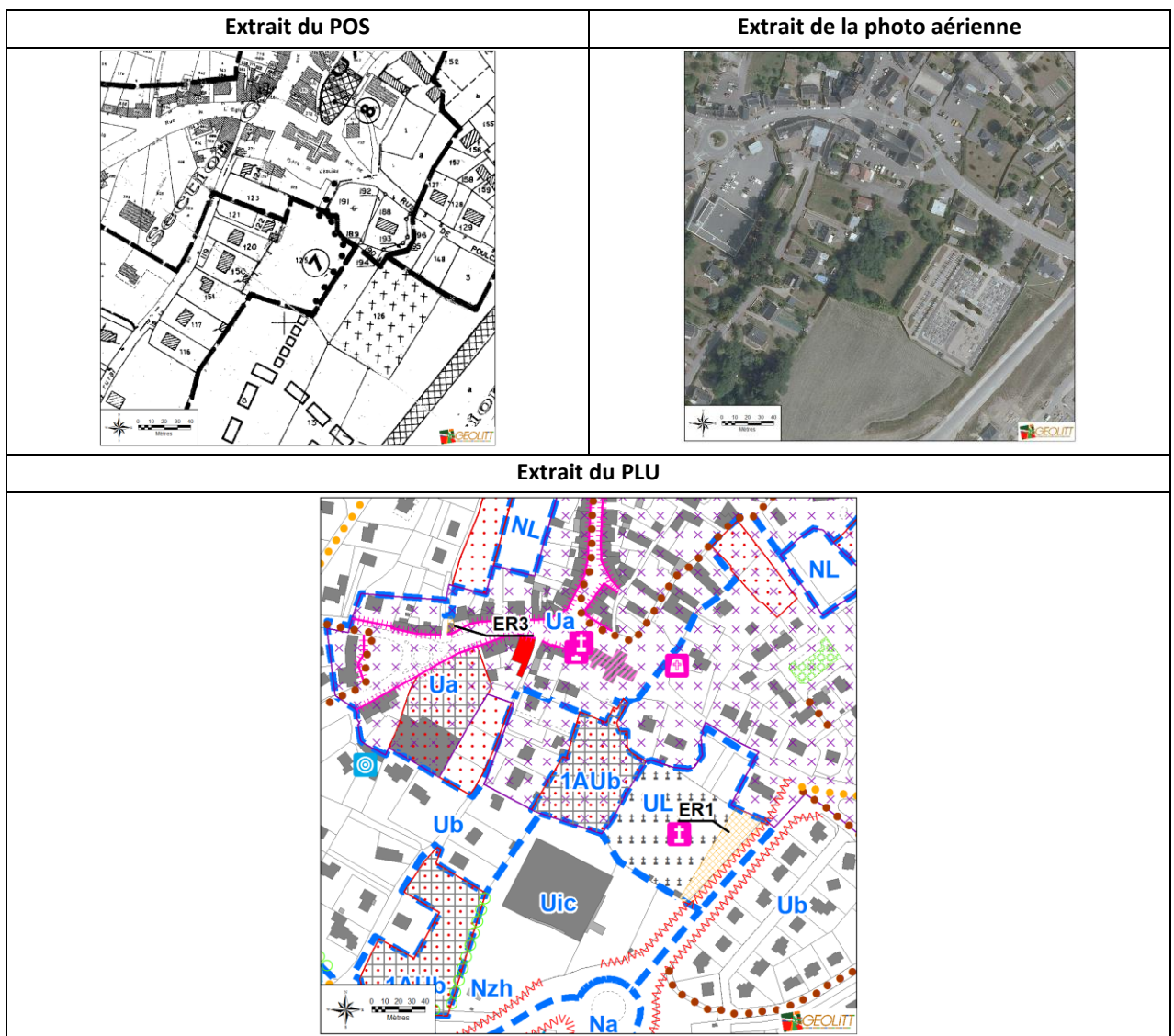
La zone est accessible depuis les lotissements environnants (Nord et Ouest actuellement, mais un emplacement réservé a été mis en place au Sud Est afin de permettre un futur accès) et bénéficie ainsi d'un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

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

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

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

b. Secteur de la Place de l'Eglise



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

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

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

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

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

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