



Commune de Larré

Département du Morbihan



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation

1- Rapport de présentation

Elaboration du P.L.U.	Arrêté le 11 janvier 2011	Approuvé le 28 octobre 2011

Sommaire

Sommaire	1	Titre 2 : PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.	57
		Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	58
Titre 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	2	I. Rappel des objectifs initiaux de l'élaboration du P.L.U.	59
Chapitre 1 : Positionnement géographique et dynamique sociodémographique de Larré : un développement inscrit dans l'aire de desserrement de Vannes et l'aire d'attraction du littoral		II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D.	60
I. Larré, une commune rétro-littorale située dans l'aire de desserrement de Vannes	3	Chapitre 2 : La délimitation des zones	72
II. Situation administrative et contexte intercommunal	4	I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet d'élaboration : les choix retenus pour la délimitation des zones	73
Chapitre 2 : Une évolution socio-démographique influencée par la proximité de pôles urbains dynamiques	6	II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet	98
I. Une reprise de la dynamique démographique depuis 1999	7	III. Tableau de superficie des différentes zones	101
II. Un vieillissement de la population qui reste contenu	8		
III. Une vie économique de plus en plus influencée par la proximité de pôles d'emploi plus conséquents	11	Titre 3 : JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U. PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES	102
IV. Une expansion récente du parc de logements	13	Chapitre 1. Compatibilité du P.L.U. avec les lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme	103
Chapitre 3 : L'affirmation de l'identité larréenne : mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal	16	I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme	104
I. Occupation du sol et organisation de l'espace	19	II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme	109
II. Le contexte naturel	20	III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme	109
III. Appréhension des paysages, des ambiances et du patrimoine larréens : tranquillité et qualité du cadre de vie	33	IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (13 décembre 2000)	109
Chapitre 4 : Les contraintes réglementaires qui s'imposent au développement de Larré	37	V. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992)	109
I. De la carte communale au Plan Local d'Urbanisme de Larré	47	VI. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992	110
II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance	48	VII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993)	110
	48	VIII. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)	110
		IX. Compatibilité avec la loi relative à l'évaluation environnementale du 27 mai 2005	111
		Chapitre 2. Compatibilité de l'élaboration avec les projets supra-communaux	112
		I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale	113
		II. Compatibilité avec l'article L122-2	113
		III. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine	113
		IV. Compatibilité avec les projets supra-communaux	113
		Chapitre 3. Respect des servitudes d'utilité publique	114

TITRE 1 :

DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1 :

Positionnement géographique et dynamique sociodémographique de Larré : un développement inscrit dans l'aire de desserrement de Vannes et l'aire d'attraction du littoral

I. Larré, une commune rétro-littorale située dans l'aire de desserrement de Vannes

Larré, commune du Morbihan, comptait 773 habitants en 2008 (d'après le recensement INSEE). D'une superficie de 1 702 hectares, le territoire occupe une position de retrait par rapport au littoral, desservie par la RD 775, axe de communication important permettant de relier Vannes à Redon.

A travers sa desserte et son positionnement géographique, **Larré s'inscrit donc dans l'aire d'attraction du littoral**, mais également **dans l'aire de desserrement de l'agglomération vannetaise** située à quelques kilomètres en direction de l'Ouest.

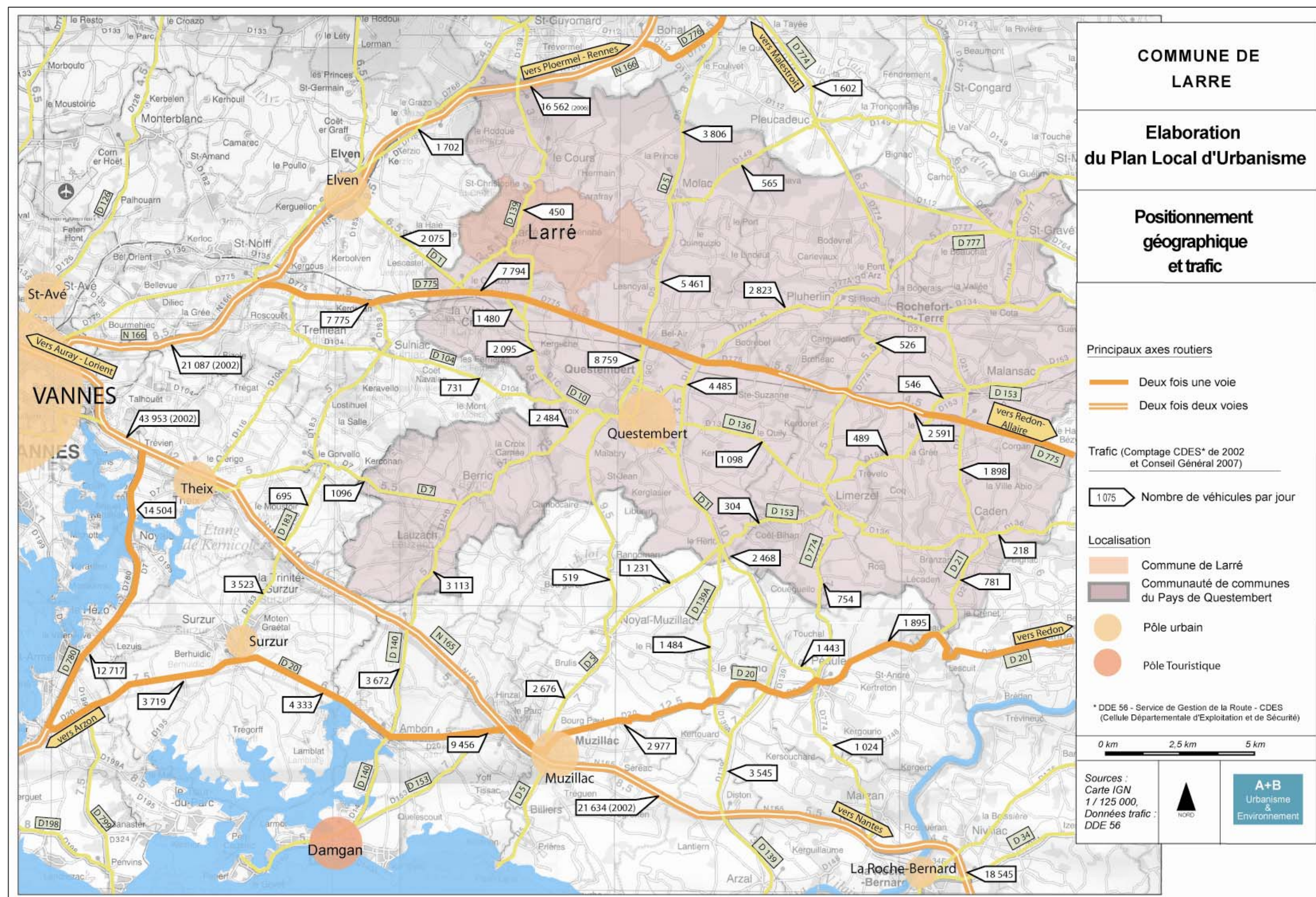
Outre la RD 775, la commune est également desservie par la RD 139, axe de communication secondaire supportant un trafic d'environ 450 véhicules par jour et offrant une connexion directe entre la RN 166 (axe Rennes – Vannes) et la RD 775.

Par ailleurs, la commune est desservie par un réseau relativement dense de voies communales et de chemins ruraux, permettant de rallier les principaux hameaux et écarts répartis sur son territoire. Les voies communales n°5, n°2 ou n°101 assurent ainsi une connexion directe entre les centres-bourg de Molac, La Vraie Croix, et Elven.

La commune de Larré est ainsi située :

- à 25 minutes de l'agglomération vannetaise, dont le centre se situe à 27 kilomètres,
- à moins de ½ heure du littoral et des ses plages : Billiers étant localisé à une trentaine de kilomètres.
- à 10 minutes de Questembert, distant d'une dizaine de kilomètres,

La diversité des possibilités de liaison routière conjuguée au projet de mise à 2x2 voies de la RD 775, influent sur la dynamique sociodémographique et économique de la commune ; l'étude des migrations domicile-travail exposée plus après permet de mettre en évidence les niveaux de relations entre ces pôles.



II. Situation administrative et contexte intercommunal

2.1 Larré au sein du canton de Questembert

La commune de Larré appartient à l'arrondissement de Vannes et au canton de Questembert qui regroupe sept autres communes : Berric, Le Cours, Lauzach, Molac, Péaule, Pleucadeuc et Questembert.

Celui-ci accueillait une population totale de plus de 15 700 habitants en 2007.

2.2 Larré au sein de la communauté de communes du Pays de Questembert

La commune de Larré adhère à la Communauté de commune du Pays de Questembert, créée le 30 décembre 1997 (avec à l'origine 6 communes dont Larré). Celle-ci regroupe désormais 12 communes (Berric, Caden, La Vraie Croix, Larré, Lauzach, Le Cours, Limerzel, Molac, Pluherlin, Malansac, Saint-Gravé, et Questembert) et comptait plus de 20 000 habitants en 2008. Les communes de Malansac et de Saint-Gravé y ont adhéré début 2009. A noter que, par délibération du 9 octobre 2009, le conseil municipal de Rochefort-en-Terre a demandé l'adhésion à la communauté de communes du Pays de Questembert. Cette adhésion, validée par le conseil communautaire le 9 novembre 2009, sera officielle à compter du 1^{er} janvier 2010.

Le territoire connaît depuis quelques années un développement important : l'effet périurbanisation et l'attractivité du littoral expliquent globalement cette évolution positive liée à l'arrivée de nouvelles populations. Questembert constitue le principal référent de l'espace communautaire (5 717 hab. en 1999, près de 6 900 en 2008). La commune de Larré occupe le dixième rang en terme de poids démographique au sein de la Communauté de communes (environ 4 %).

La Communauté de Communes assure les compétences suivantes pour la conduite d'actions d'intérêt communautaires :

- ✓ Développement économique : aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique d'intérêt communautaire, réalisation de commerce de proximité, construction et gestion d'atelier relais, pépinières d'entreprises
- ✓ Aménagement de l'espace communautaire : schémas de cohérence territoriale (SCOT) et de secteur, zones d'aménagement concerté recevant de l'activité économique sur plus de 80 % de l'espace
- ✓ Voirie de desserte des zones d'activités : création, aménagement et entretien

- ✓ Logement social : de type OPAH, favoriser le logement social au stade de l'étude, l'animation et l'incitation (les Communes demeurent maître d'ouvrage lorsqu'elles désirent créer des logements locatifs sociaux)

Pour les compétences optionnelles :

- ✓ Equipements socioculturels : coordination et animation des équipements existants tels que médiathèque, salle culturelle, salle socio culturelle
- ✓ Tourisme : aménagement, promotion, information par le biais de l'Office de Tourisme Intercommunale et le Pays d'Accueil Touristique de Vannes Lanvaux
- ✓ Enfance : Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) pour l'investissement et le fonctionnement, coordination et développement des actions enfance et jeunesse

Chapitre 2 :

Une évolution socio-démographique influencée par la proximité de pôles urbains dynamiques

I. Une reprise de la dynamique démographique depuis 1999

La commune de Larré bénéficie d'un positionnement géographique attractif, à proximité du littoral et des principaux pôles de développement urbain tels que l'agglomération vannetaise ou plus secondairement de Questembert. La qualité de son cadre de vie, liée à la variété de ses paysages et de ses espaces naturels, participe également à l'attrait exercé par la commune, au même titre que son niveau d'accessibilité par rapport aux principales unités urbaines du bassin de vie local.

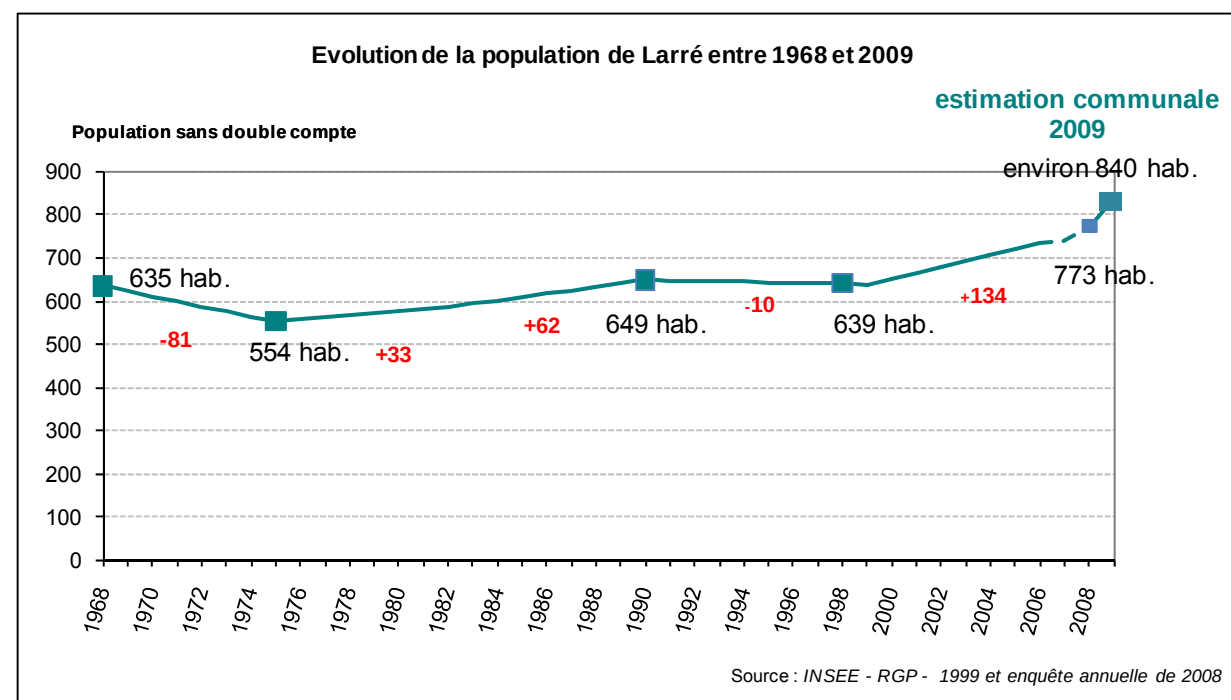
Ce positionnement influe directement sur les dynamiques socio-démographiques et économiques de la commune.

