

Commune de

LANDELEAU

Finistère

Carte Communale

Elaboration

1 Rapport de présentation



Approbation : D.C.M. du 31 Août 2005, complétée
Arrêté Préfectoral du le 10/02/06

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date de ce jour,

QUIMPER, le

POUR LA PREFET

Le chef de Bureau

Gilbert MAGUER



Sommaire

1	Présentation de la commune	4
1.1	Situation géographique	4
1.2	Situation administrative	5
1.3	Données socio-économiques et démographiques	7
➤	Population et ménages	7
➤	Logement	7
➤	Agriculture et développement économique	8
1.4	L'environnement, paysage et patrimoine	10
➤	Paysage	12
➤	Environnement	11
➤	Sites archéologiques	11
➤	Patrimoine	12
2	Le projet communal	13
2.1	Les grandes orientations	13
➤	L'agriculture	13
➤	Qualité de vie et tourisme	13
➤	Les atouts de Landeleau	13
➤	Esprit du projet	14
2.2	Le bourg et son développement	15
2.3	La zone rurale	19
3	La prise en compte de l'environnement et le respect des contraintes supra communales	20
3.1	Prise en compte de l'environnement	20
3.2	Textes législatifs et réglementaires	22
➤	La loi sur l'eau	22
➤	Sites archéologiques	22
➤	Les servitudes d'utilité publique	22
3.3	Les documents supra communaux	23

Annexe :
Eléments concernant l'aptitude à l'assainissement

Introduction

Par délibération du 31 août 2001 et suite à la promulgation de la loi SRU, le Conseil Municipal de Landeleau a décidé l'élaboration d'une carte communale, document d'urbanisme simplifié, qui délimite les zones constructibles de celles qui ne le sont pas.

Ce document d'urbanisme simplifié est défini aux articles L.124-1 à L.124.4 (*) du code de l'urbanisme (loi S.R.U. du 13 déc.2000) ; son contenu et la procédure d'élaboration sont définis aux articles R.124.1 à R.124.6 (*) (décret 2001-260 du 27 mars 2001).

Elaborée par le conseil municipal en association avec les services de l'Etat (notamment la Direction Départementale de l'Équipement) et la Chambre d'Agriculture, la carte communale est soumise à enquête publique. Le dossier est approuvé conjointement par le Conseil Municipal et le Préfet.

Le délai de validité n'est pas fixé, en conséquence ce document, une fois approuvé, a un caractère permanent tant qu'il n'est pas révisé ou remplacé par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Outre le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, la carte communale prend en compte les contraintes supra-communales et particulièrement les servitudes d'utilité publique, celles-ci ont été portées à la connaissance de la commune, par le Préfet, au début de la procédure d'élaboration.

Le dossier de carte communale de Landeleau comprend :

- le présent rapport de présentation
- les documents graphiques (deux planches à l'échelle du 1 / 5000°)
- des documents administratifs regroupés en annexe
- une annexe intégrant des extraits du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal.

* voir en annexe

Chronologie de l'élaboration de la carte communale

La procédure d'élaboration de la carte communale s'est déroulée comme suit :

Décision d'élaboration d'une carte communale	Délibération du Conseil Municipal du 31/08/2001
Elaboration du dossier	Réunions de la commission municipale courant novembre 2003 – janvier 2004 réunion plénière (commission municipale, DDE, DDA et Chambre d'Agriculture) le 14 juin 2004
Enquête publique	Arrêté municipal du 25 avril 2005 Durée de l'enquête : 8 juin – 8 juillet 2005
Approbation de la carte communale par le conseil municipal	Délibération du conseil municipal du 31 août 2005
Transmission pour approbation au Préfet	
Approbation préfectorale	Arrêté Préfectoral n°
Mesures de publicité	affichage publicité dans la presse locale

1 Présentation de la commune

1.1 Situation géographique

La commune de Landeleau (Finistère) a une superficie de 30 km². Elle se situe au Nord-Est de Quimper à 40 minutes en voiture, et à 10 minutes à l'Ouest de Carhaix-Plouguer (environ 25 km).

Le territoire de Landeleau est bordé :

- à l'Ouest par la commune de Plonévez du Faou,
- au Nord par les communes de Collorec et Plouyé et Kergloff
- à l'Est par Kergloff et Clédén Poher,
- au Sud par Spézet.

Les nombreux méandres de L'Aulne forment la limite Est de la commune. Le canal de Nantes à Brest utilise son cours pour former cette fois-ci la limite Sud de Landeleau.

Au Nord, la rivière Elez, affluent de l'Aulne, sépare Landeleau de Plouyé. Un second ruisseau, marque fortement le relief de la commune. Il suit une direction Nord Sud avant de se jeter dans le Canal de Nantes à Brest à Poull Ru.

Le bourg est implanté sur une hauteur, dominant un méandre de l'Aulne. Les choix qui ont présidé à l'implantation du bourg de Landeleau sur ce site, paraissent très judicieux : la configuration du terrain permet d'être entouré sur trois côtés par des vallées.

A l'exception des vallées, fortement creusées par l'érosion, le relief de la commune est peu marqué. L'altimétrie de Landeleau évolue entre la cote 170 m pour les points les plus hauts (Nord de la commune), et la cote 50 m pour les points les plus bas au Sud (à proximité du canal).

La voie express N 164 borde la commune au Sud, le long du canal de Nantes à Brest. Landeleau bénéficie d'un accès aisé sur cette voie, par le biais de deux échangeurs : le Stang et Pont Triffen. En outre de nombreuses départementales traversent la commune de part en part :

- la D 17 du Nord au Sud (axe Gourin / Huelgoat)
- la D 236, dans le 1/3 Nord de la commune
- la D 48 en limite nord (axe Carhaix / Plonévez du Faou)

Le reste du réseau viaire composé de voies communales vient compléter cette bonne desserte routière.

