

Commune de

LANDUDAL

Finistère

Carte Communale

Elaboration

1 Rapport de présentation

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date de ce jour, **4 JAN. 2005**
QUIMPER, le

POUR LE PRÉFET
Le chef de Bureau


GILBERT MAGUER

Approbation : D.C.M. du 22 octobre 2004
Arrêté Préfectoral du 4 Janvier 2005
Rendu exécutoire le 12 Janvier 2005

LANDUDAL carte communale rapport de présentation

Sommaire

Introduction

1. Présentation de la commune
 - 1.1. Situation géographique p. 4
 - 1.2. Situation administrative p. 5
 - 1.3. Données socio-économiques p. 7
 - 1.4. L'environnement, les paysages et le patrimoine p. 13
- 2 Le projet communal
 - 2.1 Les grandes orientations p. 15
 - 2.2 le bourg et son développement p. 15
 - 2.3 la zone rurale p. 18
- 3 La prise en compte de l'environnement et le respect des contraintes supra communales
 - 3.1 Prise en compte de l'environnement p. 20
 - 3.2 Textes législatifs et réglementaires p. 20
 - 3.3 Les servitudes d'utilité publique p. 21
 - 3.4 Les documents supra-communaux p. 21

Introduction

Par délibération du 12 février 2002, le Conseil Municipal de Landudal a décidé de l'élaboration d'une carte communale, 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 u 27 mars 2001).

Elaborée par le Conseil Municipal en association avec les services de l'Etat (notamment la Direction Départementale de l'Equipeement) 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, à 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 l'élaboration.

Par ailleurs, la commune de Landudal fait partie de la communauté de communes du Pays Glazik et à ce titre a été intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) arrêté par le Préfet le 14 mai 2002 et regroupant les territoires de la communauté d'agglomération de Quimper Communauté, celle des communes du Pays Fouesnantais, et celle des communes du Pays Glazik. Ce SCOT sera « porté » par le Syndicat Mixte d'Etudes pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odé (SYMESCOTO) créé par arrêté préfectoral du 16 Mai 2002.

La carte communale de Landudal 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 R.N.U. et les servitudes d'utilité publique applicables.

* voir en annexe

Chronologie de l'élaboration de la carte communale

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

Prescription d'une carte communale	délibération du conseil municipal du 12 février 2002
Elaboration du dossier	réunions de la commission municipale entre mai 2002 et octobre 2003 réunion de la commission municipale avec la DDE et la Chambre d'Agriculture le 28/05/2003 information au Conseil Municipal le 27/02/2004
Enquête publique	du 5 avril au 10 mai 2004
Approbation de la carte communale par le conseil municipal	Réunion de la commission plénière le 07/09/2004 délibération du conseil municipal du 22/10/2004
Approbation préfectorale	arrêté préfectoral n° 2005 / 0005 du 04/01/2005
Mesures de publicité	affichage publicité dans la presse locale OF du 12/01/2005

1 Présentation de la commune

1.1 Situation géographique

La commune de Landudal (Finistère) a une superficie de 1669 hectares. Elle se situe au Sud du Pays Glazik, et à 15 kilomètres environ au Nord Est de Quimper .

Le territoire de Landudal est bordé :

- à l'Ouest par la commune de Briec,
- au Nord par les commune d'Edern et de Briec,
- à l'Est, par la commune de Langolen,
- au Sud-Est, par la commune d'Elliant,
- au Sud-Ouest, par la commune d'Ergué-Gabéric.

La rivière Odet longe la commune sur sa limite Sud.

Le relief de la commune est modelé par les affluents de l'Odet, notamment le ruisseau de Langelin qui vient d'Edern et suit une direction Nord-Sud, et un second, orienté au Sud-Ouest/Nord-Est, passant par Trohanet et rejoignant le ruisseau de Langelin au Sud du bourg de Landudal.

L'altimétrie de la commune évolue entre la cote 163m pour les points les plus hauts, et la cote 70m pour les points les plus bas.

La commune est traversée par la route départementale la R.D. n° 51 qui relie la Croix-Saint-André en Ergué-Gabéric (direction Quimper), à Langolen et Trégourez.

Le reste du réseau est constitué de voies communales.

1.2 Situation administrative

La commune de Landudal fait partie du canton de Briec et de l'arrondissement de Quimper.

Elle fait partie de la communauté de communes du Pays Glazik, créée par Arrêté Préfectoral du 28 Décembre 1993, modifié par Arrêtés Préfectoraux des 25 Avril 1994, 14 Mai 1998, et 14 Décembre 2001.

Celle-ci est composée de cinq communes : Briec, Edern, Langolen, Landudal et Landrévarzec.