1.1. Un renouveau du dynamisme démographique ...

La population stagne de façon régulière depuis les années 1960. En 1999, la commune connaît le même nombre d'habitants qu'en 1968.

La croissance démographique s'est accélérée depuis 1999, puisque la population larréenne approcherait les 840 habitants en 2009 selon la commune (773 en 2008 selon le dernier chiffre officiel de l'INSEE). La reprise démographique des années 2000 s'explique en partie par la proximité du pays Vannetais et du pôle de Questembert (et sa gare), de la RD 775 (Axe Vannes – Redon) et du projet de sa mise à 2x2 voies, par l'attractivité de l'arrière-pays maritime, du cadre de vie agréable et aux pressions foncières et immobilières moins élevées que sur le littoral. Larré est désormais rattrapée par l'aire de desserrement et l'attractivité de l'agglomération de Vannes.

La population communale a ainsi augmenté de 134 habitants entre 1999 et 2008, soit une progression de plus de 20 % depuis 1999.

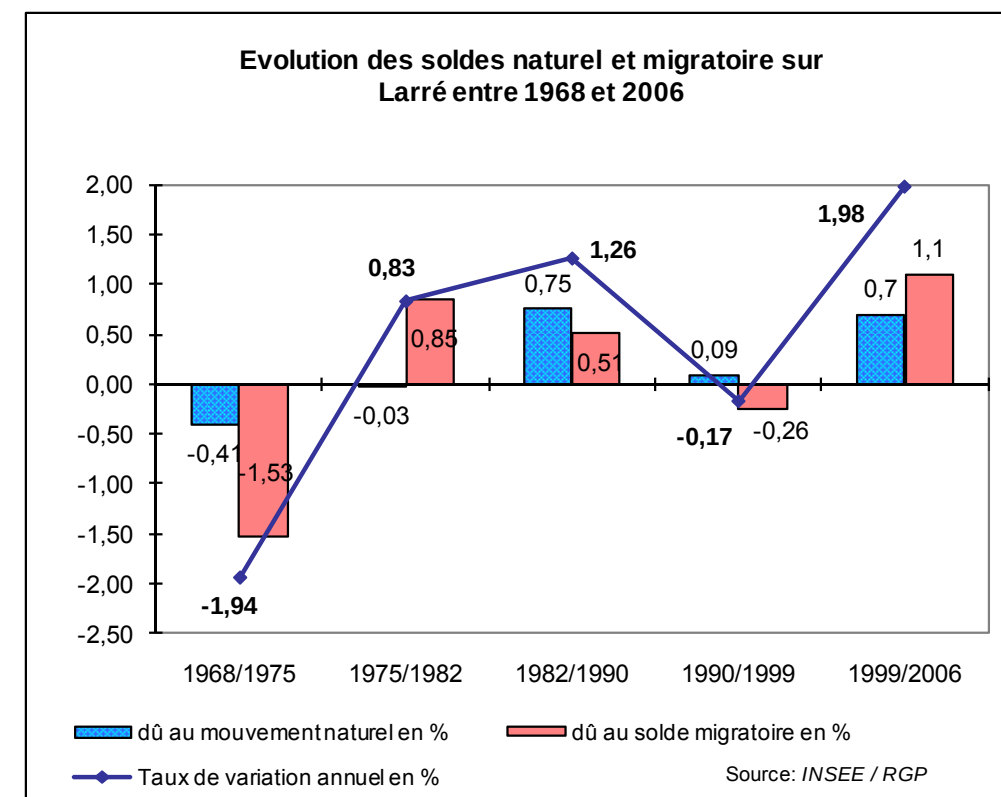


Le dynamisme accentué ces dernières années par le rythme soutenu de la construction (4 lotissements réalisés depuis 2000) tend à confirmer et assurer une évolution démographique positive.

1.2. ...essentiellement lié à l'apport des flux migratoires.

La reprise démographique observée à partir de 1999 est principalement liée à la dynamique de desserrement de l'agglomération vannetaise.

L'arrivée accrue de ménages sur la commune dans les années '2000' contribue de nouveau à relancer le solde migratoire, redevenu positif, et à consolider le solde naturel.



Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes quittant la commune et le nombre de personnes s'installant sur la commune.

Après l'exode rural des années '60' et '70' (perte de 81 habitants entre 1968 et 1975), la commune a bénéficié d'un léger regain démographique lié à l'arrivée de nouveaux ménages, qui a permis non seulement de rééquilibrer le solde naturel mais également de le rendre excédentaire dans les années '80'. L'excédent naturel des années '80' a ainsi pu contribuer au prolongement de la croissance démographique. A la fin des années '80', la commune retrouve son niveau de population de 1968. La croissance reste toutefois fragile : la commune gagne alors en moyenne 7 à 8 habitants par an.

A partir des années '90', les flux migratoires s'essoufflent : le départ des jeunes en âge de procréer contribue à l'affaïssement du solde naturel, au point où celui-ci ne parvient plus à soutenir la croissance démographique : la population stagne.

La population qui s'installe à nouveau sur la commune depuis 1999 semble essentiellement constituée de jeunes ménages, permettant ainsi, en plus de retrouver un solde migratoire positif, de relancer le solde naturel (qui était tout juste positif durant les années '90'), à l'image de certaines communes plus proches encore de l'agglomération vannetaise.

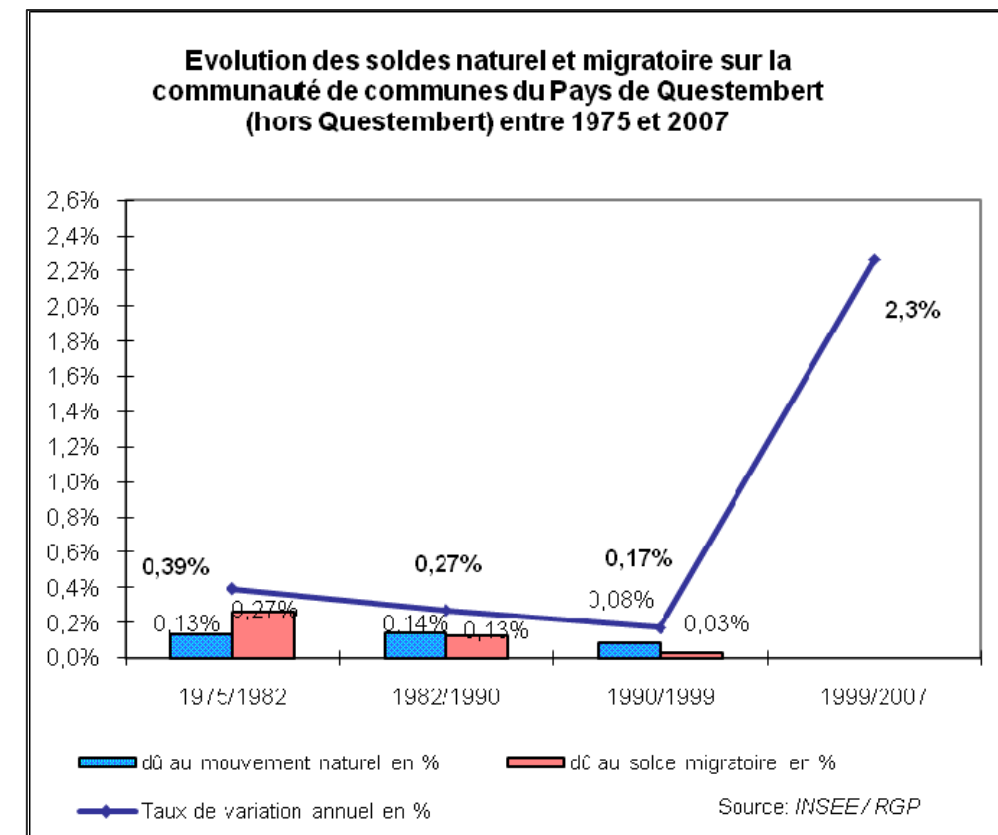
1.3. Une reprise de la dynamique démographique qui caractérise la majorité des communes de la communauté de communes

Au sein de la Communauté de communes, l'évolution apparaît contrastée en fonction du positionnement géographique occupé par les communes, qui influe directement sur les dynamiques socio-démographiques et économiques.

Les communes de la communauté de communes du Pays de Questembert les plus proches de Vannes ont été les premières (dans les années '80') à profiter de l'onde de desserrement de l'agglomération vannetaise (Lauzach, Berric, La Vraie Croix). L'apport migratoire est en effet comparativement plus fort que sur les communes plus éloignées de Vannes, qui elles, connaissent un déclin (Caden, Le Cours, Molac) jusque dans les années '90'.

L'évolution récente (selon le dernier recensement réalisé par l'INSEE) tend à démontrer que la croissance touche désormais la totalité du territoire communautaire.

Larré profite quant à elle de son accessibilité rapide à la RD 775 au Sud du territoire, qui la met à portée du rayonnement de l'agglomération vannetaise et l'intègre dans son aire de rayonnement.

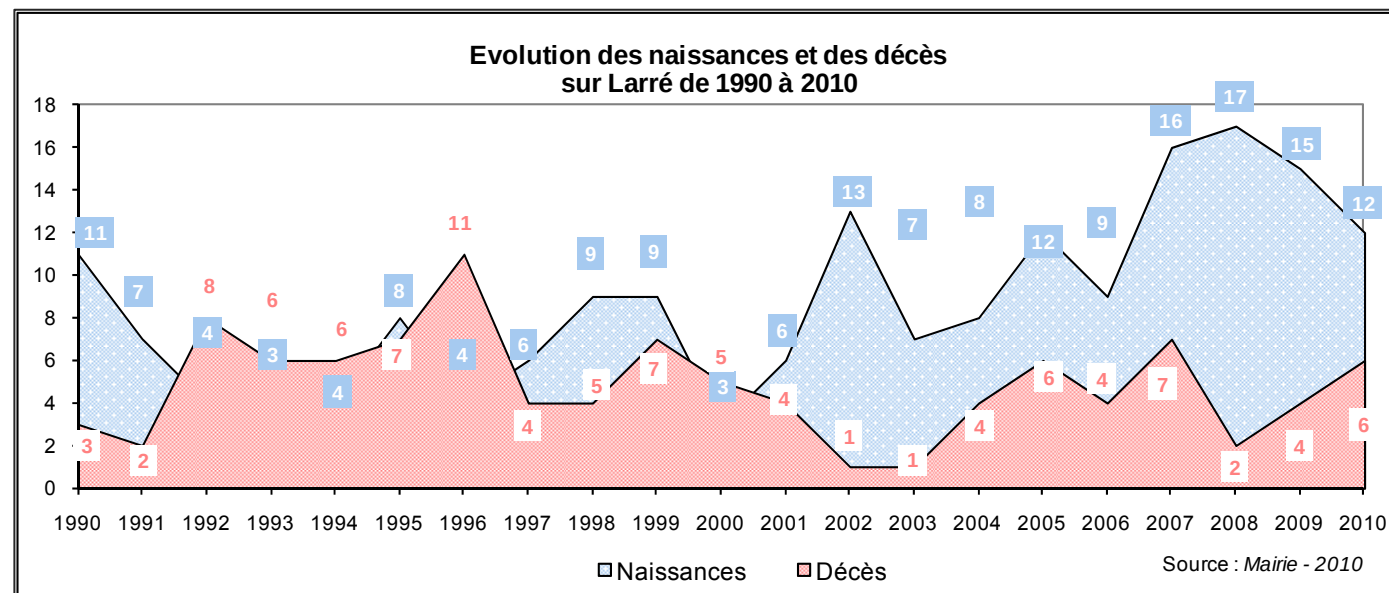


Evolution de la population et croissance démographique										
Larré										
Source : INSEE/ RGP (population sans doubles comptes)										
	Taux de variation annuel en %					Population 1975	Population 1982	Population 1990	Population en 1999	Population en 2007
	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2007					
Les communes de la communauté de communes de Questembert										
Larré	-1,94	0,83	1,26	-0,17	1,8%	554	587	649	639	737
Limerzel	-0,82	-0,41	-0,52	-0,42	1,0%	1265	1229	1 178	1 140	1 238
Berric	-0,54	2,21	0,03	2,59	4,2%	698	814	816	1027	1 428
Le Cours	-0,73	-0,8	-0,92	1,49	3,2%	400	378	351	401	517
Lauzach	-1,28	3,82	1,55	1,04	5,9%	341	444	502	551	872
Molac	-0,51	0,65	-0,48	1,09	2,5%	907	949	914	1 006	1 224
Malansac	0,1	-0,10	0,00	0,10	0,6%	1913	1896	1 894	1 904	1 999
Saint-Gravé	-1,2	0,40	0,20	0,60	0,9%	586	601	612	647	696
Caden	-0,22	-0,37	-0,32	-1,02	0,6%	1707	1662	1 621	1 483	1 558
La Vraie Croix	1,18	2,07	3,12	0,00	2,4%	723	835	1 063	1 069	1 291
Pluherlin	-0,49	-0,14	0,26	-0,95	1,8%	1184	1171	1 197	1 096	1 267
Questembert	1,47	0,89	0,28	1,35	2,0%	4661	4961	5081	5717	6720
Communauté de communes (hors Questembert)		0,39%	0,27%	0,17%	2,3%	10 278	10 566	10 797	10 963	12 827
Département		0,67	0,60	0,42	1,1%	563 588	590 889	619 838	643 873	702 487

1.4. Un renouvellement naturel de la population aujourd'hui retrouvé

1.4.1. Le rééquilibrage du solde naturel

Les données communales permettent de confirmer le rééquilibrage récent du solde naturel sur la commune. Alors qu'entre 1992 et 1996, la commune perdait plus de 2 habitants par an, celle-ci n'en perd plus depuis et inverse même la tendance dans les années 2000. Ainsi, depuis 2001, elle gagne près de 8 habitants par an.

