

# PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de LANGOLEN

---

## RAPPORT DE PRESENTATION

### 1

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. (article L.110).*

---

---

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 29 novembre 2011  
Débat préalable organisé au sein du Conseil Municipal le : 9 mars 2012  
P.L.U arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 18 juin 2013  
P.L.U approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 21 octobre 2014  
P.L.U rendu exécutoire le : 05 novembre 2014

---

### **Introduction** **p.5**

*L'historique des documents d'urbanisme sur la commune*

### **Le cadre réglementaire du Plan local d'Urbanisme** **p.6**

*L'objet du Plan Local d'Urbanisme*

*Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme*

*Le contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (R 123-1)*

- Le rapport de présentation (R 123-2)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (R 123-3)
- Le règlement (R 123-4)
- Les documents graphiques (R 123-11)
- Les documents annexes (R 123-13 et R 123-14)

### **1 - Le contexte géographique** **p.9**

*1.1. – Contexte géographique de la commune de LANGOLEN*

- 1.1.1.- Situation
- 1.1.2. - Structure de territoire
- 1.1.3. - Contexte intercommunal

### **2 - Le diagnostic territorial – le contexte humain et socio économique** **p.11**

*2.1 - L'évolution démographique*

- 2.1.1. - La population communale : un rajeunissement de la population
- 2.1.2. - La population active
- 2.1.3. - La mobilité et migration domicile/travail

*2.2. - Les caractéristiques de l'habitat*

- 2.2.1 - L'évolution récente de l'habitat
- 2.2.2 - Les constructions créées depuis le caractère exécutoire du précédent document d'urbanisme (2004)
- 2.2.3. - Le statut d'occupation des logements
- 2.2.4. - La mixité de l'habitat

*2.3. - Les activités économiques locales*

- 2.3.1. - Le secteur primaire
- 2.3.2. - Le secteur secondaire
- 2.3.3. - Le secteur tertiaire

*2.4. - Les équipements*

- 2.4.1. - Les équipements publics de superstructure
- 2.4.2. - Les équipements d'infrastructure

### **3 - Le diagnostic territorial** **l'évolution urbaine et les paysages engendrés** **p.23**

*3.1 – Le développement de l'urbanisation*

- 3.1.1. – L'organisation spatiale
- 3.1.2. – Le développement urbain

*3.2. – La consommation d’espace et les réserves d’urbanisation*

3.2.1. – L’évolution des espaces urbanisés

3.2.2. – La consommation d’espace depuis 2004, date du caractère exécutoire de la carte communale

3.2.3. – La consommation d’espace par logement

3.2.4. – Les réserves d’urbanisations disponibles en 2010 par rapport à la carte communale

*3.3. – L’évolution du paysage urbain*

3.3.1. – L’urbanisation à vocation d’habitat – la morphologie urbaine

3.3.2. – La gestion des espaces publics

## **4 - Le diagnostic territorial – l’état initial de l’environnement, des sites et des paysages**

**p.33**

*4.1 – Les caractéristiques de la géographie locale*

4.1.1. – La géologie

4.1.2. – Le relief et le réseau hydrographique

*4.2. – Une diversité des paysages*

4.2.1. – Les paysages naturels

4.2.2. – Le paysage urbain (cf. chapitre précédents)

4.2.3. – L’occupation des sols

4.2.4. – Les typologies végétales particulières du territoire

4.2.5. – Des continuités écologiques qui se dessinent naturellement

*4.3. – Des inventaires sur des sites particuliers*

4.3.1. – Les sites et espaces naturels recensés au titre d’inventaire spécifique national

4.3.2. – Les sites et espaces naturels recensés au titre d’inventaire spécifique local

*4.4. – Des contraintes d’environnement : risques et nuisances*

4.4.1. – La gestion du bruit

4.4.2. – Les risques naturels prévisibles et les risques technologiques

4.4.3. – Les risques majeurs naturels

4.4.4. – Le risque d’inondation

*4.5. – Le patrimoine bâti*

4.5.1. – Le patrimoine historique

## **5 - Le P.A.D.D – les choix d’aménagement retenus**

### **Les documents graphiques : traduction cartographique du P.A.D.D**

**p.48**

*5.1 – Le P.A.D.D – les choix retenus*

5.2.1. – Justification des choix du Projet d’Aménagement et de Développement Durables

5.2.2. – Le PADD – Orientations générales des politiques d’aménagement, d’équipement et d’urbanisme

*5.2. - Du projet d’aménagement au règlement : le contenu du règlement - partie graphique*

*Les motifs de la délimitation des zones et des règles*

5.2.1. – La délimitation des zones urbaines (Zones U)

5.2.2. – La délimitation des zones d’extension urbaine (Zones AU)

5.2.3. – La délimitation des zones agricoles (Zones A)

5.2.4. – La délimitation des zones naturelles et forestières (zones N)

5.2.5. – Les autres éléments du document graphique

*5.3. – Du projet de planification aux orientations d'aménagement*

5.3.1. – Les orientations générales – la philosophie générale

5.3.2. – Application des orientations au sein des futures zones urbaines

*5.4. – Bilan des surfaces du P.L.U*

*5.5. – L'évolution du document d'urbanisme*

*5.6 – Les objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain*

*La justification*

*Les indicateurs permettant d'analyser ces objectifs*

5.6.1. – Les objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dispositions communales

5.6.2. – Les objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dispositions supra communales

5.6.3. – Les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du P.L.U.

**6. - Les incidences des orientations du P.L.U sur l'environnement p.77**

*6.1. - Les incidences du P.L.U sur les ressources naturelles*

6.1.1. - La gestion de la ressource en eau

6.1.2. - La gestion de la ressource en terre agricole

6.1.3. - La gestion de la ressource énergétique

6.1.4. – La gestion des espaces naturelles pour une mise en place de la trame verte et bleue.

*6.2. - Les incidences du P.L.U sur l'environnement bâti et ancien*

6.2.1. - Un centre bourg à préserver

6.2.2. - Un développement organisé de l'urbanisation future autour du bourg

6.2.3. - Un secteur rural qui peut évoluer mais modestement

*6.3 - Les incidences du P.L.U sur le paysage et la biodiversité des milieux*

**7. – Conclusion p.84**

### ***L'historique des documents d'urbanisme sur la commune***

La commune possède depuis 1983 une culture des documents de planification. En effet, à cette date elle approuve son 1<sup>er</sup> plan cadre.

Ce document a subi plusieurs modifications en 1986 et 2000.

En mars 2004, une carte communale est élaborée et approuvée. Depuis, elle fait office sur le territoire.

Afin de maîtriser au mieux son urbanisation, la commune a délibéré en 2009 pour la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme.

## ***Le cadre réglementaire du Plan Local d'Urbanisme***

### **L'objet du Plan Local d'Urbanisme**

Le P.L.U traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu, au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques,...

Le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, au regard des besoins en matière de surfaces agricoles et de développement forestier, et de commerce. Il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il régit l'utilisation des sols de la commune.

Il permet de préciser ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

Les objectifs d'aménagement qui ont conduit à la révision de ce P.L.U reposent, d'une part du fait des modifications réglementaires d'urbanisme, notamment la mise en application des lois récentes :

- *Loi d'orientation pour la ville (L.O.V.) du 13 juillet 1991 ;*
- *Loi sur l'eau du 03 janvier 1992 ;*
- *Loi paysage du 08 janvier 1993 ;*
- *Loi sur les déchets du 03 février 1993 ;*
- *Loi d'orientation agricole (Juillet 1999) ;*
- *Loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (13 décembre 2000) ;*
- *Loi Urbanisme et Habitat (02 juillet 2003) ;*
- *Loi Grenelle 1 de l'environnement (août 2009) ;*
- *Loi Grenelle 2 de l'environnement (juillet 2010) ;*
- *Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (juillet 2010).*

et d'autre part, du fait de nouvelles orientations souhaitées par les responsables communaux.

### **Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme**

Article L.121-1 :

*"Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la commune :*

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable :*

1°) *L'équilibre entre :*

- a - *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis) *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

2°) *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et*

services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- 3°) *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

### **Le contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (R 123-1)**

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D), des orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Le Plan Local d'Urbanisme est accompagné d'annexes.

• **Le rapport de présentation (Art R.123-2 du Code de l'Urbanisme)**

- 1° Expose le diagnostic ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
- 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites ;
- 4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- 5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

• **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Art L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme)**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'en-

semble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

• **Le règlement (Art R.123-4 du Code de l'Urbanisme)**

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.\* 123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée

• **Les documents graphiques (Art R.123-11 du Code de l'Urbanisme)**

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les 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 ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R.\* 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs

• **Les documents annexes (articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme) :**

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1° Les secteurs sauvegardés ;
- 2° Les zones d'aménagement concerté ;
- 3° Les zones de préemption délimitées ;
- 4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 5° Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants (1) ;
- 6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- 7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
- 9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- 10° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- 12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- 13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édic-

tées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;

- 14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 15° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 16° Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L. 123-1-11, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2 ;
- 17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3 ;
- 18° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas ;
- 19° Le périmètre des secteurs relatif au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 ;
- 20° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36.

Les annexes comprennent à titre informatif également :

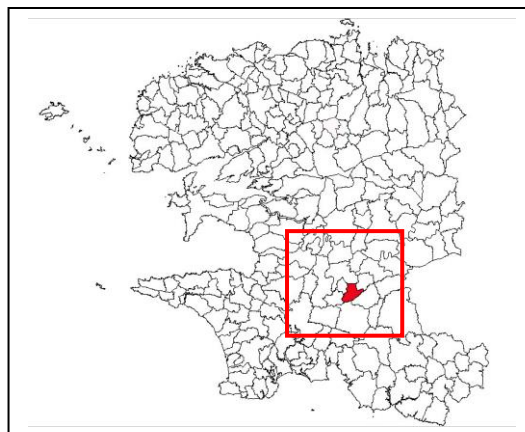
- 1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- 2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 (nota) ;
- 3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 4° Le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- 5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- 7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
- 8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;
- 9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

# **1 - Le contexte géographique**

## 1.1. - Contexte géographique de la commune de LANGOLEN

### 1.1.1. - Situation

La commune de LANGOLEN, est une commune rurale. Elle est située au Sud du département du Finistère et se trouve au cœur du Pays Glazik. QUIMPER se trouve à 18 kms de LANGOLEN au Sud- Ouest.



### 1.1.2. - Structure de territoire

La commune couvre une superficie de 1 692 hectares.

Elle est limitée :

- à l'Ouest par les communes de LANDUDAL et de BRIEC ;
- au Sud par la commune d'ELLIANT,
- à l'Est par la commune de CORAY
- au Nord par les communes d'EDERN et de TREGOUREZ.

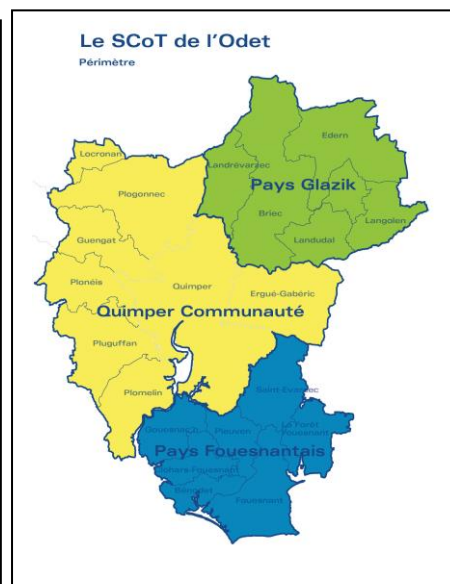


### 1.1.3. - Contexte intercommunal

La commune de LANGOLEN fait partie de différents échelons intercommunaux.

Elle fait partie :

- du Pays de Cornouaille ;
- du SCOT de l'Odet ;
- du SAGE de l'Odet ;
- et intègre la Communauté de Communes du Pays Glazik.



## **2 - Le diagnostic territorial**

### **Le contexte humain et socio économique**

## 2.1. - L'évolution démographique

### 2.1.1. - La population communale : un « rajeunissement » de la population

En 2006, la commune de LANGOLEN a fait l'objet d'un recensement qui dénombrait 775 habitants sur le territoire. En 2010, la population communale est estimée à 880 habitants.

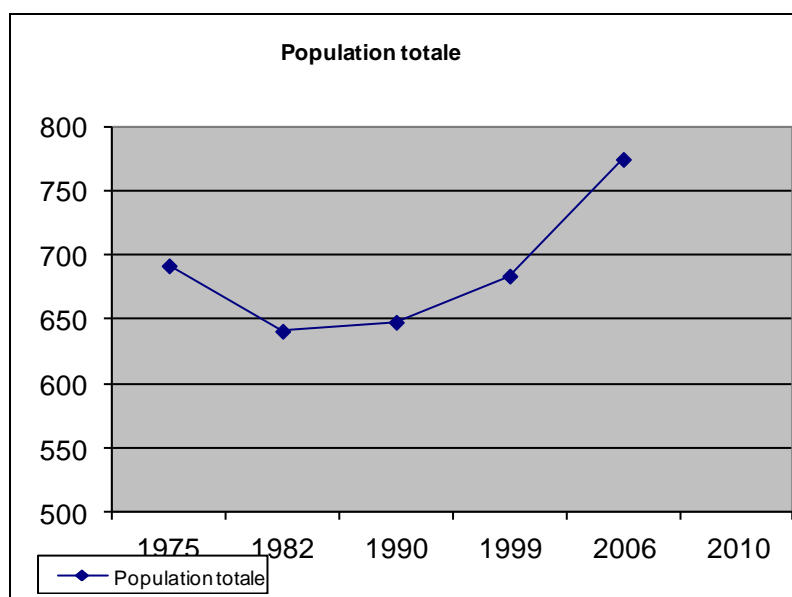
La population augmente régulièrement après 1982. Les années précédentes ont laissés un déficit en population avec l'exode de la population rurale en direction de QUIMPER. Depuis, la tendance s'inverse et une nouvelle population s'installe « au vert », et ceci proche de QUIMPER. En effet, aujourd'hui Langolen fait partie de la 2<sup>ème</sup> couronne de QUIMPER.

Année de recensement	1975	1982	1990	1999	2006	estimation 2010
<b>population totale</b>	<b>692</b>	<b>641</b>	<b>648</b>	<b>684</b>	<b>775</b>	<b>880</b>
variation absolue		-51	+7	+36	+91	+ 105
variation en %		-7,3	+1,0	+5,5	+13,3	+13,5

population canton BRIEC	<b>7790</b>	<b>8830</b>	<b>9005</b>	<b>9252</b>	<b>10326</b>	-
variation en % (moyennes annuelles)		+13,3	+2,0	+2,7	+11,6	-

Finistère	<b>804 088</b>	<b>828 364</b>	<b>839 687</b>	<b>852 418</b>	<b>882 998</b>	-
variation en %		+ 0.43	+ 0.17	+ 0.18	+ 3,5	-

Source : INSEE RGP juin 2009



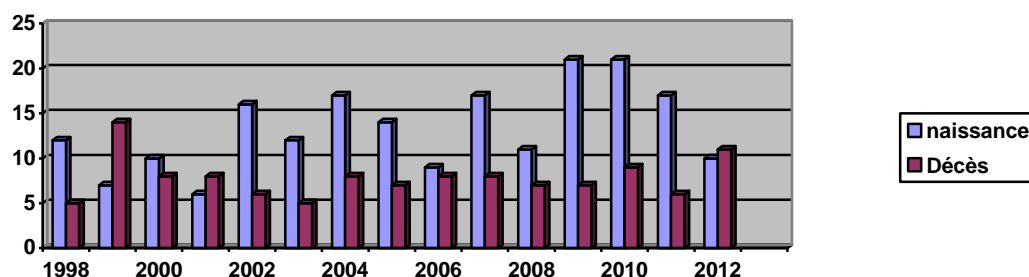
Une hausse de population rapide s'est effectuée au cours de la période 1999 – 2010). Depuis 1999, la commune augmente plus vite en pourcentage que le canton. LANGOLEN est une commune attractive.

### Indicateur démographique

Taux en %	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999 -2006
<b>Variation solde naturel</b>	<b>- 0,9</b>	<b>-0,7</b>	<b>0</b>	<b>+ 1,3</b>
<b>Variation solde migratoire</b>	<b>-0,2</b>	<b>+ 0,8</b>	<b>+0,6</b>	<b>+ 0,5</b>
Variation annuelle moyenne de la population	<b>-1,1</b>	<b>+0,1</b>	<b>+0,6</b>	<b>+1,8</b>

Source : INSEE RGP juin 2009

### Naissances et décès depuis 1998

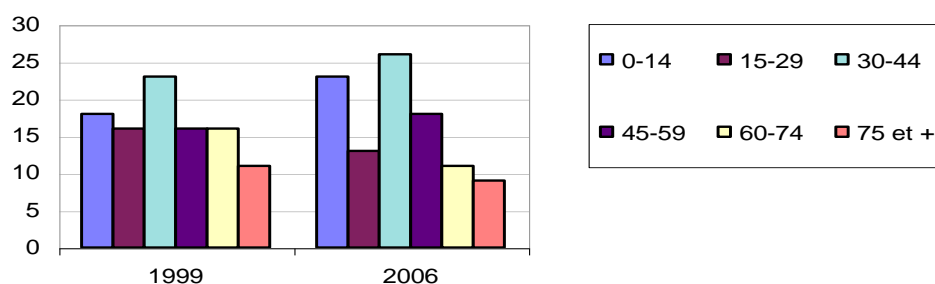


Source : INSEE, état civil

Depuis 1982, la population est renouvelée majoritairement par un apport migratoire régulier qui oscille entre 0,5 et 0,8. Toutefois, il est à observer que depuis 1998, le nombre de naissances se situe bien souvent au-delà de 12. Entre 2002 et 2007, la moyenne est de 14,2 naissances pour une moyenne de 6 décès.

Ces chiffres montrent la présence d'une population jeune, en âge de faire des enfants. Au cours du dernier recensement, le solde naturel est très fort et participe largement au renouvellement de la population.

### Evolution de la structure de la population par tranche d'âge



Entre 1999 et 2006, les tranches d'âges 0-14, 30-44, 40-59 ont augmenté. Les autres tranches d'âges ont baissé. 62 % de la population a moins de 45 ans en 2006 contre 57 % en 1999.

La tranche 0-14 ans est plus importante, du fait de populations qui s'installent avec des enfants.

La population de plus de 60 ans diminue. En un recensement, les pourcentages passent de 27 % à 20 %. Peu de retraités viennent s'installer sur la commune.

On assiste à un rajeunissement de la population sur le territoire

### Constats

**La population qui s'installe sur la commune reste une population jeune.**

**Plusieurs critères expliquent cette structure et augmentation de population :**

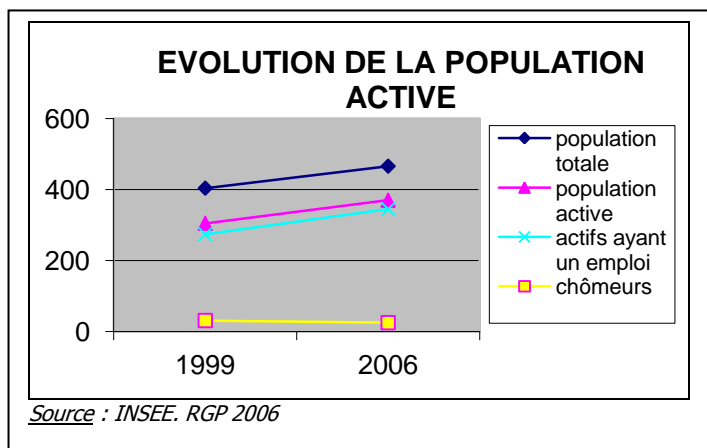
- une offre en foncier disponible ;
- le coût du foncier accessible ;
- la proximité du bassin d'emploi de QUIMPER et de BRIEC et la facilité d'accès à ces ville, le développement de QUIMPER (zone de Troyalac'h).;
- le cadre de vie.

### Orientations communales

Il s'agit de maîtriser, réguler la population de manière à ce que les équipements puissent vivre sans dépasser leur capacité d'accueil.

L'apport d'une nouvelle population ne doit pas transformer radicalement le caractère sociologique de la commune. Cela doit s'effectuer petit à petit, de manière à intégrer cette nouvelle population à l'ancienne.

#### 2.1.2. - La population active



	1999	2006
Population totale	404	466
<b>Population active en %</b>	<b>75,5</b>	<b>79,6</b>
<i>dont actifs ayant un emploi</i>	<i>67,8</i>	<i>74,0</i>
<i>chômeurs</i>	<i>7,7</i>	<i>5,6</i>
Inactifs retraités	9,4	6,7
Autres (étudiants...)	15,1	13,7

La population active est en hausse. Les actifs ayant un emploi sont plus nombreux. La population qui s'installe étant jeune, dispose d'un emploi à proximité (QUIMPER). La part des chômeurs est en baisse. La part des étudiants diminue. La part des retraités diminue, ainsi que celle des étudiants.

#### 2.1.3. - La mobilité et migration domicile / travail

##### LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS RESIDANT A LANGOLEN en 2006

	dans la commune de LANGOLEN	dans une autre commune du département	hors du département
<b>actifs travaillant en %</b>	17,2	81,6	1,2

Source : INSEE, RGP 2006

81,6 % des actifs résidants à LANGOLEN travaillent à l'extérieur de la commune en 2006. Ils bénéficient des bassins d'emplois de QUIMPER et de BRIEC.

Les habitants de LANGOLEN disposent d'une forte mobilité domicile / travail pour bénéficier du cadre de vie qu'offre la commune.

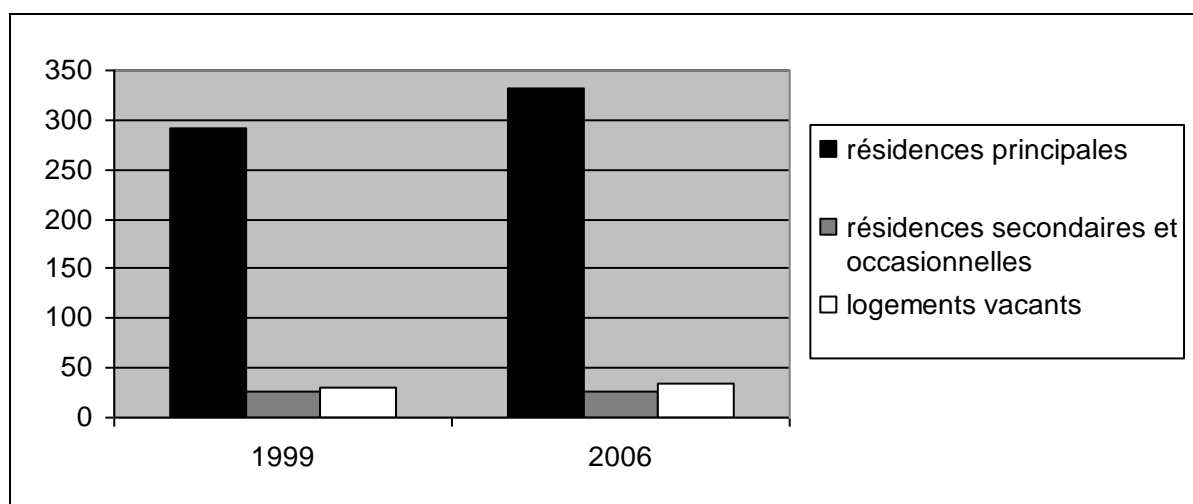
## 2.2. – Les caractéristiques de l'habitat

La commune de LANGOLEN présente un unique pôle urbain qui s'étale: L'habitat ancien est représenté majoritairement au bourg autour de l'église (cf. diagnostic urbain).

### 2.2.1. - L'évolution récente de l'habitat

Cette situation est résumée sur le graphique ci-dessous :

EVOLUTION DE L'HABITAT



<i>Logements</i> \ <i>Années</i>	<i>1999</i>	<i>2006</i>	<i>Evolution 1999-2006</i>
résidences principales	291	331	+ 40
résidences secondaires et occasionnelles	26	26	0
logements vacants	31	35	+4
<b>total logements</b>	<b>348</b>	<b>393</b>	<b>+45</b>

Source : INSEE RGP 2006

La commune compte en 2006, 40 résidences principales de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 13,7 %. Parmi ces nouveaux logements, la construction neuve domine du fait d'opérations communales. La réhabilitation de construction participe à cette augmentation mais dans une moindre mesure.

Le pourcentage de résidences secondaires par rapport au nombre total de logement baisse de 7,5 % à 6%. Ces deux chiffres confirment que la population qui construit sur la commune s'installe pour y vivre à l'année. Les quelques résidences secondaires sont bien souvent le fait de personnes qui ont des origines sur la commune, mais qui ont dus êtres mobiles pour des raisons professionnelles.

Le nombre de logements vacants augmente, mais reste le même en pourcentage par rapport au total de logement soit 8,9 % (un peu plus que la moyenne de la Communauté de Communes du Pays Glazik qui est de 8%).

Parmi les 393 logements, 96,6 % sont des constructions de type individuel. Les appartements représentent une infime partie des logements, soit 3,4 %.

Cette répartition reste logique quant à la catégorie de commune à laquelle appartient LANGOLEN. En effet, les opérations de type appartement ne sont pas réalisées dans ces communes où la population recherche plus un habitat individuel.

Ces appartements ont été mis en place à l'initiative de la commune avec les organismes HLM ou par le biais de privés qui bien souvent servent pour de la location. Ces logements sont réalisés suite à des réhabilitations de constructions existantes.