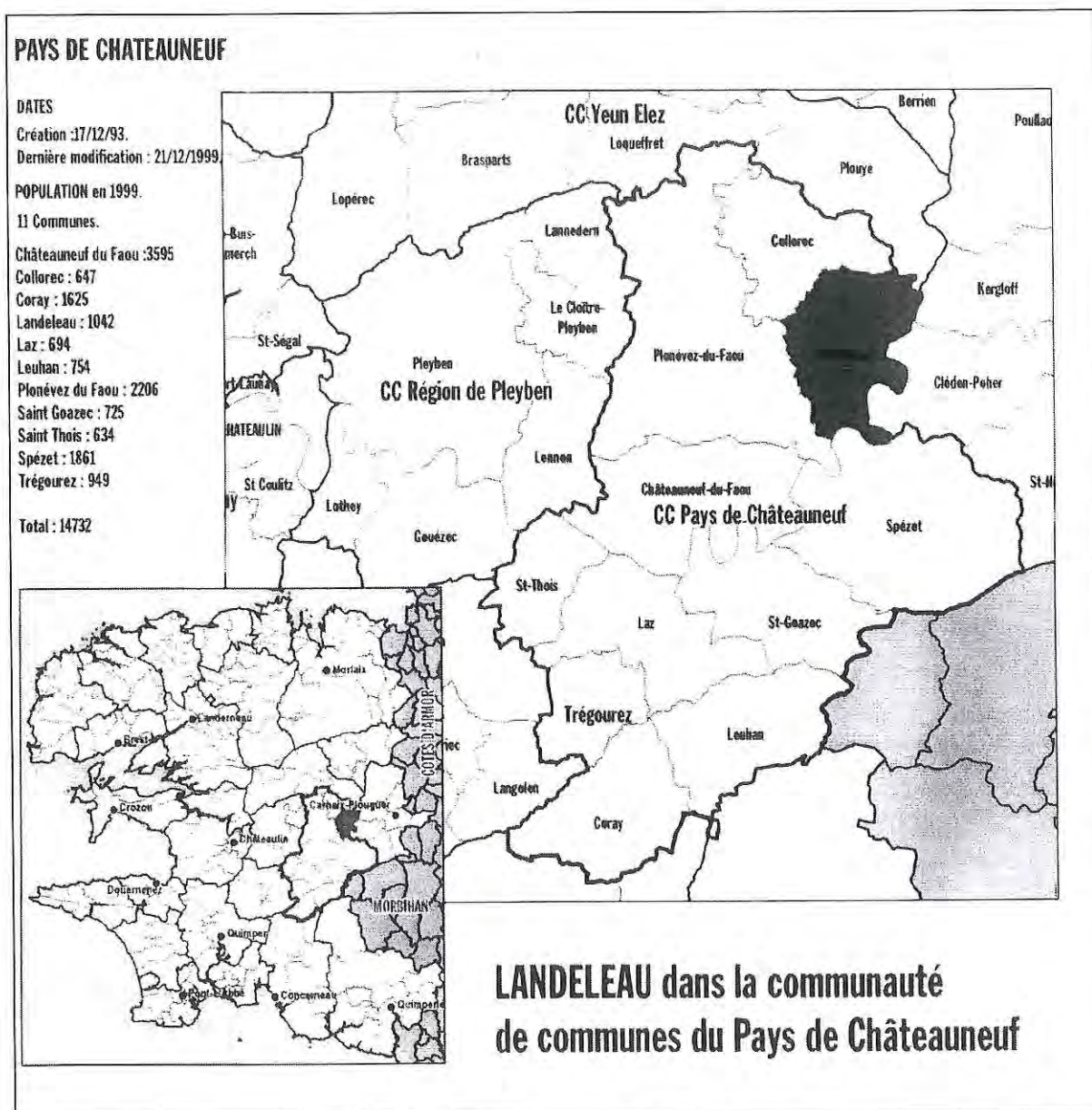
1.2 Situation administrative

La commune de Landeleau fait partie du canton de Châteauneuf du Faou et de l'arrondissement de Châteaulin.

Elle est également membre de la communauté de communes du Pays de Châteauneuf créée par arrêté préfectoral du 17 décembre 1993, modifiée le 21 décembre 1999, puis le 19 décembre 2003.

Elle comprend 11 communes : Châteauneuf du Faou, Coray, Landeleau, Laz, Leuhan, Plonévez du Faou, Saint Goazec, Saint Thoïs, Spézet, Trégourez.

Elle comprend une population totale de 14 732 habitants.



Source : Porter à connaissance DDE29/SATSEPI/SUP Janvier 2004 - fond

La communauté s'est dotée des compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace communautaire :
 - création de ZAC
 - élaboration d'une réflexion communautaire dans le domaine des infrastructures routières à caractère intercommunal,
 - schéma directeur, aménagement rural.
- Action de développement économique :
 - acquisition, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique,
 - achat de terrains et construction de bâtiments à vocation économique.
- Politique du logement et du cadre de vie :
 - définition d'un programme d'actions en faveur du logement locatif avec l'accord de la ou des communes concernées et en liaison avec le Programme de l'Habitat du Centre Finistère ou tout organisme habilité,
 - « Contrat enfance » communautaire :
 - service de garde à domicile,
 - mise en place d'un relais d'assistante maternelle,
 - observation et perspective.
- Voirie d'intérêt communautaire :
 - Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.
- Protection et mise en valeur de l'environnement :
 - Elimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés, soit la collecte sélective et le traitement. Ce dernier est assuré par délégation de la compétence au syndicat intercommunal de répurcation du Centre Ouest Bretagne.

De plus, la communauté de communes du Pays de Châteauneuf fait partie du Pays du Centre Ouest Bretagne. Ce pays rassemble 10 communautés de communes plus quelques communes isolées et touche trois départements (Finistère, Côtes d'Armor et Morbihan).

Le pays s'étend de Pleyben à Corlay d'Est en Ouest et de Lohuec à Plouay du Nord au Sud sur une superficie de 3 264 km². Il s'agit du plus grand pays de Bretagne. L'arrêté créant le Pays de Centre Ouest Bretagne a été pris par M. le préfet de région le 1^{er} octobre 1992. Cinq communautés de commune du Finistère en font partie :

- du Pays de Châteauneuf,
- du Poher,
- du Pays de Pleyben,
- des Monts d'Arrée,
- du Yeun Elez.

1.3 Données socio-économiques et démographiques

L'étude de ces données permet de mieux appréhender les réalités et besoins communaux. Cette analyse se base essentiellement sur les données communiquées par la mairie et l'étude du recensement général de population de 1999.

➤ Population et ménages

La population communale est de 1042 habitants en 1999, soit en légère augmentation depuis 1990 où elle comptait 1028 habitants. C'est la première inversion de tendance depuis de nombreuses années. La commune n'avait en effet cessé de perdre des habitants pendant de nombreuses années (1265 habitants au RGP de 1962).

L'analyse des taux démographiques permet de mieux comprendre cette évolution. Landeleau a souffert pendant longtemps d'un solde migratoire négatif. Beaucoup de personnes quittaient la commune. Ces départs nombreux ont eu des répercussions néfastes sur le solde naturel quelques années plus tard.

Taux démographiques (moyennes annuelles en %)					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	- 0,94	- 1,21	- 0,76	- 0,71	+ 0,15
- dû au solde naturel	+ 0,05	- 0,45	- 0,80	- 0,79	- 0,38
- dû au solde migratoire	- 1,00	- 0,76	+ 0,04	+ 0,08	+ 0,53

Source : RGP 99

L'évolution de la commune entre 1990 et 1999, atteint presque la moyenne départementale en matière de taux d'évolution : + 0,15 % pour Landeleau contre 0,18 % pour le Finistère. Aujourd'hui, la situation s'améliore pour deux raisons :

- le solde migratoire s'est affermi et contribue dorénavant de manière positive à la croissance démographique de la commune.
- le déficit des naissances semble s'atténuer, même s'il reste négatif.

Tant que le solde naturel (différence entre naissances et décès) ne retrouvera pas des valeurs positives, la croissance de Landeleau sera dépendante des arrivées de nouveaux résidents.