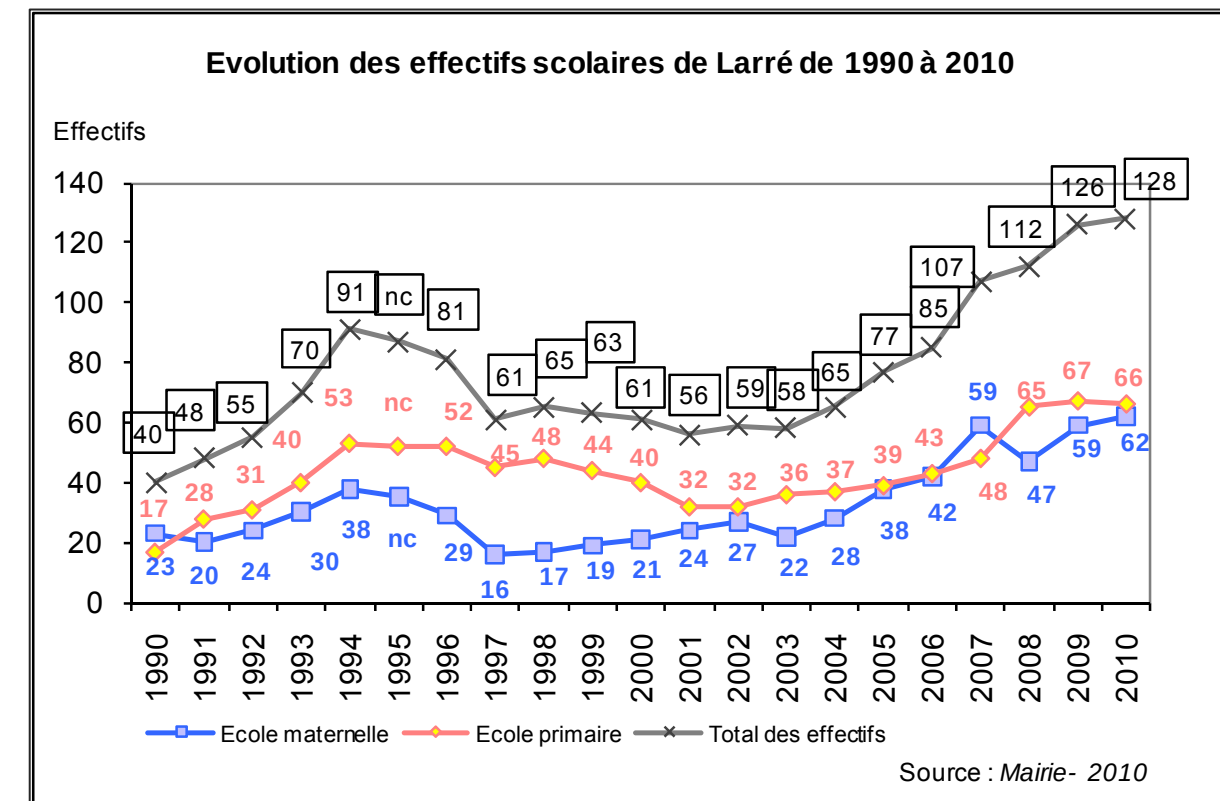


La baisse conjointe du nombre de décès conjugué à la hausse du nombre de naissances observées depuis la fin des années '90', entraîne donc une hausse du solde naturel.

La progression du rythme des naissances devrait en toute logique avoir des répercussions sur les effectifs scolaires des années à venir.

1.4.2. Une progression des naissances permettant d'alimenter les effectifs scolaires

Les naissances enregistrées sur Larré permettent de soutenir les effectifs scolaires de l'école publique. L'école publique maternelle et primaire, qui comporte 5 classes, accueillent actuellement près de 130. La capacité d'accueil maximale est estimée à 130 élèves au total.



Larré connaît une progression sans précédent, liée à l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants, du nombre d'enfants scolarisés sur son territoire à partir de 2001.

Un besoin d'extension de l'école pourrait rapidement se faire sentir si les effectifs continuent de progresser.

La commune dispose également d'une cantine et d'une garderie périscolaire.

II. Un vieillissement de la population qui reste contenu

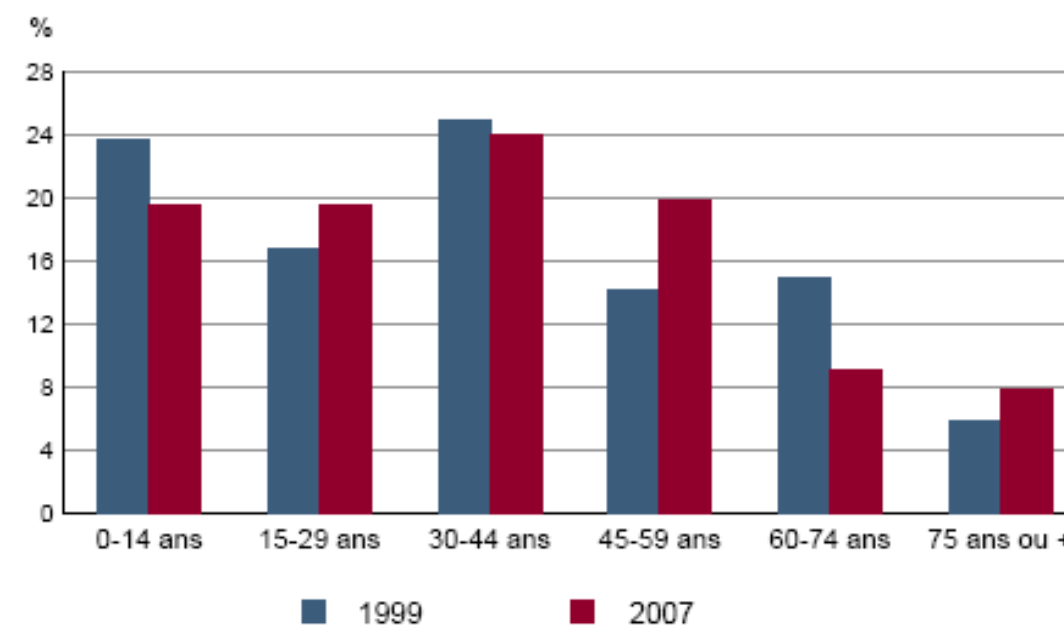
2.1. Un larréen sur quatre a moins de 20 ans

La baisse de l'indice de jeunesse observé entre 1975 et 2007, qui se traduit par le poids des moins de 20 ans par rapport aux autres catégories de population sur la commune de Larré, indique une tendance au vieillissement de la population (2,3 en 1975 contre 1,6 en 2007). Celui-ci connaît toutefois un léger regain puisqu'il n'était que de 1,5 en 1999. Il reste également moins marqué que la moyenne de la Communauté de Communes (1,1) pour l'année 2007.

La population connaît donc un vieillissement relatif de sa population : moins d'un habitant sur cinq (17 %) a plus de 60 ans.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	369	100,0	368	100,0
0 à 14 ans	71	19,3	72	19,7
15 à 29 ans	70	19,1	73	19,9
30 à 44 ans	95	25,9	81	22,1
45 à 59 ans	79	21,5	67	18,3
60 à 74 ans	26	7,1	41	11,2
75 à 89 ans	26	7,1	31	8,5
90 ans ou plus	0	0,0	1	0,3
0 à 19 ans	99	27,0	99	27,0
20 à 64 ans	226	61,3	207	56,3
65 ans ou plus	43	11,7	61	16,7

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Le dernier recensement INSEE de 2007 montre que la classe la mieux représentée correspond à celle des '30-44 ans', devant celle des '45-59 ans'. Il faut s'attendre à un glissement de cette dernière tranche d'âge vers les plus de 60 ans, venant ainsi renforcer la tendance au vieillissement de la population communale.

A l'avenir, l'enjeu principal consistera à maintenir le renouvellement retrouvé des populations les plus jeunes face à l'accroissement et au glissement des classes d'âges suivantes, pour amortir, voire contrer, ce phénomène de vieillissement.

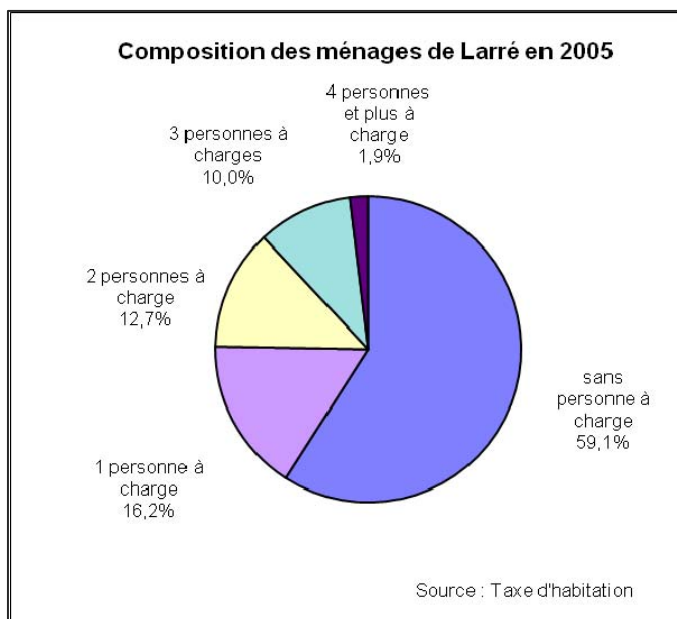
2.2. Une progression importante des ménages en partie liée à la réduction de leur taille

2.2.1. Des ménages de plus en plus nombreux et dont le profil a évolué

En 2007, la commune de Larré compte 72 ménages, soit une progression de près de 33 % par rapport à 1990.

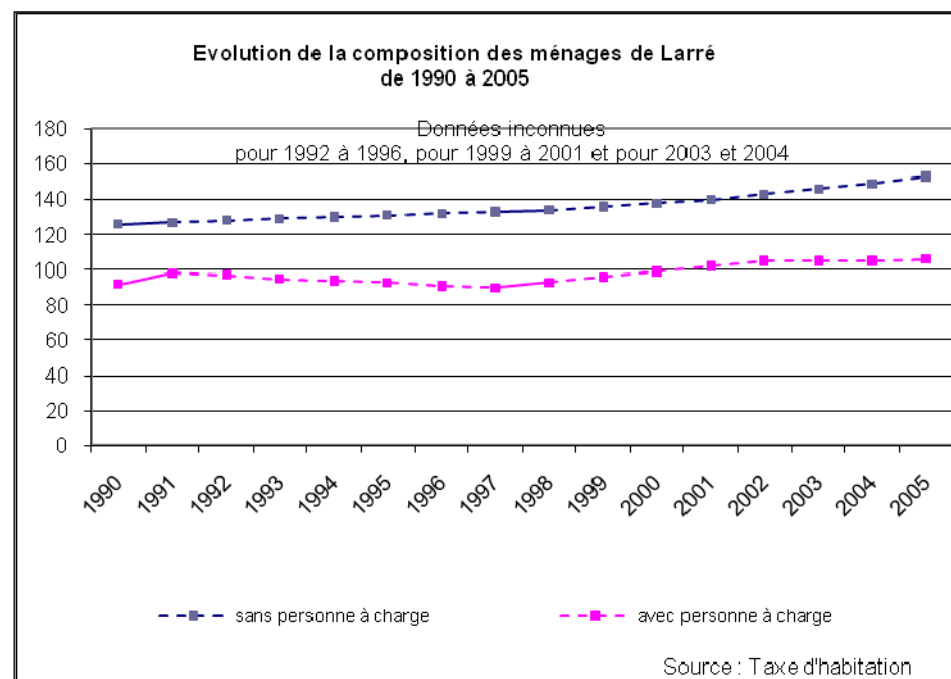
La population totale ayant 'seulement' augmenté dans le même temps de 14 %, la composition des ménages résidant sur Larré a par conséquent connu une certaine restructuration.

Une augmentation des ménages sans enfant



- En 2005, près de 3 ménages sur 5 n'ont pas d'enfant à charge, ce qui représente 153 ménages sur un total de 259. Leur nombre n'a cessé de croître depuis 1990 (+21%)
- 16 % des ménages ont un enfant à charge. Cette catégorie est celle qui a le plus progressé sur les 15 dernières années (+35%)
- Le nombre de ménages avec deux ou trois personnes à charge n'augmente que très sensiblement depuis 1990 (+6%)
- Le nombre de ménages avec quatre personnes ou plus à charge diminue depuis 1997.

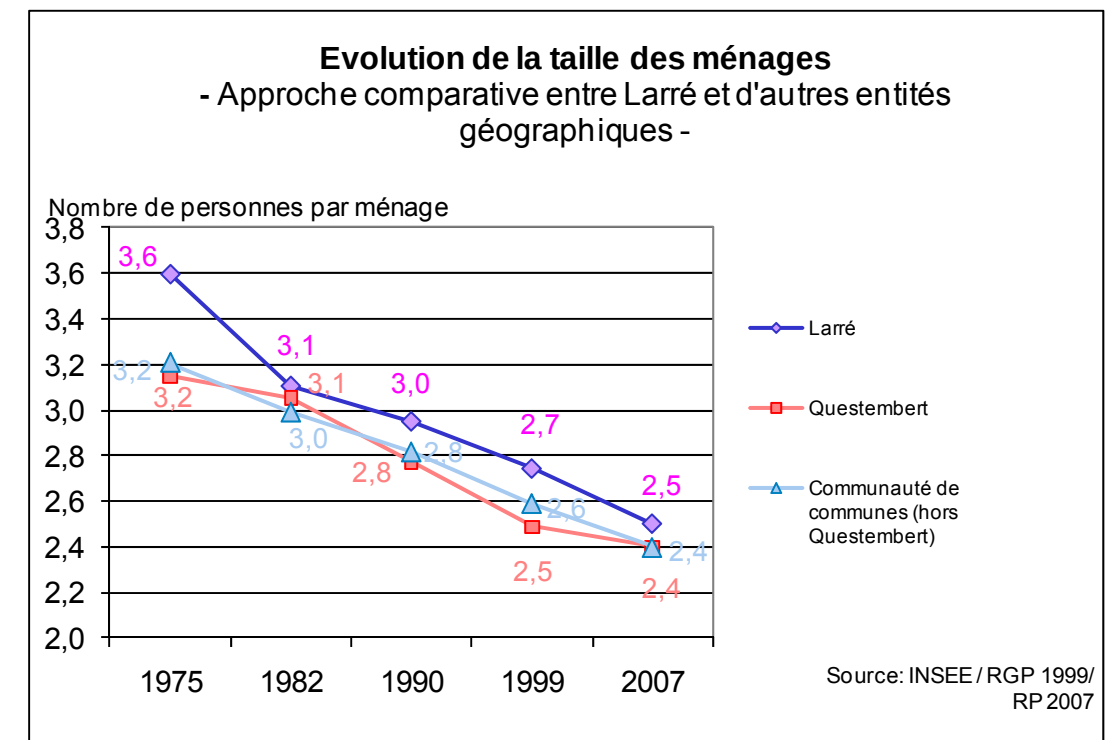
- Le nombre de ménages sans personne à charge augmente plus rapidement que celui avec personne à charge (+21% contre +15%). Ce phénomène pourrait toutefois s'atténuer du fait de l'accueil ces dernières années de ménages (plutôt jeunes) ayant un ou des enfants, ou susceptibles d'en avoir, favorisant ainsi le maintien d'un nombre important de grands ménages.