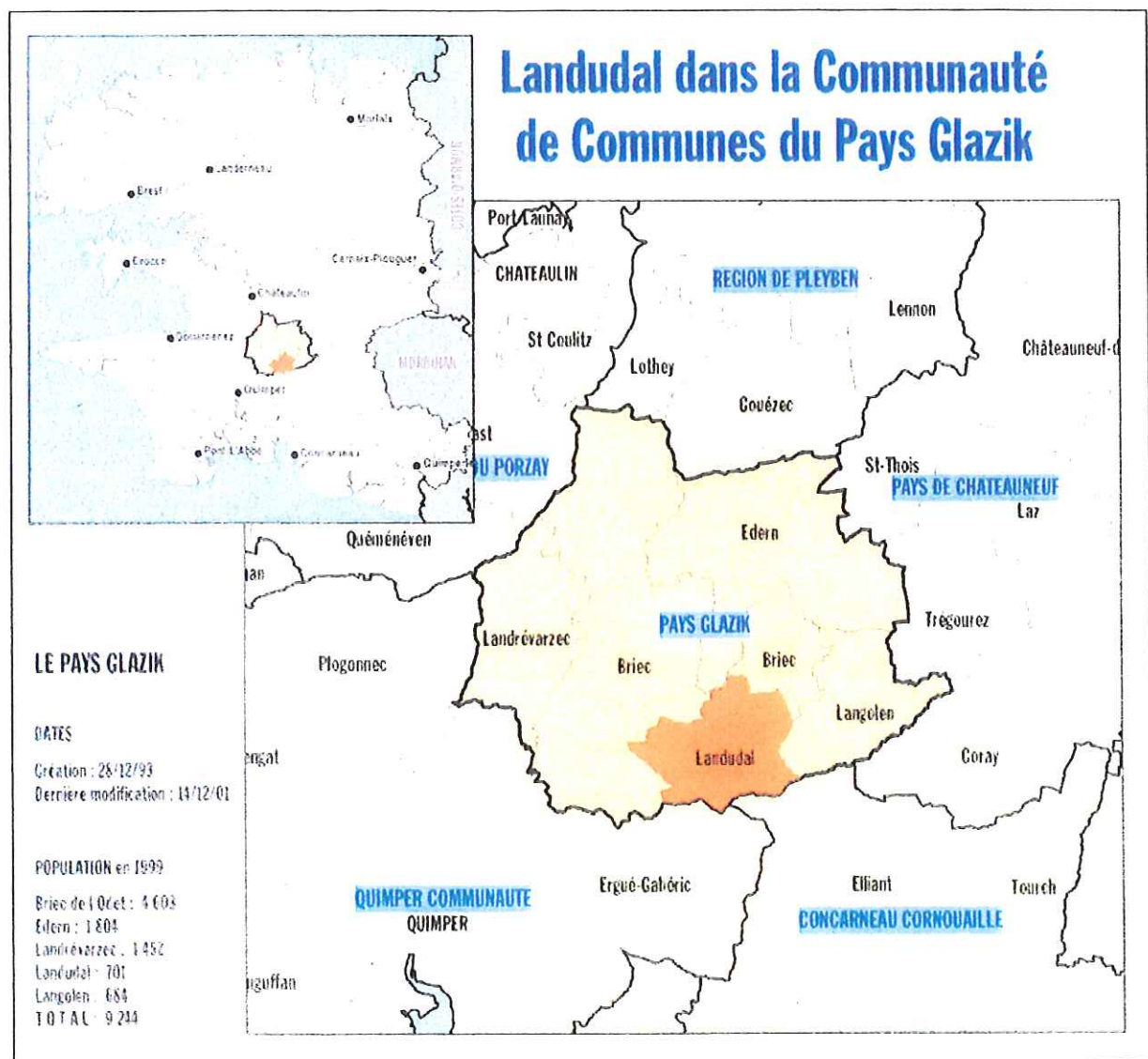
Cette communauté regroupait 9 244 habitants au recensement de 1999 (dont 701 sur Landudal, soit 7,58 %).

La communauté s'est dotée des compétences suivantes :

- l'aménagement de l'espace communautaire :
 - mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat
 - participation à l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale
 - aménagement rural : création de sentiers de randonnées
 - zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
- l'action de développement économique :
 - acquisition, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique, qui sont d'intérêt communautaire. (zone de Lumunoc'h à Briec et zones de Langelin et de la route de Lannien à Edern).
 - acquisition de terrains,
 - construction, aménagement, location, gestion, animation de bâtiments (ateliers relais, hôtels d'entreprises, pépinières d'entreprises) destinés à des entreprises industrielles ou de service.
 - Mission d'études générales ou particulières en vue de l'accueil et l'assistance, la recherche de projets d'implantation ou de développement d'entreprises et d'activités économiques,
 - la mise en œuvre d'opérations tendant à favoriser le développement touristique.
- l'élimination et la valorisation des déchets des ménages et assimilés,
 - collecte, traitement, élimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés
 - gestion des déchetteries
 - sensibilisation à la protection de l'environnement.
- la création ou l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire,
 - voies d'accès aux zones communautaires, à la zone de Lumunoc'h et à la déchetterie de la RD61.
 - Voies de liaisons entre communes, membres de la communauté de communes : de Briec, Landudal, y compris ouvrages d'art (de Briec, sortie agglomération, à Landudal, entrée agglomération).
- la politique du logement social d'intérêt communautaire, par des opérations d'intérêt communautaires en faveur du logement des personnes défavorisées.
- la politique sportive et socioculturelle
 - construction, entretien et fonctionnement d'équipements sociaux, culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
 - participation au financement de projets sociaux d'intérêt communautaires.

La compétence de ramassage des ordures ménagères du syndicat de voirie du canton de Briec est transférée à la communauté de communes du Pays Glazik qui reprend l'actif et le passif de cette section.

Le syndicat de voirie du canton de Briec se transforme en S.I.V.U. pour l'exercice de la compétence voirie.



1.3 Données socio-économiques

Les fiches, présentées ci-après, sont extraites du dossier de "Porter à la Connaissance" fourni par le Préfet au début de l'élaboration de la carte communale.

Ces fiches résument, statistiquement parlant, la situation de la commune, lors des derniers recensements (1990 et 1999 pour la démographie et 1997 pour les logements).

Les thèmes étudiés sont :

- la population.
- les ménages.
- l'économie et le social.
- le parc de logements.
- le flux de logements.