Malgré ce regain dans le taux d'évolution de la commune, l'étude de la composition démographique de Landeleau révèle que cette population est âgée : 34,9 % des habitants ont plus de 60 ans contre 24,6 % dans le Finistère. La proportion des moins de 20 ans est par contre quasi similaire entre le département et la commune (respectivement 21,1 % et 23,6 %). De plus si l'on considère ces dix dernières années, la population scolaire est également en hausse et atteste d'une certaine vitalité.

➤ Logement

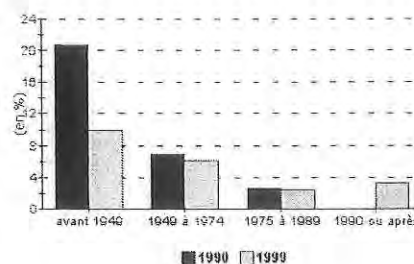
Le parc de logement s'est quasiment stabilisé entre les deux derniers recensements passant de 573 à 567 en 1999. A l'heure de la décohabitation et de la baisse du nombre de personnes par logement qui va de pair, il est vital pour une commune qui souhaite conserver une stabilité démographique de voir s'accroître le nombre de résidences principales.

Plus significativement, on relève pour la même période, un accroissement du nombre de résidences principales qui passe de 437 à 451.

Ensemble des logements par type

Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	567	100,0 %	-1,0 %
dont :			
Résidences principales	451	79,5 %	3,2 %
Résidences secondaires	78	13,8 %	25,8 %
Logements occasionnels	3	0,5 %	-80,0 %
Logements vacants	35	6,2 %	-40,7 %
dont			
Logements individuels	562	99,1 %	-1,9 %
Logements dans un immeuble collectif	5	0,9 %	///

Taux de vacance
Selon la date d'achèvement



Les données de l'INSEE relèvent pour la même période une tension au niveau du marché de l'immobilier. En effet, la vacance avoisine dorénavant 6,2 %, signe d'un marché où l'offre et la demande commencent à s'équilibrer.

Nombre de logements par catégorie

	1999	1990
Rés principales	451	437
Rés sec et logts occ	81	77
Logements vacants	35	59
Total	567	573

La commune doit veiller à garder cette marge au risque de voir l'offre réelle en logement se rapprocher de zéro. En effet, les logements même s'ils sont vacants ne sont pas pour autant disponibles à la location ou à la vente. Certains d'entre eux nécessitent des travaux de réhabilitation, ou leurs propriétaires ne souhaitent tout simplement pas les mettre sur le marché.

Le nombre de résidences secondaires a par ailleurs dans le même temps augmenté de manière significative (+25 % entre 1999 et 1990).

Le tableau suivant regroupe les statistiques des permis de construire des 5 dernières années :

PC pour constructions neuves	2000	2001	2002	2003	2004
	4	3	1	10	3

Source Mairie et DDE

Ces chiffres indiquent qu'une demande existe sur la commune et que les constructions neuves connaissent depuis ces dernières années une progression importante.

La majeure partie des résidences principales de Landeleau sont des maisons individuelles (98%) dont leurs occupants sont propriétaires dans 80 % des cas. De ce fait, la part des logements occupés à titre locatif, restait faible en 1999, avec 16,4 % (6,0 % dans des HLM) contre 29,7 % dans le Finistère (HLM : 10 %). Le nombre de logements locatifs sociaux est de 27 unités.

Une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) vient de s'achever au 31/12/2004. Elle portait sur l'amélioration de l'habitat ancien pour du logement locatif privé. Le nombre de logements sans confort diminue régulièrement sur la commune : il est passé de 54 en 1990 à 18 en 1999.

➤ Agriculture et développement économique

Comme dans toutes les communes rurales, l'agriculture à Landeleau demeure le pilier économique majeur. Toutefois, aujourd'hui, elle traverse une période difficile, et le nombre de sièges d'exploitations ne cesse de diminuer. En 1999, on estime que 60 actifs travaillaient dans le secteur agricole. Dans les années à venir, les perspectives d'évolution laissent présager une poursuite de la tendance à la baisse du nombre d'actifs agricoles.

A côté de l'agriculture, les activités sont représentées par deux entreprises alimentaires (biscuiteries industrielles regroupées au Nord du bourg qui comptent à elles seules une centaine d'emplois.), quelques entreprises artisanales, un centre de soins infirmiers et quelques commerces de proximité (boulangerie, bar brasserie).

Le nombre d'actifs résidants a connu une légère augmentation (+ 9 personnes entre 1990 et 1999, 389 actifs dont 348 ayant un emploi) même si la plupart d'entre eux travaillent à l'extérieur de la commune (58,1 %) et si ¼ se rendent même dans un des départements voisins pour exercer son activité. Le taux de motorisation des ménages a faiblement progressé, il est passé de 78 à 83 %.

Toutefois, le nombre des actifs au chômage augmente légèrement (9,5 % en 1990 contre 10,5 % en 1999). De la même façon, le rapport actifs/inactifs est de 37,3 % contre 42,2 % pour le Finistère.

Les initiatives en matière développement économique sont désormais de compétence intercommunale, Landeleau établira avec ses partenaires les choix les plus judicieux quant à l'implantation de nouvelles activités économiques. Pour l'instant aucune zone d'importance communautaire n'est prévue sur le territoire communal, la communauté préférant pour le moment miser sur le développement de sites existants bénéficiant d'un potentiel de développement et d'une situation géographique plus attractive.

En conclusion, la croissance démographique de Landeleau est actuellement assurée uniquement par l'arrivée de nouveaux résidents. L'arrivée de cette nouvelle population apparaît comme le principal facteur de nature à dynamiser le tissu social, associatif et économique de la collectivité.

La commune se doit donc aujourd'hui d'offrir de nouvelles possibilités de construction au risque de ne pouvoir remplir cet objectif mais également de ne pouvoir satisfaire aux besoins des habitants de la commune en matière de logement.

Dans le même temps, la commune souhaite garantir le maintien d'une activité agricole pérenne, et préserver les éléments constitutifs de son cadre naturel, environnemental et paysager.

1.4 L'environnement, paysage et patrimoine



d'après carte IGN.25/000°

➤ Paysage

Le paysage de Landeleau est marqué par sa vocation rurale et un relief prononcé au niveau des deux cours d'eaux, qui ont modelé de manière forte le paysage.

C'est ce même relief si particulier qui a conditionné l'expansion du bourg vers la zone la plus plane : le nord. Le développement de l'urbanisation s'est alors réalisé sous le schéma classique du bourg-rue, le long de la RD 17 principalement.

La commune a été relativement épargnée par des remembrements souvent destructeurs en terme de linéaire bocager. Bien entendu, la mécanisation accrue de l'agriculture et le regroupement des exploitations ont conduit à la disparition de quelques talus et haies bocagères, mais ces changements n'ont pas profondément modifié le paysage.

Les talus subsistants sont, bien entendu, à conserver, en raison de leur rôle structurant paysager, mais aussi dans le rôle régulateur du débit des eaux de ruissellement.