2.2.2. Une diminution constante de la taille moyenne des ménages

A l'exemple de ce qui peut être observé à l'échelon national, la taille moyenne des ménages diminue régulièrement depuis 1975 mais reste encore élevée sur Larré : 2,5 personnes en moyenne en 2007, contre 2,2 au niveau départemental ou 2,4 au niveau intercommunal.

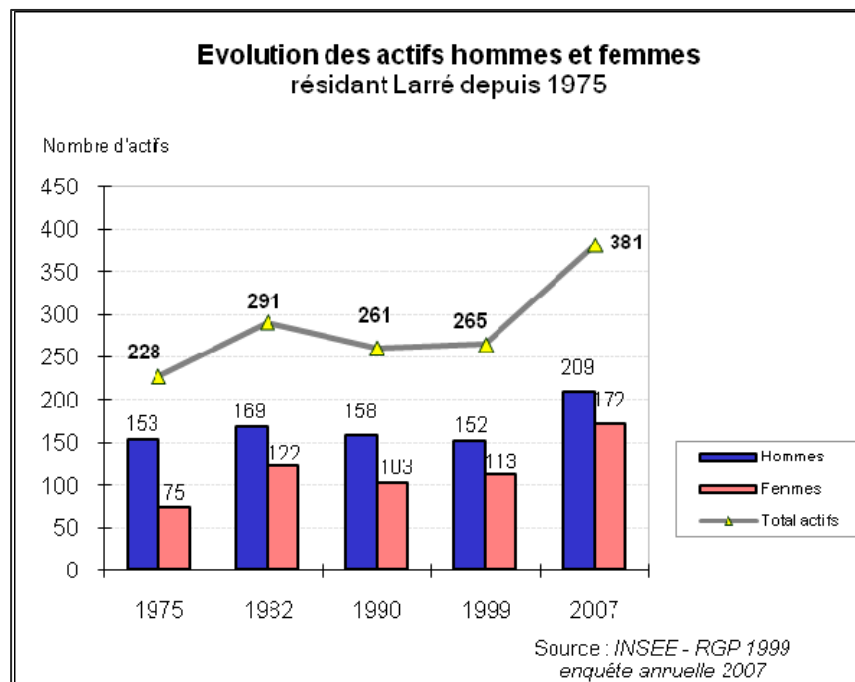
La taille moyenne des ménages continue de décroître, puisqu'en 1999, celle-ci était de 2,7.



Le phénomène de décohabitation est global et concerne la majorité des communes. La décohabitation des jeunes, l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, la baisse du taux de fécondité et l'allongement de la durée de vie en faveur des femmes, comptent parmi les principaux facteurs à l'origine de ce phénomène de "desserrement" de la population, en grande partie responsable de la réduction de la taille moyenne des ménages. Les mutations relatives à la composition de la cellule familiale devront donc trouver une traduction en termes d'adaptation de l'offre en logements, d'équipements et de services.

III. Une vie économique de plus en plus influencée par la proximité de pôles d'emploi plus conséquents

3.1. Une augmentation constante de la part des actifs travaillant à l'extérieur



En 2007, la commune de Larré compte 381 actifs pour 488 habitants en âge de travailler (de 15 à 64 ans), soit plus de 78 % de sa population dont 30 chômeurs, soit un taux de chômage atteignant 7,9 %. A l'image de l'évolution démographique (-1,5 %), la population active totale connaît également une diminution entre 1982 et 1999 (-9 %). Le renouveau démographique des années 2000 tend à retrouver une évolution positive du nombre d'actifs sur la commune (+44 % sur la période 1999-2007). Cette forte augmentation coïncide avec

l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire, actifs travaillant de plus en plus en dehors de la commune.

En 2007, 87% des actifs occupant un emploi exercent leur activité en dehors de la commune. Cette part a fortement progressé sur les 25 dernières années : de 44 % en 1982, à près de 87 % en 2007. Parmi les principaux pôles d'emplois, on retrouve :

- l'aire d'emploi de Vannes constitue le premier pôle d'emplois, en attirant déjà en 1999 (absence de données plus récentes) plus d'un actif occupé de Larré sur 5. La ville de Vannes emploie à elle seule 20 % des actifs, ce qui reflète bien le pouvoir attractif de la capitale morbihannaise. Ce chiffre a très certainement du progresser depuis 1999.

- les communes voisines (Elven, Pleucadeuc, Questembert) constituent les pôles d'emplois secondaires.

En 2007, seuls 5 % des actifs exercent leur activité en dehors du département du Morbihan.

Indépendamment de la progression de son taux d'activité, **la commune est donc sujette à un accroissement progressif des flux pendulaires de type "domicile-travail"**.

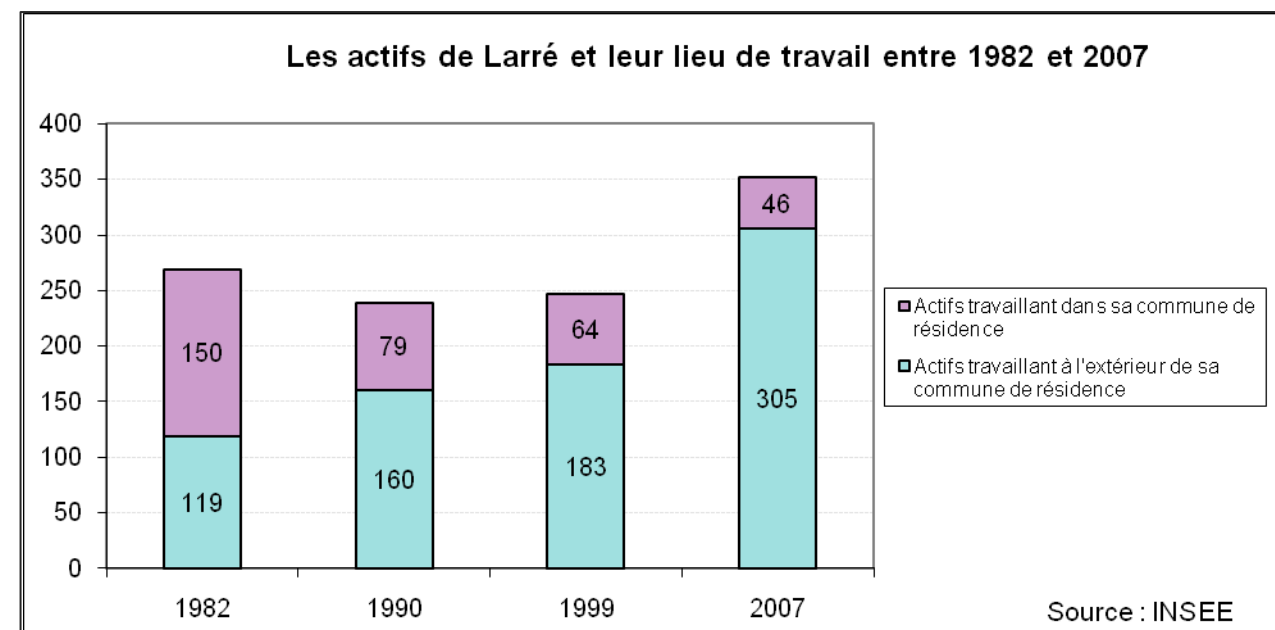
...

Le développement de la mobilité est une tendance générale qui peut être observée à l'échelle nationale : la hausse de la motorisation des ménages, la double activité et la spécialisation accrue des emplois se révélant être des facteurs déterminants en faveur de la délocalisation du lieu de vie par rapport au lieu de travail.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident à Larré

	2007	%	1999	%
Ensemble	352	100,0	247	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	46	13,1	64	25,9
dans une commune autre que la commune de résidence	305	86,9	183	74,1
située dans le département de résidence	287	81,7	173	70,0
située dans un autre département de la région de résidence	12	3,4	3	1,2
située dans une autre région en France métropolitaine	6	1,7	7	2,8
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

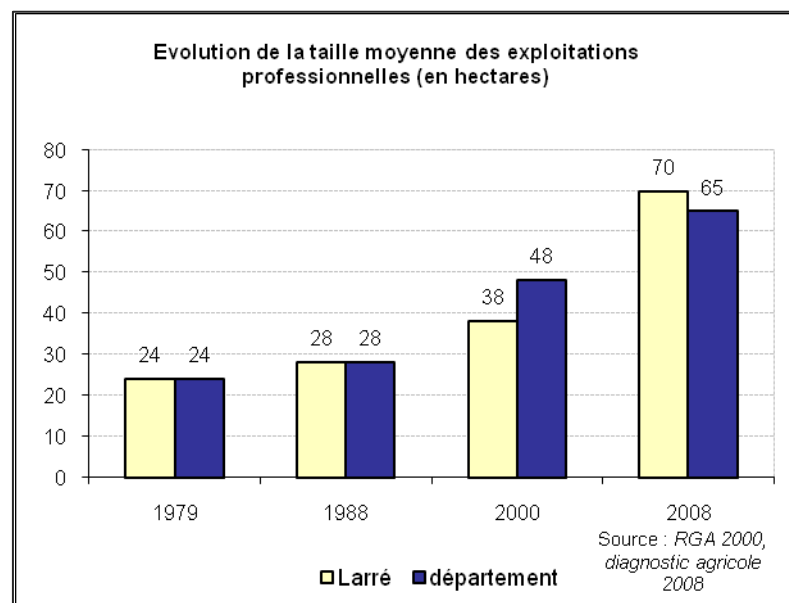
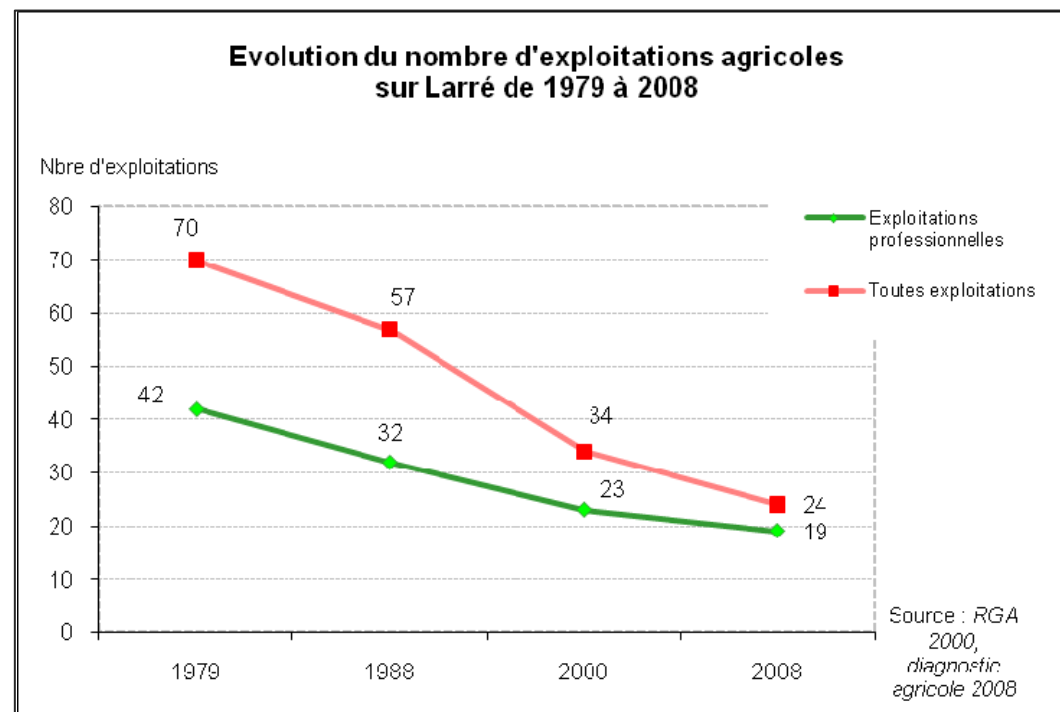


La commune offre près de 100 emplois sur place, essentiellement occupés par des larréens. Elle a gagné 7 emplois durant la décennie '2000'.

Le rayonnement économique de la commune s'avère être relativement restreint puisque celle-ci n'attire seulement qu'une trentaine d'actifs, essentiellement en provenance de communes limitrophes.