### Constats

**La commune de LANGOLEN est une commune composée de logements individuels. Les constructions anciennes du bourg correspondent à des logements individuels, et les nouvelles constructions correspondent au modèle classique de maison individuel.**

**En secteur rural, là où plusieurs familles pouvaient habiter autrefois, et bien il ne reste plus qu'une seule et unique famille.**

**La résidence individuelle domine et ces résidences sont habitées à l'année.  
Le centre bourg possède quelques appartements.**

### Orientations

**La commune souhaite maîtriser son urbanisation, c'est pourquoi elle s'est engagée dans l'élaboration d'un P.L.U. Cette urbanisation doit composer avec la demande de la population, mais aussi avec les réglementations. L'habitat individuel restera la forme dominante de l'urbanisation, mais il sera réfléchi autrement, de manière à consommer moins d'espaces, en offrant des formes urbaines variées.**

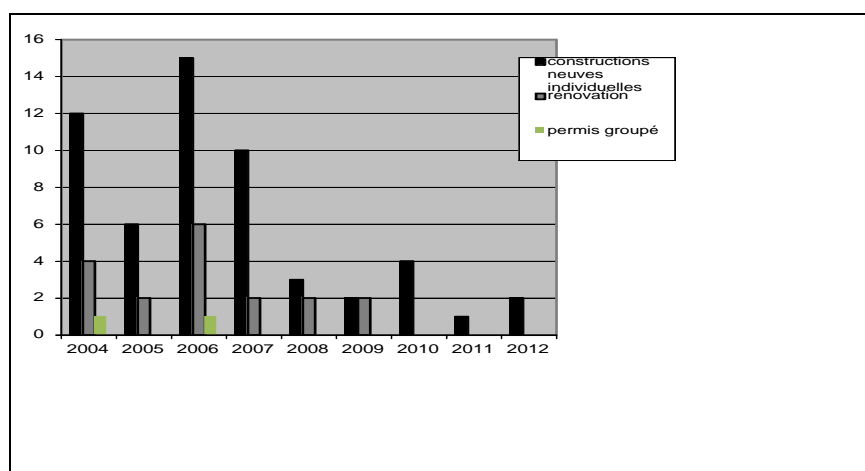
**La reconquête de l'habitat ancien et insalubre est affichée comme une priorité et ce avec le soutien de la Communauté de Communes du Pays Glazik (projet d'OPAH).**

### **2.2.2. - Les constructions créées depuis le caractère exécutoire du précédent document d'urbanisme (2004)**

La commune possède depuis le 24 octobre 2003, une carte communale sur son territoire. Elle a depuis connu une évolution du nombre de nouveau permis de construire très variée.

Depuis 2003, date du caractère exécutoire du document de planification carte communale, le nombre de nouvelle construction à usage d'habitation est de l'ordre de 53.

#### ***Constructions neuves à usage d'habitation enregistrées sur le territoire communal depuis 2004***



**Source : commune de LANGOLEN**

Ces nouvelles constructions ont consommé une surface d'environ **7,2 hectares** en incluant voiries et espaces publics. Cela représente une consommation de l'ordre de 1 350 m<sup>2</sup> par construction.

Les opérations communales proposent des surfaces supérieures à 1 200 m<sup>2</sup> d'une manière générale. Sur les 7,2 ha consommés depuis 2003, 50% l'ont été par des opérations communales et ce pour 23 constructions soit une moyenne de 1565 m<sup>2</sup> par construction voirie et espaces verts, communs compris.

Hors opération de lotissement, la consommation a été équivalente à l'exception d'une ou deux opérations en centre bourg.

Il est à noter que depuis 2006 le nombre de permis oscille autour de 10 unités. Toutefois depuis quelques années, ce nombre est en diminution du fait d'une conjoncture économique moins favorable. Plusieurs permis ont été accordés pour permettre la rénovation, réhabilitation de constructions existantes. Ils représentent 18 unités. Il s'agit bien souvent de construction ayant déjà le caractère d'habitation. L'espace consommé par ces logements existants n'est pas quantifiable car bien souvent ces derniers sont situés en secteur rural. Ils représentent un potentiel qui aura tendance à diminuer dans les années à venir dans la mesure où la reprise de bâti ancien sera de plus en plus rare du fait de la rareté de ce type de bâti.

### 2.2.3. - Le statut d'occupation des logements

La répartition des ménages propriétaires / locataires s'effectue de la manière suivante :

#### RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	1999	2006
propriétaire	75,6	82,1
locataire ou sous locataire	16,5	16,4
logé gratuitement	7,9	1,6

*Source : RGP INSEE 1999 - 2007*

Les occupants des constructions principales sont propriétaires de leur logement. On observe que la location stagne. La demande existe et l'offre également.

### 2.2.4. - La mixité de l'habitat

Des opérations ont été réalisées dans le bourg.

En septembre 2011, étaient présents 27 logements locatifs sociaux à la fois au sein de logements individuels (60%) et de logements collectifs (40%).

Situation géographique	Nombre de logement	bailleur
Rue du Presbytère	4	Habitat 29
Rue du Presbytère	2	Armorique Habitat
La Croix Rouge	5	Habitat 29
Rue de La Croix Rouge	6	Habitat 29
Rue de La Croix Rouge	1	Armorique Habitat
Rue Marie de Kerstrat	4	Habitat 29
Rue Marie de Kerstrat	1	Armorique Habitat
Lot. Park Ar Veurid	2	Armorique Habitat
2 place Marie Littré	2	Armorique Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a permis d'encadrer ces réflexions et a favorisé la commune dans la création de 4 logements T2 dans le quartier de la Croix Rouge. Il s'agissait d'adapter des maisons pour des personnes âgées autonomes qui souhaitaient revenir au centre bourg. A cela s'ajoute, une offre de 4 T1 de plain pied.

Le logement locatif social représente ainsi 6,3 % du nombre total de logement en 2007.

#### **Constats :**

**La forme urbaine la plus répandue au sein des nouvelles constructions est de type individuel. L'emprise qu'elle utilise tend à consommer de l'espace.**

Les opérations à vocation sociale sont peu ou pas présentes dans les nouvelles opérations. Mais la commune de Langolen a œuvré pour mettre à disposition des logements locatifs sociaux. Elle propose aujourd'hui un pourcentage de logements sociaux de l'ordre de 7,2 %.

Des documents supra communaux permettent de gérer les orientations de développement soit à l'échelle du SCoT de l'Odet, soit à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Glazik.

### **Orientations :**

#### ***Consommation d'espace***

le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet émet des objectifs de consommation foncière à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Glazik soit un plafond de 6 ha par an.

A l'échelle des communes, un niveau de densité moyenne est mis en place, mesurée en logement à l'hectare. Ce niveau est différencié selon la typologie des communes et des secteurs urbains. Pour la commune de Langolen, recensée comme commune de l'espace rural, la densité moyenne brute est de 10 logements à l'hectare. Elle dépendra du contexte de chaque opération.

Toutefois, la collectivité tend à reconsidérer la consommation d'espace par les constructions neuves et rompre les modes d'urbanisation des dernières années.

En cohérence avec le SCoT, le Programme Local d'Habitat du Pays Glazik fixe des objectifs de 80 logements par an dont 6 pour la commune de Langolen.

Ce rythme maximum correspond aux exigences de la collectivité de manière à maîtriser sa population.

#### ***Mixité de l'habitat***

En terme de logements locatifs publics, le SCoT affiche la volonté de mieux répartir cette offre entre les différents territoires et différentes communes.

L'objectif de réalisation de logements locatifs n'est pas défini par le SCoT. Le PLH prend la relève et indique que cette production devra être supérieure à 5% du nombre de logement autorisé sur 6 ans. 36 logements au total sont ainsi préconisés sur la commune soit 2 logements locatifs sociaux supplémentaires.

Les formes d'habitat seront diversifiées par l'offre en typologie (surfaces et nombre de pièces des logements), en forme urbaine (individuel, logement intermédiaire, collectif, etc.) mais également par les types de financements.

### **Les orientations communales**

Le bourg reste la priorité de l'urbanisation.

Sur la base suivante et purement mathématiques :

- de 6 logements par an (chiffre du PLH).
- de 10 logements minimum par hectare en moyenne (chiffre du SCoT).
- d'une durée de 10 ans.

Il conviendrait de réserver des espaces pour accueillir 60 logements supplémentaires à une échéance de 10 ans soit une réserve foncière nécessaire de 6 ha.

## 2.3. – Les activités économiques locales

La commune de LANGOLEN dispose d'un caractère fortement agricole. Cela se ressent dans son paysage, à la fois par des surfaces agricoles étendues et par la présence de bâtiments.

<b>Emploi par secteurs d'activités</b>	<b>2007</b>
Industrie	3
Construction	5
	13
<i>dont commerces</i>	2
<i>dont services</i>	11
<b>Total</b>	<b>21</b>

*Source : RGP INSEE 2206*

### 2.3.1. - Le secteur primaire

#### Agriculture

Une étude a été réalisée par l'Adasea du Finistère en 2010. Elle a permis d'établir une réflexion pour prendre en compte l'agriculture dans le P.L.U, de préconiser les espaces agricoles à préserver. Ainsi des analyses statistiques sur les caractéristiques des exploitations (statut, âge, main d'œuvre...), le devenir des exploitations à 5 ans, une cartographie des bâtiments participant à l'activité agricole ont été réalisées. Ces éléments ont servi de support à la mise en place des documents graphiques, du règlement et du présent rapport de présentation.

L'agriculture est basée sur une production majoritairement de bovins. Souvent cette agriculture est couplée à l'exploitation de grandes cultures (céréales, oléagineux, protéagineux). L'agriculture reste fortement présente dans le paysage.

<b>Années de recensement</b>	<b>1 988</b>	<b>2 000</b>	<b>2010</b>	<b>Evolution 1988-2010</b>
<b>Nombre d'exploitations</b>	51	34	18	33
<b>SAU moyenne des exploitations (en ha)</b>	25	39	67	+42
<b>Exploitants et co-exploitants à temps complet</b>	56	38	23	-33

*Source : recensement agricole 2000 – étude Adasea 2010*

Un élevage piscicole est présent le long de l'Odet à Pont Ar Stang.

### 2.3.2. - Le secteur secondaire

Ce secteur comprend les activités liées au bâtiment, au génie civil et à la production de biens d'équipement (industrie et construction).

La commune possède une « zone d'activité à Coat Trohanet ». Une activité y est présente. L'activité artisanale ne s'est pas installée sur ce site. Ainsi, la moitié de la zone a été reclassée en zone d'habitat. En dehors de cette zone, l'activité artisanale se disperse dans le secteur rural ou dans le centre bourg. Une dizaine d'activité liée au bâtiment est présente (charpentier, couvreur, maçon...).

### 2.3.3. - Le secteur tertiaire

#### a) l'activité commerciale et les services

L'activité commerciale de proximité a tendance à se réduire sur la commune. Il existe un bar, un bar cabaret, une boulangerie, une coiffeuse hors salon. A cela s'ajoute, l'installation d'un commerce (dépôt de pain et épicerie) de proximité à côté de la mairie ouvert en 2011 et une auberge – restaurant ouvrier.

En dehors de ces éléments, aucune autre activité ne s'est maintenue. Il est vrai que la position proche de QUIMPER, BRIEC et de leurs commerces, la mobilité des résidents ne jouent pas en faveur d'un développement commercial.

### ***b) le tourisme***

L'offre touristique reste épisodique sur le territoire. Elle se résume à des activités de gîtes pour l'accueil, à des cheminements doux.

Un projet d'hébergement est en réflexion au Nord Ouest de la commune à partir d'une structure existante de centre équestre. Autour de ce projet gravite également l'ambition de ferme pédagogique, de sauvegarde de races et de légumes anciens.

Le tourisme culturel constitue également un support de déplacement. En effet, un petit patrimoine se disperse sur le territoire. Aussi trouve-t-on par exemple : le calvaire de l'église, le calvaire du cimetière, le calvaire rue Marie de Kerstrat, le calvaire de la Croix Rouge, le calvaire de Croas Nevez, le calvaire de Sant Dual et le calvaire de Penhoat.

### **Constats et orientations**

**L'activité agricole est fortement présente sur le territoire. Elle reste celle qui régule les paysages et les entretient régulièrement. L'activité agricole sera préservée aussi bien en permettant l'évolution de l'outil de travail (mise aux normes par exemple), que par la protection du mieux possible des terrains cultivés.**

**L'activité commerciale reste très réduite. Activité de proximité, elle apporte les éléments nécessaires à la vie de village. Il s'agit de conserver ce noyau commercial.**

**En relation avec la SCoT, il sera défini un périmètre où la priorité est donnée aux implantations commerciales. Ce périmètre doit s'inscrire au sein de la centralité communale, centralité communale définit suivant plusieurs critères :**

- forme urbaine : densité de l'organisation urbaine avec mixité habitat/commerce,
- la présence d'équipements publics,
- l'existence d'espace de convivialité,
- les densités d'habitat les plus élevées de la commune.

**Critères auquel réponds uniquement le bourg de LANGOLEN entre le Croissant et le centre bourg.**

**L'activité artisanale et industrielle s'effectue ponctuellement. Toutefois, une zone existante à Coat Trohanet, inscrite à la carte communale, permet d'accueillir un petit artisanat de proximité. Il s'agit de conserver cette zone de manière à répondre aux besoins locaux. La commune s'inscrit dans la logique du SCoT.**

**Le tourisme vert, fréquenté essentiellement par une population local constitue un support important pour la connaissance et la préservation du territoire. Les sentiers de randonnées sont clairement identifiés. L'offre en hébergement touristique et l'offre de loisirs sont à développer en complémentarité de l'activité agricole. Dans ce sens, la collectivité souhaite que soit clairement identifié le projet de Coat La Motte.**

## 2.4. – Les équipements

### 2.4.1. - Les équipements publics de superstructure

#### a) Les installations sportives

La commune est pourvue d'équipements variés :

- 1 stade de football
- 1 terrain d'entraînement
- 1 salle de sport
- 1 boulodrome
- 1 tennis extérieur
- 1 terrain de bosses

#### b) Les équipements administratifs, culturels et sociaux

- 1 mairie ;
- 1 agence postale au sein de la mairie ;
- bibliothèque associative ;
- cimetière ;
- aire de jeux

#### c) Les écoles

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ecole privée Saint Augustin	71	77	82	89	94	94	90
Nombre de classe	3	3	3	4	4	4	4

Source : commune de LANGOLEN

Des effectifs en augmentation du fait d'une population jeune en hausse.

### 2.4.2. - Les équipements d'infrastructure

#### a) La voirie

En matière de communication, la commune est desservie par plusieurs voies principales :

- l'axe TREGOUREZ - QUIMPER : la RD 51 ;
- l'axe BRIEC – bourg de LANGOLEN - CORAY : la RD 50 ;
- l'axe bourg de LANGOLEN– ELLIANT : la RD 150.

Un réseau interne est également présent :

- voies communales ;
- chemins ruraux ;
- sentier de randonnée : 2 circuits de randonnées : circuit de la Montagne (12km), circuit du Moulin (6km).

#### b) Le réseau de desserte en eau potable

La gestion et l'exploitation sont du ressort communal. Le château d'eau de Kerzoualen constitue le réservoir principal. Les eaux traitées sont ensuite dirigées vers un réservoir de 200m<sup>3</sup>.

La commune est alimentée en eau par l'intermédiaire de l'unité de traitement de Kerzoualen. L'eau provient de 2 puits situés au lieu-dit de Park Yan

Dans le cadre de prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique, il doit être réalisé une déclaration auprès de la mairie. Les arrêtés du 17 décembre 2008 fixent d'une part les éléments à fournir dans le cadre de la déclaration en mairie et d'autre part les modalités de contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluies. Il convient de rappeler l'obligation de pose d'un compteur sur les ouvrages (Art. L.214-8 du Code de l'Environnement).

Avant d'engager tous travaux, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) est nécessaire.

*c) Le réseau de traitement des eaux usées*

Il n'existe pas de réseau d'eaux usées car la commune ne dispose pas de station de traitement. Les constructions voient leurs eaux épurées par des systèmes d'assainissement autonome.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif a réalisé un diagnostic de l'ensemble des constructions. Ce service est assuré par la Communauté de Communes du Pays Glazik depuis janvier 2006.

Une étude d'assainissement pour l'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été menée parallèlement. La cartographie figure au sein des annexes sanitaires du document de planification.

*d) Le réseau de traitement des eaux pluviales*

Le réseau d'eaux pluviales est assuré par un réseau ouvert de type fossé.

Une étude a été réalisée. Elle figure au sein des annexes sanitaires du document de planification.

*e) Le traitement des déchets*

La gestion des déchets est assurée par la Communauté de Communes du Pays Glazik avec un point de collecte et un ramassage hebdomadaire.

**Constats et orientations :**

**La commune de LANGOLEN possède des équipements nécessaires à la demande et aux pratiques des usagers.**

**La capacité d'accueil des différentes structures permet d'envisager un apport de nouvelles populations. Toutefois, cet apport doit rester mesuré afin de ne pas induire de nouveaux équipements.**

**L'objectif principal est d'assurer la pérennité de ces équipements, grâce à un renouvellement régulier des populations sans apporter de surplus d'effectif.**

**Quant au territoire, il est capable de supporter un nouvel apport de population. Toutefois, malgré ces possibilités, la collectivité souhaite disposer d'un développement mesuré et étalé dans le temps.**

### **3 - Le diagnostic territorial urbain** **L'évolution urbaine et les paysages engendrés**

## 3.1 - Le développement de l'urbanisation

### 3.1.1 - L'organisation spatiale

La commune de LANGOLEN dispose d'un seul et unique noyau urbain qui s'étale le long des principaux axes de communication avec deux nœuds importants : le centre bourg et Croaz Hent.

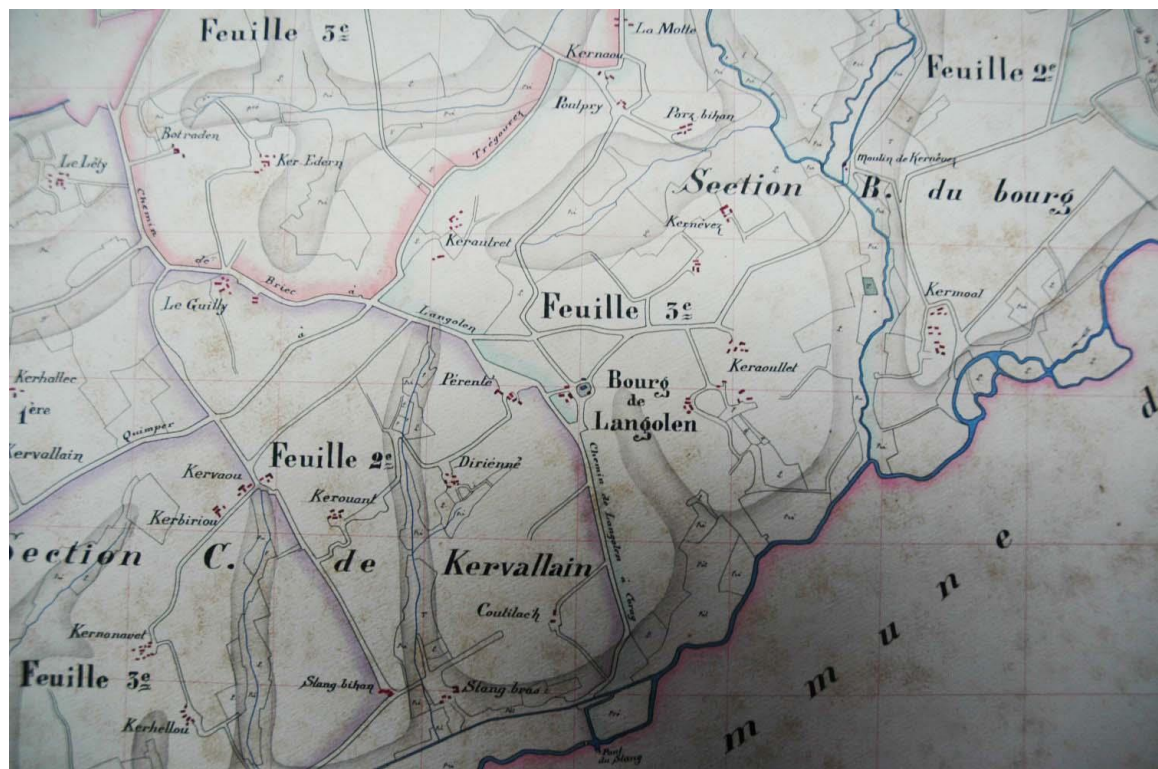
### 3.1.2 - Le développement urbain

Au cadastre ancien datant de 1816, le bourg se compose de la vieille église, sur laquelle s'appuient quelques constructions.

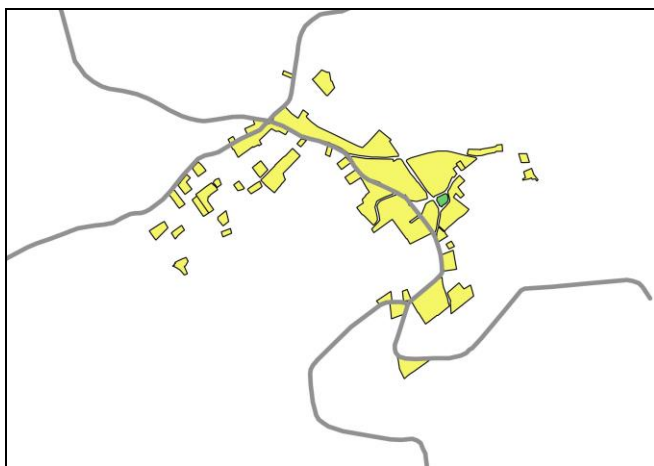
D'autres éléments bâtis se distinguent en dehors du bourg. Ceux sont les exploitations agricoles qui se dispersent ponctuellement sur le territoire. Bien souvent, elles présentent une structure de bâtis plus étoffée que le bourg



Bourg de LANGOLEN au sein du territoire



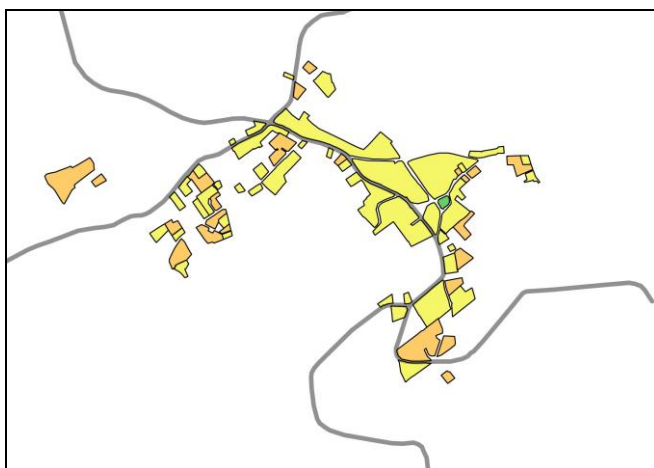
## Le développement de l'urbanisation entre 1816 et 1980



L'urbanisation s'est réalisée majoritairement autour du bourg, avec un développement privilégié en direction de Croaz Hent

Apparaissent des petits noyaux constructibles, en particulier le long de la RD 51, ainsi qu'une urbanisation en second front le long de cette voie, rue de Kerfaen.

## Entre 1980 et 2003,

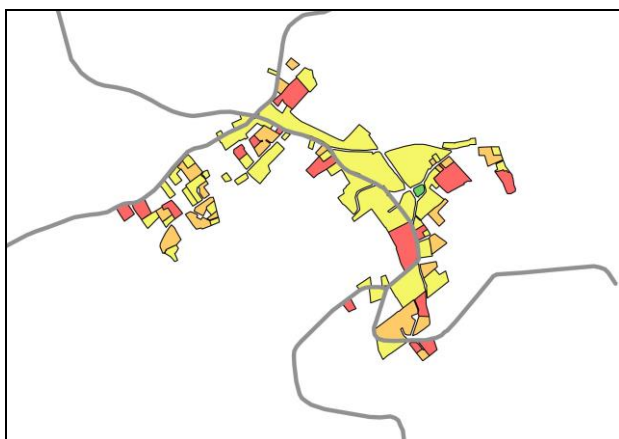


Au cours de cette période, l'urbanisation s'effectue à distance du centre : rue de Kerfaen, et quartier de Coutilac'h, soit ponctuellement, soit par l'intermédiaire d'opérations de lotissement.

Une seule unité nouvelle se détache à l'Ouest : quartier de Croaz Ar Stang

## Entre 2003 et 2010,

Les constructions viennent étoffer les pôles urbains existants, par des opérations de lotissements à proximité du bourg, ou de manière plus éparées par comblement de dents creuses.



## ***3.2 – La consommation d’espace et les réserves d’urbanisation***

### **3.2.1 – L’évolution des espaces urbanisés**

Le bourg de LANGOLEN par son développement, même si il reste unifiée, s’étire et propose deux unités bâties distinctes : Kerfaen et le Centre bourg.

Leur développement et les surfaces consommées depuis 1980 varient en fonction des opportunités foncières et des porteurs de projets.

<i>Surface urbanisée Au bourg</i>		<i>évolution</i>	<i>Bourg - Kerfaen</i>	<i>évolution</i>
1816	0,5		0	
1980	18,90	+ 18,40	4,80	4,80
2000	23,25	+ 4,35	7,70	+ 2,90
2010	29,05	+ 6,60	9,10	+ 1,40

Estimation des surfaces suite à une photo interprétation

En 30 ans, le bourg a consommé 10,95 ha, soit une augmentation des surfaces urbanisées de 58 % par rapport à 1980.