Les hameaux ruraux, assez regroupés, évoluent soit vers une occupation de type résidentielle, et se voient alors restaurés, soit demeurent des exploitations agricoles, où la mise aux normes actuelles des installations d'élevage conduit à construire des bâtiments industrialisés, souvent difficiles à intégrer dans le paysage.

➤ Environnement

La commune compte deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique). La première de type I, se situe au niveau de la confluence Aulne / Elez. C'est une vallée boisée qui s'étend sur près de 40 ha. La seconde, de type II, concerne la vallée de l'Aulne et s'étend également sur les deux départements voisins.

Pour rappel, la ZNIEFF constitue un inventaire, aussi exhaustif que possible, des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et animales menacées. Deux types de ZNIEFF sont définis :

Type I : Secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable

Type II : Grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Il existe également un espace régional d'intérêt pour les mammifères, le long du canal de Nantes à Brest, pour la protection de la loutre d'Europe. Depuis 1994, on observe une recolonisation spectaculaire du canal par la loutre sur plus de 50 kilomètres. Plusieurs espèces de Chauves-souris vivent également sur ce territoire.

➤ Sites archéologiques

Dans le dossier de "Porter à la connaissance", le Service Régional de l'Archéologie rappelle les points suivants :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par "Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie" (Direction régionale des affaires culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du chapitre, 35044 RENNES CEDEX tél : 02.99.84.59.00).

- L'article 1 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit que : " Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde de l'intérêt scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée."
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du code pénal), est résumée par "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322."

Outre l'application du décret précité, le service régional d'archéologie demande le classement en zone naturelle sur le document d'urbanisme (ce qui dans le cas d'une carte communale peut s'interpréter comme la zone non-constructible) pour les sites suivants :

- Au lieu dit de Menez Banal, un cimetière (inhumation), une enceinte de l'âge du bronze,
- Des Tumulus de l'âge du bronze, dans les lieux dits de Menez Lannac'h, Kerroue et Lanloch,
- Un gisement de surface du Mésolithique à Penity Saint Laurent,

Au lieu dit Penfoul, une nécropole et des habitations de l'âge du fer sont également concernées par ce recensement réalisé par le service régional d'archéologie.

Tous ces sites ont été reportés sur le document graphique de la carte communale avec un hachurage permettant de les localiser. Aucun de ces sites n'est inclus dans une zone constructible de la carte communale.

➤ Patrimoine

Landeleau dispose d'un patrimoine communal d'une grande richesse et diversité qui compte aussi bien des immeubles (église, chapelle ...) que des éléments dits de petit patrimoine (croix, calvaire, fontaine, lavoir, ...).

La commune a souhaité les préserver. C'est pourquoi la liste exhaustive de ces éléments du patrimoine a été intégrée à la carte communale.

La liste de ces éléments figure au chapitre 3.1

2 Le projet communal

2.1 Les grandes orientations

L'élaboration du projet de carte communale repose sur des réflexions globales sur l'aménagement et l'urbanisme communal. Plusieurs thèmes ont été évoqués :

➤ L'agriculture

Elle continue à jouer un rôle incontournable dans l'économie communale et l'occupation de l'espace. Malgré la diminution du nombre d'exploitants, la commune a à cœur, de ne pas autoriser des constructions neuves trop près des sièges d'exploitation. Les exploitations auront ainsi moins de contraintes pour s'adapter aux nouvelles exigences de la législation et des marchés.

Malgré le fait que de nombreuses exploitations aient disparu ces dernières années, la protection des exploitations agricoles demeure essentielle d'un point de vue économique pour les exploitants mais aussi pour le rôle primordial qu'elle joue dans l'entretien de l'espace rural et des paysages.

➤ Equipements collectifs et assainissement

Dans le domaine de l'assainissement, Landeleau est desservie par une station d'épuration, de type lagunage naturel, au lieu dit la Croix Rouge (Au Sud-Est du bourg, au bord de l'Aulne). Sa capacité est de 320 équivalents habitants.

➤ Qualité de vie et tourisme

L'activité touristique est encouragée par la mise en valeur de sentiers de randonnée (piétonne et VTT) le long du canal de Nantes à Brest et de l'Aulne. La richesse du patrimoine constitue également un atout pour Landeleau.

➤ Les activités

La commune envisage le développement du site des Trois Croix pour l'accueil d'activités artisanales d'intérêt local. L'hypothèse de créer une nouvelle zone d'activités sur le site de Pont Triffen, un moment envisagé n'a finalement pas été reprise dans la carte communale, la communauté de communes préférant axer sa politique sur le développement de pôles d'activités existants.

➤ Les atouts de Landeleau

Le développement de l'habitat est indispensable au maintien de la vie communale dans tous ses aspects (scolaire, associatif, commercial, etc...). L'accueil d'une population nouvelle est aussi synonyme d'amélioration des finances locales. Pour prévoir ce développement, la commune dispose d'atouts non négligeables, parmi lesquels :

- un cadre paysager d'une qualité remarquable, paysage agricole bocager, vallée de l'Aulne et canal de Nantes à Brest,
- la présence sur la commune d'une école élémentaire mais surtout d'un collège,
- la proximité de la RN 164 dont la mise à deux fois deux s'effectue progressivement, et de deux échangeurs, facilitant les déplacements notamment vers Châteauneuf du Faou et Carhaix-Plouguer.
- Un coût du foncier très attractif (1,5 à 3 € le m²)

➤ Le projet

Partant de ce constat, le projet communal, qui se traduit dans son document d'urbanisme, est de favoriser le développement de l'urbanisation sur la commune. Toutefois dans l'esprit de garantir la qualité de la vie et de conserver un équilibre entre les zones naturelles et construites, le développement de l'urbanisation ne se fera que dans des secteurs situés à proximité immédiate de zones déjà bâties et presque exclusivement autour du bourg.

Cette option permet d'éviter le mitage de la zone rurale mais se justifie également en raison de la proximité des réseaux.

Cette localisation préférentielle au bourg permettra de préserver l'agriculture qui reste un des piliers économiques de la commune, et qui joue un rôle important dans l'entretien de l'espace rural.

En limitant ainsi les extensions de l'urbanisation en milieu rural, la commune de Landeleau s'inscrit pleinement dans l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et montre sa volonté de permettre aux agriculteurs de disposer d'exploitations viables et pérennes. Précisons que les hameaux ne comportant plus de siège d'exploitation à proximité pourront tout de même être rénovés, notamment en autorisant le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

Les élus ont fait le choix de retirer du périmètre des zones constructibles du projet de carte communale un certain nombre de terrains qui étaient classés constructibles au plan cadre, pour des raisons de déclivité trop forte, ou de proximité avec la RN 164, leur inaptitude à l'assainissement individuel, ou de leur situation d'enclavement.

La méthode retenue pour élaborer la carte a été la suivante :

1. Elaboration des propositions par un comité restreint composé d'élus et des chargés d'études
2. Examen de ces propositions par une commission municipale élargie aux représentants des administrations, qui les valide ou les amende selon les cas.