3.2. Une activité agricole toujours très présente dans l'économie locale, en dépit de la baisse importante du nombre d'exploitations

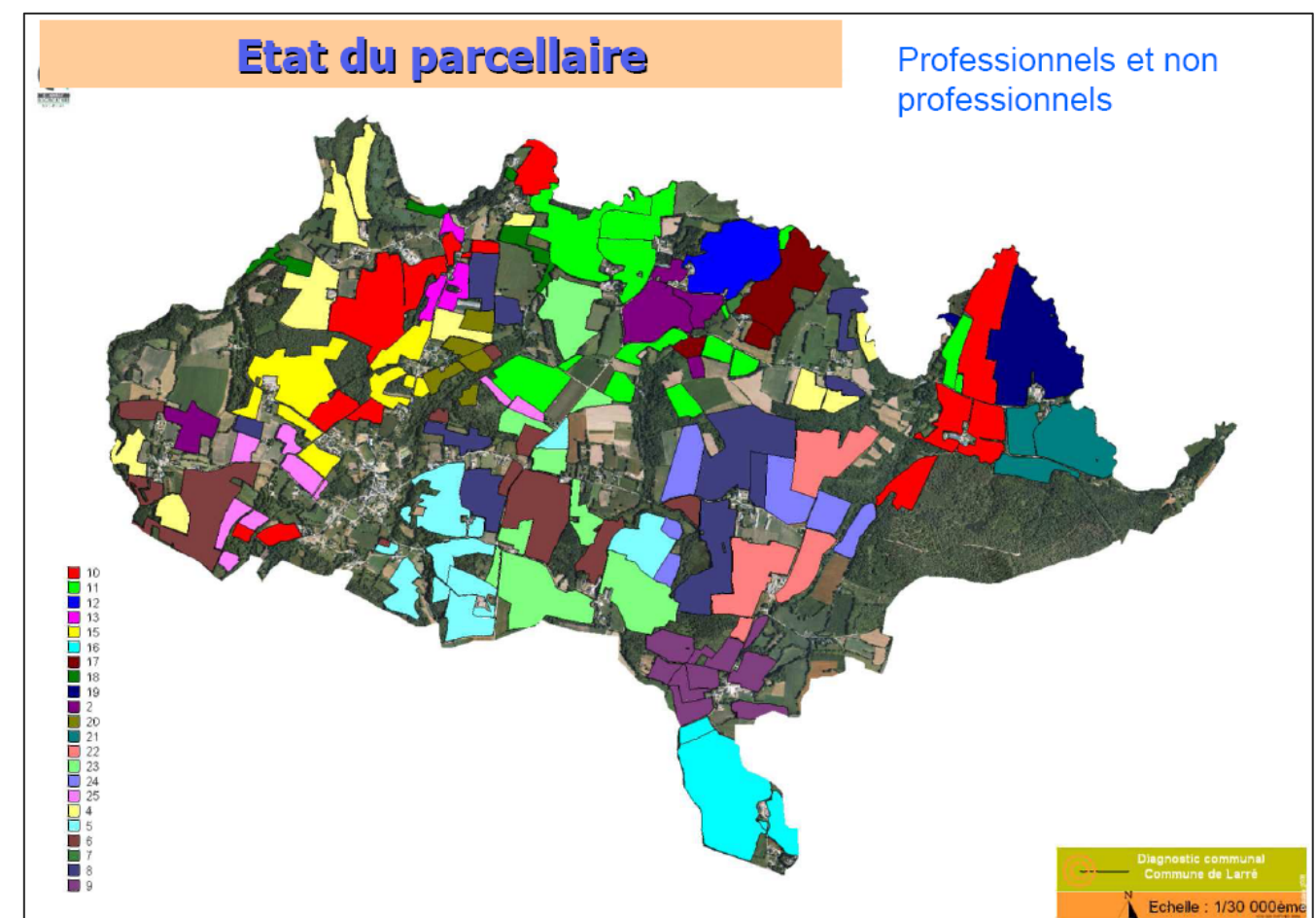
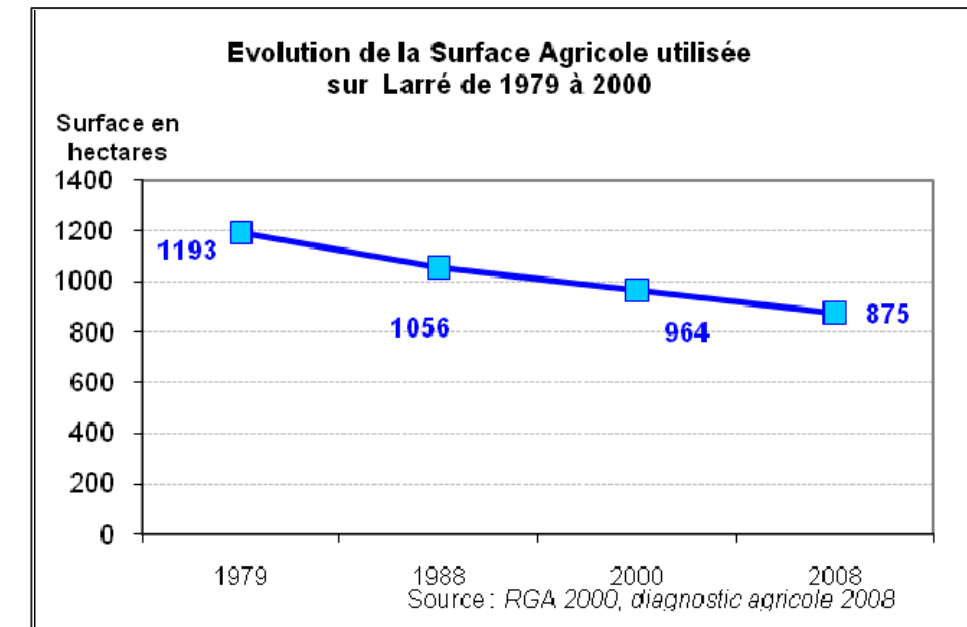
Alors qu'elle comptait 42 exploitations professionnelles en 1979, la commune n'en recense plus que 19 en 2008 (14 ayant leur siège sur la commune et 5 ayant leur siège hors commune). Près de la moitié des exploitations a ainsi disparu durant les années '80' à '2000', sans que l'activité agricole n'en demeure pas moins essentielle à l'économie locale : l'activité agricole représente l'une des premières activités économiques de la commune (22 actifs sur les 97 emplois de la commune). 5 exploitations sont tenues par des retraités ou double actifs.



D'une manière générale, la superficie moyenne des exploitations professionnelles évolue de façon inversement proportionnelle à leur nombre :

- en passant de 24 à 65 hectares dans le département, celle-ci a plus que doublé en 30 ans, tandis que leur nombre diminuait d'autant sur la même période.
- à Larré, où les exploitations sont de taille comparable, leur surface moyenne a quasiment triplé entre 1979 et 2008, alors que leur nombre s'est réduit de moitié. En 2008, la taille moyenne est passée à 70 hectares (avec un maxima à 135 hectares).

La surface agricole utile (SAU) de la commune n'a cessé de régresser entre 1979 et 2008 : perte de près de 320 hectares, soit -27 %. Sur les 1 702 ha. de superficie communale totale, l'agriculture en occupe désormais plus que 51 % (contre 70 % en 1979).



En pleine mutation, le monde agricole fait actuellement l'objet d'une profonde restructuration qui modifie le profil des exploitations.

Celles-ci, fortement orientées vers l'élevage (vaches, bovins, porcs, volailles) et dans une moindre mesure la polyculture, doivent à fois développer des pratiques extensives, respectueuses de l'environnement, donc suffisamment conséquentes (notamment en surface) pour être viables.

Une terre d'élevage, demandeuse de surface

L'économie agricole larréenne repose pour l'essentiel sur une **activité d'élevage**, à dominante laitière et bovine, mais aussi de volailles.

Source : RGA 2000

Cheptel	Nombre d'exploitations			Effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Commune de Larré						
Total bovins	68	45	26	1587	1443	1453
dont total Vaches	67	43	25	902	747	661
Total volailles	66	40	17	12602	51284	74305
Vaches laitières	66	31	16	890	679	481
Brebis mères	nc	nc	3	nc	nc	31
Total porcins	19	9	6	402	2659	5878
dont Truies mères	3	3	4	103	186	453
dont Porcs à l'engraissement	8	9	6	128	1967	2933
Poulets de chairs et coqs	nc	13	4	nc	6126	19022
Dindes et Dindons	nc	4	5	nc	11820	38400
Poules pondeuses	nc	35	9	nc	351	73

Le nombre d'exploitation agricole, toutes catégories confondues, a fortement décliné au cours des 30 dernières années. Toutefois, l'élevage bovin a su maintenir les effectifs de son cheptel, avec des exploitations certes moins nombreuses mais plus importantes.

En 2008, il ne subsiste que six exploitations porcines (contre 19 en 1979) mais les effectifs restent importants (près de 6 000 porcs contre seulement 402 en 1979), ce qui témoigne d'une certaine vitalité de ce secteur sur la commune.

Le tableau ci-dessus fait ressortir l'importance de l'élevage bovin dont le cheptel a pu se maintenir au cours des 30 dernières années, l'élevage ayant pris le pas sur la production laitière.

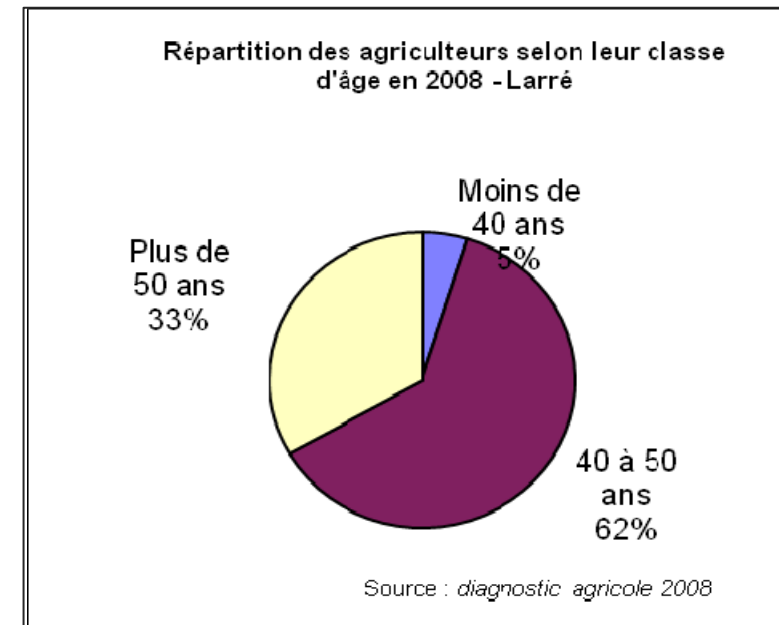
A noter, le développement de l'élevage de volailles occupe une place de plus en plus importante au niveau de l'économie agricole. L'augmentation des effectifs de volailles ne se traduit pourtant pas par une élévation du nombre d'exploitations, dont la taille et l'importance ont du augmenté.

Le développement de production de diversification reste très faible sur la commune. A noter la présence d'un apiculteur au 'Pont de Molac'.

Le processus de mise aux normes des élevages est fortement avancé sur Larré ; seule une exploitation ne l'a pas encore engagé.

Une génération sur le départ dans les dix prochaines années : des exploitations qui doivent se renouveler pour se pérenniser.

L'âge moyen des actifs agricoles professionnels est de 48,2 ans (celle des actifs professionnels extérieurs à la commune est de 46,1 ans).



La majorité des agriculteurs se situent dans la tranche d'âge des 40-50 ans. Il n'est recensé qu'un seul agriculteur de moins de 40 ans.

Les exploitants de plus de 50 ans représentent un agriculteur sur 3.

Les départs en retraite prévisibles d'une partie de cette classe d'âge dans les prochaines années peuvent laisser présager d'un renouvellement de la profession.

Parmi les 6 exploitations gérées par des agriculteurs âgés de plus de 50 ans, trois comptent partir en retraite d'ici 2013. Une succession seulement est assurée.

D'ici 2014, selon les reprises, il est ainsi envisagé le maintien de 11 exploitations professionnelles sur Larré, et 9 d'ici 2019.

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan

Une Charte pour la prise en compte de l'Agriculture, a été signée le 24 janvier 2008 par les Présidents de la Chambre d'Agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet. Elle constitue un guide pour les orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

Le maintien de l'économie agricole :

un des enjeux forts du projet de développement durable du territoire larréen

Le projet de P.L.U. doit anticiper dès à présent cette problématique du renouvellement nécessaire des exploitations à long terme, en veillant à maintenir les conditions de fonctionnement et de développement d'entreprises, essentiellement liées à l'élevage, de plus en plus orientées vers des pratiques moins intensives, respectueuses de l'environnement et qui devraient rester "demandeuses" de surfaces à l'avenir.

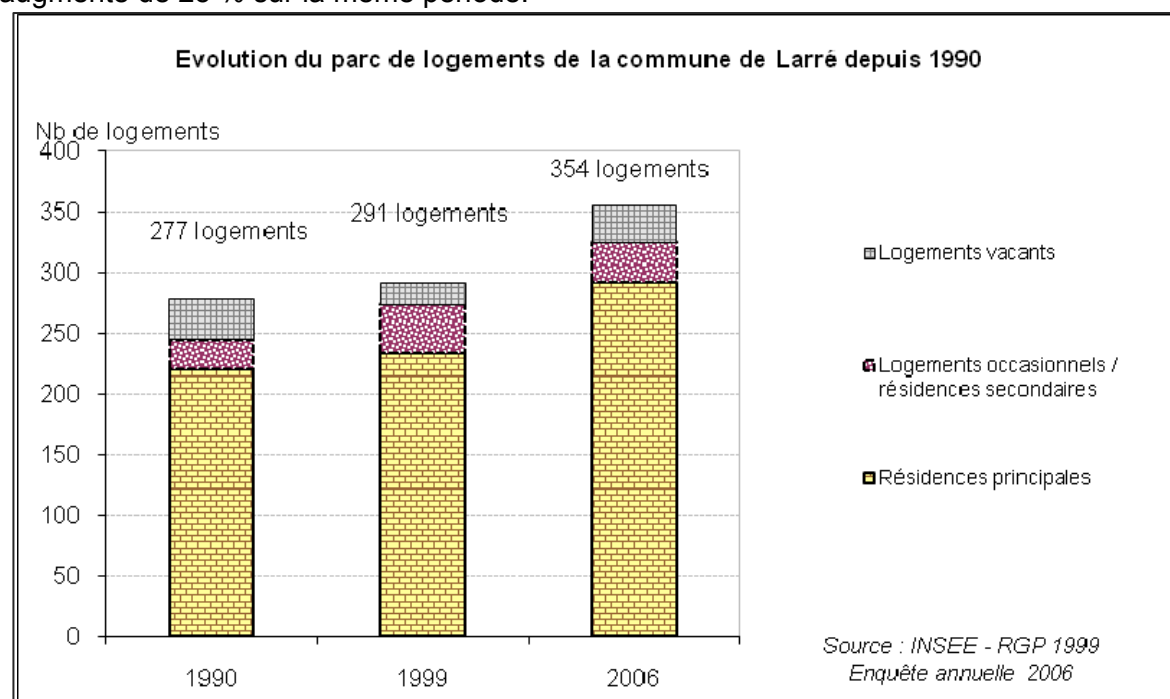
IV. Une expansion récente du parc de logements

4.1. Une progression du parc de logements à l'image de l'augmentation du nombre de ménages

4.1.1. Un parc de logements dominé par l'habitat permanent

Entre 1999 et 2006, la commune a comptabilisé 63 logements supplémentaires, soit une progression de 21,6 % (contre seulement 5 % durant les années '90').