A Kerfaen, l’augmentation représente 90 %, soit quasiment un doublement de l’urbanisation. Toutefois, le bourg concentre la majeure partie du développement urbain, soit 72 % des surfaces nouvellement urbanisées.

### **3.2.2 - La consommation d’espace depuis 2004, date du caractère exécutoire de la carte communale**

#### Consommation des espaces urbains

Depuis 2004, environ 9,3 hectares ont été consommés sur le territoire, dont 8,00 au bourg alors que le secteur rural présente 1,3 ha.

<i>Consommation d’espace depuis 2003 (en hectares – estimation)</i>	
Le bourg	8,00
Secteur rural (Pen Ar Yeun, Coat La Motte, Bourhou Bras, Douar Ar Zant)	1,30

#### Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

En secteur agricole, la consommation foncière par de l’habitat a été réalisée par la profession agricole elle-même pour permettre l’installation de logement de fonction. Ces logements s’implantent à proximité d’espaces urbanisés ou de bâtiments d’exploitation afin de ne pas impacter le foncier agricole mais également afin d’assurer une meilleure intégration du bâti dans le paysage et d’éviter d’accroître le phénomène de mitage.

Dans le cadre de ce développement bâti, les espaces naturels et forestiers ont été épargnés.

### **3.2.3 – La consommation d’espace par logement**

Environ 50 constructions ont été réalisées sur le territoire. Les permis accordés pour la construction sont essentiellement destinés à la construction individuelle. Aussi, une construction à usage d’habitation correspond à un logement.

Il en résulte que la consommation d’espace par logement est d’environ 1 350 m<sup>2</sup> (voiries et espaces publics inclus).

Les constructions privées proposent des surfaces qui varient entre 1 000 m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup>. Un cas extrême, au Sud du bourg consomme 8 000m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne les opérations communales, les surfaces de lot sont en moyenne de 1 200 m<sup>2</sup>.

### 3.2.4 - Les réserves d'urbanisation disponibles en 2010 par rapport à la carte communale

En 2010, en considérant les terrains constructibles non bâtis, il reste un potentiel d'urbanisation d'environ **19,5 hectares** à la carte communale, soit :

- 15 hectares entre le bourg et le quartier de Kerfaen ;
- 4,5 hectares en secteur rural (Croas Stang, Pen Ar Yeun, Douar Ar Zant, Pont Neuf).

Les réserves se situent essentiellement dans le quartier de Kerfaen, en partie Ouest du Bourg.



#### **Constats et orientations**

**L'urbanisation de LANGOLEN s'est effectuée autour du bourg, le quartier de Kerfaen se développant plus facilement.**

**En secteur rural, les opportunités de construire inscrites ont été saisies mais ces nouvelles constructions participent à un mitage de l'espace.**

**L'objectif est de donner la priorité au bourg mais en n'occultant pas le secteur de Kerfaen qui aujourd'hui présente une certaine densité.**

### 3.2.5 - Le potentiel d'urbanisation au sein du tissu existant

Le bourg ancien concentre un parcellaire réduit. Le nombre de parcelle vierge dit « en dent creuse » est nul en cœur de bourg. A contrario, sur les quartiers plus récents, notamment Kerfaen, un potentiel existe. Il tend à se réduire par une urbanisation régulière mais bon nombre des parcelles identifiées sont « gelées » par leur propriétaire et ce depuis de nombreuses années. Un potentiel existe mais il reste « virtuel ». Ainsi, les surfaces qui en découlent ne reflètent pas la réelle disponibilité des terrains au sein du tissu urbain existant.



### 3.3 – L'évolution du paysage urbain

Le paysage urbain de LANGOLEN présente un seul et unique pôle urbain : le bourg réparti entre le cœur ancien et son développement plus récent : quartier de Kerfaen, Perenté Bihan, Kérautret.

Le présent chapitre identifie les principales caractéristiques du bourg et de son développement.

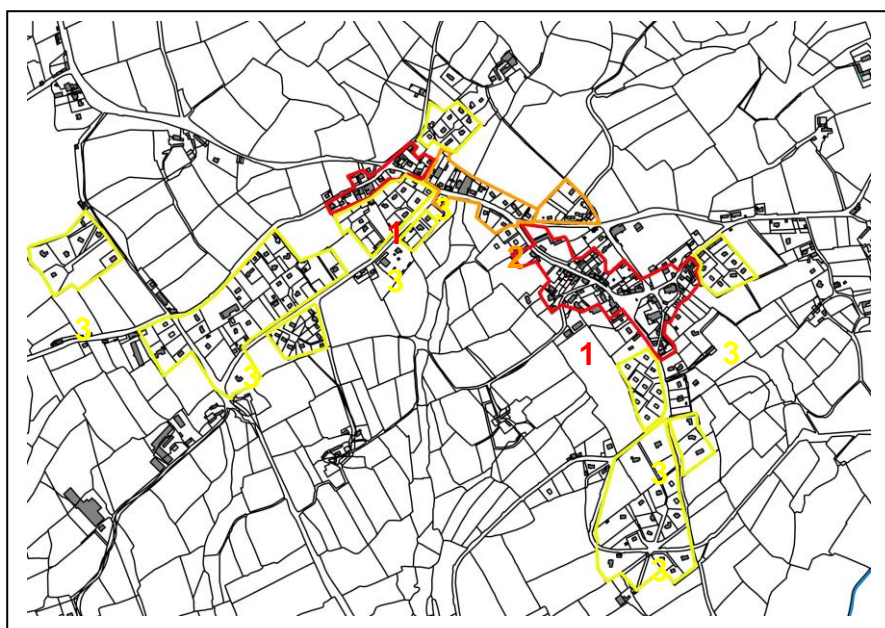
#### 3.3.1 – L'urbanisation à vocation d'habitat – la morphologie urbaine

La morphologie urbaine se décline suivant plusieurs critères : implantation, forme et taille des parcelles, et est complétée par la forme du bâti mis en œuvre sur la parcelle.

##### Le bourg de LANGOLEN

##### L'urbanisation ancienne (1)

Cette urbanisation correspond aux anciennes constructions du cadastre napoléonien, complétées des constructions de la fin du 19<sup>ème</sup> et début 20<sup>ème</sup>. Elles sont accolées les une aux autres et sont en limite des voies et espaces publics. Elles se trouvent implantées sur de petites parcelles, parcelles qui s'entrelacent les unes aux autres. Elles permettent de structurer des espaces publics ou des rues.



##### Le lien entre le centre bourg et Croas Hent (2)

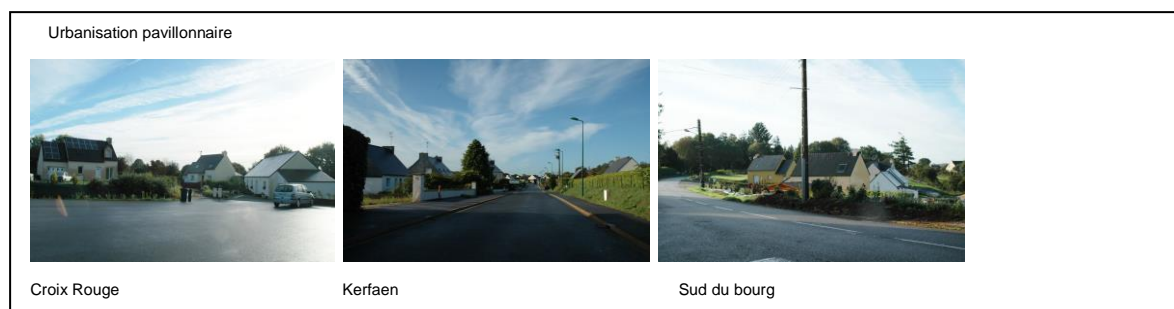
Une urbanisation linéaire fait la liaison entre le centre et le Croissant. Les constructions sont implantées à proximité de la voie, et présentent parfois des bâtiments accolés les uns aux autres sur des parcelles aux tailles modérées.

### L'urbanisation récente (3)

L'urbanisation plus récente s'est mise en œuvre le long des axes de circulation, notamment le long de la RD 51, de la RD 50 et de la rue Kerfaen, l'accès s'effectuant soit par une entrée commune, soit individuellement.

Il est à noter que cette urbanisation se diffuse dans l'espace. Aussi trouve-t-on des constructions à Kerfaen, à Croas Ar Stang, à Pérenté Bihan. Ces pôles se trouvent à distance du centre bourg (1 500 mètres pour Croas Ar Stang).

Les constructions s'implantent à distance des voies et des limites séparatives.



### **La forme et la taille des parcelles**

Les formes et tailles des parcelles dépendent du contexte topographique, mais également des modes d'utilisation de l'espace. L'urbanisation du bourg s'est réalisée sur un point haut.

Le bâti ancien propose un enchevêtrement du parcellaire. L'espace était structuré de manière à empiéter le moins possible sur la zone agricole.

Petit à petit, des formes urbaines différentes ont été installées : logement locatif, habitat pavillonnaire. Les logiques d'économie d'espace pour la production ont évolué.

Ainsi, une opération de lotissement peut consommer l'équivalent en surface du centre bourg. Cette absence d'économie d'espace a entraîné une simplification des projets, et par conséquent des formes et tailles de parcelle homogènes.



### **Les formes d'habitat**

L'habitat qui se développe depuis plusieurs années sur le territoire, est principalement à usage individuel de type pavillonnaire. Il se décline sous différentes formes architecturales (contemporaines, modernes...).

L'habitat individuel peut se décliner également sous forme d'habitat mitoyen. Cette forme d'habitat est le plus souvent des cas, représentée au bourg par des opérations en collaboration avec les offices HLM.



Locatifs rue de la Croix Rouge et rue du Presbytère

### **La gestion des abords des constructions**

La perception d'une construction passe à la fois par le bâti en lui-même, mais également par la gestion de l'interface espace privé / espace public, autrement dit la gestion des abords des constructions.

Sur la commune de LANGOLEN, on retrouve une multitude de traitement des abords allant d'un traitement minéral (au centre bourg) au traitement végétal (en secteur plus rural), en passant par un mixte. Certaines propriétés ne possèdent aucune clôture et l'espace privé s'ouvre sur l'espace public ou inversement.

Le centre bourg reste avec ce traitement des abords très végétal.



Un bourg très végétal du fait de clôture végétalisée et de la conservation de boisement en limite de parcelle



Absence de clôture qui ouvre l'espace



Clôture composée de murets et de végétaux



Des clôtures minérales qui composent parfois avec le végétal



Des clôtures végétales qui débordent sur l'espace public

Sont venues s'installer ponctuellement, voire épisodiquement, des clôtures simplistes où l'objectif est dans un premier temps de clore la propriété, ou de se dissimuler de la vue des voisins.

### **3.3.2 - La gestion des espaces publics**

En dehors des espaces privatifs, les espaces publics participent à l'image d'un lieu. C'est la composition entre espaces privés et espaces publics qui contribue à la qualité d'un bourg ou d'un quartier.

Le bourg de LANGOLEN reste très végétal. La gestion communale des espaces publics va dans ce sens. Entre la rue de la mairie et la place de la mairie, la part du végétal est importante. Ceci est d'autant plus compréhensible qu'un fort réseau bocager est présent sur l'ensemble du territoire. Cette image est conservée en centre bourg.

Plusieurs espaces publics sont présents sur la commune.

#### **Les places**

Aucune place n'est présente en centre bourg. Face à la mairie, un espace fait office de « place ». On y retrouve des stationnements, des espaces de verdure. Son traitement permet de dissimuler cette fonction de stationnement. Il s'agit d'un îlot de respiration.



En cœur de bourg

### Le stationnement

Il s'effectue sur les places ou les voiries. Il n'existe pas d'espaces dédiés à cet effet, à part devant le terrain de sport.

### Les cheminements piétonniers

A l'échelle du bourg, ils sont existants par un réseau en site propre.

Ils permettent de circuler entre Kerfaen et le bourg, entre les zones d'habitat et les équipements (notamment en direction de l'école).

En dehors du bourg, un balisage de cheminement doux est présent.



## **Constats**

### ***Développement de l'urbanisation***

**La structure ancienne du bourg a entraîné un bourg en étirement le long de la RD 50, entre Croaz Hent et le centre bourg.**

**Par la suite, la RD 51 a vu s'accrocher une urbanisation, notamment du fait de la présence de réseaux, mais aussi du fait d'une topographie peu favorable à une urbanisation.**

**L'urbanisation réalisée au cours des 20 dernières années permet de renforcer les noyaux bâtis du bourg et du quartier de Kerfaen. Les opérations les plus récentes se sont réalisées à proximité du bourg.**

### ***Consommation d'espace***

**Les surfaces disponibles au document de planification en vigueur permettent d'envisager des réserves pour une quinzaine d'années, en considérant le rythme de consommation urbaine depuis 2003.**

**Au cours des dix dernières années, la consommation d'espace pour l'urbanisation s'est effectuée majoritairement au détriment de terres agricoles, bien souvent des terres agricoles qui étaient entretenues et non pas exploitées car trop insérées dans un tissu urbain (exemple à Kerfaen). Les espaces forestiers, peu nombreux sur le territoire (Coat Trohanet, Bois du Merdy, Poulpry), n'ont pas été affectés. Il en va de même pour les espaces naturels. En effet, ils sont souvent représentés par les vallons, zones humides et les nouvelles constructions ne se sont pas implantées dans ce type de milieux mais plutôt sur des terrains propices.**

## **Orientations**

### ***Développement de l'urbanisation - Consommation d'espace***

**La RD 51 constitue une limite à l'urbanisation. Des parcelles sont encore vierges dans le quartier de Kerfaen. Elles seront à privilégier pour étoffer ce quartier pavillonnaire.**

**Coté Est, les secteurs de Croix Rouge, Ty Nevez, et Kervorc'h constituent des réserves d'urbanisation. Elles permettront de rééquilibrer le bourg en partie Est. Ces espaces permet-**

**tront d'offrir une diversité de bâtis et de taille de parcelle, vu leur localisation proche du centre bourg.**

**A contrario, le quartier de Kerfaen pourra offrir un habitat en lien avec l'image actuelle du quartier : image plus aérée.**

**Ainsi, l'offre sera variée sur le territoire.**

**Le bourg doit rester le pôle principal. Les dernières opérations ont permis de le renforcer en parti Sud. Le secteur de Kerfaen ne doit pas devenir plus important que le bourg.**

### ***Espace public***

**Les espaces publics sont représentés essentiellement par la voirie. Ils sont pour la plupart aménagés et respectent le caractère rural de la commune.**

**En termes de déplacements doux, la topographie de LANGOLEN et les faibles distances entre les zones constructibles et le bourg permettent d'envisager des cheminements sécurisés. Ils seront étudiés à l'échelle du Bourg. Cette disposition vise à la diminution des obligations de déplacement et permettra de maîtriser ces besoins en déplacement. Cela aura pour effet de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Mais la dépendance aux véhicules reste forte à l'échelle de la commune dans la mesure où bassins d'emplois, d'activités, de loisirs sont à distance, où l'offre en transport collectif reste épisodique et dépasse le contexte du PLU (compétence du CG29). Toutefois une réflexion à l'échelle du bourg sur les déplacements doux sera entreprise.**

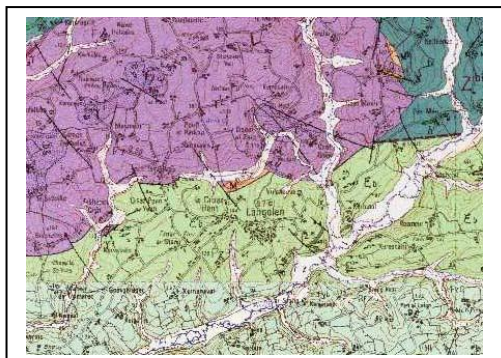
## **4 - Le diagnostic territorial**

### **L'état initial de l'environnement, des sites et des paysages**

## 4.1 – Les caractéristiques de la géographie locale

La géographie locale repose sur la géologie, la topographie et les paysages.

### 4.1.1 - La géologie



Le domaine couvert par le bassin versant de l'Odet est à cheval sur deux domaines géologiques bien distincts : le domaine centre armoricain et le domaine sud armoricain, séparé par un couloir central, bordé de structures tectoniques majeures. La commune de LANGOLEN fait partie du domaine centre armoricain, dans lequel se localisent des roches très anciennes, principalement d'origine sédimentaires (schistes et grès primaires) ayant été affectées par des épisodes de déformation et de métamorphisme. La commune est située plus précisément sur du Leucogranite isogranulaire à grain moyen (type Landudal).

### 4.1.2 - Le relief et le réseau hydrographique

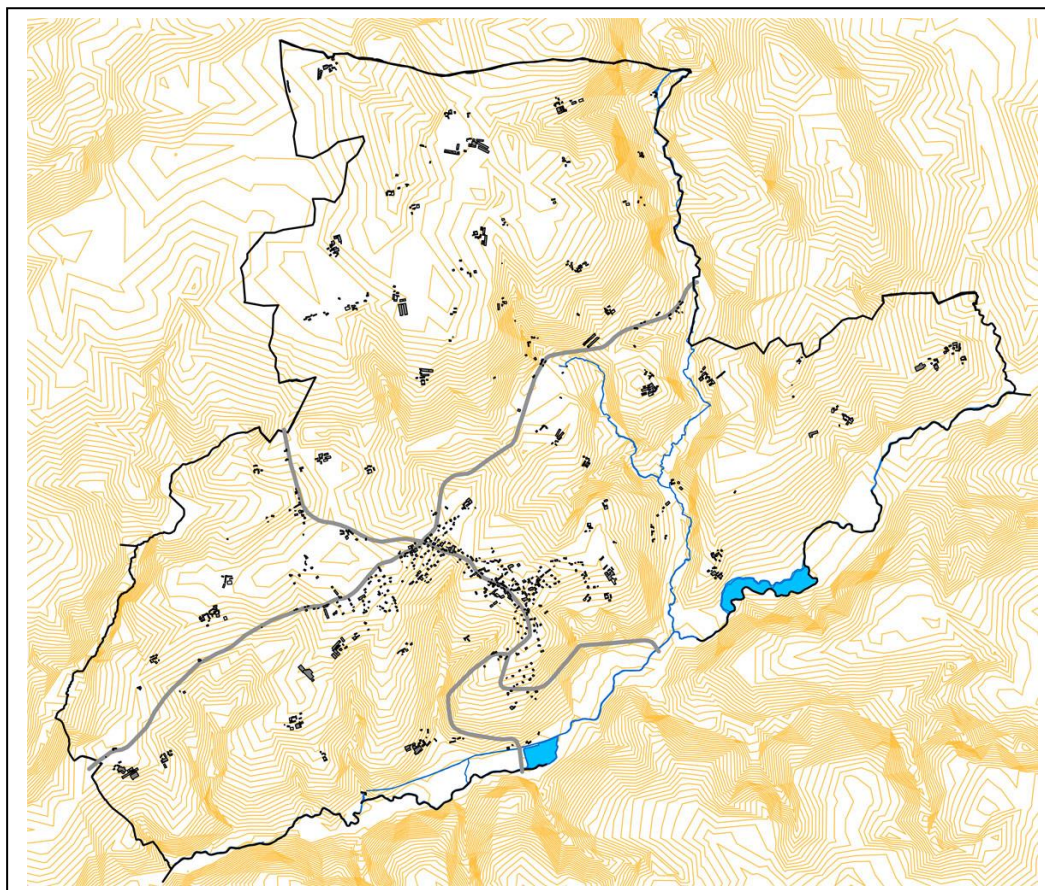
La structure générale du relief est constituée par un plateau, dont l'altitude décroît régulièrement du Nord au Sud.

L'Odet dont le cours d'eau limite la commune au Sud et au Sud Est, et dans une moindre mesure le ruisseau du Pont Neuf, qui la traverse dans sa partie Est, impriment fortement le relief de la commune par leurs vallées très encaissées.

L'altimétrie de la commune varie ainsi de 72 à 84 mètres le long de l'Odet, pour atteindre 146 mètres au bourg et 206 mètres au Nord-Ouest de la Commune.

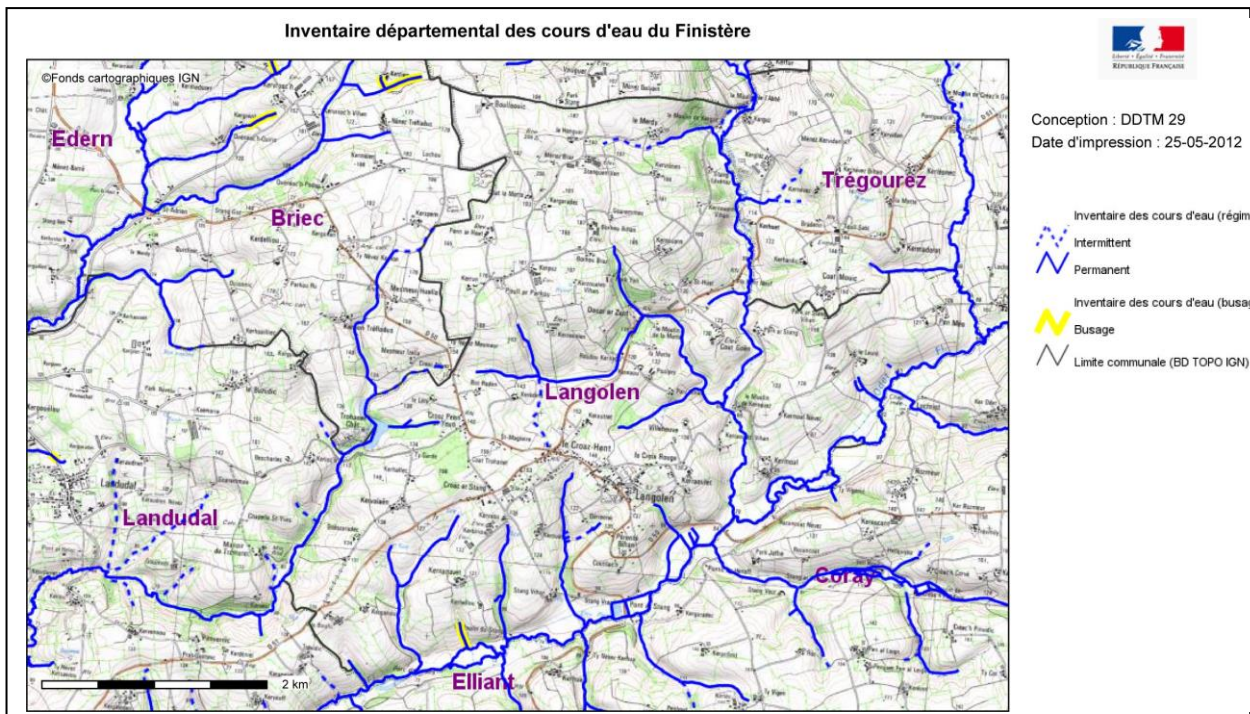
Par ailleurs, les locaux parlent de « la montagne » sur ce secteur.

La commune fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Odet qui fixe des prescriptions et recommandations en ce qui concerne les inondations, la qualité de l'eau, les besoins et les ressources en eau, les milieux aquatiques, les zones humides et les estuaires.



Entre 2007 et 2011, une démarche de recensement des cours d'eau du Finistère a été coordonnée par la chambre d'agriculture et la Direction départementale des Territoires et de la Mer, en concertation avec les collectivités territoriales, les associations d'usagers et les riverains.

L'aboutissement de cette démarche est la cartographie ci-dessus, validée à la fois par la collectivité et par l'arrêté préfectoral 2011-1057 du 18/07/2011 recensant les cours d'eau du département du Finistère identifiés pour l'application des règlements au titre du Code de l'Environnement et du Code Rural.



## 4.2 – Une diversité des paysages

### 4.2.1 - Les paysages naturels

Le paysage de LANGOLEN est marqué par sa vocation rurale et par un relief prononcé. Ainsi, de cette topographie découlent les paysages :

- paysage agricole de plateau et de coteau;
- paysage de vallons.

#### Le paysage agricole

L'activité agricole domine. Le paysage agricole dispose d'une structure bocagère encore bien présente. Il est relativement dense sur l'ensemble du territoire.

Au Nord, le paysage agricole de plateau domine composé de grandes structures parcellaire avec de grandes cultures. Sur les coteaux et parfois en fond de vallée, le pâturage domine.

Des boisements plus importants se détachent sur ces espaces agricoles. Ils font partie d'ailleurs, soit de plan simple de gestion : bois du Merdy, soit du code de bonnes pratiques sylvicoles : bois de Poulpry et bois de Parc Yan.

D'autres massifs appartenant à la commune, sont gérés par l'Office National des Forêts : boisement de Park Ar Yan au sein du périmètre de protection de captage d'eau.