Sur le plan démographique, après une lente régression, puis une stabilisation, on constate depuis le recensement de 1990 une légère progression d'un taux annuel de 0,34%, la population communale étant de 701 habitants en 1999.

L'augmentation de la population est due davantage au solde migratoire (+0,40% entre 1990 et 1999) qu'au mouvement naturel, très légèrement négatif (- 0,06%).

La taille moyenne des ménages en 1999 est de 2,5 personnes (identique à celle de 1990).

Les demandeurs d'emploi représentent 7,8% de la population de 15 ans et plus. Ces chiffres sont en très légère baisse par rapport à ceux de 1990 (7,6%).

Le parc de logement est en légère progression en 1999 (325) par rapport à 1990 (321).

Le pourcentage de résidences secondaires (5,8%), est inférieur à celui du Finistère (11,8%).

Le taux de vacance (7,1%), est supérieur à celui du Finistère (5,8%).

Le parc de logements est constitué de 76,7% de propriétaires occupants (Finistère 66,7%).

Le nombre de constructions s'est emballé depuis 1999, en effet, les 8 lots du lotissements communal du bourg se sont vendus en moins d'un an.

	Maisons neuves	Réhabilitations	Logements sociaux	TOTAL
2003	1	2	-	3
2002	5	1	7	13
2001	2	-	-	2
2000	3	2	6	11
1999	5	-	-	5
1998	3	2	-	5

Source : Mairie

Même si l'année 2003 a été morne, du fait probablement du nombre restreint de possibilités de constructions, l'offre en terrains constructibles étant quasiment nulle, la tendance globale est tout de même à la hausse aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation.

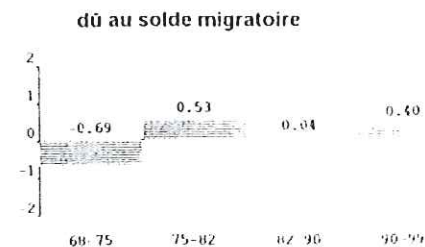
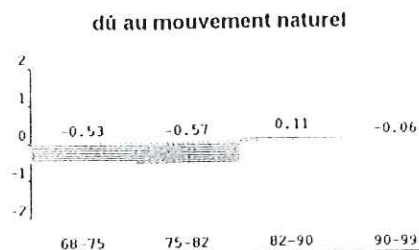
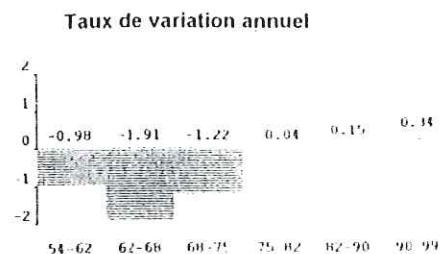
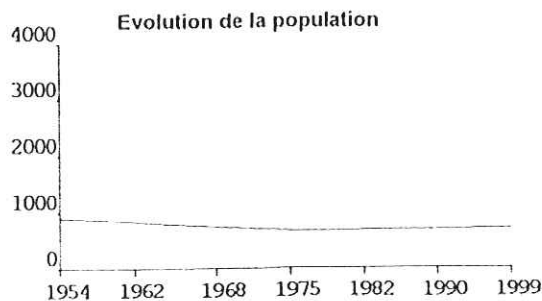
Un projet de lotissement communal est en cours à Toulanay. Il comporte 17 lots, dont 12 sont déjà réservés à ce jour.

Cette augmentation des permis, ne s'est pas encore traduite au niveau des effectifs scolaires : 70 élèves en 1997 et seulement 59 pour l'année scolaire 2002/2003. Pour contrecarrer cette érosion et le vieillissement de la population, il est indispensable de proposer des terrains à la construction pour attirer de jeunes ménages.

POPULATION

	1968	1975	1982	1990	1999
population s d c	734	674	672	680	701
population légale	734	674	672	689	

s d c : sans doubles comptes



POPULATION PAR AGE (tranches quinquennales)

TOTAL	H	F		Hommes	Femmes
			génération		âge
0	0	0	1894-1899		100 ou +
1	0	1	1900-1904		95-99
9	1	8	1905-1909		90-94
8	2	6	1910-1914		85-89
16	6	10	1915-1919		80-84
20	6	14	1920-1924		75-79
38	20	18	1925-1929		70-74
38	15	23	1930-1934		65-69
32	15	17	1935-1939		60-64
22	13	9	1940-1944		55-59
33	16	17	1945-1949		50-54
49	26	23	1950-1954		45-49
62	33	29	1955-1959		40-44
71	36	35	1960-1964		35-39
46	23	23	1965-1969		30-34
49	28	21	1970-1974		25-29
32	14	18	1975-1979		20-24
44	17	27	1980-1984		15-19
47	24	23	1985-1989		10-14
45	26	19	1990-1994		5-9
39	19	20	1995-1999		0-4

source: RGP 99 exhaustif

EVOLUTION DE LA POPULATION PAR AGE

EVOLUTION DE LA POPULATION PAR AGE						Total Département	Total Région
1990		%	1999		%	évolution 90-99 absolue % , tx ann	
TOTAL	680		701		+21	+0.34 %	+0.18 %
0-19 ans	161	(23.68 %)	175	(24.96 %)	+14	+0.9 %	-0.8 %
20-39 ans	189	(27.79 %)	198	(28.25 %)	+9	+0.5 %	-0.6 %
40-59 ans	135	(19.85 %)	166	(23.68 %)	+31	+2.3 %	+1.5 %
60-74 ans	111	(16.32 %)	108	(15.41 %)	-3	-0.3 %	+0.7 %
75 ans ou +	84	(12.35 %)	54	(7.70 %)	-30	-4.8 %	+1.4 %