Cette méthode a été appliquée pour le bourg de Landeleau, comme pour la partie rurale de la commune.

2.2 Le bourg et son développement

Le projet a été établi sur la base du zonage de l'ancien Plan Cadre, prenant en compte les possibilités de développement de l'urbanisation, qui résulte des contraintes en présence :

- La topographie : dans sa partie Sud, le relief plonge vers le canal de l'Aulne où a également été construite la deux fois deux voies (N 164). Le développement du bourg au Sud est donc fortement limité,
- La présence de quelques exploitations agricoles et d'élevages hors sol à proximité du bourg :
 - L'installation au Sud (porcherie) va prochainement disparaître, l'enquête publique a eu lieu quant à son déplacement : cette contrainte disparaît donc.
 - Le siège de l'exploitation située au lieu-dit des Trois Croix serait susceptible de disparaître également dans les années à venir, toutefois, le rayon de 100 m autour de cette installation est déjà occupé par une demi-douzaine de constructions. L'arrivée de nouveaux tiers ne constituerait donc pas une gêne supplémentaire pour l'agriculteur.
 - L'extension de la zone d'activités par rapport au plan cadre, n'empiète pas sur les rayons de 100 m, générés par les exploitations proches.

Le schéma de développement du bourg a donc intégré ces éléments et prévoit les orientations suivantes :

- Développement de l'urbanisation à l'Ouest de la nouvelle voie réalisée à Park Menez. Pour les élus, il s'agit de rentabiliser un investissement important réalisé par la collectivité dans ce secteur où il existe une demande avérée. La zone constructible s'étend légèrement au delà du triangle formé par les route de Plonévez, de Poul Ru et de Park Menez où de nombreuses habitations se sont réalisées ces dernières années,
- De même, la nouvelle voie réalisée pour la desserte du stade municipal, au Sud de celui-ci, servira de support au développement de la construction à proximité immédiate du centre bourg.
- Réalisation d'une opération HLM sur des terrains communaux à l'Ouest du bourg (Park Menez).
- Construction d'une salle communale sur des terrains à l'Est de l'église.
- Extension du zonage affecté aux activités, pour permettre l'accueil éventuel de nouvelles entreprises, à l'Ouest du site actuel. Les terrains disponibles actuellement sur la zone sont réservés à l'extension des activités existantes.
- Maintien en zone constructible des terrains situés dans la continuité immédiate des constructions existantes, notamment à Poul Moan, Kerbizien, Gorre ker, rue des pommiers, Loch Conan et sur la route de Plonévez du Faou.
- La configuration du réseau collectif d'assainissement : la présence de la station au Sud Est favorise le développement de l'urbanisation dans les secteurs pouvant être raccordés au réseau de façon gravitaire.
- Le terrain des sports n'a pas été intégré à la zone constructible étant donné qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt public. Les demandes de permis de construire et d'autorisation de travaux qui pourraient y être réalisées du fait qu'ils ne sont pas assujettis aux règles de constructibilité limitée.

Lorsque la limite entre la zone constructible et le secteur rural ne correspond pas physiquement à une limite "naturelle" (voie ou talus), il est prévu au schéma de développement et à titre de recommandation, d'édifier un nouveau talus planté, de manière à faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

➤ Estimation des besoins en surface constructible

Au vu des surfaces proposées à l'urbanisation sur l'ensemble de la commune, on peut estimer qu'environ 150 constructions seraient possibles. Ce calcul ne représente bien entendu qu'une estimation théorique. Plusieurs autres facteurs sont à prendre en considération.

Tout d'abord, la situation de la commune en zone rurale permet de comprendre que certains habitants aient le désir que leur nouveau logement soit entouré d'une surface de terrain assez importante. Ce type de pratique conduit à des réalisations de constructions sur des terrains d'une superficie qui peut atteindre jusqu'à 1 500 m².

Dans une optique de gestion économe de l'espace, cette manière d'urbaniser est à éviter, il est par contre recommandé de pas hésiter à partager des grands terrains en de plus petits lots (par exemple entre 600 et 800 m²). Cette manière de procéder permettra également de faciliter l'accès à la propriété pour des ménages modestes. Le poids du foncier constitue en effet une part non négligeable du montant des sommes nécessaires à réunir pour la construction d'un logement neuf.

Il faut noter que l'ensemble de ces surfaces constructibles proposées par la carte communale ne sera bien entendu pas consommée en même temps. Les réalisations de logements s'échelonneront dans le temps. Le choix politique communal de concentrer la majeure partie des terrains constructibles autour du bourg permettra à la commune d'éviter l'écueil malheureusement fréquent des investissements coûteux dans l'extension des réseaux.

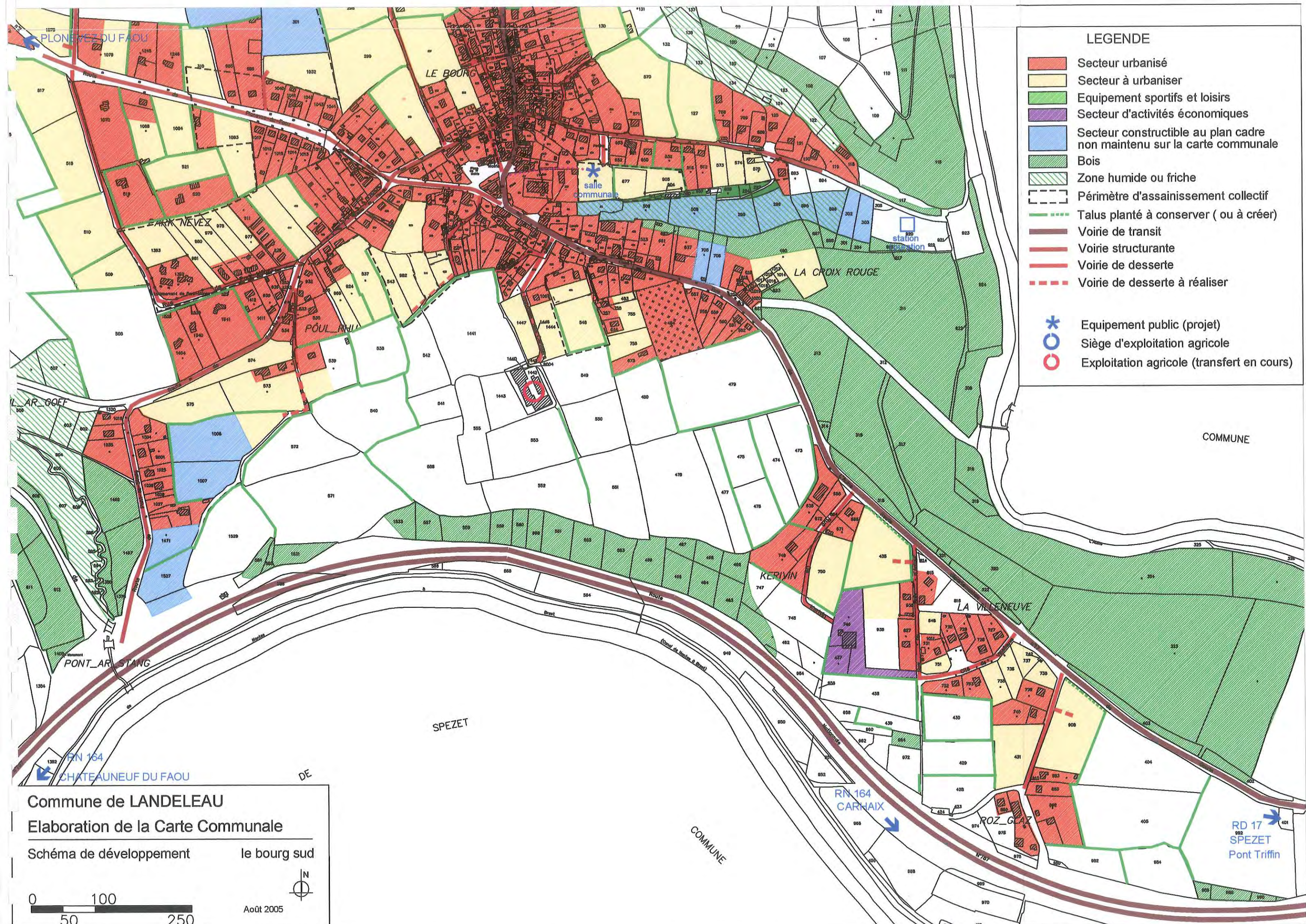
Dernier point, l'offre en terrains constructibles doit être suffisamment importante pour juguler le coût du foncier. En effet, la carte communale doit permettre de proposer et de diversifier l'offre foncière sur un grand nombre de propriétaires et ainsi de modérer le prix du foncier. Enfin, il n'est pas assuré que les terrains prévus pour une urbanisation même bien situés et proches du centre bourg soient effectivement mis en vente par leurs propriétaires (Phénomène de rétention).