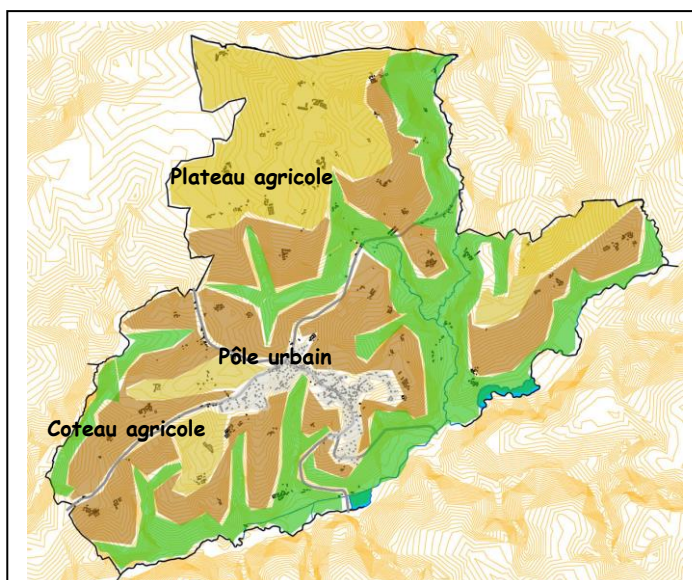


#### Le paysage de vallons

Ce paysage s'étire le long des cours d'eau principaux. Le long de l'Odet, le paysage reste assez ouvert. En effet, le fond de vallée est assez large et les coteaux ne plongent pas directement au cours d'eau. Sur des secteurs plus pentus, la vallée est encaissée et de ce fait, la végétation s'installe aisément par de la friche puis par des boisements.

Le territoire de LANGOLEN présente des successions de vallons où s'accrochent sur leurs flancs, végétation arborée et agriculture.

S'ajoutent sur deux structures de paysages, un vaste réseau bocager et quelques boisements.



Les différents paysages du territoire



Réseau bocager et boisé



#### 4.2.2. - Le paysage urbain (cf. chapitre précédent)

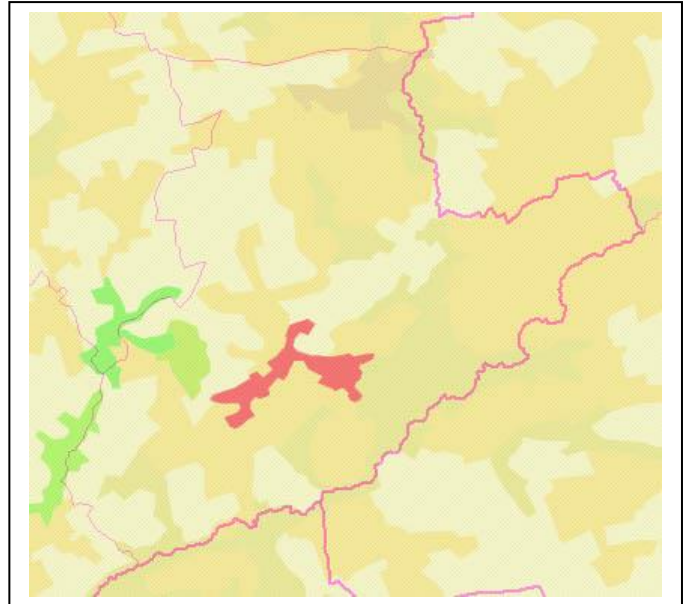
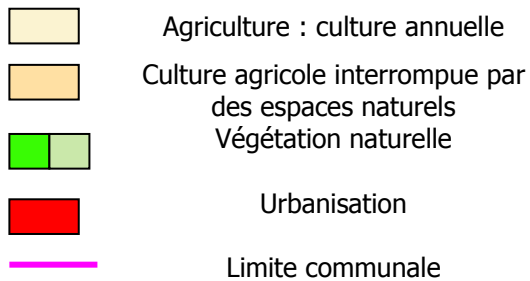
Il se compose de l'agglomération du bourg, composé du cœur de bourg, et de son développement en direction de Perenté, du Croissant de Kerfaen.

#### 4.2.3. - L'occupation des sols

De ces paysages, traduction essentiellement de la topographie et de la géologie, découle une occupation des sols.

Se détache ainsi dans le paysage une part importante de l'agriculture.

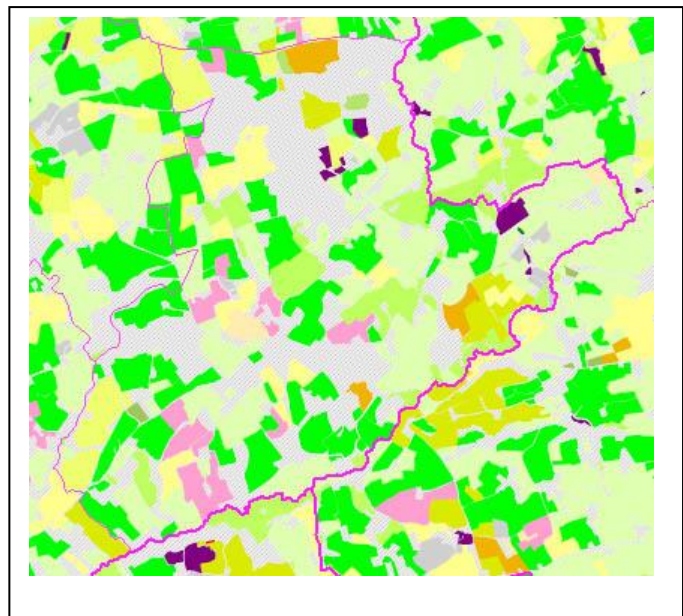
Se détache ainsi dans le paysage une part importante de l'agriculture.



L'occupation des sols qui en découle de manière parcellaire permet de percevoir l'utilisation des sols (ilot de culture en 2010).

Entre agriculture et prairie, l'espace est fortement occupé

- Jaune pâle : blé
- Vert : maïs grain et ensilage
- Vert pâle : prairies temporaires
- Vert clair : prairie permanente
- Orange : oléagineux
- Violet : divers
- Sans couleurs : boisement ou urbanisation



#### 4.2.4. - Les typologies végétales particulières du territoire

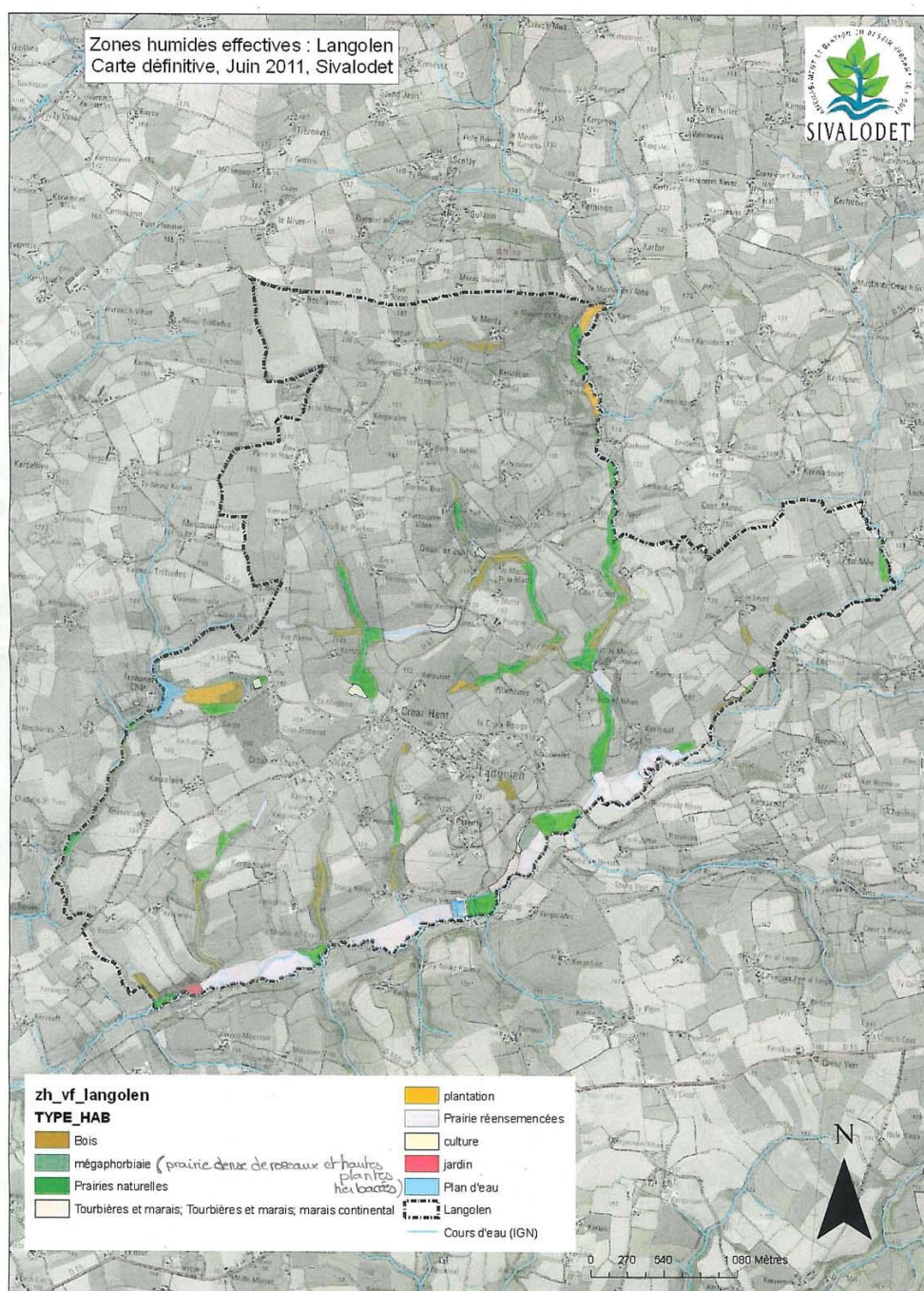
##### Les zones humides

L'objectif de cet inventaire est de réaliser une cartographie détaillée des zones humides de la commune (délimitation et caractérisation) qui intègre le document d'urbanisme et qui permettra la mise en place d'un plan de gestion des zones humides à l'échelle du bassin versant du SAGE.

L'inventaire suit une démarche participative avec constitution d'un comité de suivi comprenant élus, agriculteurs représentants d'usagers (pêcheurs, chasseurs, randonneurs...), associations de protection de l'environnement, administration (Service de l'état chargé de la Police de l'Eau)...

Il s'appuie sur ***l'arrêté de juin 2008 modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009***, un espace peut être considéré comme zone humide dès qu'il présente l'un des critères suivant:

- des espèces de communauté végétale ;
- des espèces indicatrices de zones humides ;
- un sol caractéristique des zones humides.



Il convient de rappeler par ailleurs que dans le cadre de la rubrique 4.1.0 annexée au décret n°93-743 du 29 mars 1993, les opérations relatives à l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais, relèvent du régime de la déclaration pour une zone asséchée ou mise en eau supérieure à 1 000m<sup>2</sup>, ou du régime de l'autorisation si cette zone est égale ou supérieure à 1 ha. L'aboutissement favorable d'une telle demande sera une règle d'exception réservée à un projet motivé par un caractère d'intérêt général, justifié par un argumentaire technique et notamment l'absence de solution alternative, et assorti de mesures compensatoires.

Le SAGE de l'Odet au sein de son article 17, concernant la protection des zones humides indique que les zones humides doivent être préservées de toute destruction, en particulier des remblais, des assèchements et des affouillements, sauf exceptions motivées. Dans ce cas là, les mesures compensatoires devront prévoir la restauration et l'entretien d'une zone humide dégradée de valeur au moins équivalente (surface et intérêt patrimonial) dans le périmètre du SAGE.

Cartographie des zones humides validée en conseil municipal.

Par le biais de cet inventaire, la collectivité appréhende la problématique de la ressource en eau quant à sa qualité et sa quantité.

### Les boisements

#### *Inventaire des forêts gérées par des plans*

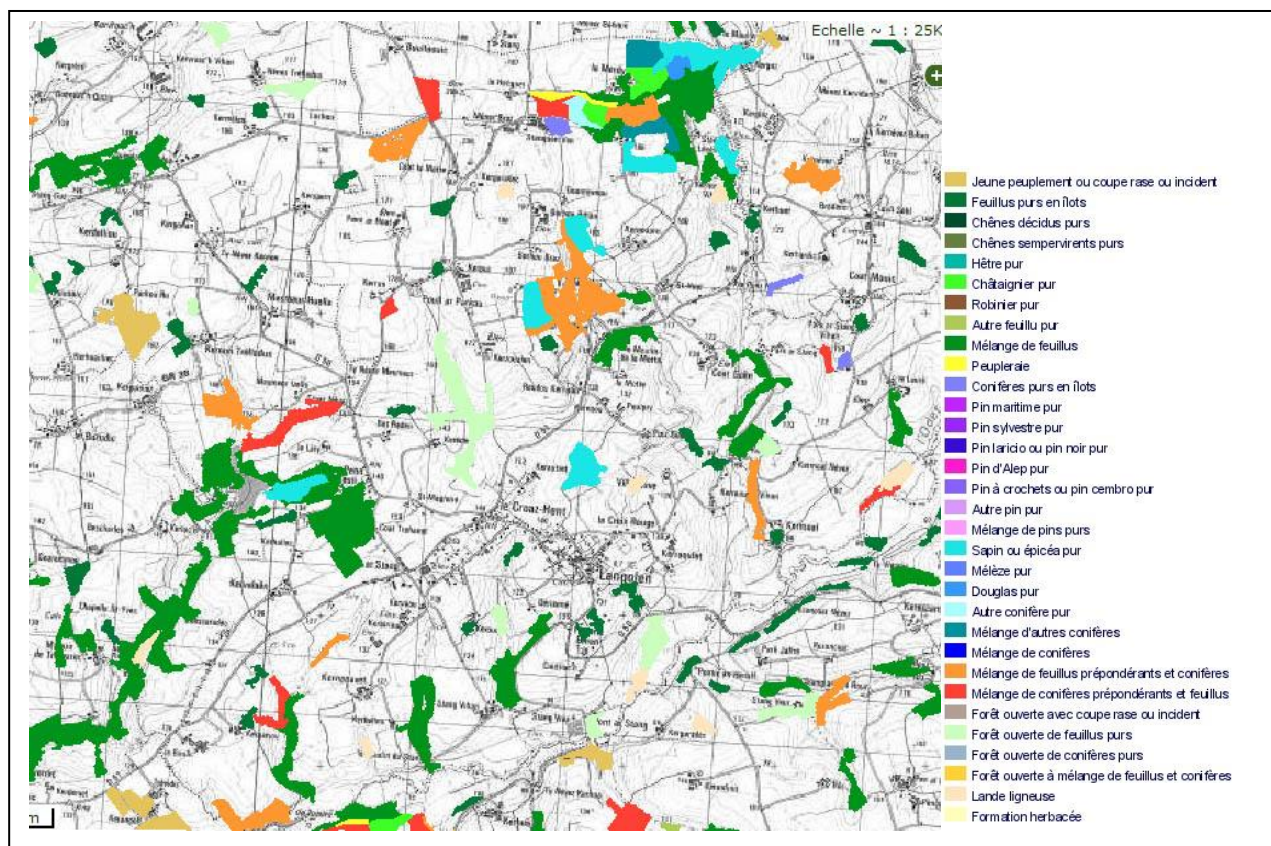
La commune dispose sur son territoire de forêt dotée soit d'un plan simple de gestion (PSG) soit de forêts dotées d'un code de bonnes pratiques sylvicoles (CBPS).

- le bois du Merdy, s'étendant sur une surface de 31,54 ha (PSG agréé sous le n°29152 pour la période 2004 – 2016). Il est situé au Nord Est du territoire.
- le bois de Poulpry qui s'étend sur une surface de 0,621 ha (CBPS confirmé sous le n°29/CBPS/174 pour la période 2007/2017). Il est situé au Nord Est du bourg.
- le bois de Parc Yan, sur une surface de 16,7810 ha (CBPS confirmé sous le n°29/CBPS/204 pour la période 2008/2017).

#### *Les autres boisements*

La géographie communale permet de disposer d'un territoire proposant des boisements. Ceux-ci sont divers et variés.

Une cartographie issue de l'Inventaire Forestier National permet de disposer d'une première vue de cette occupation des sols.



Se distinguent au sein de cette cartographie :

- le mélange de feuillus (en vert foncé),
- les plantations de sapins ou d'épicéa (bleu turquoise),
- les forêts de feuillus ouverte (en vert pastel),
- et les forêts de feuillus – conifère avec des feuillus prédominants (en orange)

#### Les haies de bocage et talus

Le territoire présente un linéaire bocager composé de talus plantés ou non, de haie important. C'est par ailleurs ce réseau qui apporte le caractère boisé, les massifs boisés étant moins importants mais bien présents.

### **4.2.5. – La dynamique écologique qui induit des continuités écologiques qui se dessinent naturellement**

#### a – Les grands principes

La dynamique écologique d'un territoire s'apprécie au regard de la fonctionnalité de ses réseaux écologiques.

Un réseau écologique se compose :

- D'un ou de plusieurs continums écologiques comprenant des zones nodales et des zones d'extension : Les zones nodales (ou réservoirs de biodiversité) sont formées par un habitat ou un ensemble d'habitats dont la superficie et les ressources permettent l'accomplissement du cycle biologique d'un individu (alimentation, reproduction, survie). Elles constituent le point de départ d'un continuum et ont un rôle de zone "refuge". Les zones d'extension sont les espaces de déplacement des espèces en dehors des zones nodales. Elles sont composées de milieux plus ou moins dégradés et plus ou moins facilement franchissables.
  - De corridors écologiques : il s'agit de liaisons fonctionnelles entre écosystèmes.
- De zone relais : ce sont des zones non contiguës à une zone nodale. De taille restreinte, elles présentent des potentialités de repos ou de refuge lors de déplacement hors d'un continuum.

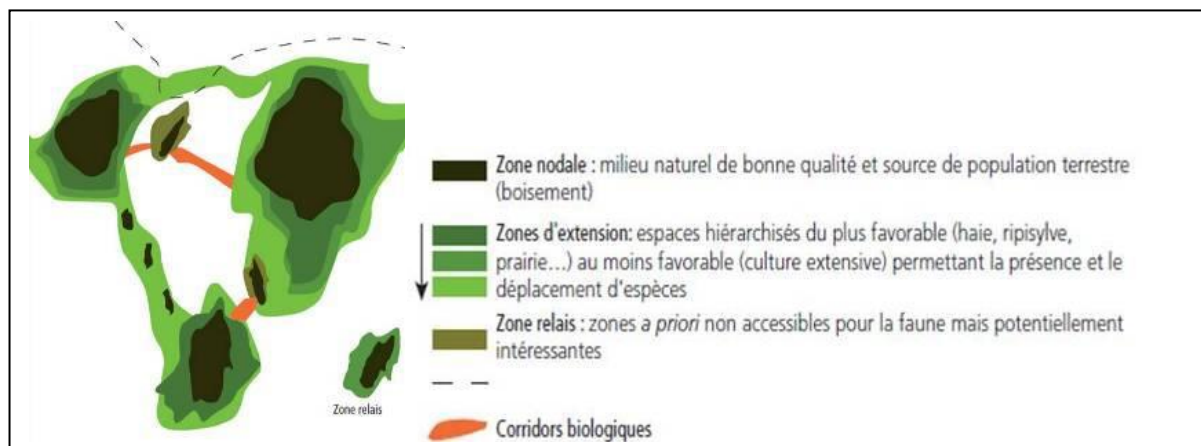


Schéma de principe d'un réseau écologique (source RERA)

#### b – L'application au territoire de LANGOLEN

La commune comprend une zone nodale importante symbolisé par :

- Le réseau de zones humides répertoriées par le Sivalodet,
- Les massifs forestiers du Merdy, parce de Trohanet

Ces différents cœurs de nature répartis sur l'ensemble du territoire communal sont source d'une biodiversité importante.

Parmi les zones d'extension se caractérisent des espaces naturels « ordinaires » qui assurent le maintien de la dynamique écologique tels que :

- Milieux agricoles constituant un continuum de milieux ouverts qui sont des zones de refuges, de déplacement ou de vie pour certaines espèces.

- \* 'exploitations extensives pour le pâturage,
- \* de cultures,
- \* de structures bocagères.
- des espaces en dehors des inventaires cités ci-dessus

Le réseau est complété par les zones relais tel que :

- Les jardins en milieu urbain,
- Les ilots boisés.

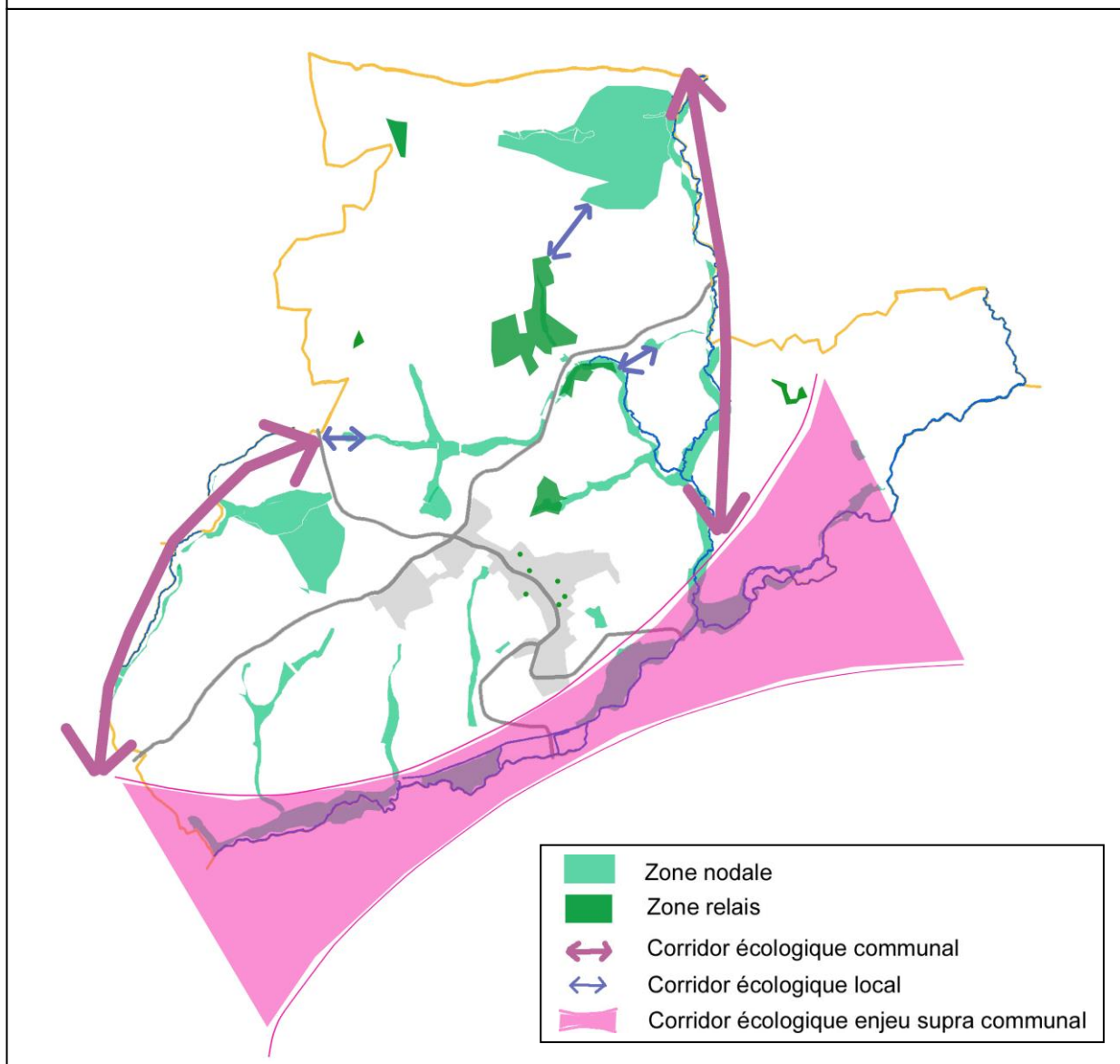
Entre tous ces éléments, des liaisons écologiques se créent

#### c - Les continuités écologiques dans le paysage

Ces grandes unités de paysages naturels permettent d'affirmer à l'échelle communale des continuités écologiques assurées par des vallons, vallées. Ces espaces s'imbriquent les uns dans les autres, composent des compléments pour aboutir à des unités continues soit au sein de vallons, soit entre vallons ou entre grandes unités naturels (vallon/boisement). Le réseau bocager ayant une importance pour le maintien des transversalités entres grands espaces naturels.

A l'échelon intercommunal, ces continuités sont assurées car bien souvent elles font la « frontière » entre territoires administratifs : entre LANGOLEN et LANDUDAL, BRIEC (Ouest), TREGOUREZ (Est) et ELLIANT, CORAY (Sud).

### Les dynamiques écologiques – Commune de LANGOLEN



#### d - Les altérations au sein des continuités écologiques

L'urbanisation au sein de ce réseau naturel reste ponctuelle. Il s'agit de l'implantation de construction isolée. L'agglomération du bourg s'est installée sur la ligne de crêtes. L'urbanisation s'est étirée le long des axes de circulation mais n'a pas basculé en direction des espaces sensibles tels que les boisements ou zones humides.

L'action de l'homme se résume sur les espaces naturels en quelques plantations au sein des zones humides. Ces peupleraies ferment ces milieux et apportent une végétation monospécifique.

Les espaces naturels sur le territoire sont préservés dans leur globalité. Il n'existe pas de dégradation majeure.