source: RGP 90 et 99, exhaustif

Source : Porter à la Connaissance

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES							
	1968		1975		1982		1990
	évol 68-75		évol 75-82		évol 82-90		
Nb de ménages	224	11	235	13	248	25	273
Pop des ménages	734	-60	674	-2	672	8	680
Taille des ménages	3.3		2.9		2.7		2.5
dont famille monoparentale					4	+24	28

source : INSEE 1990

MENAGES, SELON LA TAILLE DES MENAGES						Total Département	Total Région
	1982	%	Evol. 82-90	1990	%		
TOTAL	249		+24	273			
1 personne	58	(23.3 %)	+11	69	(25.3 %)	29.0 %	28.0 %
2 personnes	75	(30.1 %)	+20	95	(34.8 %)	28.3 %	28.8 %
3 personnes	42	(16.9 %)	+1	43	(15.8 %)	15.7 %	15.6 %
4 personnes	49	(19.7 %)	-8	41	(15.0 %)	16.8 %	16.7 %
5 personnes	16	(6.4 %)	+7	23	(8.4 %)	8.0 %	8.3 %
6 personnes ou +	9	(3.6 %)	-7	2	(0.7 %)	2.3 %	2.6 %
Pop des ménages	669		+11	680			
Taille des ménages	2.7			2.5			

source : RGP 82 et 90, tableau 1

MENAGES, SELON LA CSP DE LA PERSONNE DE REFERENCE			Total Département	Total Région
La population de cette zone est insuffisante pour que les données extraites du sondage au 1/4 soient significatives				

source : RGP 82 et 90, sondage au 1/4

EVOLUTION DES MENAGES DE 1990 A 1996 (Taxe d'Habitation)							
	1990		1994		1995		1996
	évol 90-94		évol 94-95		évol 95-96		
Nb de ménages	283	-11	272	1	273	2	275
Evol. annuelle		-1.30 %		0.37 %		0.73 %	

taux de variation annuel

source : Services Fiscaux-Taxe d'Habitation

EFFECTIFS SCOLAIRES DU 1er DEGRE (maternelle, élémentaire, spéc.)							
PUBLIC et PRIVE		89-90	évol	94-95	évol	95-96	évol
							96-97
Nb d'élèves		63	5	68	0	68	-5

source : Inspection Académique

Source : Porter à la Connaissance

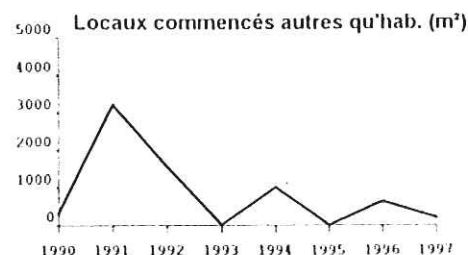
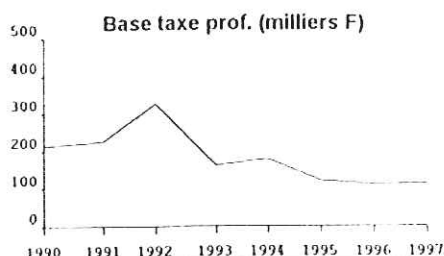
NAVETTE DOMICILE - TRAVAIL						Total Département	Total Région
	1982	%	1990	%			
Population ayant un emploi	314		266				
Domicile - travail :							
même commune	173	(55.1 %)	100	(37.6 %)		59.0 %	54.6 %
communes différentes	141	(44.9 %)	166	(62.4 %)		41.0 %	45.4 %

source : RGP 82 et 90, exhaustif

EMPLOI						Total Département	Total Région
	1982	%	1990	%			
nb d'emplois	184		109				
dont occupés par des actifs résidant dans communes diff.	11	(6.0 %)	9	(8.3 %)		40.4 %	

Source : MIRAELIS

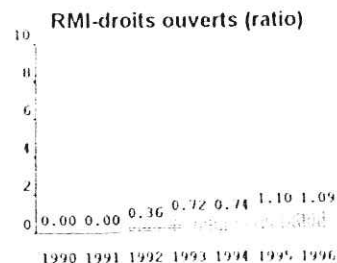
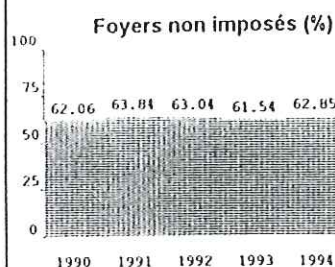
ECONOMIE						1990	1994	1995	1996	1997
base taxe prof. (F)						213 210	178 300	121 020	111 060	116 000
ratio/pop sdc 90						314	262	178	163	171
Locaux commencés autres qu'habitation :										
surface totale						298 m ²	1 000 m ²	0 m ²	611 m ²	170 m ²
dont bat.agricoles						298 m ²	1 000 m ²	0 m ²	611 m ²	170 m ²



locaux commencés: 90-94:dates réelles, 95-97:dates de prise en compte.