C'est pourquoi, on peut estimer qu'entre 60 et 70 constructions pourraient réellement se réaliser dans les 10 ans à venir. Si on se base sur le rythme actuel des constructions : 5 à 6 par an, l'offre pourrait donc correspondre à la demande actuelle pour une période équivalente de 10 ans.

Parallèlement à l'élaboration de la carte communale, une étude de zonage d'assainissement a été réalisée. Elle a permis de s'assurer que tous les secteurs retenus comme constructibles dans le projet de carte communale présentent une aptitude correcte pour être assainis avec des dispositifs individuels ou sont raccordables à la station de traitement.

La municipalité a également réfléchi à l'établissement d'un plan de circulation, et envisage d'interdire aux poids lourds la traversée du bourg dans le sens de la montée afin d'améliorer la sécurité. Ils contourneraient ainsi le bourg par l'Ouest, pour ressortir par la route de Plonévez. Cette mesure vise en particulier le trafic générée par la zone d'activités des Trois Croix.

Le schéma de développement du bourg présenté dans les pages suivantes illustre les principales options prises par la commission municipale.



LEGENDE

- Secteur urbanisé
- Secteur à urbaniser
- Equipement sportifs et loisirs
- Secteur d'activités économiques
- Secteur constructible au plan cadre non maintenu sur la carte communale
- Bois
- Zone humide ou friche
- Périmètre d'assainissement collectif
- Talus planté à conserver (ou à créer)
- Voirie de transit
- Voirie structurante
- Voirie de desserte
- Voirie de desserte à réaliser
- Equipement public (projet)
- Siège d'exploitation agricole
- Exploitation agricole (transfert en cours)

Commune de LANDELEAU
Elaboration de la Carte Communale
Schéma de développement le bourg sud
0 100 250
Août 2005

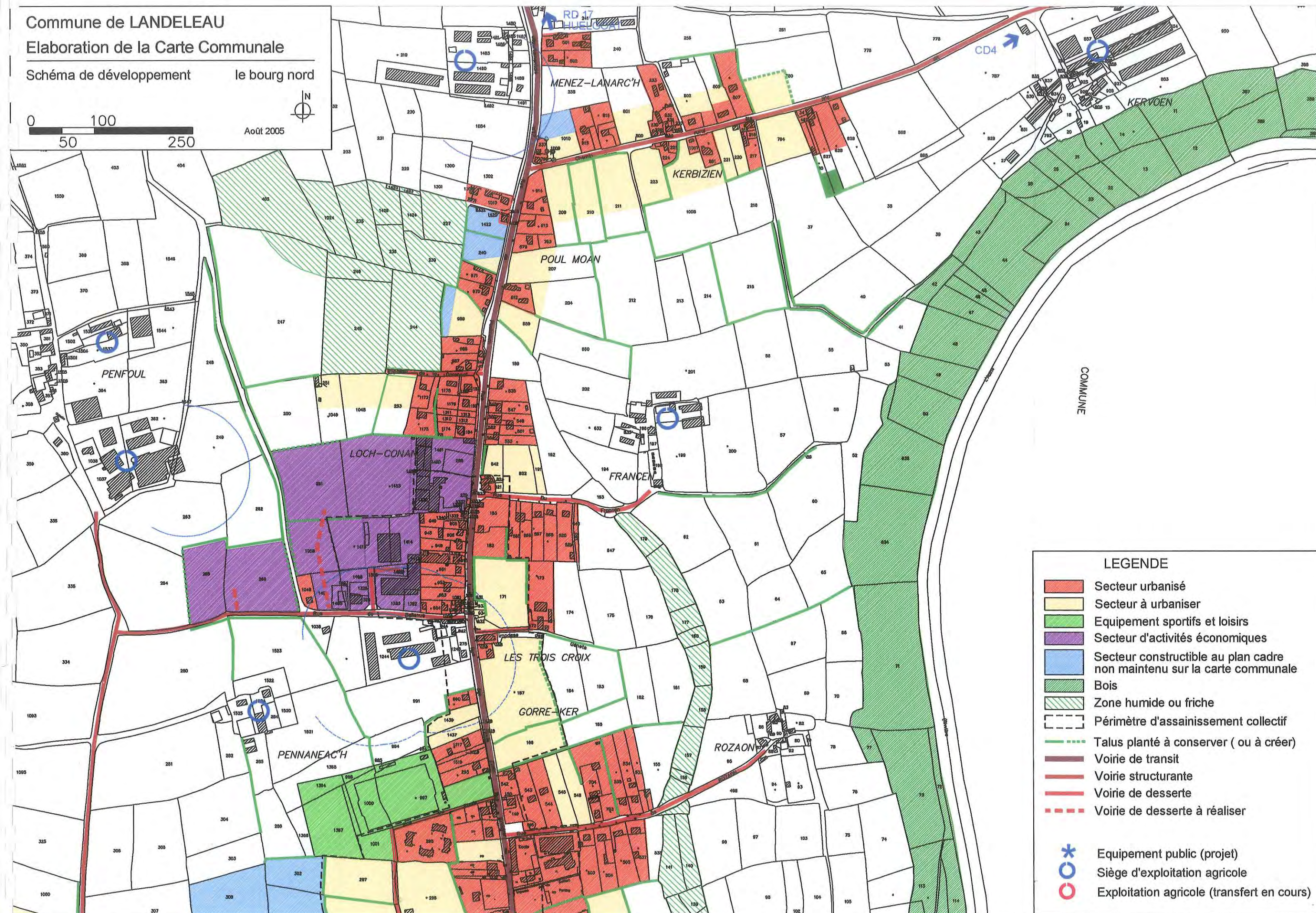
Commune de LANDELEAU
Elaboration de la Carte Communale