L'évolution du parc de logements est en effet intimement liée à celle du nombre de ménages qui a augmenté de 25 % sur la même période.



Entre 1990 et 2006, la commune a gagné 77 logements supplémentaires :

- Le parc de logements vacants reste stable avec une trentaine d'unités. Celui-ci représente 9 % des logements et s'explique par la vétusté et l'ancienneté d'une partie du parc, ainsi que par les difficultés de succession. Les réhabilitations opérées dans les années '90' ont contribué à alimenter l'augmentation du parc de résidences principales et secondaires (la moitié des logements vacants de 1990 ne l'était plus en 1999). Ce taux est légèrement supérieur à celui du département (5 %) ou à la moyenne intercommunale (7 % en 2007). Le nombre de logements vacants permet ainsi de conserver un certain potentiel, même limité sur la commune, de reprise.
- Le parc de résidences principales a progressé de plus de 32 % (+ 71 unités). Il représente 82 % du parc total en 2006. Ce taux reste inférieur à la majorité des communes de la communauté de

communes et notamment à Questembert où celui-ci est de 85 % en 2007 mais supérieur au département (75 % en 2007).

Le nombre de résidences secondaires a augmenté de 37 % (+ 9 unités), soit aussi rapidement que le nombre de logements permanents. Avec 9 % des logements en 2006, la part des résidences secondaires demeure encore légèrement inférieure à la moyenne intercommunale (hors Questembert), et deux fois plus élevée que sur la ville-centre (5 %) où ce segment du parc a régressé.

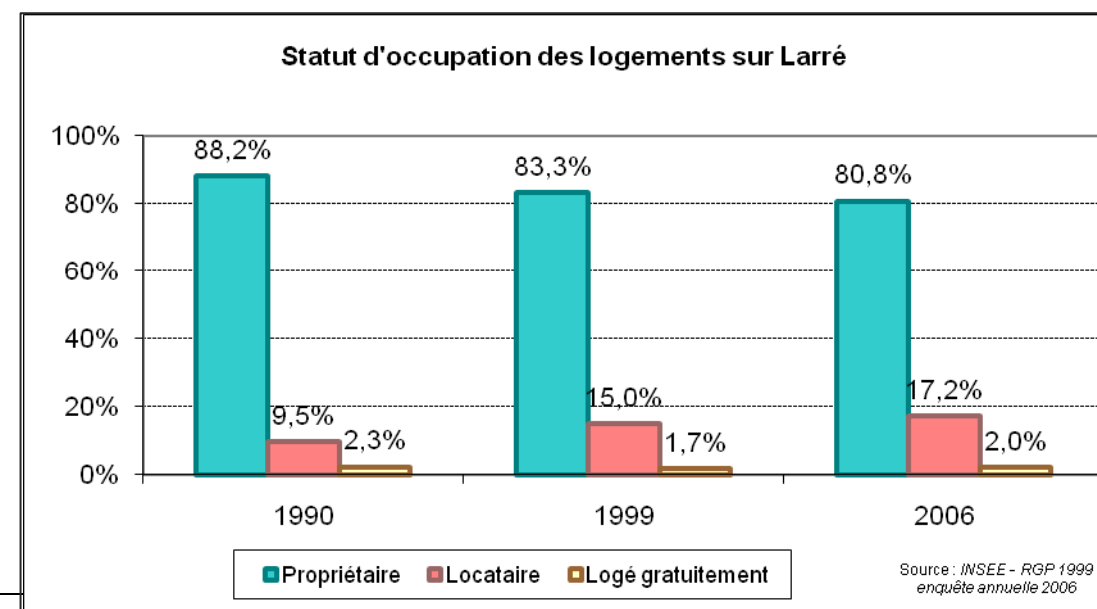
Bien que ces résidences appartiennent essentiellement à des personnes ayant des attaches familiales sur Larre, leur part non négligeable souligne néanmoins la vocation d'accueil touristique de la commune.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	181	181	219	278	291	356
Résidences principales	164	154	189	220	233	292
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	16	19	24	40	34
Logements vacants	6	11	11	34	18	31

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

4.1.2. Une commune recherchée pour l'accession à la propriété mais développant son patrimoine locatif

4 habitants sur 5 sont propriétaires de leur logement en 2006. Corrélée à l'évolution du solde migratoire et de la typologie des ménages résidant sur la commune, l'implantation de personnes semble motivée par l'accession à la propriété, en atteste l'accroissement du nombre de propriétaires de résidences principales



entre 1999 et 2006 (+41).

Cette part tend toutefois à diminuer au profit des locataires qui occupent 17 % du parc de logements, contre à peine 10 % en 1990.

Le nombre de location a en effet plus que doublé en 15 ans. L'augmentation du nombre de locatifs et la demande de location (toujours présente) témoignent de l'intérêt que peut susciter ce type de logements sur la commune. Quant aux personnes logées à titre gratuit, celles-ci demeurent très faiblement représentées, leur nombre stagne autour de 5

Le parc locatif de Larré se révèle être assez limité par rapport à l'ensemble des communes de la communauté de communes du Pays de Questembert : seulement 17 % en 2007, contre 24 % sans tenir compte de la ville-centre. Cette proportion apparaît même nettement inférieure à celle de Questembert (30,6 % en 2007) ou du département (30,5 % en 2007).

Plusieurs opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) ont eu lieu sur le territoire, la dernière concernait la période 2002-2005. Une nouvelle OPAH est actuellement en cours (décembre 2010- novembre 2013).

Le faible nombre de collectifs (7 logements en immeubles collectifs en 1999, 15 en 2007) témoigne du développement du locatif en maison individuelle. L'évolution du parc de logements se traduit presque exclusivement par une croissance du parc de maisons individuelles (+ de 95 % du parc en 2007).

En 2010, la commune compte 15 locatifs communaux (dont 4 livrés en 2009) et 6 logements de type HLM (dont 6 construits récemment). La commune soutient également la construction de 5 nouveaux logements avec la mise en place du dispositif 'pass foncier' au sein de l'opération du 'Clos Edouard'.

4.2. Un parc de logements assez ancien

4.2.1. Près d'un logement sur deux a plus de 50 ans

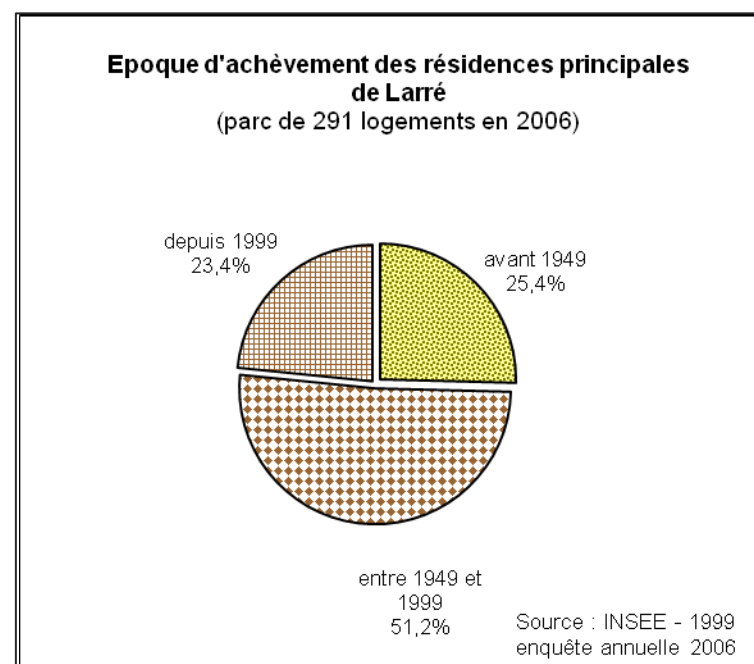
217 logements (résidences principales) ont été construits depuis la dernière guerre, soit une proportion de 75 % en 2006.

Sur la commune de Larré, la construction neuve d'après-guerre connaît un essor plus limité puisque 13 % seulement du parc a été construit entre 1949 et 1974, contre 29 % dans le département.

Les fréquences de construction coïncident en grande partie avec les principales phases d'évolution démographique de la commune.

Au cours de ce demi-siècle, l'évolution du nombre de constructions s'est maintenue à un rythme faible.

Ainsi, il faut attendre la fin des années '90' et le début des années 2000 pour enregistrer une amorce de reprise de la construction neuve. Près d'une résidence sur 4 a ainsi moins de 10 ans. Par ailleurs, les possibilités de reprise de logements restent importantes.



4.2.2. Des logements de taille relativement importante

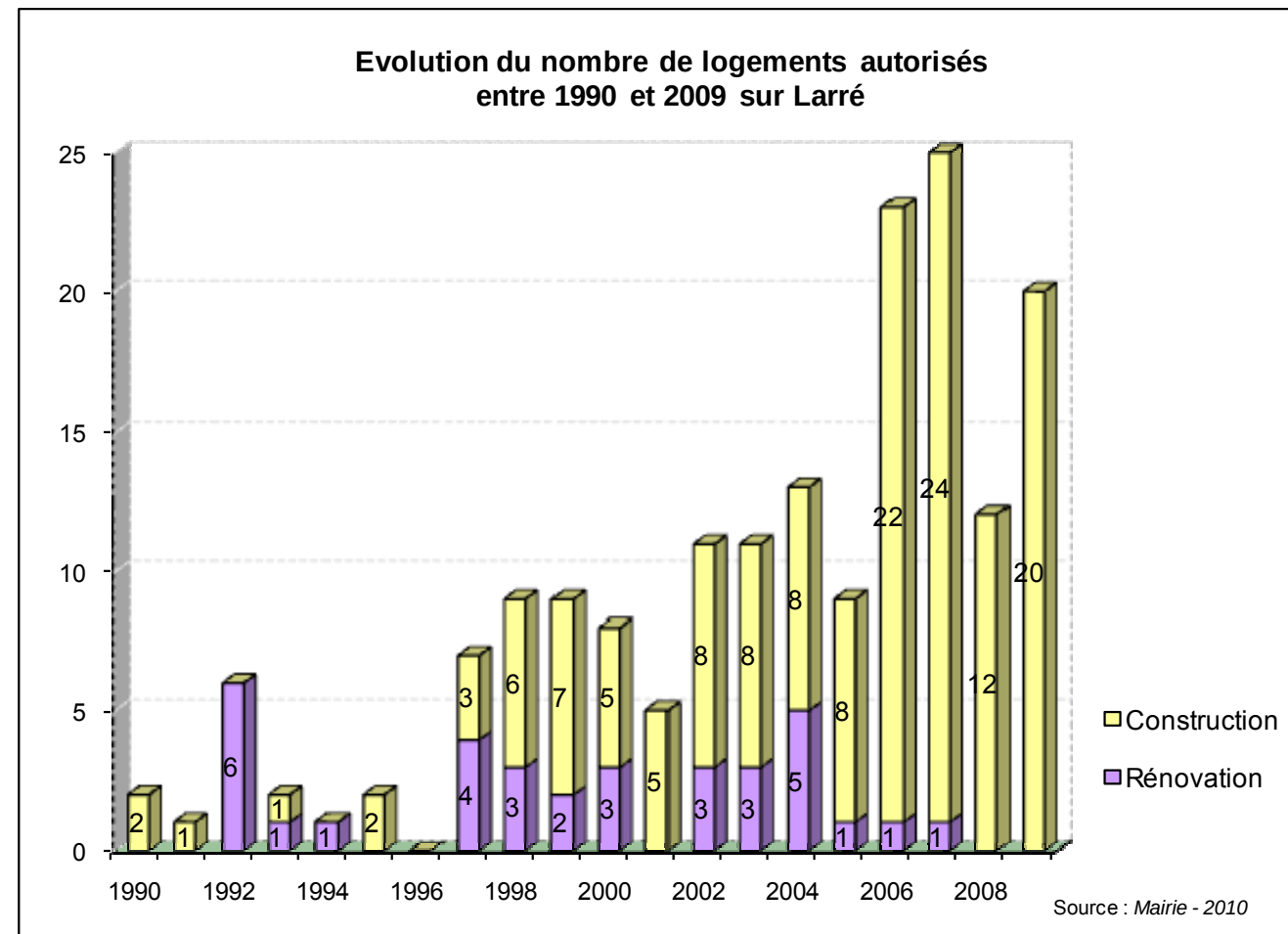
La commune de Larré offre en moyenne des logements de taille comparable à celle de la communauté de communes.

La moitié du parc de résidences principales possède au moins 5 pièces. La taille conséquente des logements est principalement héritée de leur typologie dominante, à savoir des habitations de type presque exclusivement individuel (95 % des résidences principales). Le parc de logements peut par conséquent se révéler relativement peu adapté à l'évolution récente des ménages composés notamment de près de 25 % de personnes seules.