#### e - La sensibilité des continuités écologiques

A l'échelon communal, cette sensibilité se révèle à plusieurs niveaux:

- d'un point de vue urbanisation et fréquentation par les usagers
  - \* L'urbanisation doit être contenu sur la crête et éviter de descendre en direction des vallées.
  - \* la fréquentation des espaces naturels qui deviennent des espaces de loisirs, doit être canalisé afin d'éviter des dégradations d'espaces sensibles.
- d'un point de vue environnemental et biodiversité
  - \* Quelques parcelles humides ont été plantées de peupleraie. Ce type d'occupation des sols ne doit pas être reproduit sur les zones identifiées en tant que zones humides. L'objectif est de conserver ces zones humides, de les préserver et sur celles qui sont dégradées de les restaurer.
  - \* au sein des plantations, privilégier les espèces locales.

#### **Constat :**

**La commune d'un environnement naturel riche, peu ou pas dégradé. Ces paysages sont multiples entre espaces naturels agricoles utilisés par l'homme et espaces naturels.**

**Le document d'urbanisme vise à ne pas accentuer la pression humaine sur ces espaces naturels forts tels que les zones humides ou le réseau bocager.**

**La réalisation d'inventaire permet de disposer d'un support cartographique pour parer à des évolutions négatives de ces espaces. Dans ce sens, le document d'urbanisme doit dans la mesure de ses possibilités affirmer cette position communale de préservation, de restauration.**

## 4.3 – Des inventaires sur des sites particuliers

### 4.3.1 - Les sites et espaces naturels recensés au titre d'inventaire spécifique national

a) ZNIEFF, Natura 2000, ZICO...

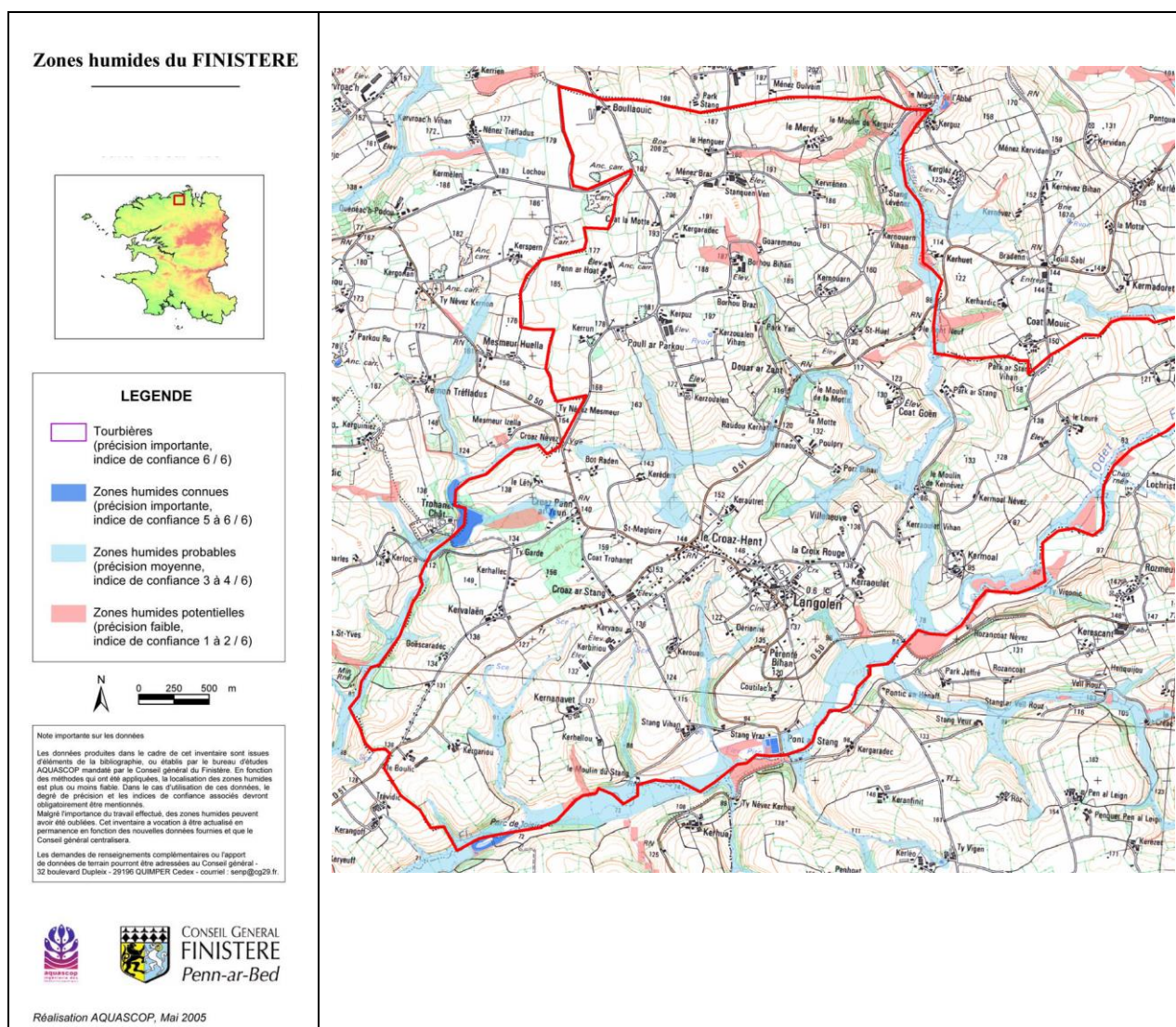
La commune ne comporte pas d'inventaire de type Z.N.I.E.F.F, ou de zone réglementaire tels que les sites NATURA 2000.

La commune n'est pas ainsi soumise au titre de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme à évaluation environnementale.

### 4.3.2 - Les sites et espaces naturels recensés au titre d'inventaire spécifique local

a) Inventaire des zones humides du département (cf. cartographie du Conseil Général du Finistère)

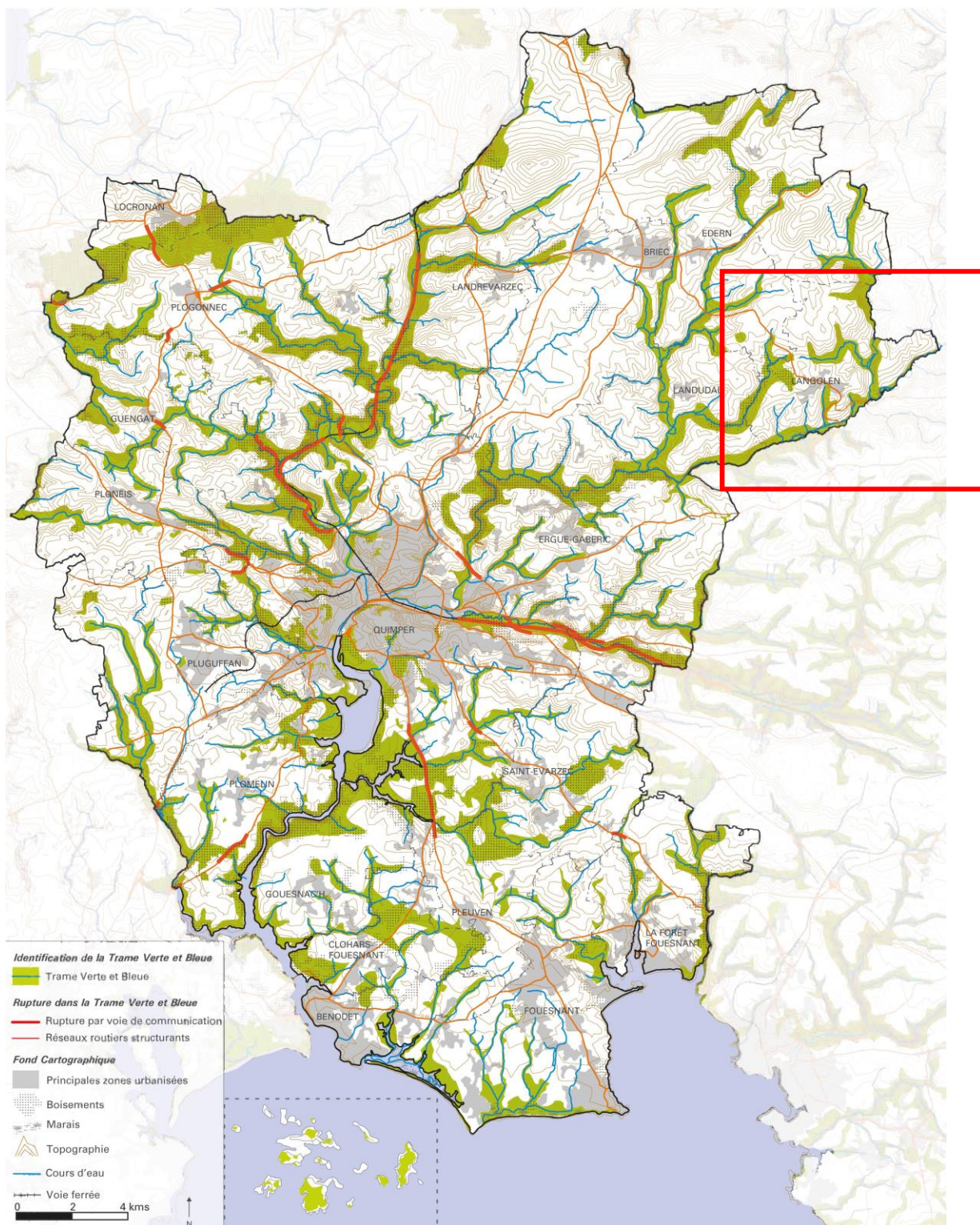
L'étude menée en 2004-2005 par le Conseil Général du Finistère permet de dresser un inventaire des zones humides. Il constitue un support de communication permettant de sensibiliser les acteurs locaux au maintien et à la protection de ces milieux. Il permet de porter à leur connaissance, une base d'informations leurs donnant la possibilité de mener des actions de protection ou d'études complémentaires de leurs zones humides. Ces zones humides se concentrent principalement le long des cours d'eau (cf. cartographie). Cette étude a été complétée par l'intervention du SIVALODET (cf. chapitre 4.2.4).



b) La définition d'une trame verte et bleue – SCoT de L'Odet

La trame verte et bleue à l'échelle du SCoT s'appuie sur une méthodologie identifiant différents type d'espaces représentés par :

- les cours d'eau et les zones humides inventoriées ;
- les fonds de vallée et les boisements de coteau contigus ;
- les boisements de grandes dimensions (plusieurs hectares) ;
- les dunes et autres espaces à forte spécificité écologique ;
- le maillage bocager et les petits boisements isolés dans le parcellaire agricole ;
- en milieu urbain, les grands alignements d'arbres et les espaces verts majeurs.



Elle sert de support à la trame verte et bleue communale qui s'inscrit dans cette méthodologie.  
La méthodologie identifie ainsi à la fois

\* les réservoirs de biodiversité que peuvent représenter

- les cours d'eau (Odet, ruisseau de Pont Neuf...);
- les milieux humides (inventaire du Sivalodet);
- les fonds de vallées des cours d'eau ou les fonds de vallées;
- les milieux boisés (boisement de Coat Trohanet);

\* et les connections (couloirs de biodiversité) entre ces réservoirs représentés par le linéaire boisé du bocage.

Le renforcement de la trame verte et bleue est doit aussi s'effectuer par la reconnexion des têtes de bassin versant en mettant en place des corridors écologiques.

## ***4.4 – Des contraintes d’environnement : risques et nuisances***

### **4.4.1 - La gestion du bruit**

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, instaure notamment des mesures de prévention des émissions sonores, règlemente certaines activités bruyantes, fixe de nouvelles normes pour l’urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transport terrestres.

La commune de LANGOLEN n’est pas concernée par la prévention des risques et des nuisances, et par l’arrêté n°2004-0101 du 12 février 2004, portant sur la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère.

### **4.4.2 – Les risques naturels prévisibles et les risques technologiques**

La commune n’est pas concernée par les risques naturels et prévisibles et les risques technologiques. Elle n’est pas recensée dans le dossier départemental sur les risques majeurs (D.D.R.M), approuvé par arrêté préfectoral n°2006-1285 du 14 novembre 2006.

La canalisation de Transports de Gaz Naturel DN 250 mm Quimper – Brest est un ouvrage assujetti à l’arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l’évaluation et à la prise en compte de la probabilité d’occurrence, de la cinétique, de l’intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation. Le maître d’ouvrage du projet doit tenir compte, dans l’étude des dangers, de l’existence de la canalisation de transports de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu’un incident ou accident au sein de l’ICPE n’ait pas d’impact sur cet ouvrage. La distance d’éloignement requise de ces installations est de 75 mètres.

### **4.4.3 – Les risques majeurs naturels**

#### Risque mouvements de terrains, argiles et cavités

Aucun évènement majeur n’est recensé sur le territoire. Toutefois, l’inventaire de l’aléa retrait-gonflement des argiles, fait état de présence d’argiles qualifiées de risque faible sur le territoire.

#### Risque sismique

Les décrets 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à prévention du risque sismique et 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classent désormais l’ensemble des communes du Finistère en zone de sismicité 2 (faible).

### **4.4.4. – Le risque d’inondation**

Le Schéma d’aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l’Odét mentionne qu’afin d’accroître le niveau de protection de l’agglomération de Quimper, contre le risque d’inondation, des ouvrages de régulation des crues pourront être réalisés en amont de l’agglomération.

Une étude est en cours sous la maîtrise d’ouvrage du syndicat mixte d’études pour l’élaboration du schéma de Cohérence territoriale de l’Odét (SYMESCOTO).

### 4.5.1 - Le patrimoine historique

Le patrimoine historique concerne les bâtiments, le petit patrimoine ou les sites qui présentent des caractéristiques historiques, architecturales ou esthétiques.

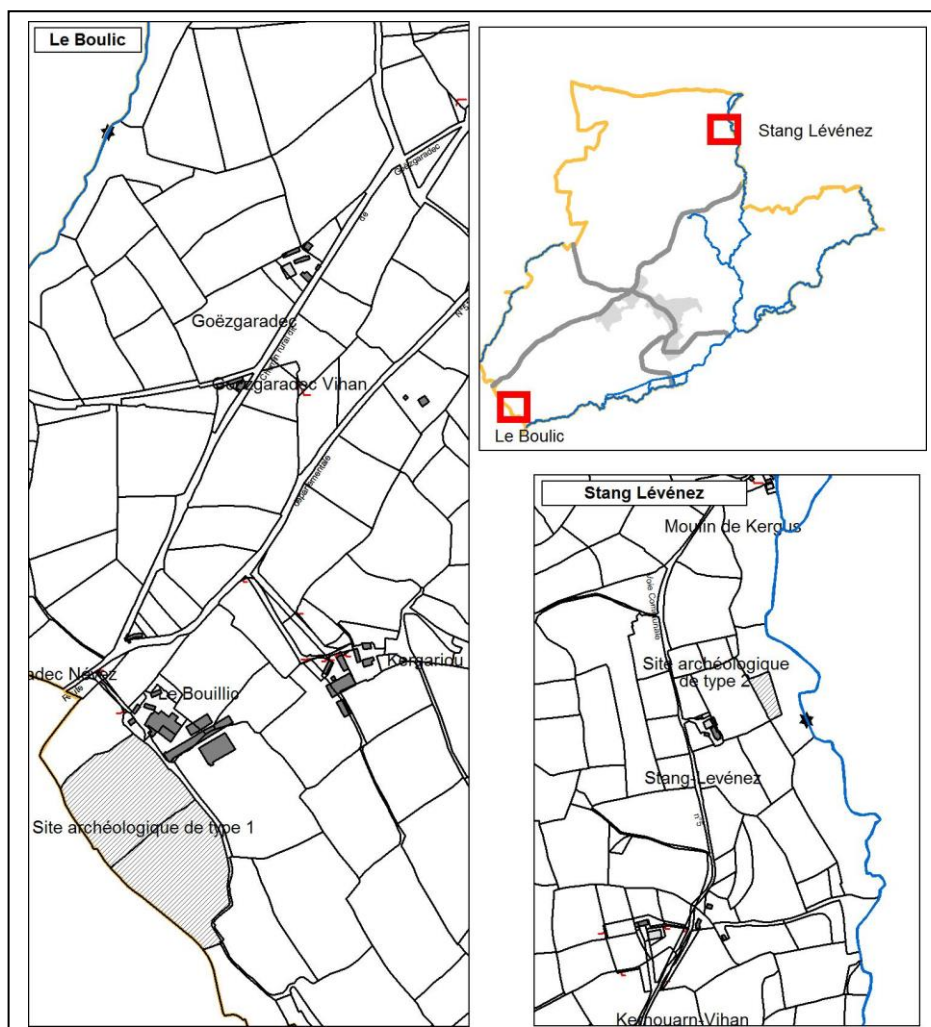
#### Les sites archéologiques

Deux sites archéologiques sont présents sur le territoire communal. Ces entités archéologiques relèvent de deux classes :

- de « zone 1 » : zone de saisine du Préfet de Région, DRAC Bretagne, Service régional de l'archéologie, pour les opérations d'aménagements, de constructions, d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique. Elles ne s'opposent pas à la constructibilité des terrains, mais nécessitent une consultation au titre de l'archéologie préventive.

- de « zone 2 » : zone N au titre de l'archéologie. Demande de zone N au titre de l'archéologie et saisine du préfet de Région, DRAC Bretagne, Service régional de l'archéologie. Elles concernent des sites archéologiques qui, en raison de leur nature ou de leur état de conservation, nécessitent d'être préservés dans le cadre d'une insertion en zone de constructibilité limitée.

N° de zone	Sections - Parcelles concernées	Identification	classification
29110ARC001	2011 : OC : 693-694	Le Boulic/ Epoque indéterminée/ Enclos, fossé	1
29110ARC001	2012 : A2.287	Stang Levenez/Liorz Ar Min Plom/ Menhir/Néolithique	2



S'appliquent ainsi, les législations suivantes :

- Législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée en mairie de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue chapitre 35044 RENNES Cedex Tél : 02.98.84.59.00) ;
- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 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 : « 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 par l'étude 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) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal 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. » ;
- Articles L.522-1 à L.522-6 du Code du Patrimoine

Article L522-1

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Article L522-2

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai de vingt et un jours à compter de la réception du dossier. Ce délai est porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à une étude d'impact en application du Code de l'Environnement. Les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci.

Article L522-3

Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, l'autorité administrative notifie au propriétaire une instance de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux monuments historiques.

Article L522-4

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat, afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois, ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Article L522-5

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national, les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article L522-6

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale, et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits, ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

### Les bâtiments inscrits ou classés

La commune est concernée par plusieurs périmètres d'édifices protégés au titre des monuments historiques. Toutefois, aucun des monuments en question ne se trouve sur le territoire communal :

#### ***Classé***

Aucun monument ou site ne sont inscrits

#### ***Inscrit***

- Château et parc de Trohanet : Monument Historique Inscrit le 09 novembre 2001. Monument situé sur la commune de BRIEC ;
- Ruines de la chapelle de Lochrist et Calvaire : Monument Historique Inscrit le 17 mai 1973 - monument situé sur la commune de CORAY

### Le petit patrimoine

Plusieurs éléments sont inventoriés à l'inventaire général du patrimoine (source : [www.culture.gouv.fr](http://www.culture.gouv.fr) base Mérimée). Ils ne font pas l'objet de protection mais présentent un intérêt patrimonial :

- Le menhir de Stang Lévénez ;
- L'église Saint Gunthiern (XVI et XIX<sup>ème</sup> siècle) ;
- Calvaire de l'enclos paroissial ;
- Calvaire de Mission, rue du Croissant ;
- Croix de Poulparcou ;
- Croix de Kerrun ;
- Croix du Cimetière ;
- Croix de Croix Rouge ;
- Manoir de Coat Guen ;
- Manoir de Kaoad Koin ;
- Manoir de Kernevez ;
- Colombier de la Villeneuve ;
- Moulin de Meilh Gerguz
- Ferme de Keraotret ;
- Ferme de Al Laeti ;
- Ferme de Kerzoualen.
- 

La collectivité a complété cette liste avec quelques lavoirs présents sur espaces publics à Kerautret, à Kerfaen, à Bourhou-Bras et à Kerzoualen.

### **Les continuités écologiques**

**Le P.L.U prend en compte la protection de la nature, de manière à assurer la conservation des espèces animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire.**

**Ces espaces naturels constitueront le support d'une trame verte et bleue. Cette trame verte, dans un objectifs de préservation et de protection voire de restauration, permettra de :**

- **diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces ;**
- **relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;**
- **développer le potentiel écologique des cours d'eau et masses d'eau et de leurs abords ;**
- **permettre la migration d'espèces sauvages dans le contexte de changement climatique ;**
- **contribuer à faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces indigènes de la faune et de la flore sauvage**

**La trame verte et bleue s'appuie ainsi sur les zones humides, vallées, boisements, réseau bocager, talus.**

### **Patrimoine paysager et petit patrimoine**

**L'utilisation de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme permet de sauvegarder d'une façon souple et adaptée, les éléments du petit patrimoine du paysage que la commune tient à conserver (lavoir, talus plantés...). Le fait de désigner aux documents graphiques du P.L.U ces éléments de patrimoine et de paysage, donne une portée juridique à la protection en soumettant toute modification ou démolition non soumis à un régime spécifique, à une déclaration préalable.**

**5 - Le P.A.D.D**  
**Les choix d'aménagement retenus**  
**Les documents graphiques : traduction cartographique du P.A.D.D**

## **5.1 – Le P.A.D.D – les choix retenus**

### **5.1.1. – Justification des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La commune de LANGOLEN vise à disposer d'un projet à l'échelle de son territoire, qui prenne en compte la qualité de son environnement, de son cadre de vie, de sa structure de population, des activités économiques. Il ne s'agit pas de remettre en cause le territoire mais de composer avec ce dernier, sans apporter de dégradations, d'altérations à cet espace et à sa population.

Aussi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est appuyé sur ces principaux axes :

#### *Un dynamisme démographique qui doit être maîtrisé*

La collectivité souhaite avoir un développement mesuré dans les années à venir afin de ne pas dépasser la capacité d'accueil de son territoire, mais aussi de ses équipements.

#### *Un territoire qui doit conserver son caractère rural*

La caractéristique de la commune de LANGOLEN, même si le territoire s'est beaucoup développé au cours de dernières années, est d'avoir su conserver son caractère rural.

La part du végétal à la fois dans les aménagements publics ou sur jardin privatif participe pour beaucoup dans la perception du bourg.

#### *Une offre pour un artisanat de proximité*

Prévoir un espace économique permettra de conserver des activités sur le territoire, d'en attirer d'autres et de participer à l'économie globale du territoire.

#### *Un secteur rural à préserver dans ses paysages naturels et urbains*

Les différentes entités bâties du territoire ne permettent pas de disposer d'une structure suffisante pour être qualifiée de hameaux. Ainsi, aucun développement n'est prévu dans ce paysage. La carte communale précédente avait engendré des « dérives » par un mitage accentué sur certains quartiers. La collectivité a souhaité stopper ce type d'urbanisation à la fois pour préserver paysage et activité agricole.

#### *Un territoire riche en environnement*

L'environnement naturel, nous l'avons vu, s'immisce juste que dans le bourg. Les différents vallons et notamment la vallée de l'Odet richesse naturelle à la fois faunistique et floristique, une richesse paysagère qu'il convient de préserver.

A partir d'un choix politique de maîtriser l'urbanisation, d'un diagnostic de territoire mettant en avant le caractère naturel, rural et préservé du territoire, les choix du Projet d'Aménagement et de Développement durables se sont orientés vers les quatres lignes de forces :

- Accueillir progressivement une nouvelle population afin de conserver son caractère de commune rurale
- Intervenir sur l'étalement urbain  
Une urbanisation plus économe de la ressource.
- Conforter les différentes activités économiques.
- Préserver la biodiversité, des milieux et la ressource naturelle.

### **5.1.2. – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme**

Le P.A.D.D de la commune de LANGOLEN se structure ainsi sur :

## **ACCUEILLIR PROGRESSIVEMENT UNE NOUVELLE POPULATION**

### **Un apport de population raisonné pour réguler les effectifs communaux**

Les derniers recensements ont fait apparaître une progression démographique importante, dépendante des opérations menées par la collectivité. Depuis 1999, la croissance annuelle est en moyenne de 2,6 %. Elle a permis de revitaliser le bourg.

Aujourd'hui, l'objectif communal est d'accueillir une population adaptée aux équipements existants et à venir, de manière à préserver le dynamisme communal tout au long de l'année, mais en ne remettant pas brutalement en cause la morphologie sociologique du territoire.

Il s'agit d'assurer un accueil et ce progressivement, étalé dans le temps, en deçà du rythme des dernières années. Aussi, l'augmentation de nouvelle population de 1,5 % par an sur 10 ans permet d'entrevoir un renouvellement des effectifs et une stabilisation dans le temps de la population aux alentours de 1 070 habitants.

L'objectif est de compter une population en phase avec les capacités d'accueil des services et équipements communaux (école, salle des fêtes, bibliothèque...) et d'assurer le renouvellement des générations au sein des équipements (notamment l'école).

Cette nouvelle population doit s'installer durablement sur le territoire. Aussi, c'est par des apports réguliers et maîtrisés que la collectivité souhaite intégrer ces nouveaux arrivants, afin que chacun s'approprie le territoire tel qu'il est.

La collectivité, consciente de l'image rurale qu'elle reflète, ne souhaite pas déstructurer la sociologie de sa population ni d'ailleurs l'image de son agglomération.

Aussi, les orientations visent à mettre à disposition des espaces à l'urbanisation en corrélation avec les objectifs de population sans entamer le potentiel des équipements du territoire.