Schéma de développement

le bourg nord

0 50 100 250

Août 2005



LEGENDE

- Secteur urbanisé
- Secteur à urbaniser
- Equipement sportifs et loisirs
- Secteur d'activités économiques
- Secteur constructible au plan cadre non maintenu sur la carte communale
- Bois
- Zone humide ou friche
- Périmètre d'assainissement collectif
- Talus planté à conserver (ou à créer)
- Voirie de transit
- Voirie structurante
- Voirie de desserte
- Voirie de desserte à réaliser
- Equipement public (projet)
- Siège d'exploitation agricole
- Exploitation agricole (transfert en cours)

2.3 La zone rurale

Le choix, par la commission municipale chargée de l'élaboration de la carte communale, des hameaux en secteur rural pouvant être développés, a été effectué sur la base de critères objectifs :

- existence d'un hameau déjà constitué
- impact faible sur l'environnement naturel
- impact faible sur l'activité agricole
- présence d'un niveau de viabilisation suffisant ou pouvant être aisément renforcé
- disponibilité foncière
- accès réalisable en toute sécurité

La volonté est de maintenir des habitants en zone rurale, en s'appuyant sur les possibilités offertes (là où il n'y a pas de gêne pour les sièges d'exploitation agricole), et sur une demande de la part de nouveaux résidents, à la recherche de maisons anciennes.

C'est pourquoi la commune de Landeleau a souhaité laisser quelques opportunités de constructions d'habitations nouvelles en milieu rural dans sa carte communale. La commission n'a retenu que trois zones constructibles dans le secteur rural ce qui constitue un important changement d'orientation par rapport au plan cadre où ces zones étaient plus nombreuses (Leign Ar Menez et Moulin Neuf, ont été supprimées) ou plus étendues (Pénity Saint Laurent et Roz Glaz-Villeneuve). Détaillons les trois secteurs concernés par des possibilités d'extension ou de constructions nouvelles :

➤ Pénity Saint Laurent

Il s'agit d'un hameau au Nord de la commune, localisé près du pont où la RD 48 franchit l'Aulne qui comprend déjà plus d'une dizaine d'habitations. Les possibilités qu'offrait le plan cadre ont été diminuées. En effet certains terrains trop pentus et/ou non assainissables individuellement ont été déclassés. Le zonage proposé offre ainsi la possibilité de réaliser un nombre très limité de nouvelles constructions, à l'Ouest du hameau.

➤ Kerret

Il s'agit d'autoriser la construction sur deux lots issus d'un partage familial. La découpe particulière de la zone constructible est basée sur l'aptitude des terrains à l'assainissement individuel.

Pour ces secteurs, l'aptitude des terrains à recevoir un dispositif d'assainissement individuel agréé a été contrôlée (voir annexes). L'obtention du permis sera conditionné à la réalisation de travaux adéquats pour permettre un traitement efficace des eaux usées.

Villeneuve – Roz Glaz

Ce hameau est situé au Sud du bourg, sur la RD 17. Son emplacement, proche du bourg et de l'échangeur de Pont Triffin sur la RN 164, en fait un espace convoité par la construction. Le zonage correspond à la reprise du plan cadre, en supprimant les terrains relevant de l'application de la loi Barnier, proches de la RN 164. Il a en effet semblé préférable, étant donné les nuisances sonores engendrées par la voie, de ne pas encourager le développement de la construction dans ce secteur. Il reste la possibilité de construire sur deux grands terrains relativement enclavés entre les constructions existantes et quelques lots d'un ancien lotissement.

La proximité de l'échangeur de Pont Triffin constitue un atout pour ce quartier qui aurait pu être valorisé par la création d'une zone d'activités. Les surfaces qui avaient été réservées au Sud-est du quartier pour des activités économiques dans le Plan Cadre ont été retirées du projet de carte communale, en raison de la politique développée par la communauté de communes du Pays de Châteauneuf, qui a désormais compétence en matière de développement des zones d'activités.

3 La prise en compte de l'environnement et le respect des contraintes supra communales

3.1 Prise en compte de l'environnement

La carte communale de Landeleau, en limitant l'extension de ses zones constructibles aux besoins de la commune en surfaces à réserver au développement de l'urbanisation, marque une volonté de ne pas rompre les équilibres existants entre les zones habitées et l'espace agricole et naturel.

Il est de l'intérêt de la commune de préserver autant que possible son cadre environnemental naturel qui constitue un atout à faire valoir pour attirer une population nouvelle, et de préserver l'activité agricole, qui reste un des principaux piliers économiques de la commune.

En matière de nuisances et de pollutions, il faut noter la cohérence établie entre le projet de carte communale et l'étude de zonage d'assainissement, qui a délimité précisément les secteurs où l'assainissement autonome était réalisable (voir paragraphe suivant "loi sur l'eau").

Les périmètres de protection de la prise d'Eau du Moulin Neuf, sur l'Aulne, ont été reportés sur le document graphique de la carte communale, en tant que servitude d'utilité publique. Aucune zone constructible n'est prévue à l'intérieur de ces périmètres.

L'orientation générale de ce document d'urbanisme, qui prévoit d'éviter la dispersion de l'urbanisation sur l'ensemble de la commune permet également de limiter les éventuels effets néfastes sur l'environnement.

➤ Protection du patrimoine

En matière de protection du "petit patrimoine rural", la commune a souhaité renforcer sa politique : L'article L 442-2 du code de l'urbanisme, modifié par la loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003, précise que :

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par « un plan local d'urbanisme » en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

*Il en est de même, **dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme**, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique."*

Les cartes communales peuvent donc identifier et localiser les éléments de paysage et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Cette disposition accorde un droit de regard à la collectivité est concernant la préservation du patrimoine paysager de la commune, non classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques, et situé en domaine privé.

Les éléments repérés sur les documents graphiques sont protégés en application de l'article L 442-2 régissant les installations et travaux divers.