Source : Services Fiscaux, SICRE

SOCIAL						1990	1993	1994	1995	1996
nb foyers fiscaux						340	351	358		
nb contrib.non impos.						211	216	225		
% foyers non imposés						62.06 %	61.54 %	62.85 %		
nb demandeurs emploi (*)						26	22	26	17	16
ratio/pop.active 90						8.90 %	7.53 %	8.90 %	5.82 %	5.48 %
bénéf.RMI (droits ouverts)						0	2	2	3	3
ratio/nb ménages T.H.						0.00	0.72	0.74	1.10	1.09



(*) Changement de mode de calcul en 1995

Source : Services Fiscaux, A.N.P.E., D.D.A.S.

Source : Porter à la Connaissance

PARC DE LOGEMENTS

	1975	évol 75-82	1982	évol 82-90	1990
Parc de logements	256	+23	279	+42	321
Rés principales	235	+13	248	+25	273
Rés secondaires	16	-16	0	+16	16
dt Lgts occasionnels					0
Logements vacants	5	+26	31	+1	32

unité : 1 logement - source : INSEE 1990
 Note : les LOGEMENTS OCCASIONNELS, nouvelle notion introduite en 1990, ont été regroupés avec les rés secondaires

RESIDENCES PRINCIPALES

	1982	%	1990	%	Total Département	Total Région
TOTAL			273			
STATUT D'OCCUPATION :						
Propriétaire			221 (81.0 %)		68.5 %	65.2 %
Locataire			37 (13.6 %)		27.0 %	30.4 %
Dont Loc non HLM			29 (10.6 %)			
Locat HLM			8 (2.9 %)			
Moublés, hotel			0 (0.0 %)			
Logé gratuitement			15 (5.5 %)		4.6 %	4.5 %
DATE D'ACHEVEMENT :						
Avant 1948			123 (45.1 %)		26.0 %	29.3 %
1949-1967			26 (9.5 %)		24.1 %	19.8 %
1968-1974			35 (12.8 %)		18.4 %	17.5 %
1975-1981			43 (15.8 %)		17.6 %	18.0 %
82 et après			46 (16.8 %)		13.9 %	15.3 %
NOMBRE DE PIECES :						
1 pièce			9 (3.3 %)		4.1 %	5.2 %
2 pièces			38 (13.9 %)		10.0 %	11.8 %
3 pièces			36 (13.2 %)		17.2 %	19.0 %
4 pièces			64 (23.4 %)		25.1 %	25.3 %
5 pièces			68 (24.9 %)		24.1 %	22.1 %
6 p ou +			58 (21.2 %)		19.6 %	16.6 %
NIVEAU DE CONFORT(*) :						
Sans confort			36 (13.2 %)		4.0 %	5.1 %
Confort moyen			61 (22.3 %)		13.2 %	14.7 %
Tout confort			176 (64.5 %)		82.9 %	80.2 %

source : RGP 82 sondage 1/4; RGP 90 exhaustif. Unité : 1 résidence principale

(*) SANS CONFORT : ni baignoire, ni douche, ni WC intérieur.

TOUT CONFORT : baignoire ou douche, WC intérieur, chauffage central

CONFORT MOYEN : autres résidences principales

LOGEMENTS COMMENCES 1994-1997

	1994	1995	1996	1997	97/96
Individuel pur	1	1	4	2	-50 %
Individuel groupé	0	0	0	0	+0 %
Total individuel	1	1	4	2	-50 %
Collectif	0	0	0	0	+0 %
Total	1	1	4	2	-50 %

dates de prise en compte : unité : 1 logement

LOGEMENTS AUTORISES 1994-1997

	1994	1995	1996	1997	97/96
Individuel pur	2	1	6	1	-83 %
Individuel groupé	0	0	0	6	- %
Total individuel	2	1	6	7	+17 %
Collectif	0	0	0	0	+0 %
Total	2	1	6	7	+17 %

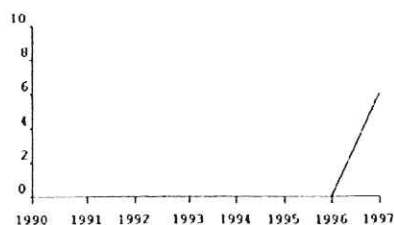
dates de prise en compte : unité : 1 logement

FINANCEMENTS DU LOGEMENT 1990-1996

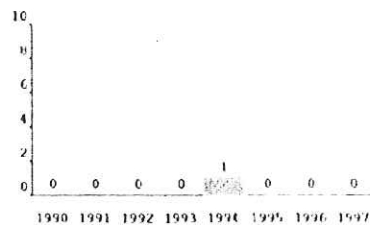
	1990	1993	1994	1995	1996	1997
PLA-CDC	0	0	0	0	0	6
PLA-CCF	0	0	0	0	0	0
PLA TS	0	0	0	0	0	0
PAULOS (*)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
A.N.A.H.	0	0	1	0	0	0
P.A.H.	1	0	1	0	4	1
PRET 0%		0	0	0	3	2

(*) millions de F.

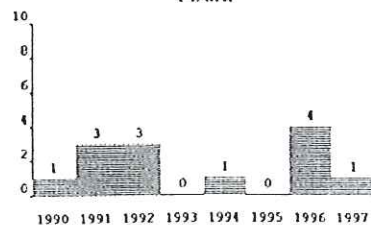
PLA-CDC



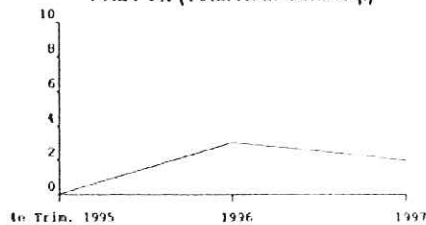
A.N.A.H.



P.A.H.



PRET 0% (Total Neuf+Am.Acq.)