## **INTERVENIR SUR L'ETALEMENT URBAIN UNE URBANISATION PLUS ECONOMIQUE DE LA RESSOURCE**

### **Une urbanisation plus économe dotée des principes d'un urbanisme durable**

L'urbanisation réalisée au cours des dernières années correspond majoritairement à de l'habitat individuel, bien souvent réalisé à distance du centre bourg et en particulier dans le quartier de Kerfaen. Par ailleurs, des constructions neuves ont été réalisées en secteur rural.

Conscient de la mise en œuvre progressive d'un deuxième noyau urbain sur le quartier de Kerfaen, la collectivité souhaite corriger ce phénomène. D'autant plus que ce quartier, du fait de son éloignement au centre bourg, n'est plus dans l'aire d'attractivité du centre bourg, des commerces, services.

Avec la présence de commerces, une dynamique de village est ainsi présente. L'accueil du commerce de proximité dans ses nouveaux locaux assurera cette assise, stabilité et la fréquentation du centre bourg.

La route départementale 51, constitue la limite d'urbanisation Nord au développement de Kerfaen. L'urbanisation ne doit pas s'éloigner du bourg. D'autant plus que la RD51 constitue un axe circulé et parfois où les vitesses ne sont pas adaptés au caractère des lieux :

### **Une maîtrise du développement urbain**

#### **Le bourg : pôle d'urbanisation prioritaire**

Le territoire dispose d'un pôle urbain principal correspondant au centre bourg, qui concentre l'ensemble des services et équipements. Il s'agit de privilégier ce pôle en l'étoffant et éviter les étirements linéaires le long des axes de communication (RD 51 et 50).

La configuration des lieux, la topographie et l'activité agricole impliquent un développement potentiel sur le secteur de Kerautret Bihan. Ce développement permettra de rattacher le quartier de Kerautret, aujourd'hui excentré, au centre bourg.

#### **Le renforcement du quartier de Kerfaen**

La structure urbaine du quartier de Kerfaen correspond à une densité moyenne réalisée par à-coups ou par opportunités foncières.

Un paysage urbain est présent. Il s'est amélioré au fil du temps mais il reste encore assez décousu, car des terrains vierges non utilisés mais entretenus par l'activité agricole apportent des ruptures dans ce paysage. Aussi, le P.A.D.D prévoit de constituer un pôle bâti homogène en comblant le parcellaire vierge, sans remettre en cause l'image urbaine de ce quartier.

#### L'arrêt de nouvelle zone constructible en secteur rural...

Des constructions nouvelles ont pu être réalisées dans le cadre du précédent document d'urbanisme. Elles ont confortées le mitage. Il s'agit de stopper ce phénomène qui impacte l'activité agricole dans son fonctionnement. Aussi, aucune zone constructible en secteur rural ne sera mise en œuvre.

#### ...mais un secteur rural pouvant évoluer mais modérément

En dehors des secteurs constructibles, le secteur rural dispose d'un potentiel pour la réhabilitation, la restauration de bâti patrimonial. Ces éléments de patrimoine doivent pouvoir évoluer et accueillir une nouvelle population. Les constructions existantes pourront évoluer mais de manière mesurée.

Les orientations de développement se situent au sein ou en limite d'un tissu urbain dense. Par l'ensemble de ces orientations, le document de planification concourt à appuyer les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation foncière.

### **Une économie dans l'organisation urbaine**

Cette économie passe par une recherche d'une plus grande densité à proximité du bourg. Cette densité s'appuie sur la taille et la forme des parcelles, ainsi que sur les règles d'urbanisme qui seront mises en place.

Par la mise en œuvre de règlements adaptés, les formes urbaines et architecturales pourront varier et ainsi favoriser une offre différente en logements, non plus vouée uniquement à l'habitat pavillonnaire individuel.

Le développement de l'habitat social, déjà bien présent sur le territoire (6,3 % des logements), sera poursuivi au centre bourg.

Au centre bourg, la requalification d'un îlot, où se localise aujourd'hui d'anciens bâtis agricoles constitue une offre supplémentaire pour accueillir des logements. Y seront prescrites des formes assurant la densité urbaine en lien avec le caractère de bourg.

A contrario, sur le quartier de Kerfaen, le site ne se prête pas foncièrement à la réalisation de quartiers denses. L'espace y est plus pavillonnaire. L'habitat individuel semble la forme la plus en adéquation avec le site. Mais la réflexion devra permettre de disposer de parcellaires moins importants en taille, par rapport à aujourd'hui.

Ainsi la réflexion induit que dans les nouvelles opérations, l'urbanisation future doit prendre en compte les spécificités de chaque site. L'urbanisation n'est pas dans la systématisation de la densité mais dans l'adaptation, la prise en compte des rapports au site d'implantation, mais également dans l'image urbaine que la collectivité souhaite donner.

Toutefois, ces modes d'urbanisation devront assurer une gestion économe du territoire et conserver le caractère identitaire de la commune (cf. conservation du cadre de vie en secteur urbain).

### **Une urbanisation assurant la sécurité des usagers**

Quelle soit proche du bourg, ou sur le quartier de Kerfaen, l'urbanisation future doit assurer la sécurité des usagers dans leurs déplacements légers ou routiers. Des aménagements existent et permettent de rejoindre en toute sécurité les services, commerces et équipements (cf. déplacements doux).

En évitant d'urbaniser au delà de la RD51, la collectivité souhaite diminuer les risques sur cet axe qui n'est pas perçu par les usagers comme une entrée d'agglomération.

Des efforts ont été réalisés au carrefour du Croissant où un giratoire a été réalisé. Il marque notamment l'entrée de l'agglomération du bourg depuis Briec. Depuis Quimper, des aménagements seront à réaliser pour affirmer l'entrée de l'agglomération du bourg mais également assurer la sécurité des usagers des nouveaux quartiers.

### **Une urbanisation économe des ressources**

Cet enjeu, doit permettre la réduction des gaz à effet de serres, d'économiser la ressource en eau, la réduction de la consommation des terres agricoles...

#### **Réduire les surfaces consommées au détriment de l'agriculture** **Une économie dans la consommation des espaces agricoles.**

Il s'agit de préserver les espaces agricoles et de stopper le morcellement du territoire agricole. Les orientations inscrites et qui privilégient le bourg impactent modérément l'activité agricole. Aussi, seront retenus prioritairement les terrains « entretenus » insérés au sein d'une urbanisation ou en limite de frange urbaine.

Ce développement vise à une densification du tissu existant par le réemploi du bâti en place, le comblement des interstices non bâtis et des espaces proches du bourg en impactant dans la mesure du possible le moins sur les terres agricoles.

Ce développement répond à une maîtrise raisonnée de l'évolution démographique en lien avec les équipements existants

En visant une augmentation d'environ 200 personnes à 10 ans, une structure de 2,4 personnes (maintien de la structure actuelle) par logement, une part de résidences secondaires et de vacances aux alentours de 12% (en baisse par rapport aux recensements précédents) il convient de prévoir 60 logements supplémentaires.

En s'appuyant sur les chiffres du SCOT, l'objectif chiffré de surface à réserver se situe entre 6 et 7 hectares (sur la base de 10 logements à l'hectare). Cela constitue une réduction par rapport au espace consommée depuis 10 ans d'environ 25% (9,4 ha consommés depuis 2004).

Cette gestion économe des terres agricoles passe également par les possibilités de reprise de bâti d'intérêt architectural et patrimonial en secteur rural, en y créant de nouveau logement dès que cela reste possible vis-à-vis de l'activité agricole. Cette opportunité permet d'éviter non seulement la construction neuve, consommatrice d'espace, mais permet également de revitaliser le secteur rural, où domine une population vieillissante, d'y apporter une mixité générationnelle, et aussi de conserver du patrimoine bâti de caractère.

#### **Econome dans l'organisation urbaine**

Servant d'accroche au développement urbain, les voiries ne doivent plus être considérées comme facteur d'urbanisation. Cette urbanisation s'affranchit de toute logique d'aménagement.

L'économie d'espace passe par l'arrêt de l'urbanisation linéaire, par un renforcement des pôles urbains existants et par la mise en œuvre de schéma d'organisation des futures zones urbaines.

Ces schémas d'organisation urbaine doivent prendre en compte les spécificités de chaque site. La qualité urbaine découle de l'adaptation de la future urbanisation au site d'implantation.

#### **Réduire la consommation des ressources naturelles**

##### **Déplacement et effet de serre**

La commune est traversée par un réseau de voirie important, les transports en commun sont opérants pour le transport des scolaires. Ils s'ouvrent à l'ensemble de la population. A celle-ci de s'approprier cette nouvelle manière de se déplacer. Toutefois, malgré la présence de transports en commun, le citoyen ne peut aujourd'hui s'affranchir de l'automobile pour ses déplacements quotidiens.

Toutefois localement, les déplacements au sein du territoire peuvent être diminués par :

\* *la mise à disposition de terrain principalement au bourg*

La réduction des distances entre l'habitat et les services permet de diminuer l'utilisation des transports individuels. L'usage de transports alternatifs, comme le deux roues par exemple

n'est pas adapté sur un territoire vallonné. La topographie joue un frein dans les déplacements doux des usagers des quartiers en secteur rural vers le bourg.

*\* la mise en place de déplacements doux à proximité de l'habitat*

Un réseau de circulation douce existe au bourg, à Kerfaen. Il permet de relier les différents équipements et zones d'habitat entre eux.

Ce maillage est à mettre en place sur les nouvelles opérations en se raccordant à l'existant, et vers l'extérieur du bourg. Il s'agit d'offrir des opportunités de déplacements supplémentaires dans et en dehors du bourg. Il permettra de relier plus simplement notamment le quartier de Kerautret au Bourg.

Construction et effet de serre

\* *Promouvoir les constructions durables en prenant en compte leur impact environnemental, les installations économe en énergie, en eau...*, en tenant compte de l'exposition des terrains, lorsque cela est possible, de manière à intégrer la dimension bioclimatique.

Urbanisme et gestion de l'eau

La gestion de la ressource en eau s'effectue à la fois par la quantité de l'eau (commune en amont de Quimper) mais également par sa qualité (périmètre de protection de captage présent au sein de la commune).

*Quantitativement*

\* Prévoir la récupération des eaux pluviales afin de diluer dans le temps les rejets aux milieux récepteurs et éviter des points noirs d'accumulation des eaux.

Maîtriser l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de dispositifs techniques adaptés : revêtements de sols perméables, usage de noues pour les eaux pluviales, préservation des talus existants, reconstitution de talus...

Dans la trame verte et bleue, assurer des possibilités d'aménagement de zones tampon pour étaler la diffusion des eaux afin d'éviter des inondations plus en aval.

\* Réduire les extensions de réseau d'eau potable en urbanisant à proximité immédiate des réseaux existants, par conséquent, privilégier le bourg.

*Qualitativement*

\* La qualité des eaux est reconnue, un périmètre de protection de captage est présent sur le territoire.

Il s'agit également de proposer des terrains présentant des sols aptes à recevoir un assainissement autonome ou semi collectif (dans le cas d'opération d'ensemble) afin de réduire les impacts sur le milieu récepteur.

Urbanisme et cadre de vie

La commune dispose de services, d'équipements, d'espaces naturels qui permettent de disposer d'un cadre de vie attractif.

Le P.L.U doit conforter ce cadre de vie.

Cela passe par :

En secteur urbain

La conservation d'un bourg végétal

La commune présente un centre bourg très végétal. La part des jardins reste importante dans l'appréhension de la commune de LANGOLEN. Cette image doit être préservée, car représentative de la commune. Aussi, les règles d'urbanismes devront prendre en compte cette image (clôtures, densité,...).

Le caractère végétal très présent dans le parcellaire privé l'est également sur les espaces publics, où la collectivité a entrepris des aménagements permettant la sécurisation des déplacements au sein des quartiers, entre les quartiers et les équipements. Cette politique menée au cours des dernières années va se pérenniser.

- Un développement raisonné de population avec des équipements à la mesure de celle-ci ; une politique d'équipement qui vise à maintenir les équipements en place, à assurer les déplacements doux au bourg, à mettre en place à plus long terme un réseau d'eau pluvial, à assoir l'offre commerciale et de service en centre bourg.

- La protection du patrimoine naturel ;  
Cette protection passe par le maintien de la biodiversité, la préservation et la restauration des continuités écologiques, des espaces naturels en milieu urbain comme rural (cf. orientation 4),

- La prise en compte du développement des communications numériques. Le Conseil Général a défini une politique d'aménagement numérique. Cette politique doit amener à un meilleur confort pour l'ensemble des usagers, et en particulier sur les communes rurales.

#### En secteur rural

En parallèle, le secteur rural dispose d'un bocage dense et qui effleure le bourg et l'urbanisation. Ces éléments seront protégés au titre de la loi paysage.

Un réseau de cheminement doux identifié participe à l'atout du secteur rural et à l'attrait d'un tourisme vert. Ces éléments sont à conserver (cf. activités économiques).

Par toutes ces actions, la commune souhaite conserver le cadre de vie qui en fait son attractivité. Il ne s'agit pas de remettre en cause la morphologie urbaine de la commune, mais de l'améliorer par des actions posées et réfléchies, dans une démarche durable.

## **CONFORTER LES DIFFERENTES ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **Préserver la vocation et la capacité de développement de l'espace agricole**

Le recensement agricole réalisé en 2010 a mis en évidence la présence de 18 exploitations agricoles professionnelles. Cette activité occupe fortement le paysage, à la fois par l'utilisation des sols et les bâtiments d'activité. Il s'agit :

- de mettre en œuvre les conditions d'une préservation de l'agriculture, en définissant un zonage spécifique au sein duquel ne sont répertoriés que les unités agricoles et bâtiments participant à l'activité agricole ;
- de préserver l'unité agricole en réduisant la consommation foncière, en concentrant le développement urbain autour et au sein du bourg et en interdisant de nouvelles zones urbaines constructibles à vocation d'habitat en secteur rural ;
- de donner une priorité au développement urbain en dehors des espaces agricoles utiles.

### **Garantir une offre spécifique pour l'activité artisanale**

L'artisanat et les petites entreprises constituent un gisement d'emplois de proximité.

En secteur rural, ce tissu économique existe et doit pouvoir évoluer mais son évolution ne pourra être que limitée.

En parallèle, une zone d'activité artisanale de proximité, à Coat Trohanet, est inscrite pour permettre l'accueil d'artisans locaux souhaitant rester sur la commune. Au contact de l'habitat, cette zone ne devra pas apporter des nuisances à la fois dans le paysage et dans les relations au bâti.

### **Une offre commerciale existante de proximité**

La commune dispose d'une activité commerciale à l'échelle de la taille de la commune et du bourg. Localisée majoritairement en centre bourg, ce commerce de proximité permet de disposer d'une vie de village. Ce support de lien et de liant social doit pouvoir évoluer et se pérenniser au sein du périmètre de centralité.

### **Une activité touristique basée sur les paysages et le patrimoine**

L'activité touristique et de loisirs s'appuie sur l'attrait des paysages : circuits de randonnée au sein de « la montagne », des espaces boisés.

Ainsi le randonneur pédestre, cycliste (circuit VTT) et équestre trouve son bonheur sur le territoire en terme d'espaces de randonnée.

Une offre en hébergement, basée sur une structure équestre existante, doit être confortée de part son aspect pédagogique et patrimonial (loisirs) qu'elle induit.

Ce tourisme vert, sans empiéter sur l'activité agricole, doit constituer un complément à la découverte du Pays Glazik.

## **PRESERVER LA BIODIVERSITE, LES MILIEUX ET LA RESSOURCE NATURELLE**

### **La préservation des espaces naturels**

Malgré peu protections règlementaires de type NATURA2000 par exemple, les espaces naturels les plus sensibles sont sauvegardés, et ce naturellement. Les paysages n'ont pas été détériorés, du fait également d'une topographie accidentée.

La trame verte et bleue se dégage naturellement. Elle s'appuie sur le réseau de vallées (vallée de l'Odet...), les zones humides, mais également sur les boisements, le maillage bocager. Elle concerne ainsi les milieux les plus significatifs, comme les milieux les plus ordinaires.

Toutefois des continuités transversales sont à renforcer (ex : Tête de bassin à Bot Raden et Croix Nevez).

Des massifs boisés de qualité se détachent dans le paysage. Ils participent à la qualité du paysage et à l'image de la commune. Ces boisements s'insèrent également dans le tissu urbain. Ils participent fortement à la trame verte et doivent être à ce titre préservés.

Les zones humides constituent un enjeu à l'échelle du SAGE de l'Odet. Leur protection, préservation et gestion durable sont d'intérêt général. Composante de continuité écologique, elles participent également à la qualité et aux équilibres hydrauliques. A ces différents titres, elles doivent être identifiées et inventoriées pour assurer leur protection.

Cette trame verte et bleue se disperse à la fois sur le secteur rural par le réseau bocager et les zones humides et se diffuse au sein du bourg, par la végétation de jardins.

Les enjeux sont de préserver mais aussi de reconquérir, restaurer des liaisons entre unités paysagères pour assurer la fonction de continuité écologique : intérêt premier de cette trame verte et bleue.

La trame verte et bleue ne constitue pas un sanctuaire écologique. Elle apporte une plus value sur le territoire par ses différentes fonctions environnementales (ressource en eau, qualité des paysages...) et assure une certaine qualité de vie :

- qualité de vie à l'échelle communale ;
- qualité de vie à l'échelle des unités urbaines.

L'activité humaine n'en est pas exclue. Les activités compatibles (pâturage de zones humides, sentiers, ferme équestre...) en font partie intégrante.

### **L'eau et sa gestion**

Entourée de part et d'autre par un réseau hydrographique, la commune doit assurer une gestion des eaux, aussi bien dans la qualité (prise d'eau – captage de Park Yan), que dans la quantité (commune en amont de QUIMPER).

Aussi, cela passe par diverses actions aujourd'hui en place, et qui perdureront dans le P.L.U :

- *gestion de la qualité des rejets en eaux usées ;*
- *maintien des haies et talus ;*
- aménagement de zones tampon et réalisation de bassins d'orage ;
- *autres* : réduction des surfaces imperméables.

A cela s'ajoute, le maintien des espaces naturels de la trame verte et bleue.

### **Les paysages naturels et urbains**

#### **Le paysage rural**

Dans ce paysage agricole domine un parcellaire aux tailles réduites. En effet, la commune n'a pas connu de remembrement. Les activités agricoles respectueuses des éléments de paysages s'y sont insérées et ont composé avec les éléments naturels en place.

Aussi, boisements, haies, talus et maillage bocager sont encore très présents.

Ces terres agricoles constituent également les réserves potentielles d'urbanisation. La gestion de cette ressource passe :

- par un arrêt du mitage, la réduction des zones constructibles en dehors du Bourg et de Kerfaen ;
  - par une réduction de la consommation foncière par l'urbanisation. Cet objectif est assuré sur la commune par la concentration des réserves urbaines au bourg.
- Dans le respect des unités bâties existantes, des règlements adaptés seront instaurés.

#### Le paysage urbain

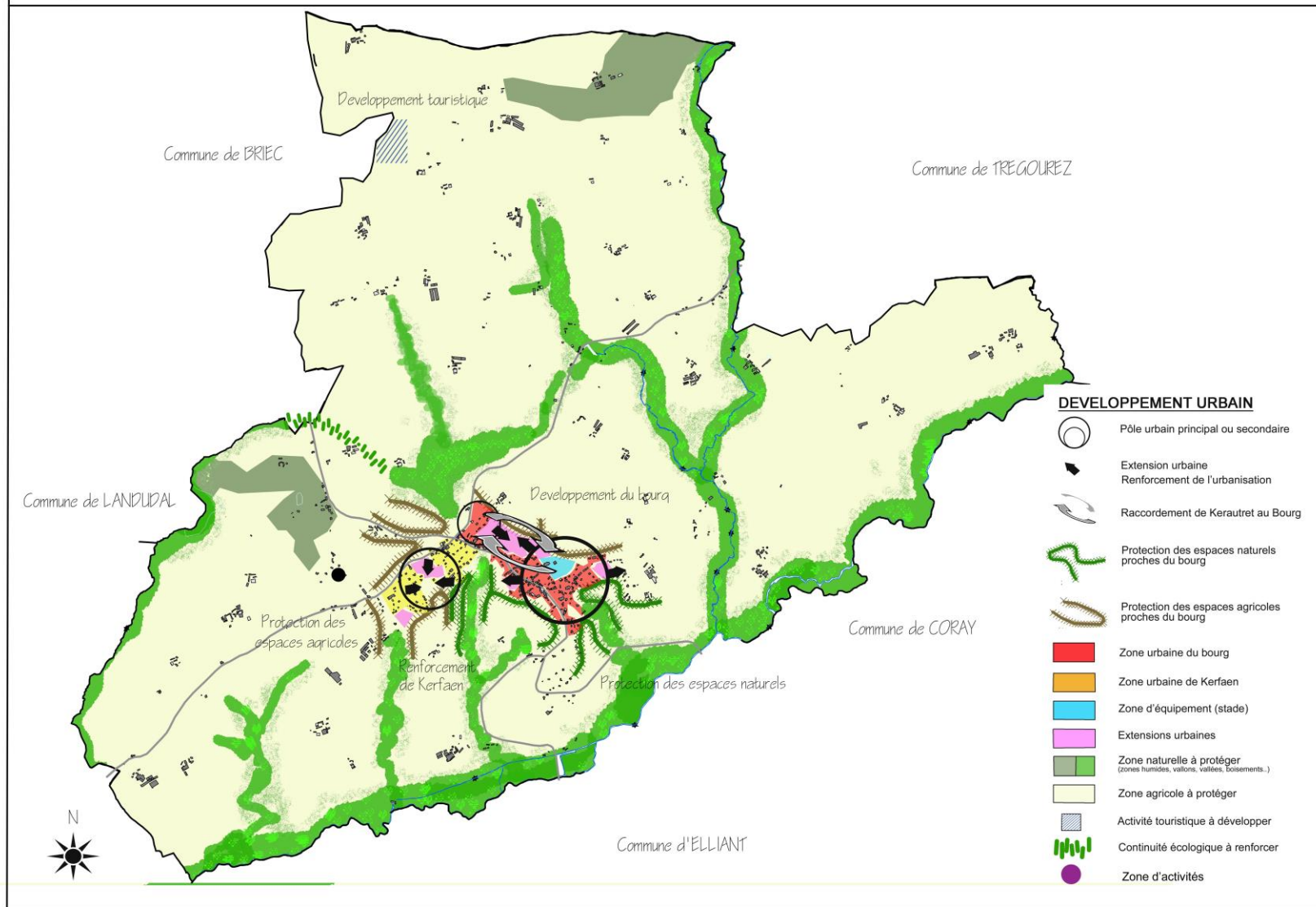
Le paysage urbain du bourg et du secteur de Kerfaen n'est pas dégradé par la mise en place des clôtures, du traitement des espaces publics. Cela s'effectue naturellement. Afin d'éviter des dérives, le règlement appuiera sur l'apport du végétal dans l'appréhension du bâti.

Des prescriptions seront introduites dans les P.L.U, notamment en termes d'organisation urbaine.



# COMMUNE DE LANGOLEN

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



## **5.2. - Du projet d'aménagement au règlement : le contenu du règlement - partie graphique**

### ***Les motifs de la délimitation des zones et des règles***

---

Le projet qui sous tend le P.L.U est exprimé au sein d'un document à part entière : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D).

Ce projet d'Aménagement et de Développement Durables trouve sa traduction concrète au sein des pièces que représentent le document graphique et le règlement écrit du document graphique.

Ces documents sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations majeures du P.A.D.D, à la réalité physique des différents secteurs de la ville délimités en zone au document graphique.

Le territoire de la commune est ainsi divisé :

- **en zone urbaine dite zone U ;**
- **en zone à urbaniser dite zone AU (1AU, 2AU) ;**
- **en zone agricole dite zone A ;**
- **en zone naturelle et forestière dite zone N.**

#### **5.2.1. - La délimitation des zones urbaines (zones U)**

##### Motif et principes de délimitation

D'un point de vue règlementaire : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter» (Art R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

D'un point de vue pratique, la délimitation des zones urbaines est réalisée sur une base typologique et morphologique. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse de la forme urbaine. C'est une approche clairement basée sur la reconnaissance des formes urbaines en présence, complétées par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut entendre la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines.

A cela s'ajoute un deuxième aspect qui consiste à savoir ce que peut devenir l'urbanisation existante. Doit elle être confortée dans ses règles, doit elle évoluer Ces différents sont appréhender et ont permis de faire ressortir deux grandes zones.

##### Les zones urbaines à vocation d'habitat

###### La zone UA

Le secteur **UA** correspond à une urbanisation dense, où les constructions sont édifiées en ordre continu, avec un alignement obligatoire. Elle correspond au secteur ancien historique, notamment le cœur de bourg structuré autour de l'église. Le bâti s'est développé sur de petites parcelles, et offre un enchevêtrement de constructions.

Ce secteur est destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Dans cet espace, on y retrouve services et commerces de proximité.

Il s'agit de conserver cette image urbaine.

Les règles mises en œuvre doivent permettre de maintenir et d'assurer l'image urbaine existante. Aussi, l'implantation des constructions doit s'effectuer à l'alignement des voies et espaces publics, avec une obligation d'implantation sur une limite séparative. Il est assuré la possibilité de construire en retrait de la limite séparative de manière à générer des accès pour les arrières des constructions. Les hauteurs se rattachent aux hauteurs des bâtiments existants et ne doivent pas excéder 12 m au faitage.