Sur la commune de Landeleau, la liste des éléments de paysage identifiés, localisés sur les documents graphiques, s'établit comme suit (au titre de l'article L 442-2) :

- *Chêne de Saint Telo – Classé arbre remarquable en avril 2003*
- *Chemin creux de Goslenn (chemin de la Troménie)*
- *Fontaine de Goslenn dans le chemin creux*
- *Pénity Saint Laurent – fontaine*
- *Pénity Saint Laurent –croix médiévale*
- *Liny – chemin creux avec talus de Liny à Penkerlois (chemin de Saint Jacques de Compostelle)*
- *Fontaine de Kerderrien et lavoir*
- *Lanzignac – Calvaire XVI^{ème} siècle*
- *Lanzignac – Fontaine*
- *Dolmen de Menglas près de Lanloch*
- *Puits à Castel Granec*
- *Oratoire de Saint Roch (Moulin Neuf)*
- *Fontaine de Menez Lannac'h*
- *Oratoire de Notre Dame de Lannac'h*
- *Fontaine de la place de l'église*
- *Chemin creux de Pont Trap*
- *Stèle de Penfoul*
- *Pont Ancien (pont ar zimarc'h)*
- *Maison en granit et schiste, XVIIIème et XIXème siècle rue de Saint Thelo*
- *Manoir de Kastell-Coall*
- *Saint – Roch, Chapelle Saint Laurent*
- *Chapelle Saint Laurent, Pénity Saint Alurent*
- *Ancien presbytère manorial, rue de l'Aulne*
- *Eglise Saint Thelo*

3.2 Textes législatifs et réglementaires

➤ La loi sur l'eau

La commune de Landeleau fait partie du syndicat d'eau du Poher pour l'eau potable et l'assainissement. La commune compte 560 branchements pour l'eau potable et 142 pour l'assainissement. La SAUR est en charge de l'exploitation du réseau d'eau potable.

La prise d'eau du Moulin Neuf a fait l'objet d'un arrêté préfectoral instituant les servitudes qui y sont attachées, a été pris le 23 juillet 1992. La carte communale fait figurer, sur le document graphique, le tracé de ses périmètres de protection.

Dans le domaine de l'assainissement, une étude de zonage a été réalisée par le bureau AETEQ en juillet 2002 et complétée en janvier 2005 par le bureau d'études AETEQ, pour s'assurer notamment de la capacité des terrains en matière d'assainissement autonome.

La commune de Landeleau est desservie par une station d'épuration localisée à la croix rouge. La station est de type lagunage naturel, d'une capacité de 320 Equivalent Habitant et 19 kg de DBO5/j.

En secteur rural comme pour le bourg, qui dispose d'un réseau collectif d'assainissement, on a pu vérifier la possibilité de raccordement à ce réseau ou la bonne aptitude des sols à l'assainissement individuel de la totalité des secteurs classés constructibles.

La commune de Landeleau est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de l'Aulne dont le périmètre a été fixé par arrêté inter préfectoral du 27 juillet 2000.

➤ La loi sur le bruit

Son application concerne uniquement quelques parcelles déjà bâties dans le secteur de Villeneuve – Roz Glaz.

➤ La loi Barnier

La zone concernée par cette disposition ne recouvre aucun nouveau secteur constructible de la carte communale.

➤ Sites archéologiques

Les sites archéologiques recensés sur la commune par le service régional de l'archéologie sont décrits plus haut et sont reportés sur le document graphique de la carte communale.

➤ Les servitudes d'utilité publique

La totalité des servitudes portées à la connaissance de la commune par les services préfectoraux ont été reportés sur le document graphique de la carte communale.

On trouvera en annexe au dossier de carte communale la liste complète de ces servitudes, les services à consulter, ainsi que les fiches descriptives des servitudes concernées.

3.3 Les documents supra communaux

La loi S.R.U. prévoit, afin de renforcer la cohérence des politiques urbaines territoriales, la mise en œuvre de Schémas de Cohérence Territoriale (S.CO.T.).

Ces schémas devront fixer, au niveau de l'ensemble de leur périmètre, les orientations générales de l'aménagement de l'espace, en particulier l'équilibre à maintenir entre zones à urbaniser et zones naturelles ou agricoles et forestières; ils devront également fixer les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports en commun ou encore d'équipements commerciaux ou économiques. Ils définiront les espaces naturels ou urbains dont la protection présente une importance intercommunale.

La commune de Landeleau n'est pour l'instant incluse dans un aucun périmètre prescrivant l'élaboration d'un SCOT. Toutefois, si un tel document devait être approuvé, la compatibilité entre ce document et la carte communale de Landeleau devra être vérifiée. En cas de non-compatibilité, cela pourrait entraîner à l'avenir la modification ou la révision de la carte communale.

Un programme local de l'Habitat (PLH) est en cours d'élaboration sur le territoire du Centre Finistère. La carte communale de Landeleau ne comporte pas de dispositions contraires à celles du PLH connues à ce jour.

La carte communale de Landeleau doit être compatible avec les orientations du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** du Bassin Loire Bretagne (SDAGE), en application de l'article L 124.2 du code de l'urbanisme.

Ces orientations sont exprimées dans les 7 objectifs suivants :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable (à la fois faire face à la pénurie en période sèche et lutter contre de nouvelles formes de pollution telles que les nitrates ou les pesticides).
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface (et notamment lutter contre des formes de pollution pernicieuse comme l'eutrophisation)
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer (assurer un débit minimal, respecter les dynamiques naturelles des cours d'eau et mieux gérer leurs abords, assurer le retour des poissons migrateurs),
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux (en accroissant l'action de lutte contre la pollution pour restaurer l'ensemble des usages naturels du littoral, au premier rang desquels figurent la pêche à pied et la baignade),
- réussir la concertation, notamment avec l'agriculture (pour parvenir à une limitation des rejets polluants des élevages, à une connaissance des prélèvements d'eau pour l'irrigation, à une réduction des pollutions dues aux modes de culture ...),
- savoir mieux vivre avec les crues (il s'agit de réduire et de limiter leurs dommages et non des les supprimer).

A la lecture de ce qui précède, la carte communale de Landeleau est compatible avec les orientations fondamentales définies par le SDAGE.

Conformément au même article (L.124-2 du code de l'urbanisme), la carte communale devra se rendre compatible si nécessaire avec le SAGE, une fois qu'il aura été approuvé.

Annexe

Les pages suivantes sont extraites des études de zonage d'assainissement réalisées par le bureau AETEQ entre juillet 2002 et janvier 2005, elles sont destinées à illustrer la cohérence entre les zones constructibles prévues par la carte communale et leur aptitude à l'assainissement individuel ou leur raccordement possible au réseau collectif du bourg.



AETED

COAT-BUSSON

COMMUNE DE
PLOUYE

PENITY-SAINT-LAURENT

LA MONTAGNE

KERGOAT

APTITUDE DES SOLS
A L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

	APTITUDE 1
	APTITUDE 2
	APTITUDE 3
	INAPTE

FACTEURS LIMITANTS

S : Sol, substrat
E : Eau
R : Roche
P : Pente

 Sondage à la tarière à main

APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

	APTITUDE 1
	APTITUDE 2
	APTITUDE 3
	INAPTE

FACTEURS LIMITANTS

S : Sol, substrat
E : Eau
R : Roche
P : Pente

 Sondage à la tarière à main

COMMUNE