Source : DDE 29-Sol

1.4 Environnement, paysage et patrimoine



source : carte IGN 25/000°

Hydrographie et relief

L'essentiel du relief communal est constitué de plateau, entrecoupés de vallées profondes creusées par l'érosion.

Si l'activité agricole marque fortement le paysage des plateaux où le bocage domine, les vallées contribuent largement à conférer aux paysages de la commune un caractère naturel affirmé.

La vallée de l'Odet, au Sud, qui sépare Landudal d'Ergué Gabéric et d'Elliant, marque le relief et le paysage de manière particulièrement significative.

Le bourg de Landudal s'est développé sur un promontoire bordé sur trois côtés par des cours d'eaux (Ouest – Sud – Est). Le principal, le ruisseau de Langelin, longe le bourg à l'Ouest après avoir traversé du Nord au Sud la commune, se jette dans l'Odet. Cette rivière constitue par ailleurs la limite Sud de la commune. L'allimétrie de la commune varie de la cote 70m. (vallée de l'Odet), à la cote 163m. (Kerguiniez).

Environnement et paysage

En dehors des vallées, et en dépit d'une opération de remembrement, le paysage rural est encore fortement marqué par la structure agricole bocagère. Ces dernières décennies ont vu l'arasement de talus se poursuivre, en raison du développement de la mécanisation de l'agriculture, et du regroupement des parcelles, conséquence de la disparition de nombreuses exploitations agricoles.

Le maillage bocager demeure toutefois par endroits relativement dense.

Même si l'agriculture emploie de moins en moins d'actifs, elle constitue toujours le principal secteur d'activités économiques de la commune.

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, particulièrement important pour la vallée de l'Odét et de ses affluents. Une attention particulière pourra également être portée à ceux situés en périphérie du bourg car ils constituent un cadre paysager à préserver pour accompagner le développement de l'urbanisation.

Landudal ne compte pas de grand domaine forestier. La commune compte quelques boisements épars de diverses essences de feuillus (chêne, châtaigner) et de résineux (épicéa de sitka, douglas). A noter qu'un boisement récent de 8 hectares a été créé dans au Sud-Est de la commune à Kérangoff.

Cadre bâti

Le bourg ancien forme un ensemble urbain cohérent et original, peu étendu, et marqué par la présence de deux édifices religieux remarquables : l'église paroissiale et chapelle Notre Dame de Populo (monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques).

Au Sud et à l'Ouest de ce noyau initial, quelques pavillons plus récents se sont édifiés, pour la plupart dans le cadre d'opérations de lotissements. Un projet de lotissement communal est en cours au Sud du bourg, à Toulanay.

Le reste de la commune compte également des hameaux anciens, à l'origine agricoles, bien structurés et assez développés comme Le Buzic ou Keriou, n'abritant plus d'exploitations aujourd'hui. D'autres hameaux, à l'origine agricoles comme Kermadore, ont fait l'objet de restauration et abritent désormais des actifs non agricoles. Il demeure malgré tout nombre de villages à la vocation agricole affirmée.

De façon générale, le territoire communal a été relativement épargné par une trop grande dispersion de l'habitat.

Le Patrimoine

Le Service Régional de l'Archéologie n'a recensé aucun site archéologique sur la commune de Landudal.

Deux édifices protégés au titre des Monuments Historiques imposent un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres :

- La chapelle Notre-Dame de Populo, (inscrite le 4/03/1935), située au centre bourg.
- La château et le parc de Trohanet (inscrits le 09/11/2001), localisés sur la commune de Briec et dont le rayon de protection s'étend partiellement sur Landudal.

Outre les monuments historiques, notons également l'église paroissiale de Saint-Tugdual (XVI^e siècle).

La commune est également riche d'un "petit patrimoine" rural, constitué de petites constructions (fours à pain, fontaines, lavoirs), essentiellement situé en domaine privé.

2 Le projet communal

2.1 Les grandes orientations

Après de nombreuses décennies de déclin démographique, la commune de Landudal semble recouvrer un attrait particulier pour les personnes à la recherche d'un agréable cadre de vie. Cet afflux de nouveaux habitants permet de revivifier la commune et de combattre ainsi l'érosion démographique qu'elle a connu par le passé, et d'espérer une stabilisation de ses effectifs scolaires.

Landudal dispose de nombreux atouts : un cadre naturel de grande qualité, le calme que lui confère l'éloignement des grands axes de communication, la relative proximité de bassins d'emplois importants Brieuc (5 km), Quimper (15 km), et enfin un coût du foncier encore très modéré.

La commune a décidé de définir par le biais de la carte communale de nouvelles possibilités de construction, aussi bien pour répondre aux attentes de ses habitants, que pour l'accueil de nouveaux arrivants. Les équipements publics communaux (mairie, école, terrain des sports, cimetière, maison pour tous) sont tout à fait en mesure d'accueillir une population plus nombreuse.

Dans cette perspective, la priorité pour la construction neuve est, bien entendu, donnée au bourg qui possède le meilleur niveau d'équipement et de services, même si quelques hameaux pourront également accueillir un nombre limité de nouvelles constructions.

Un projet de lotissement communal de 17 lots devrait voir le jour prochainement au Sud du bourg, dans le secteur de Toulamay.

Au bourg comme en secteur rural, les rénovations seront encouragées, dans la mesure où elles ne porteront pas atteinte à l'activité agricole.

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

1. Elaboration du projet 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 Landudal, comme pour la partie rurale de la commune.

Après vérification de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, le projet a été présenté au Conseil Municipal.