###### La zone UB

Le secteur **UB** est destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond essentiellement à une urbanisation de proximité de voirie. Elle se projette le long de l'axe de circulation principal entre le centre bourg et rond point du Croissant : la rue du Croissant. Quelques excroissances

autour du Galway et de l'école sont présentes. La rue du presbytère accueille la même typologie de bâti. Il existe une certaine densité de construction dans ces espaces, quelques parcelles sont encore vierges et leur urbanisation doit renforcer ces deux unités urbaines.

Les règles préconisées permettent d'assurer l'évolution du bâti en place. Une implantation entre 0 et 5 m par rapport aux voies et espaces publics à 0 ou à 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, une hauteur maximale de 11 m par rapport au faîtage sont les principales règles inscrites pour l'évolution des constructions et pour les nouvelles constructions. Elles doivent permettre également d'assurer une densification des zones concernées, qui sont proches du bourg.

#### La zone UC

Ce secteur est à vocation majoritairement d'habitat, quelques activités économiques sont présentes en son sein. Il s'agit du quartier de Kerfaen, des extensions du quartier du Croissant, Croix Rouge et Péren-té. Cette urbanisation récente a entraîné la mise en œuvre de quartier pavillonnaire à distance du cœur de bourg, urbanisation lâche caractéristique des modes de fonctionnement urbain des dernières années.

Aussi, des règles « plus souples » permettent de disposer d'implantations possibles entre 0 et 10 m par rapport aux voies et espaces publics, à 0 ou 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, une hauteur maximale de 8 m par rapport au faîtage. Il est alors possible de réaliser des constructions de type pavillonnaire à distance des voies (mais distance restreinte car encadrée) et des limites séparatives. Ce mode d'urbanisation n'est pas occulté. Il est toutefois offert à l'aide de ses règles de réfléchir à d'autres modes d'urbanisation permettant d'utiliser de manière plus rationnelle l'espace.

#### La zone UF

Cette zone accueille les équipements sportifs ainsi que la salle des fêtes et le terrain d'entraînement. Les règles mises en place permettent de faire évoluer l'existant en optimisant l'espace et ce sans empiéter sur les équipements existants (terrain de foot – terrain de tennis). Toutefois, l'espace dédié aux équipements est entièrement occupé.

### **5.2.2. - La délimitation des zones d'extension urbaine (Zones AU)**

#### Motif et principes de délimitation

D'un point de vue réglementaire : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU" (art R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement 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 la 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 ».

D'un point de vue pratique, les zones ont été délimitées dans leur enveloppe par rapport à leur proximité à l'agglomération du bourg, de manière à affecter dans une moindre mesure les terres agricoles. Ensuite une hiérarchisation, pouvant tenir d'échéancier prévisionnel, a été instaurée en fonction de la capacité des réseaux, des objectifs communaux a permis de distinguer les urbanisations futures à court, moyen (zones 1AU) ou les urbanisations futures à long terme (2AU).

#### Les zones d'extension à vocation d'habitat

- Le secteur **1Aub** correspond au développement de secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Ce secteur se situe entre Kerautret et le cœur de bourg. Il permettra à terme d'assurer une liaison urbaine entre ces deux quartiers. 1,8 ha de réserve foncière est présent. 18 logements

minimum pourront être envisagés sur cette zone en intégrant des schémas de circulation pour les déplacements doux, des espaces publics de convivialité, de stationnement et également une préservation du linéaire boisé en limite nord de la zone. Une vision à plus long terme permet d'envisager une image urbaine de ce nouveau quartier.

- Le secteur **1AUc** correspond au développement de secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Ce secteur se situe à distance du cœur de bourg. Le quartier de Kerfaen propose 2 zones 1AUc. Dans ce secteur, le souhait est de conserver l'image existante. Ce quartier pavillonnaire doit pouvoir se développer tel qu'il l'a été lors des dernières années avec toutefois une réduction des surfaces par lot constructible qui sur des lots libres étaient trop important.

La zone de Kerfaen Nord propose 1,9 ha de réserves urbaines pour deux parcelles. Elle se retrouve entre la RD51 et la rue de Kerfaen. Le phasage d'urbanisation peut s'effectuer en deux temps : urbanisation de la parcelle Sud ou urbanisation de la parcelle Nord et ce de façon indépendante. Toutefois, il conviendra de conserver une liaison Nord/Sud pour la circulation. Un seul et unique accès depuis la RD51 sera autorisé. Il devra s'effectuer sur le segment le plus sécurisé. Les lots présents dans la zone et qui sont le long de la RD51 devront disposer d'un accès interne à la zone. Une quinzaine de constructions au minimum peut être envisagée sur cet espace soit une moyenne nette des surfaces des lots de l'ordre de 1 000m<sup>2</sup>.

Un accès depuis la voirie communale en partie Ouest sera possible dans un premier temps mais à terme l'accès aux constructions de la zone se fera à partir des nouveaux accès sécurisés (rue de Kerfaen ou RD51). Cette voie communale pourra également être fermée sur la RD51. Les résidents du quartier utiliseront alors les nouvelles voiries.

Un cheminement piétonnier sera réalisé entre le nouveau quartier et le cheminement existant, à l'Ouest de la zone, qui débouche sur la rue de Kerfaen.

La zone de Kerfaen Sud. Cette bande constructible le long de la rue de Kerfaen, peut s'urbaniser aisément sans contraindre la desserte arrière des terrains agricoles. Chaque opération débouchera sur la rue de Kerfaen.

6 lots peuvent être réalisés soit une moyenne nette des surfaces des lots de l'ordre de 900 m<sup>2</sup>

#### Les zones à vocation d'activité

- Le secteur **1AUia** correspond à une zone dédiée à l'activité artisanale.

Située à Coat Trohanet, elle doit permettre l'accueil d'un artisanat local souhaitant de l'espace pour réaliser des constructions de bureaux, de stockage. Elle correspond à une zone déjà existante sur laquelle est présente un bâtiment. Il s'agit de conforter cet espace artisanal. L'artisanat local est ciblé pour occuper cette zone.

La zone pourra être encadrée par un linéaire de plantation (basse, moyenne ou de haute tige) de manière à prolonger le paysage avoisinant existant composé de boisement, haies et/ou talus.

#### La zone à vocation d'équipement de loisir

Le secteur **1AUL** accueille une activité de loisirs. Ce zonage permet l'évolution de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation camping-roulotte. Le P.L.U offre l'opportunité de développement de cet espace par le périmètre inscrit autour des constructions existantes ainsi que par le règlement. Mais il sera nécessaire pour une extension de l'activité d'obtenir une autorisation auprès des services compétents.

Des modalités d'aménagement de des zones à vocation d'habitat sont inscrites au sein du document orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur **2AU** se compose du secteur défini ci-après :

- Le secteur **2AU** se compose :

- du secteur **2AUB** qui correspond au développement de secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

2 zones 2AUB existent au bourg :

\* une à Kerautret Bihan, elle présente une superficie d'environ 2,78 ha sur plusieurs parcelles. Elle présente un découpage particulier notamment dans la partie centrale afin de permettre la création d'une voirie et ce sans empiéter sur les parcelles agricoles voisines. Les accès à

cette zone ne sont pas aisés aussi, l'accès Est est le principal accès. D'autres possibilités sont envisageables mais elles ne sont pas le plus adaptées (ex : à partir du lotissement de Kerautret, à partir de l'ancien garage...)

\* une est proche du centre bourg à Pérente. Là aussi, les accès ne sont pas aisés. Un emplacement réservé est inscrit sur une parcelle riveraine qui débouche sur la rue du croissant.

Au sein des zones AU, il conviendra en plus de l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilité de prévoir le passage de fourreaux dédiés aux communications électronique

#### Zone AU – orientation d'aménagement - échéancier prévisionnel

A part le classement en zone 1AU ou 2AU définissant le court ou moyen terme, ou long terme de l'urbanisation des futures zones urbaines, il n'est pas fixé d'échéancier prévisionnel ou de priorité au sein des zones AU. La disponibilité foncière à un instant t n'est pas la même à un instant t+1, les évolutions économiques, familiales ou autres font que certains terrains deviennent ainsi disponibles beaucoup plus vite que prévu.

Les zones 1AU ont fait l'objet d'orientation d'aménagement (cf.5.2.2 b)). En ce qui concerne les zones 2AU, leur ouverture à l'urbanisation engendrera une réflexion sur l'espace concerné et ses relations aux environs et sites.

Les orientations d'aménagement des zones AU instituent des dispositions auxquels les futures opérations devront être compatibles. Ces documents n'ont pas pour effet d'imposer une stricte conformité mais de respecter l'esprit de l'aménagement.

Dans le cas d'éléments prescriptifs, il a été pris le parti de le traduire réglementairement sur les documents graphiques : inscription des éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, inscription de servitudes à l'aide d'emplacement réservé au titre du L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement inscrites dans les zones 1AU respecte les dispositions du PADD dans la mesure où elles visent à la protection des éléments de paysage, au déplacement et à la gestion économe du territoire.

### **5.2.3. - La délimitation des zones agricoles (Zones A)**

#### Motif et principes de délimitation

La zone A correspond aux espaces de développement agricole. Ils sont constructibles essentiellement pour les exploitations agricoles.

D'un point de vue réglementaire, 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 peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A ce titre, l'activité agricole est considérée comme une fonction économique majeure à pérenniser. Il s'agit d'espaces à préserver de l'urbanisation. (Art R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

D'un point de vue pratique, un diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture a permis d'identifier à un « instant t » (en 2010) l'ensemble des bâtiments, constructions participant à l'activité agricole. Ces éléments ont été régulièrement resitués dans le cas d'évolution de structure agricole. Sur la partie bâtie, il s'agit d'une image figée.

Quant aux usages des terrains, le PLU n'a pas identifié l'ensemble des parcelles cultivées ou utilisées par l'activité agricole en zone A car sont venues se superposer des problématiques liées aux paysages, aux espaces naturels, à la topographie.

#### Le zonage A

Le zonage agricole se traduit ainsi par un zonage A. Les règles instaurés en zone A permettent ainsi des constructions nécessaires aux activités agricoles (outil de travail, diversification, logement de fonction, gîte par changement de destination de bâti existants). Toutefois, le logement de fonction reste une tolérance accordée pour l'agriculteur. Aussi des règles particulières sont affectées à cette construction ainsi qu'aux annexes et dépendances liées à cette construction.

La construction principale dite de logement de fonction ne devra pas dépasser 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans le cas de constructions à usage de logement de fonction. Cette surface maximale est également inscrite pour la réalisation de tout type de construction à usage d'habitations comme les gîtes.

Il est possible de créer des extensions dont la surface totale autorisée sera de 30% de la surface de plancher existante, tout en sachant que la surface totale de la construction et de son extension ne devra pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En ce qui concerne les dépendances (bâtiment non attenant au corps principal bâti), celles-ci ne devront pas dépasser une surface totale cumulée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est rappelé que lorsque les extensions et dépendance se feront au sein de volume existant, les surfaces ne sont pas limitées. L'idée est de reconquérir le bâti ancien avant de faire des constructions neuves mais aussi d'exploiter de la meilleure façon ce bâti ancien.

#### Le zonage Aa

Ce zonage permet de préserver les terrains les plus proches de l'urbanisation du bourg. En effet, le règlement mis en œuvre évite toute urbanisation, et ce quel que soit le type d'urbanisation. Il s'agit de préserver à très long terme ces terrains pour une urbanisation.

#### Le zonage Am

Il correspond à l'activité de pisciculture à Pont Ar Stang le long de l'Odet. Sont autorisées les occupations et utilisations des sols en lien avec l'activité piscicole.

#### Le zonage Ap

Des zonages Apa, Apb et Api indique les secteurs A concernés par le périmètre rapproché A, par le périmètre rapproché B et par le périmètre immédiat de la prise d'eau de Park Yan.

#### Le zonage Azh :

Cette zone est une zone cultivée au sein de laquelle des traces d'hydromorphie ont été identifiées lors de l'inventaire des zones humides. Son caractère cultivé n'est pas remis en cause mais la réglementation interdisant remblai, drainage, création de plan d'eau etc... s'applique sur cette parcelle. Le caractère potentiel constructible de ces espaces est également supprimé.

#### Le zonage Ah

Ce zonage permet de délimiter dans les zones agricoles un secteur dans lequel, les constructions existantes, non liées à l'activité agricole, peuvent évoluer. Afin de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles, le règlement graphique vise à contenir les possibilités d'évolution au sein de secteur de capacité réduite et propose un règlement mettant en œuvre des évolutions mesurée (40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de dépendance, 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de la construction principale, hauteur en relation avec le bâti existant, assainissement autonome....).

Des zonages Ahpa et Ahpb indique les secteurs Ah par le périmètre rapproché A et par le périmètre rapproché B de la prise d'eau de Park Yan.

### **5.2.4. - La délimitation des zones naturelles et forestières (Zones N)**

#### Motif et principes de délimitation

D'un point de vue règlementaire 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.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

D'un point de vue pratique, les espaces classés en zone N demeurent des espaces naturels ou des espaces agricoles qu'il convient de préserver de part leur aspect paysagers, environnementale. Cette définition de zone naturelle est également utilisée en ce qui concerne des milieux anthropisés en secteur rural tel que les constructions ou occupation des sols non liées à l'activité agricole. Le travail a ainsi consisté à délimiter ces ensembles.

#### La zone naturelle au sens environnemental

Elle correspond à un négatif de ce qui n'est pas considéré comme agricole, urbanisé ou en réserve d'urbanisation. Parmi cette zone N, se trouve :

#### La zone N :

Elle contient les espaces non humides mais présentant un caractère intéressant d'un point de vue occupation des sols : cela peut être des zones de boisements ainsi que des zones de transition, tampon entre l'activité agricole, l'habitat et des secteurs de zones humides.

#### La zone Nzh :

Cette zone rassemble les zones humides du territoire. Le repérage de ces espaces humides a été réalisé dans le cadre du SAGE de l'Odet et suivant une méthodologie précise. Sur ces espaces, le changement de destination du sol et toute affectation altérant l'intégrité des zones humides sont proscrits.

#### La zone naturelle utilisée par l'activité humaine

Elle correspond à des espaces en secteur rural qui ont été, sont affectés ou utilisés par l'homme. Aussi trouve-t-on :

#### La zone Nh :

Elle rassemble les constructions qui sont situées en secteur naturel mais qui ne participent pas à l'activité agricole. Aussi trouve-t-on des constructions utilisées par l'habitat comme des constructions utilisées par des artisans (dépôt par exemple). Afin de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux naturels et des paysages, le règlement instauré permet ainsi plusieurs possibilités pour l'évolution des constructions existantes. Ainsi, le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial est autorisé.

La réhabilitation ou la restauration des constructions existantes est aussi possible avec ou sans création de logements supplémentaires. Dans le cas de création de logements supplémentaires, cela se fera dans le cadre de bâti de caractère architectural ou patrimonial.

Les extensions et dépendances suivent les mêmes règles que celles instaurées en zone agricole (A et Ah) (cf.5.2.3). Il est rappelé que ces extensions et dépendance ne doivent pas créer de logement supplémentaire. Il s'agit de faire évoluer les constructions existantes.

Toutefois la surface totale du bâtiment ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension.

Compte tenu des dispositions à prendre en matière d'installation d'assainissement individuel (la nouvelle installation d'assainissement autonome devant se trouver au sein du même zonage que la construction concernée par l'installation), la commune a étendu ces zones de manière « élargie » tout en restant limitée et cohérente.

### **5.2.5. – Les autres éléments du document graphique**

Au zonage du Plan Local d'Urbanisme, s'ajoutent plusieurs éléments qui permettent d'apporter une plus-value au territoire, déjà bien préservé.

Parmi ces éléments on retrouve :

### Espace boisé classé

La commune dispose de quelques boisements sur son territoire. Toutefois, leur caractère est divers et varié et est également le résultat d'actions variées : plantations, pousses spontanées. L'élément végétal est surtout important par le réseau bocager.

Parmi les boisements, ont été identifiés au titre des espaces boisés classés :

- des petits massifs boisés qui se détachent dans le secteur agricole et non protégé par les réglementations forestières : Parc Stang Vihan, Kerrun;
- des boisements en lien avec le périmètre de protection de Park Vian ;
- les « grands massifs » de Croas Ar Stang et du Merdi ;
- les boisements en lien avec un patrimoine bâti : Château de Trohanet.
- des boisements sur coteaux le long des cours d'eau

Ainsi, à ce titre, environ 86 hectares ont été identifiés :

En application des dispositions du L 130-1 du code de l'urbanisme et à ses exceptions près, les coupes et abattages des éléments repérés au règlement graphique sont soumis à déclaration préalable de plein droit, de plus cette mesure interdit également leur changement d'affectation ou de vocation.

### Élément de paysage naturel repéré au titre du L.123-1-5 alinéa du Code l'Urbanisme

L'identification de ces éléments de bocage a été réalisée autour de deux grandes thématiques : la qualité de l'eau et le paysage. A ces deux thématiques se superpose la thématique des paysages. En effet, le territoire de LANGOLEN dispose encore d'un réseau bocager très dense qu'il convient de conserver.

### Reculs liés à la voirie départementale (ces règles concernent les nouvelles constructions)

Afin que soient sauvegardés les intérêts du département dans le domaine de la protection du réseau routier, un règlement départemental de voirie permet de conserver des reculs. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984, du Conseil Général du Finistère. Les nouveaux accès sur routes départementales sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère.

Sont concernées :

- La RD 50, un recul de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de circulation s'applique.
- les RD 51, 150, un recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de circulation s'applique.

En tout état de cause, les nouvelles implantations le long de voie départementale devront avoir un recul minimum de 10 mètres, par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme, qui permet aux collectivités et aux services publics de préserver un espace pour une opération définie, en vue de l'implantation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts.

3 emplacements réservés sont inscrits. Ils déclinent des réflexions sur la desserte des zones AU.

Il s'agit à l'aide de ces emplacements réservés de proposer une offre en accès suffisantes à la fois pour les accès doux, routier ou les liaisons entre les zones et quartiers.

N°	Désignation	Largeur longueur	collectivité concernée
1	Accès à la zone 2AUb de Perenté depuis la rue du Croissant	10 m de large 32 m de long	Commune
2	Liaison et accès à la zone 2AUb de Kerautret Bihan depuis Kerautret	10 m de large 60 m de long	Commune

### Le périmètre de centralité commerciale

Un périmètre de centralité commerciale est inscrit à l'échelle du bourg. Ce périmètre regroupe la zone UA et la zone UB, support du développement ancien et d'une activité commerciale existante. Il permet de canaliser le développement commercial dans le cœur de bourg et d'éviter la dispersion des commerces en secteur rural.

### Le patrimoine archéologique

Deux types de classification existent au sein du patrimoine archéologique : les types 1 et types 2

La commune est concernée par des sites archéologiques dits de type 1 et de type 2

Ils sont représentés sur les documents graphiques à l'aide d'une trame spécifique pour les sites de type 1 et par un zonage N pour les sites de type 2.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation de travaux affectant le sous sol devra être transmise au préfet de Région en application de l'article 5 du décret n°2004 – 490 du 03 juin 2004. En dehors des zones ainsi délimitées, le Préfet de Région devra être saisi de tous projets tels que définis par les articles 4 à 12 du Décret n°2004 – 490, en particulier tout projet d'aménagement portant sur une superficie supérieure à 3ha. En dehors de tout zonage, le Préfet de Région peut ainsi prescrire la réalisation d'une opération d'archéologie préventive pour tout projet d'ampleur.









Un seul et unique site de type 1 est présent sur le territoire au lieu-dit du Boulic.















### Les bâtis de caractère architectural et patrimonial






Des bâtiments ont été identifiés sur leur caractère architectural et patrimonial. Cette définition s'appuie sur des bâtis ayant appartenu à des corps de ferme. Ils sont structurés par des appareillages de pierre de pays, enduits ou non certaines de ces constructions ont déjà servi d'habitation, pour d'autres elles constituent des dépendances aux constructions à usage d'habitation existantes.

Le repérage de ces bâtiments permettra de réaliser des changements de destination.

Sont nommés ci-dessous les bâtis repérés sur le document graphique. Le numéro correspond au numéro présent sur le document graphique.

1	Derienne 	2	Derienne 
3	Kerouant 	4	Kerouant 
5	Kernanavet 	6	Kergariou 
7	Voulig 	8	Kervalaen 
9	Kervalaen	10	Goescaradec

				
11	Saint Magloir 	12	Kerpuz 	
13	Kerzoualen 	14	Borhou Bihan 	
15	Kergaradeg 	16	Boullaouic 	
17	Hinger 	18	Kerautret 	
19	Kernaou 	20	Kernouarn 	
21	Pen Méo 	22	Pen Méo 	
23	Pen Méo	24	Park Stang	

			
25	Park Stang 	26	Guernevez Vras 
27	Kerraoullet 		

### La trame verte et bleue

Une trame spécifique est instaurée. Déclinée à l'échelle parcellaire, cette trame s'appuie sur différents types d'espaces :

- les cours d'eau et zones humides inventoriées,
- les fonds de vallée et les boisements de coteau contigus,
- les boisements de plus grande dimension,
- le maillage bocager,
- les petits boisements isolés dans le parcellaire agricole.

## **5.3. - Du projet de planification aux orientations d'aménagement**

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local d'urbanisme, la collectivité a ainsi réservé plusieurs zones d'urbanisation future. Une réflexion d'aménagement a été menée. Elle vise à encadrer l'urbanisation future.

### **5.3.1 - Les orientations générales – la philosophie générale**

Ressortent au sein des orientations d'aménagement et de programmation, la trame viaire, l'environnement paysager et les formes urbaines à mettre en place. La philosophie générale a été de conserver au travers de ces orientations l'âme et l'esprit que représente le bourg de LANGOLEN, en urbanisant, certes suivant les prescriptions réglementaires mais en évitant d'aller à l'encontre de ce qu'est un bourg rural : aéré composant avec son environnement.

#### La trame viaire

Les secteurs d'aménagement comportent des indications relatives à la trame viaire projetée. Il s'agit de donner aux futures opérations et aux habitants une idée des besoins et des conditions de desserte minimale des futures opérations d'urbanisation.

Cette trame minimale peut être complétée par des voies d'intérêt plus local au sein des opérations, pour leurs besoins de desserte propre.

Le réseau viaire propose un réseau majeur et un réseau de déplacement doux.

#### L'environnement paysager

Les futures opérations doivent composer avec l'environnement. Il ne s'agit pas de faire abstraction du terrain mais de composer avec celui-ci aussi bien avec les éléments naturels, talus, boisements, haie qu'avec la topographie.

Cette topographie doit être prise en compte pour garantir une intégration de la construction.

Des espaces naturels peuvent être conservés et devenir le support de déplacement ou jouer le rôle de récupération des eaux pluviales.

Le réseau bocager existant doit être conservé et renforcé sur certain secteur afin de créer une délimitation physique et faisant la transition entre espace urbain et espace agricole, rural.

#### Structure urbaine

Les orientations d'aménagement applicables aux secteurs AU se sont intéressées aux densités et à leur principe de répartition dans les secteurs d'urbanisation future. En effet, des espaces peuvent être des support d'une densité plus forte en particulier en tenant compte de la proximité au cœur de bourg, ou en tenant compte et en souhaitant conserver un caractère de rue, un caractère urbain.

Encadré par les dispositions du SCOT qui fixe une densité minimale brute de 10 logements à l'hectare, les orientations d'aménagement ont intégrées ces dispositions en tenant compte notamment du caractère rural, longiligne de l'agglomération du bourg.

### **5.3.2 – Application des orientations au sein des futures zones urbaines**

Les différentes zones AU à vocation d'habitat ont été analysées à l'échelle du bourg. Le document orientations d'aménagement reprend ces dispositions (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Ces dispositions ne doivent pas être traitées strictement. Tout projet qui se réalisera devra respecter l'esprit de l'aménagement global de la zone.

## 5.4 – Bilan des surfaces du P.L.U

Carte communale

PLU exécutoire

secteur	surface en ha		secteur	surface en ha
Constructible	80,23		UA	7,28
			UB	13,75
			UC	28,54
			UE	3,31
				<b>52,88</b>
			Loisirs Activités Habitat	
			1AUb	1,80
			1AUc	2,43
			1AUia	0,85
			1AUL	1,47
			2AUb	1,99
			Total par affectation	1,47 0,85 6,22
				<b>8,54</b>
			A, Aa, Azh, Apa, Apb, Api, Am	1 231,17
				<b>1 231,17</b>
			N,Nzh	351,86
			Nh	13,66
			Ah, Ahpa, Ahpb	33,89
<b>sous total</b>				<b>399,41</b>
<b>Total</b>	<b>1 692,00</b>			<b>1 692,00</b>
<b>Dont Espace boisé classé</b>	<b>0</b>		<b>Dont Espace boisé classé</b>	<b>85,94</b>

## 5.5. – L'évolution du document d'urbanisme

La commune dispose d'une carte communale sur son territoire.

Engagée dans la mise en place d'un P.L.U., la collectivité a souhaité affirmer sa volonté d'encadrer son urbanisation. Elle tend à disposer d'un document plus qualitatif lui permettant d'optimiser le développement du bourg.

Aussi les évolutions sont :

### Zones constructibles

#### - A vocation d'activités

La zone de Coat Trohanet est conservée dans ses surfaces. La volonté de disposer d'un espace pour l'accueil d'un artisanat local est maintenue.