	2007	%	1999	%
Ensemble	292	100,0	233	100,0
1 pièce	3	1,0	2	0,9
2 pièces	30	10,3	19	8,2
3 pièces	43	14,8	36	15,5
4 pièces	61	21,0	69	29,6
5 pièces ou plus	155	52,9	107	45,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

4.3. Un parc de logements qui commence à se renouveler



Depuis 1997, la commune accorde chaque année une moyenne de 12 à 13 nouveaux logements (comprenant la construction neuve et la rénovation d'habitations), contre seulement 2 sur la période 1990-1996.

Avant 1998, les permis de construire ont surtout concerné la rénovation (environ 12 permis sur 21), ce qui explique la diminution de logements vacants. Entre 1990 et 1997, les permis accordés pour la rénovation intégrale de constructions ayant eu pour effet de créer un nouveau logement ont permis de remettre sur le marché une moyenne de 2 logements par an. Sur la même période, le rythme moyen de la construction neuve est de seulement 1,1 logement par an.

Depuis 1998, même si la part de rénovation d'habitations demeure non négligeable, la construction de maisons neuves prédomine, le rythme de construction s'accélère. Si le nombre des rénovations concernent 2 à 3 logements par an en moyenne, le nombre de permis accordés pour la réalisation de constructions neuves n'a cessé d'augmenter : celui-ci a ainsi généré environ 12 logements en moyenne par an entre 1997 et 2009.

Le nombre de constructions neuves autorisées atteint même un niveau record de 24 logements en 2007.

Les lotissements communaux du Pré de la Motte et du Gué-dro créés en 2004 et 2007 (respectivement 13 et 10 lots au total), le lotissement privé du Clos Edouard créé en 2007 (10 pavillons), ont permis de soutenir le rythme de la construction. Ces lotissements témoignent de l'influence des initiatives communales sur la dynamique de construction et l'évolution démographique de la commune. De même, l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui s'est terminée en 2005 a permis de soutenir les rénovations de logements et la reprise de logements vacants. Une nouvelle O.P.A.H. est en cours (2010-2013).

La réalisation d'opérations groupées permet également à la commune de maîtriser l'évolution de sa forme urbaine.

A titre d'information, le prix de vente du m² de terrain communal constructible est d'environ 60 €.

Le fait que le prix du foncier soit très compétitif par rapport aux pôles urbains les plus proches et notamment par rapport aux communes littorales, constitue un gage d'attractivité important pour la commune de Larré, au même titre que sa tranquillité ou la qualité de son cadre de vie et de ses paysages.

Chapitre 3 :

**L'affirmation de l'identité larréenne :
mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal**

I. Occupation du sol et organisation de l'espace

1.1. Un territoire rural, encore très agricole

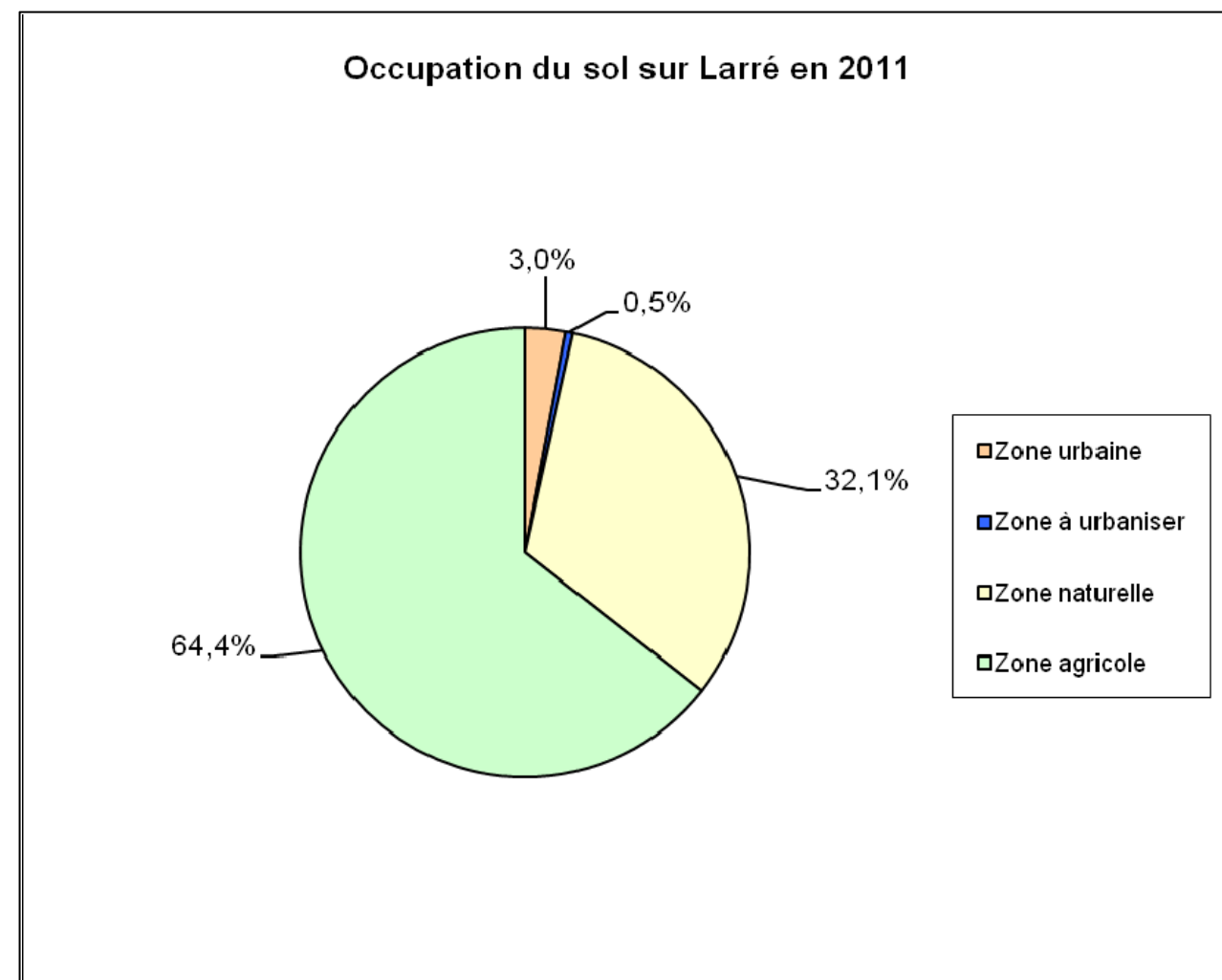
Sur une superficie communale de 1 702 hectares (au présent document d'urbanisme), l'espace destiné aux activités agricoles (par le P.L.U.) constitue l'essentiel de la superficie communale, à savoir : 1096 hectares, soit environ 64,4 % de la surface communale.

Ainsi, le territoire larréen maintient une forte activité agricole, comme l'illustre la carte d'occupation des sols ci-après.

Bordé ou arrosé de cours d'eau et de zones humides, largement boisé, le territoire de Larré présente aussi une certaine diversité et richesse d'espaces 'naturels', qui impose une prise en compte et une préservation par le document d'urbanisme. Leur surface effectivement intégrée à la zone N représente 546 hectares au PLU, soit 32,1 % du territoire.

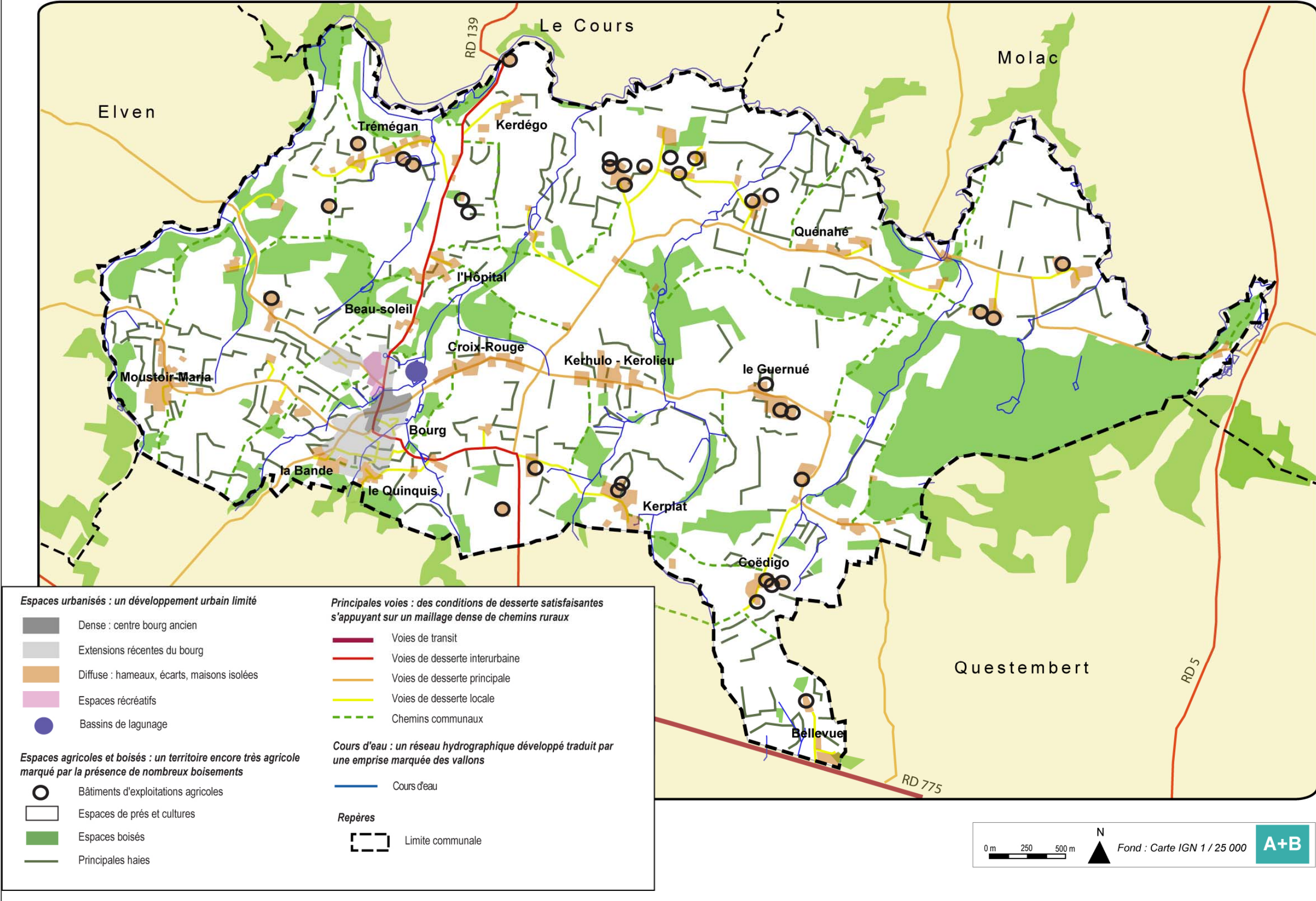
Ce zonage traduit la reconnaissance de secteurs à forte sensibilité naturelle, concernant des boisements (environ 20 % du territoire), ou veillant à en préserver les milieux aquatiques et humides, les espèces floristiques ou faunistiques inventoriées.

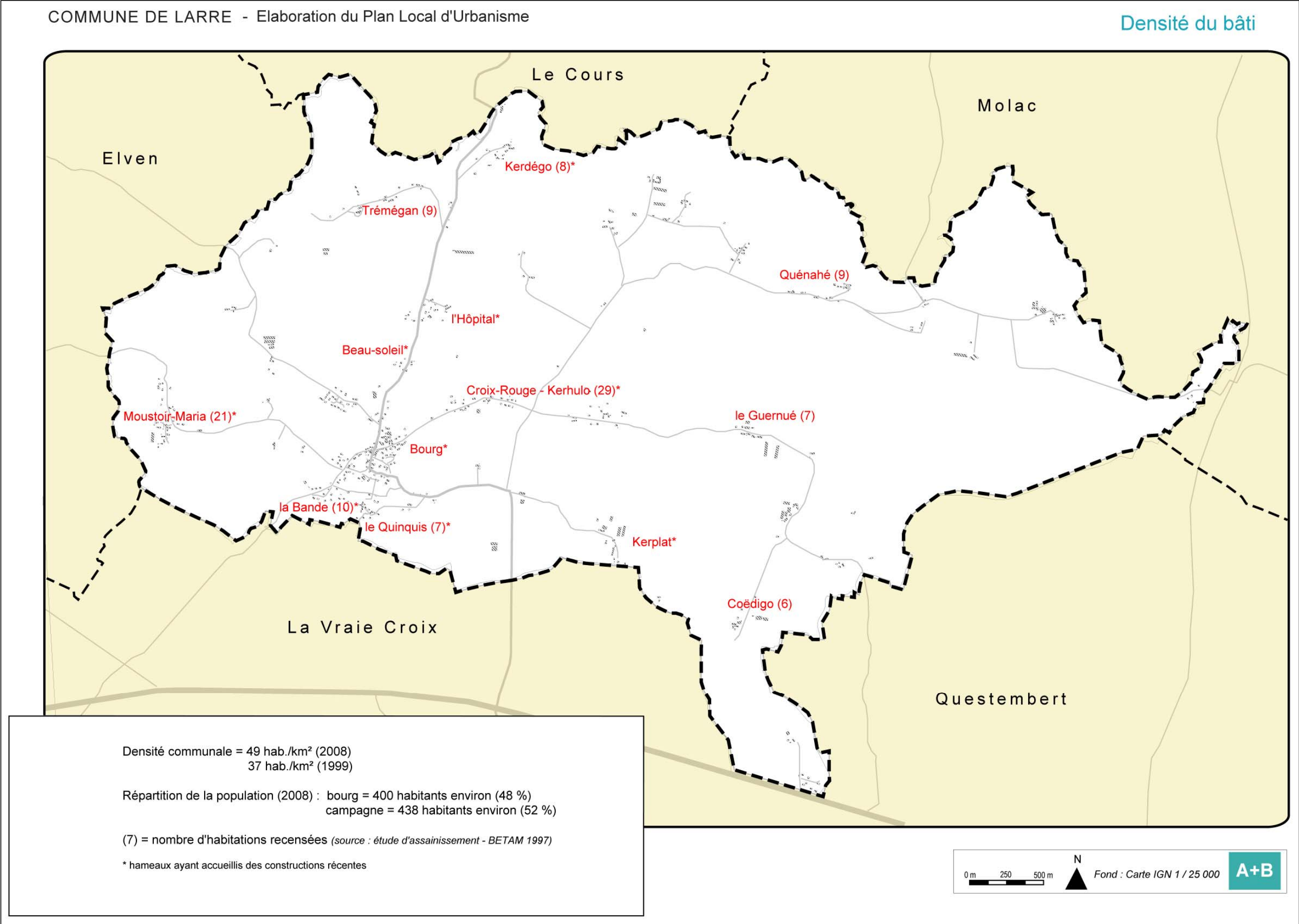
Sur ce territoire à forte valeur agricole et naturelle, les espaces urbanisés demeurent encore relativement limités (3 % de la superficie communale). Ils se concentrent en premier lieu sur **le bourg qui abrite à lui seul environ 50 % de la population communale**. Des secteurs bâtis et occupés par des tiers non agricoles se sont aussi dispersés sur le territoire, profitant de l'existence de nombreux lieux-dits (souvent agricoles ou anciennement liés à des sites d'exploitation agricole), qui restent toutefois de taille assez réduite.