2.2 Le bourg et son développement

Le projet s'est construit sur la base du zonage de l'ancien Plan Cadre.

Un schéma de développement a été élaboré, prenant en compte les possibilités de développement de l'urbanisation du bourg, qui résulte des contraintes recensées :

- L'assainissement : en l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement est uniquement basé sur l'aptitude des terrains, où sont construites les habitations, à traiter leurs propres effluents.
- La topographie : Le bourg est situé sur la ligne de crête, on est assez vite en présence de terrains pentus et humides, peu favorables au développement de l'urbanisation. Les limites « naturelles » du bourg sont donc assez précises, son développement s'inscrira logiquement dans les espaces compris entre le centre bourg et les vallées adjacentes.
- Les réseaux : Le réseau de voirie est assez peu développé. Le schéma de développement a donc intégré cette donnée en proposant un tracé indicatif pour les voiries nécessaires au développement de l'urbanisation.

- La structure foncière : le parcellaire autour du bourg est relativement vaste, et nécessitera probablement l'intervention de la collectivité pour la mise en place de la viabilisation, en l'absence d'opérateurs privés.

Le schéma de développement identifie trois phases dans l'échéance d'urbanisation des terrains qui constitueraient des étapes logiques de progression, même si la commune est consciente du fait que la carte communale est un document d'urbanisme qui ne permet pas d'imposer ce schéma.

- Secteur à urbaniser en priorité

- Le secteur Ouest comporte quelques anciens corps de fermes. La zone constructible s'y étend, permettant de combler les dents creuses et de « rattacher » ces constructions au bourg. Des talus arborés seront conservés ou constitués pour limiter l'impact visuel des nouvelles habitations. La surface relativement réduite des terrains situés dans ce secteur et la présence de la viabilisation devrait faciliter les initiatives privées.
- Au Nord, l'exploitation agricole de Kergaradec ne va tarder à cesser son activité, elle ne constituera donc plus un frein à l'extension du bourg dans cette direction.
- Au Sud, dans les secteurs de Kereun et de Toulanay, des opportunités foncières laissent entrevoir une mutation assez rapide.

Les nouvelles zones d'habitation notamment celles de Toulanay (projet de lotissement communal) et du Nord du bourg seront reliées au reste de la voirie communale par de nouveaux carrefours. Ces derniers marqueront ainsi davantage les entrées de bourg, contribueront à améliorer l'aménagement du bourg, et faciliteront l'intégration de ces nouvelles zones d'habitat.

- Secteur à urbaniser à moyen/long terme

- Il s'agit principalement de grandes parcelles situées à proximité de l'école, la construction d'une voirie conséquente sera nécessaire pour le desservir correctement et le rattacher au reste du réseau communal. En revanche ceci permettra d'améliorer les liaisons automobiles et piétonnes du lotissement de Parc Verouri (Nord Ouest du bourg) vers l'école.
- Les parcelles localisées à l'Est du stade devraient permettre le cas échéant une extension des installations sportives.
- Les terrains situés au Sud du bourg, entre ce dernier et Pont ar Helec, en grande partie cernés par des constructions existantes, et délimités par des voies communales

- Secteur à urbaniser à très long terme

Ce vaste ensemble de parcelles au Sud-Ouest du bourg n'est pas désigné comme constructible dans la carte communale, mais il permet de préfigurer de ce qui pourrait être fait dans un avenir plus lointain.

Pour débloquer la situation foncière et permettre au bourg de se développer dans les années qui viennent, il est proposé d'inscrire dans la carte communale une surface de terrains plus importante que ne le nécessitent les besoins actuels, compte tenu d'une demande forte et non satisfaite, et afin d'éviter de maintenir la situation de pénurie foncière due à la rétention exercée par certains propriétaires fonciers.

15 Avril 2003



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 comportant aujourd'hui un nombre suffisant d'habitations.
- impact faible sur l'environnement naturel et le paysage.
- impact faible sur l'activité agricole, la présence d'un siège d'exploitation à proximité étant incompatible avec la construction de logements neufs.
- présence d'un niveau de viabilisation suffisant ou pouvant être aisément renforcé, à un coût acceptable pour la collectivité.
- disponibilité foncière.
- accès réalisable en toute sécurité.

En outre, l'ensemble des secteurs énumérés ci-dessous, l'aptitude des terrains à recevoir un dispositif d'assainissement individuel agréé a été contrôlé (voir en annexe au présent rapport, l'étude pédologique réalisée par le bureau d'études Aquaterra).

• Pont Ar Hélec

Le plan cadre octroyait déjà des possibilités de construction dans ce hameau proche du bourg.

Le zonage vise à compléter le hameau existant, dominant le ruisseau.

Une extension de la zone constructible est prévue entre Pont Ar Hélec et le bourg sur des terrains en pente, cernés par des voies communales et délimités par des talus. Ces terrains n'ont pas grande valeur agricole et sont proches d'habitations existantes et de la crêperie.

• Keriou

Il s'agit du hameau le plus peuplé de la commune, qui faisait déjà l'objet d'une zone constructible dans l'ancien Plan Cadre. Les sièges d'exploitation qui s'y trouvaient ayant disparu, l'ensemble du hameau est reclassé en zone constructible. Toutes les parcelles incluses en zone constructible jouxtent des terrains déjà construits. Au Sud du hameau, la zone constructible a été limitée pour tenir compte de la relative proximité de l'exploitation agricole de Kervennou.