#### - A vocation d'habitat

##### Secteur rural

Une des évolutions majeures du P.L.U par rapport à la carte communale consiste à exclure de nouvelles zones constructibles en secteur rural. Ainsi, les quartiers de Pen Ar Yeun, Kermoal, Douar Ar Zant, Bourhou Bras, Coat La Motte et de Pont Neuf ne sont plus retenus pour la constructibilité. En secteur rural, ne seront autorisés que les extensions limitées des constructions existantes, les réhabilitations, et le changement de destination sous condition de ne pas porter de gêne à l'activité agricole (en particulier au sein des lieux-dits agricoles) et sous condition d'avoir été repéré aux documents graphiques.

##### Secteur urbain – le bourg - Kerfaen

Le bourg se compose de plusieurs quartiers : le centre bourg, La Croix rouge, Perenté, Kerautret et Kerfaen.

Il est admis qu'il convient de ne pas développer l'urbanisation au-delà de la RD51. Cette limite exclue ainsi les zones de Croas Ar Stang et les parcelles autour du Croissant.

La volonté de privilégier les terrains proches du bourg et de Kerfaen induit une recomposition et redistribution des zones à urbaniser.

Pôle prioritaire, le centre bourg propose de la constructibilité

- à Kerautret Bihan, ce qui permettra à terme d'assurer une liaison entre le hameau de Park leur Kerautret et le centre.

A contrario, les terrains plus « éloignés » du cœur de bourg (, Coatilac'h), présentant une topographie accidenté (Sud de la rue du Croissant), proche de zones humides (Sud de la rue du Croissant), proche d'activité agricole (Keraoullet An Nec'h) se voient supprimés du projet.

A Kerfaen, défini comme un pôle secondaire. Il s'agit de combler les espaces vacants et d'assurer un caractère de voie à la rue de Kerfaen en installant une urbanisation de part et d'autre. Aussi, les développements urbains envisagés dans le cadre de la carte communale en direction de Kerouhat sont supprimés.

Autres évolutions par rapport à la carte communale, les réserves d'urbanisation du bourg et de Kerfaen sont encadrées par un classement en zone AU et des orientations d'aménagement pour celles qui seront ouvertes à l'urbanisation à court terme (zones 1AU).

#### - A vocation de loisirs

A Coat la Motte, une activité touristique, basée sur l'activité équestre est inscrites. Les installations qui seront implantées seront des installations et constructions légères.

### Zones naturelles

Un zonage naturel voit le jour avec la mise en place du PADD. Il permet d'identifier les vallons, vallée (Odet et affluents), les boisements (Coat Trohanet), les zones humides,

A cela s'ajoute,

- le repérage des éléments boisés les plus significatifs ne retient que les unités boisées de moins de 2,5 ha car les autres massifs sont protégés par les dispositions du Code Forestier.
- le repérage des éléments de paysage : haie, talus.

En secteur rural, les constructions appartenant à des tiers à l'agriculture sont identifiées. Cette identification doit permettre à ces constructions de pouvoir évoluer, de manière limitée et sans créer de logement supplémentaire.

A partir de ces évolutions, la collectivité souhaite conserver son attractivité, composer avec une agglomération longiligne, tout en canalisant ces apports de population.

## ***5.6. – Les objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain - La justification Les indicateurs permettant d'analyser ces objectifs***

### **5.6.1 - Les objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dispositions communales**

Pour atteindre ses objectifs, plusieurs actions ont été mise en œuvre.

#### *Une démarche volontariste pour mettre en place un Plan Local d'Urbanisme*

La collectivité, consciente de l'enjeu que représente la consommation foncière notamment sur son territoire agricole, a choisi de réaliser un Plan Local d'Urbanisme. Aujourd'hui, la carte communale ne correspond plus aux idées des élus qui souhaitent un encadrement des formes urbaines, du développement urbain permettant de maîtriser l'espace mais sans altérer l'image et le cadre de vie de la commune.

LANGOLEN reste une commune atypique dans le paysage du SCOT de l'Odét notamment par son caractère rural et végétal au cœur de l'agglomération.

#### *Une urbanisation centrée sur le pôle urbain le plus dense*

A l'échelle de la commune, le pôle du bourg, pôle le plus dense a été identifié pour accueillir l'ensemble du développement urbain.

L'urbanisation à vocation d'habitat se centre sur ce pôle, qui connaît une configuration particulière. Le bourg reste longiligne entre les quartiers de Kerfaen jusqu'aux quartiers de Perenté et du Stade, en passant par le Croissant et le centre bourg.

L'extension linéaire est stoppée avec ce document de planification. Il s'agit de compléter les espaces vacants présents sur ce linéaire mais en ayant une pression plus importante autour du cœur de bourg.

Le projet de PLU offre ainsi des choix multiples pour la constructibilité mais sans se disperser.

#### *La mise en œuvre d'orientation d'aménagement et de programmation*

Les réserves ainsi inscrites au PLU ont fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation qui permettent de percevoir le développement que pourrait connaître le territoire.

#### *La conservation du caractère rural du territoire*

Par cet objectif de préservation de l'image rural, la collectivité ne souhaite pas connaître un développement démesuré. Elle souhaite également que l'urbanisation s'effectue en lien avec l'image existante mais également en évitant de modifier trop rapidement sa structure sociologique.

### **5.6.2 – Les objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dispositions supra communales**

A ces initiatives propres liées à la collectivité, la commune est encadrée par des dispositions qui relèvent de document supra communaux, de réflexions à des échelles intercommunales. Parmi ces échelles on retrouve :

#### *A l'échelle du S.C.O.T de l'Odét*

A l'échelle du S.C.O.T de l'Odét, des prescriptions ont été émises, prescriptions que le projet s'entend à respecter :

#### *Instauration de densité minimale*

Les opérations d'extension urbaine à vocation d'habitat doivent respecter des densités brutes minimales. Elles correspondent sur le territoire à une densité de 10 logements à l'hectare.

Les orientations d'aménagement et de programmation intègrent ses dispositions. Elles visent à conserver malgré tout, sans densifier démesurément les futures espaces d'habitat, le caractère rural du bourg mais sans remettre en cause ces dispositions.

### *Hiérarchisation des zones d'urbanisation*

Cette hiérarchisation permet de diluer dans le temps l'urbanisation sur le territoire. Parmi les 6,22 ha inscrits en zone à urbaniser (AU) à vocation d'habitat, 2,43 ha sont inscrits à court terme soit 39 % des réserves, tout en sachant que la zone 1AUc de Kerfaen d'une superficie de 1,25 ha (parcelle n°32) fait l'objet d'étude pour être urbanisé rapidement et ce par la collectivité.

### *Renouvellement urbain*

En cœur de bourg, il existe un îlot qui devra faire l'objet d'un renouvellement urbain. D'ancien bâtiment agricole (qui ont été démolis) ont laissés place à un espace vacant. La réflexion sur cet îlot doit permettre d'intégrer une densité au cœur de bourg

### *Une plus grande densité à proximité du cœur de bourg*

La zone AUb invite à disposer d'une plus grande densité et à optimiser l'espace par des règles d'implantations strictes. L'enjeu relève de l'image du bourg, de l'entrée de bourg. en visant ces deux objectifs qualitatifs du bourg, il en découle une modération de la consommation foncière.

### *La centralisation des activités commerciales*

Un périmètre de centralité commerciale est inscrit à l'échelle du bourg. Ce périmètre regroupe la zone UA et la zone UB, support du développement ancien et d'une activité commerciale existante. Il permet de canaliser le développement commercial dans le cœur de bourg et d'éviter la dispersion des commerces en secteur rural.

### *A l'échelle de la communauté de communes du Pays Glazik*

Le programme local de l'habitat vise à une production annuelle de 6 logements par an en ce qui concerne la commune de LANGOLEN et ce sur 6 ans.

## **5.6.3. – Les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du P.L.U**

L'article L 123-12-1 impose l'organisation d'un débat au sein du conseil municipal 3 ans au plus tard après l'approbation du PLU (élaboration ou révision). Ce débat doit porter sur les résultats de l'application du document de planification locale au regard **de la satisfaction des besoins en logements** et, le cas échéant, sur le respect de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. A la suite de cette discussion, le conseil délibère sur l'opportunité d'une mise en révision du PLU. Ce débat doit être renouvelé tous les 3 ans.

Une grille d'analyse s'appuyant sur plusieurs indicateurs permettra de répondre à cette obligation :  
Les indicateurs de suivi seront les suivants :

<b>Problématique à suivre</b>	<b>indicateurs</b>	<b>support</b>
Construit on au bon endroit et au bon rythme ?	Localisation des constructions. Cette localisation correspond elle avec les objectifs.	hiérarchisation des zones AU cohérente
Construit on au bon rythme ?	Taux annuel de construction	Rythme inscrit dans le chapitre 2.2
Construit on un habitat suffisamment dense ?	Densité de logements à l'hectare	Dispositions du SCoT
Construit on un habitat suffisamment diversifié ?	Part des différentes formes urbaines le règlement mis en œuvre atteint il ces objectifs	Règlement 1AUc
Quelle mixité sociale ?	Part de la mixité social	Dispositions du PLH

A l'issue de cette analyse, la collectivité devra évaluer les opportunités de modification ou de révision.

## **6. - Les incidences des orientations du P.L.U sur l'environnement**

## **6.1. – Les incidences du P.L.U. sur les ressources naturelles**

### **6.1.1. - La gestion de la ressource en eau**

La mise en œuvre du P.L.U aura plusieurs incidences négatives, positives, directes ou indirectes.

Avec une augmentation des surfaces urbanisables, ressortent les principales incidences

#### Incidences négatives

- augmentation des surfaces imperméabilisées,
- augmentation des besoins en eau potable,
- augmentation des rejets (eaux usées),

#### Incidences positives

- des dispositifs d'assainissement aux normes ;
- des réflexions pour la gestion des eaux pluviales,
- des réflexions sur la gestion d'espaces verts en milieu urbain et de la conservation ou le renforcement des éléments de paysage au sein des zones d'urbanisation future.

Pour remédier à ces incidences négatives notamment le P.L.U s'engage à une gestion de la ressource en eau, à la fois dans la qualité et la quantité, qui passe par plusieurs actions.

Actions qui se déclinent également à plusieurs échelles.

#### A l'échelle du territoire

- \* Sont repérées les zones humides afin de les préserver.
- \* Les zones constructibles sont prévues dans les secteurs desservis en eau potable.
- \* Les zones constructibles sont prévues dans les secteurs qui peuvent recevoir un assainissement autonome. Une étude d'aptitude des sols a démontré le caractère bon à médiocre des terrains en proposant face au caractère des sols des solutions techniques (Filière classique, Filière surdimensionnée, sol reconstitué).
- \* La prise en compte des deux captages d'eau de Park Vian, dont l'établissement des périmètres de protection et l'institution des servitudes afférentes ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2003 – 0658 du 15 mai 2003).
- \* la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle de l'agglomération du bourg.

#### A l'échelle parcellaire

- \* La gestion des eaux pluviales est également prise en compte :
  - en prévoyant des systèmes de récupération de l'eau de pluie (citerne, puisard), ou des éléments techniques (toiture végétalisée, ...).
  - en conservant les éléments de paysages (talus, boisement) permettant de réduire les écoulements d'eau pluviale.

#### A l'échelle de la construction

- \* Le règlement mis en œuvre, et ce quelque soit la zone, incite les pétitionnaires à engager des économies en eau potable par l'adaptation de techniques adaptées pour réduire la consommation en eau : mitigeur, mousseur....

### **6.1.2. - La gestion de la ressource en terre agricole**

L'urbanisation entraîne la plupart du temps sur des typologies de commune telle que LANGOLEN, une consommation du foncier. En effet, le cœur ancien reste réduit, le bâti majoritairement réhabilité et occupé. Les opportunités de densification de parcelle construite restent réduites dans la mesure où les parcelles présentent des tailles réduites ou bien du fait de la position de la construction au sein de la parcelle qui empêche tout découpage.

Avec une augmentation de population, ressortent les principales incidences

#### Incidences négatives

- consommation foncière,

### Incidences positives

- requalification d'espace en cœur de bourg,
- renforcement du pôle agglomération,
- gestion raisonnée d'espace...

Pour répondre aux incidences négatives, plusieurs actions sont engagées et participent à la gestion de la ressource en terre agricole :

#### - *La programmation dans le temps*

Une programmation est réalisée sur ces futures zones urbaines. Sont classées en zone 1AU les zones sur lesquelles des opportunités d'action pour une urbanisation efficace sont effectives.

Sont classés en zone 2AU, les terrains qui sont encore exploités (secteur de Kerautret qui assure la liaison entre le cœur de bourg et le quartier de Kerautret)

#### - *La densification des espaces urbains existants et futurs*

Le centre urbain (UA) structuré autour de l'église doit conserver cette image dense. Aussi, des règles strictes en termes d'implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives sont instaurées. En limite de voie et au moins sur une limite séparative.

En extension urbaine, le règlement mis en œuvre encadre les implantations des constructions :

- par rapport à la voie en inscrivant pour la zone UB une implantation entre 0 et 5 m, et soit à 0 soit à 3,00 m par rapport aux limites séparatives.
- par rapport à la voie en inscrivant pour la zone UC, une implantation entre 0 et 10 m, et soit à 0 soit à 3,00 m par rapport aux limites séparatives.

Il s'agit à l'aide de ces dispositions d'éviter des constructions trop éloignées de la voie, des limites séparatives mais également d'offrir des opportunités de densification. Cette densification peut ainsi agir au sein des parcelles déjà construites (par extension de constructions existante ou par division parcellaire), et peut permettre d'optimiser au maximum les espaces voués à la constructibilité en laissant peu de vides et en facilitant l'installation des constructions pour tenir compte des problématiques d'économie d'énergie (maison mitoyenne, orientation bioclimatique...).

Ainsi des images urbaines, délaissées aujourd'hui, pourront être générées : rues ou places.

Egalement, ces possibilités d'implantation permettront d'offrir de multiples opportunités de type de bâti tout en respectant une densité. L'objectif est également d'offrir des règles adaptées pour conserver ou créer une image urbaine en lien avec l'image de LANGOLEN.

#### - *Des orientations d'aménagement – support de réflexion à l'urbanisation*

Des orientations d'aménagement ont été inscrites dans le projet de P.L.U. Elles constituent un guide dans l'aménagement des futures zones urbaines pouvant être construites à court terme.

#### - *Une zone agricole renforcée*

Le P.L.U insiste sur la dimension économique, de production et d'entretien des paysages. Le P.L.U doit permettre aux agriculteurs de faire évoluer leur outil de travail (logement de fonction, bâtiment d'exploitation, diversification de l'activité...). Une zone A est prévue à cet effet.

Aucune nouvelle zone constructible n'est proposée en secteur rural. Il s'agit de faire évoluer le bâti en place et ce modestement. Un zonage Nh encadre l'évolution des bâtis appartenant à des tiers à l'activité agricole en secteur rural. Cette zone est encadrée à la fois par un règlement spécifique pour les extensions, les dépendances aux habitations existantes, et par une la taille des zones qui est adaptée de manière à ne pas empiéter sur l'espace agricole tout en permettant si besoin la réalisation de nouvelle solution d'assainissement autonome.

Il est à noter que dans le cadre des logements de fonction de l'exploitation, les évolutions des bâtiments à usage d'habitation sont similaires à celles autorisées en zone Nh. En effet, c'est le caractère d'habitat qui a été reconnu avant le caractère agricole. Ainsi sont autorisés des extensions de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des dépendances de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces surfaces représentent les surfaces maximales totales qui seront réalisées dans le cadre du P.L.U en vigueur. Cela permet d'éviter la multiplication de ce type de construction. Ces surfaces proposées permettent égale-

ment de disposer de volumes confortables permettant la réalisation de diverses constructions garantissant une évolution du bâti en place en corrélation avec l'évolution des structures familiales (nouvelle pièce de vie, buanderie, véranda, garage...).

### **6.1.3. - La gestion de la ressource énergétique**

Commune rurale, à distance des pôles d'emplois et des principaux services et commerces, les déplacements sont réguliers.

Le P.L.U mis en œuvre induit des incidences :

#### Incidences négatives

- déplacements réguliers à l'échelon intercommunal,

#### Incidences positives

- maîtrise des flux de déplacements en mettant en complétant le réseau de cheminement doux.
- maillage interquartier renforcé
- des zones d'urbanisation à proximité des services et équipements communaux.

Pour répondre aux incidences négatives, plusieurs actions sont engagées en ce qui concerne la gestion de la ressource énergétique. Ces actions s'appliquent à deux niveaux dans le cadre du document de planification :

#### - au niveau des déplacements

Les habitants de LANGOLEN ne peuvent fonctionner sans l'utilisation de la voiture dans leur déplacement quotidien dans la mesure où les pôles d'emploi, les commerces sont à distance. Toutefois des actions plus ponctuelles sur le territoire sont envisagées pour « délaissé » la voiture au détriment des déplacements doux en se situant dans le contexte topographique et développement urbain. Des cheminements piétonniers seront envisagés dans la mesure du possible dans les nouveaux quartiers en essayant de raccorder ces linéaires nouveaux à des cheminements existants, d'autant plus qu'il existe bon nombre de cheminement sécurisé entre les quartiers d'habitat et le cœur de bourg.

#### - au niveau des constructions

Pour les constructions neuves, celles-ci devront également disposer de performances énergétiques en relation avec les lois mises en place au niveau national (RT 2005, RT 2012). Le P.L.U n'interdit pas les solutions techniques, et va dans le sens des lois nationales.

Le règlement ne va pas à l'encontre des possibilités d'utiliser des éléments participant à la production d'énergie dite durables (pompe à chaleur, poêle à bois, panneau solaires...), ni des matériaux pouvant participer à cette démarche dite durable : construction bois,...

Les orientations d'aménagement visent à intégrer dans la démarche de la construction la notion d'implantation des bâtiments vis-à-vis de l'ensoleillement. La notion bioclimatique doit être prise en compte notamment l'exposition et la conservation des éléments de paysage pouvant participer à cette thématique.

### **6.1.4. – la gestion des espaces naturels pour une mise en place de la trame verte et bleue.**

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 rappelle les objectifs de la trame verte et bleue dont le but est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles en milieu rural.

Le P.L.U n'apporte que peu d'incidences négatives sur ces espaces naturels.

#### Incidences négatives

- augmentation de la fréquentation des espaces naturels,
- dégradation des espaces végétaux de l'agglomération,

### Incidences positives

- renforcement des continuités écologiques
- identification des différents espaces naturels et entités de paysage..

La commune a procédé à l'inventaire des cours d'eau, à l'identification des zones humides (étude spécifique réalisée par le SIVALODET), des boisements (pour les plus significatifs classés en Espace Boisé Classé), des éléments du paysage naturel au titre du L.123-1-5 alinéa du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

La chambre d'agriculture, la profession agricole, les différents acteurs du territoire ont participé à la mise en œuvre de ces différents documents.

L'ensemble de ces milieux sont retranscrits sur le plan réglementaire par des trames spécifiques et sont classés en zone naturelle protégée dite N avec des indices pour certains (ex : zones humides : Nzh).

Les zones N ont été inscrites de manière homogène, car elles correspondent à des vallées, vallons, boisement, zones humides, unités qui s'imbriquent fortement.

Une continuité Sud/Nord est assurée par les vallons. A cela s'ajoute un réseau bocager qui complète les continuités naturelles.

Ainsi, d'une manière générale, les fonctionnements écologiques ne seront pas rompus dès lors que ces éléments restent préservés.

Par ses différentes traductions graphiques, le PLU espère maintenir et éviter la dégradation à la fois des milieux naturels concernés mais aussi assurer des transversalités dans les continuités et dynamiques écologiques.

Une trame graphique a été mise en place sur le document graphique en s'appuyant sur les éléments majeurs (zones humides, boisement, bocage etc...).

## **6.2. – les incidences du P.L.U sur l’environnement bâti et urbain**

---

### **6.2.1. – Un centre bourg à préserver**

Le P.L.U propose plusieurs zonages qui respectent les sites dans lesquels doivent s’inscrire les futures constructions. En centre bourg (zones UA), le tissu urbain sera maintenu avec les règles mises en œuvre.

En appui du bourg (zones UB, 2AUb), le règlement offre des opportunités de densifier le tissu existant, en permettant des implantations à proximité des voies et en limites séparatives, tout en assurant pour ceux qui le souhaitent, de disposer d’implantations plus souples sur le parcellaire.

### **6.2.2. – Un développement organisé de l’urbanisation future autour du bourg**

Les dispositions du P.L.U. conduisent à une organisation et une gestion des futures zones à urbaniser (zones AU).

Des choix communaux ont permis d’établir des priorités, quant aux axes de développement urbain, en fonction des problématiques liées aux réseaux (assainissement, eau potable...) et aux opportunités d’urbanisation.

A cela s’ajoute une réflexion portant sur l’organisation de ces zones à urbaniser. Des orientations d’aménagement devront guider l’évolution urbaine sur ces secteurs, quant au nombre de lots, aux espaces publics (notamment espaces verts), au réseau viaire et au respect de l’environnement naturel existant. Ces orientations d’aménagements sont regroupées au sein du document du même nom.

Parallèlement, le règlement mis en œuvre permet de disposer d’une offre en implantation plus cadrée, notamment vis-à-vis des implantations par rapport à la voirie, la tendance était à l’éloignement des voies. En limite séparative sont conservées les possibilités d’implantation en limite ou à une distance minimale. Ainsi, pourront être possible, divers types de constructions : à la fois mitoyennes, isolées.

### **6.2.3. – Un secteur rural qui peut évoluer mais modestement**

Des évolutions limitées du bâti, extensions ou dépendances doivent permettre une évolution du bâti en relation avec l’évolution des familles.

Idéalement, l’idée majeure serait d’utiliser le bâti existant pour faire des extensions avant de faire du neuf. Mais bien souvent, la réhabilitation est plus onéreuse, plus compliquée que la construction neuve.

Le règlement va dans ce sens en ne limitant pas les extensions et dépendances au sein des volumes existants. Il s’agit de reconquérir et de ne pas porter atteinte aux unités bâties existantes qui bien souvent sont de caractère.

A contrario, il limite les possibilités d’évolution du bâti dès lors que les constructions (dépendances) sont neuves. Une surface maximale totale des dépendances est inscrite. Ces tailles maximales permettent toutefois au bâtiment d’évoluer sereinement. Une fois ses surfaces consommées, le pétitionnaire ne pourra plus faire évoluer son bâti dans le cadre du présent P.L.U.

Cette limitation de surfaces doit pousser le pétitionnaire à évaluer au mieux ses besoins mais aussi à l’inciter à réhabiliter du bâti ancien lorsqu’il en possède.

Il faut également garder à l’idée que ces extensions ou dépendances doivent constituer une évolution raisonnée en lien avec l’évolution des structures familiales et non pas permettre d’introduire des tiers à l’activité agricole.

Le changement de destination est autorisé pour la création de nouveau logement ou autre activité à la condition que les bâtiments aient été repérés. Cela représente un potentiel environ 75 constructions.

### **6.3. – Les incidences du P.L.U. sur le paysage et la biodiversité des milieux**

Le P.L.U. met en place les dispositions assurant l'intégration, la préservation et la mise en valeur des grands ensembles naturels du territoire communal. Il prend aussi en compte les paysages (urbains et ruraux) et protège les espaces d'intérêt écologique.

Un des enjeux du projet traduit au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose sur la conservation d'un environnement naturel riche préservé.

Il s'appuie au travers des différentes pièces du P.L.U :

- \* sur la **préservation** des *entités paysagères naturelles* qui présentent une certaines richesses en particulier
  - les zones humides ;
  - au sein des vallées, vallons ;
  - les boisements les plus significatifs ;
  - les linéaires boisés du bocage.

*Classement en zone N, Nzh, EBC ou repérés au titre du L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme*

- \* sur la **conservation** du paysage urbain du centre bourg
- \* sur la **continuité** des pôles urbains de manière à éviter le développement de nouvelles zones urbaines, souvent la conséquence de fragmentation des milieux.
- \* sur le **respect de l'identité des sites** dans la composition urbaines des zones AU en tenant compte de la structure paysagère (haies, boisements, mares...), de la topographie, des espaces et du patrimoine urbain environnant,

Le P.L.U évite ainsi :

- la fragmentation des milieux par le développement urbain ou par l'utilisation des sols,
- la suppression des éléments pouvant servir de support aux continuités écologiques, coupe et abat-tage d'arbre, talus, assèchement de zones humides.

Les dispositions du P.L.U appelle à respecter le potentiel écologique, Pour autant, ce n'est pas garant d'efficacité. La démarche va au-delà du document de planification.

Il s'agit par la suite de définir une démarche et politique de gestion des espaces naturels sensibles qui va au-delà des compétences d'un document de planification.

## **7 - Conclusion**

**Le présent Plan Local d'Urbanisme, par un parti d'aménagement équilibré, indique la volonté de préserver un cadre de vie de qualité. Celle-ci se traduit dans différents domaines qui concourent à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, tant dans ses dimensions urbaines (nuisances, déplacements...) que naturelles (paysages, qualité de l'eau,...).**

**Il met en place les dispositions assurant l'intégration, la préservation et la mise en valeur des grands ensembles naturels du territoire communal. Il prend ainsi en compte les paysages (urbains et ruraux) et protège les espaces d'intérêt écologique selon leur sensibilité environnementale.**