Après enquête publique, le périmètre de la zone constructible a été étendu à l'Ouest, et de façon moindre, au Sud. Ces extensions sont en continuité avec le bâti existant et répondent aux critères énumérés plus haut.

• Le Buzudic

Il existe de nombreuses possibilités de rénovation dans ce grand hameau où toute activité agricole a disparu. La délimitation de cette zone constructible se contente de reprendre les terrains déjà bâtis et d'y adjoindre, à l'Est, un espace situé en dehors de la zone de protection de captage en projet.

Toute extension est en revanche écartée au Nord-Est (présence d'une ancienne carrière), et à l'Ouest (parcelles d'une dimension insuffisante pour autoriser la construction).

- Kerluron

Le classement en zone constructible de ce hameau rural, situé à l'Ouest de la commune, permettra la construction de deux habitations dans la continuité de l'existant.

- Pennanec'h

Ce hameau est dorénavant classé en zone constructible, et de la même façon que dans le cas précédent, le zonage proposé réserve la possibilité de réaliser une ou deux nouvelles habitations supplémentaires.

- Projet de Camping à Bescharles

Ce projet de camping en zone rurale répond au souhait de la commune de pouvoir disposer d'une petite structure d'accueil touristique. L'emplacement correspond à une initiative privée, qui pourrait porter ce projet d'intérêt général. Cette occupation n'étant que temporaire, l'impact sur l'environnement devrait rester limité.

Après enquête publique, la délimitation de la zone constructible, à vocation d'activités et de loisirs, a été réduite pour tenir compte des observations formulées.

Bien entendu, les bâtiments existants dans tous les autres hameaux situés en zone non-constructible peuvent faire l'objet d'extensions ou de réhabilitations, voire de changement de destination dès lors que cela ne constitue pas une contrainte pour l'activité agricole.

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 Landudal, en limitant l'extension de ses zones constructibles aux besoins de la commune en surfaces à réserver au développement de l'urbanisation, et en évitant la multiplication du nombre de ces zones, 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, qui constitue, en l'absence de zones d'activités économiques, l'un de ses seuls atouts à faire valoir pour attirer une population nouvelle.

En matière de nuisances et de pollutions, il faut noter la parfaite 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").

Protection du patrimoine

Depuis la promulgation de la loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003, les cartes communales peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et définir, dans le but d'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 alors protégés soit en application de l'article L 442-2 régissant les installations et travaux divers, soit par l'article L 430-1 et 2, relatif au permis de démolir.

La municipalité n'a pas souhaité s'engager dans une transcription dans son document d'urbanisme de mesures de protection des talus ou du petit patrimoine rural comme l'y autorise le 3^e alinéa de l'article R 124-2 du code de l'urbanisme. Ce choix a été réaffirmé après enquête publique. Cette démarche aurait, pour être sérieuse, nécessité de mener une étude spécifique, basée sur des données objectives permettant d'opérer des choix. Une telle étude pourrait être menée à l'avenir. Toutefois, la protection du maillage bocager est un souci constant sur la commune, où la protection du patrimoine existant est une réalité, et où la reconstruction de talus est une pratique courante, notamment dans le cadre des opérations de lotissement.

3.2 Textes législatifs et réglementaires

La loi sur l'eau

Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection de captage alimentant le réseau public communal d'adduction d'eau potable : celui de « Kergaradec » au Nord Est du bourg et de « Kergren », situé au Nord-Est de la commune. Ces captages ont fait l'objet d'une étude hydrogéologique en vue de l'institution de périmètres de protection. Les périmètres ont été instaurés par Arrêté Préfectoral le 17 Juin 2004 et le règlement qui leur est attaché s'impose désormais aux utilisateurs du sol en tant que servitude d'utilité publique. La carte communale fait figurer, sur le document graphique, le tracé des périmètres immédiats et de protection rapprochés « A » et « B » (servitude AS1).

Dans le domaine de l'assainissement, une étude de zonage a été réalisée par le bureau d'études Aqua Terra fin 2003 pour s'assurer notamment de la capacité des terrains en matière d'assainissement autonome. Cette étude a été complétée après enquête publique. Des extraits de cette étude figurent en annexe au présent rapport.

En secteur rural comme pour le bourg, qui ne possède pas de réseau collectif d'assainissement on a pu vérifier la bonne aptitude des sols à l'assainissement individuel de la totalité des secteurs classés constructibles.

Pour mémoire, depuis l'arrêté préfectoral du 9 juillet 2001, la commune de Landudal est intégrée totalement dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de l'Odé, dont l'élaboration se poursuit.

Sites archéologiques

Aucun site archéologique n'est recensé sur la commune par le service régional de l'archéologie.

3.3 Les servitudes d'utilité publique

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

On trouvera dans « l'annexe réglementaire » la liste complète de ces servitudes, les services à consulter, ainsi que les fiches descriptives des servitudes concernées.

3.4 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.C.O.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.

Le périmètre de son Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) incluant la commune de Landudal a été arrêté par décision préfectorale le 14 mai 2002. Un Syndicat Intercommunal, dénommé SYMESCOTO (SYndicat Mixte d'Elaboration du Schéma de COhérence Territoriale de l'Odé) a été mis en place pour assurer l'élaboration de ce S.C.O.T. (création par arrêté préfectoral du 16 mai 2002).

Les études d'élaboration du S.C.O.T. n'ayant pas démarré, la compatibilité entre ces documents, et notamment entre le futur S.C.O.T. et la carte communale de Landudal ne pourra être vérifiée qu'à terme. En cas de non-compatibilité, elle pourrait entraîner à l'avenir la révision de la carte communale.