COMMUNE DE LARRE - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Occupation des sols





1.2. L'organisation spatiale urbaine

L'armature urbaine de Larré trouve son équilibre sur :

- un bourg, relativement excentré au Sud-Ouest du territoire, dont le développement, qui reste toutefois limité, se heurte aujourd'hui sur sa façade Sud à la limite administrative communale, correspondant à une ligne de crête boisée. La présence du vallon du ruisseau du Moulin de la Haie et de ses affluents a contraint le développement sur ses façades Nord, Est et Ouest. Le développement contemporain s'est donc essentiellement porté vers le Sud englobant désormais d'anciens hameaux comme Le Quinquis.
- des lieux-dits et des hameaux de caractère (environ 40 à 45 au total), bien répartis sur le territoire, souvent liés à des exploitations agricoles mais accueillant quelques constructions récentes.

La population communale se répartit approximativement pour 50 % en agglomération et 50 % en campagne.

1.2.1. Les formes urbaines

a. Le cœur ancien préservé du bourg de Larré

Le noyau urbain originel s'est tout d'abord structuré autour de l'église et de la place Guillaume Pichon (carrefour RD 139/route de La Vraie-Croix – cf. photo ci-contre).

Le centre-bourg s'est ensuite orienté le long des principaux axes de communication (notamment la RD 139) de façon linéaire. Le relief, parfois relativement marqué, la présence des vallons et de zones humides ou des bassins de lagunage ont contraint le développement de l'urbanisation essentiellement vers le Sud, mais également au Nord-Ouest (Keriel) et le long de la VC N°201 (Croix-Rouge).



Le centre ancien est relativement modeste et caractérisé par un parcellaire resserré, des rues étroites, et des constructions contiguës alignées sur rue, souvent en pierres, régulièrement édifiées sur deux niveaux, plus rarement de plain pied.

Outre sa densité urbaine et sa qualité architecturale et paysagère, le centre-bourg est aussi marqué par la présence d'équipements et services de proximité, même si leur représentation reste limitée.

A ce titre, il est à souligner la réhabilitation de l'ancien presbytère (au début des années 90), à proximité de la mairie, en logements locatifs. La réalisation de ces locatifs au cœur du bourg mérite d'être soulignée, puisqu'elle participe à la diversité de l'offre en logements qui se révèle essentielle à la satisfaction des besoins de mobilité des ménages et œuvre en faveur d'une plus grande mixité sociale.



Malgré sa densité parcellaire et bâtie, ce noyau urbain ancien a su maintenir de petits îlots d'espaces verts, constitués le plus souvent de jardins, de potagers privatifs agrémentant les arrières des habitations. La présence de nombreux vallons, plus ou moins boisés et plus ou moins préservés ; conjugué au tissu aéré de l'urbanisation, confère au bourg un caractère particulièrement végétal et paisible.

La trame urbaine plus dense du centre ancien contraste nettement avec le tissu

plus relâché des extensions contemporaines qui se sont développées par la suite (certaines parcelles peuvent atteindre plus de 3 000 m²).

b. Des extensions récentes qui ont permis d'étoffer le bourg

Le centre de gravité du bourg s'est ensuite déplacé vers le Sud. Les extensions, majoritairement de type pavillonnaire, se sont d'abord développées le long des principales voies de communication, au "coup-par-coup", de manière désordonnée, sans aucune continuité ou cohérence avec l'existant. Elles ont ainsi contribué à la formation de quelques 'dents creuses' au sein de l'enveloppe urbaine encore existante, avant de prendre la forme d'opérations groupées (lotissements de Keriel, des Jardins de Rohelet, du Gué-Dro, du Pré de la Motte, ...) et d'assurer la jonction du bourg avec d'anciens écarts tels que le Quinquis au Sud ou Keriel au Nord-Ouest.



Le lotissement de Keriel (18 lots), créé en 1982, situé le long de la voie communale n°4, au Nord-Ouest du bourg, se retrouve aujourd'hui excentré et déconnecté du reste du tissu urbain.

Les façades Est (vallon du ruisseau du Moulin de la Haie), Nord et Ouest de l'agglomération ont conservé leur intérêt naturel et agricole.

Les opérations de lotissements sur la commune

Initiative :	Nom	Date de création	Nombre de lots	Surfaces/Parcelles
privée	Lande de Bellevue	1980	3	nc
communale	Keriel	1982	18	880 m²
communale	Les Rosiers	1982	3	nc
communale	Impasse du Verger	1997	4	nc
communale	Jardins du Rohelet	2000	7	960
communale	Pré de la Motte	2004	13	nc
communale	Impasse du Graviguay	2004	3	nc
communale	Gué-dro	2007	10	nc
privée	Le Clos Edouard	2007	10	350
privée	Le Clos du Maingle	2008	3	nc

Hormis le lotissement du Clos Edouard (4 logements sur 10 sont vendus), tous les lots sont actuellement vendus.

c. Des lieux-dits préservés où domine une ambiance rurale

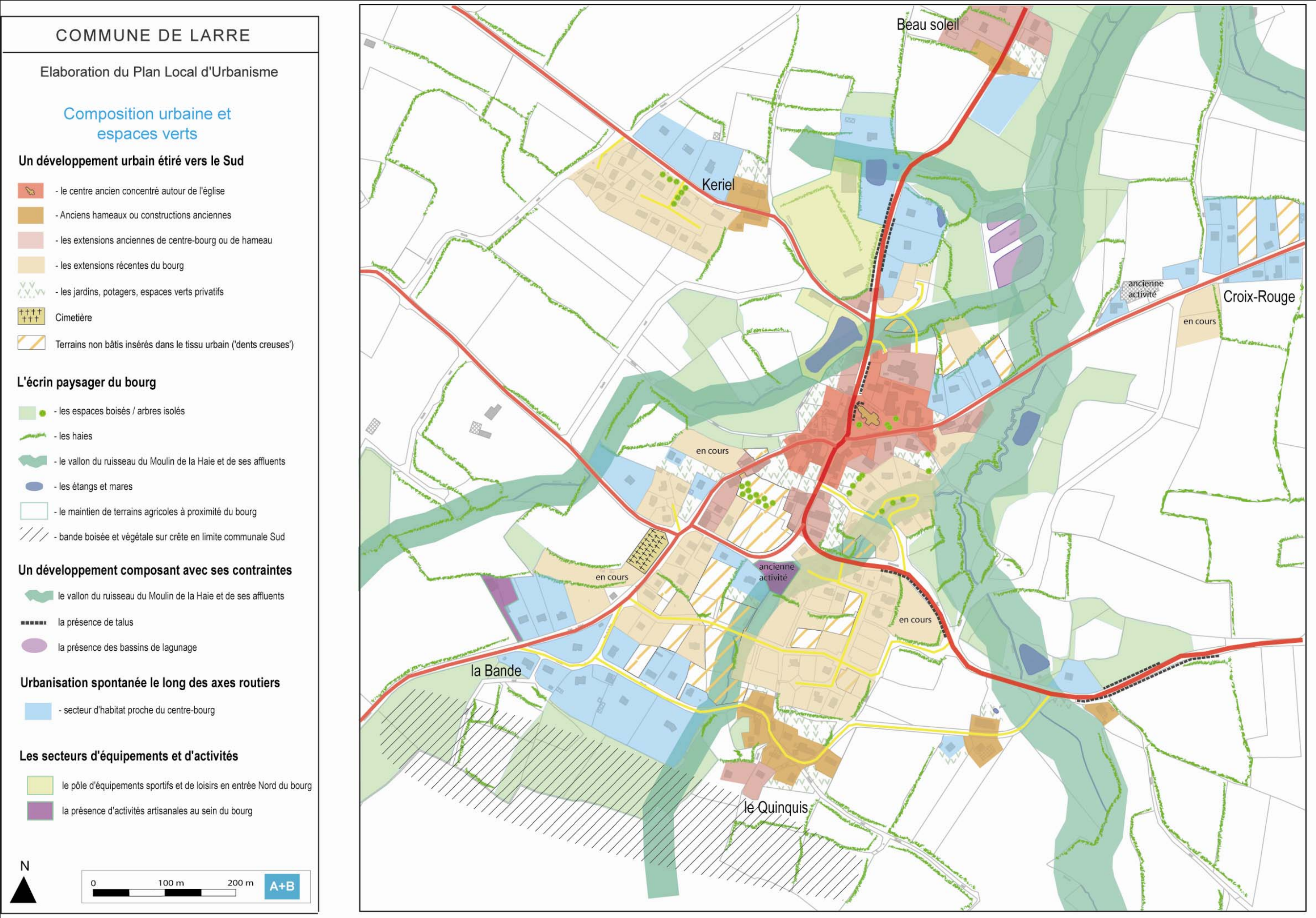
Autour du bourg prédomine une ambiance rurale (cf. photo ci-contre, lieu-dit ‘La Métairie Neuve’). Le



développement urbain essentiellement centré sur le bourg a permis de préserver le caractère des lieux-dits traditionnels en limitant le mitage du territoire. La densité observée sur l’ensemble de la commune est d’environ 50 habitants/km² (environ 60 sur le territoire de la communauté de communes). L’activité agricole encore très présente marque de son empreinte le territoire, répartie de façon homogène (hormis le secteur du Bois de Larré qui occupe une large partie Est du territoire) et régulière (pour une densité de 1,41 site d’exploitation au km²).

Ces exploitations sont desservies par les voies communales ou des impasses, et de nombreux chemins ruraux souvent communaux (depuis le dernier aménagement foncier de 2008).

Malgré la présence de sièges d’exploitations, quelques hameaux ont pu recevoir de la construction récente plus lâche, parfois de façon linéaire (Moustoir-Maria, Kerdégo, L’Hôpital, Beausoleil, Kerolieu, Croix-Rouge, ou encore Kerplat) en complément d’opérations de réhabilitations de l’habitat traditionnel. La quasi-totalité des exploitations sont ainsi concernées par la proximité de tiers situés à moins de 100 mètres (31 logements concernés).



1.2.2. L'articulation des flux de circulation

a. Les dynamiques urbaines avec les pôles voisins

Dans un premier temps, l'analyse des flux domicile-travail (chiffres rassemblant les entrées et les sorties des personnes actives) entre Larré et les autres communes a permis de dégager les principales dynamiques socio-économiques de la commune et de mesurer l'intensité des liens entre les habitants de la commune et l'agglomération de Vannes, et de façon plus relative vers Elven ou Questembert.

Cette analyse met en évidence deux principaux axes majeurs de circulation par l'intermédiaire desquels se répartissent les principaux flux de circulation :

- La RD 139, qui supporte un trafic de moins de 500 véhicules/jour, reliant l'axe Redon-Vannes (RD 775) à l'axe Rennes-Vannes (RN 166) constitue un axe de communication structurant et le seul à irriguer le territoire de façon Nord-Sud. Cette voie, au gabarit limité, traverse le bourg et dessert notamment la place Guillaume Pichon, l'église, ou encore les principaux commerces.

La RD 139 permet de rejoindre Questembert vers le Sud en une dizaine de kilomètres, et Le Cours vers le Nord (4 Km).

- Portant Vannes à moins de 20 min de Larré, la RD 775 (axe Redon-Vannes) en limite Sud de la commune permet aux habitants de bénéficier de la qualité de cette desserte primaire (une mise à 2x2 voies est projeté avec échangeur à hauteur de Larré) sans en recevoir les inconvénients (bruit), le bourg étant situé à plus d'un kilomètre au Nord. Cet axe supporte un trafic de près de 8 000 véhicules/jour.
- Les voies communales n°2 et n°5 permettent de rejoindre les communes voisines d'Elven (8 Km) à l'Ouest et Molac (8 Km) à l'Est.

Le rôle de ces voies ne se limite pas à une simple distribution des flux. Ces axes de desserte représentent également un facteur essentiel en terme d'attractivité pour l'installation de nouveaux ménages sur la commune. Ils participent en cela au phénomène de desserrement de l'agglomération vannetaise essentiellement. La mise en 2x2 voies de la RD 775 et son raccordement à la RN 166 à hauteur d'Elven (à l'horizon 2018-2020) pourrait accentuer le phénomène.

A noter également que malgré les contraintes topographiques, la commune présente des conditions de desserte particulièrement satisfaisantes.

b. L'organisation des flux à l'échelle communale

La RD n°139 qui traverse le bourg et la commune selon un axe Nord-Sud, permet d'irriguer aisément le territoire, via le réseau secondaire des voies communales et des chemins ruraux, en offrant une bonne accessibilité à la majeure partie des hameaux et écarts de la commune, malgré les contraintes topographiques. Le bourg se situe ainsi au carrefour de la RD 139, des VC 2 (route d'Elven) et 5 (route de Molac).

Le réseau de desserte sur l'agglomération se caractérise par :

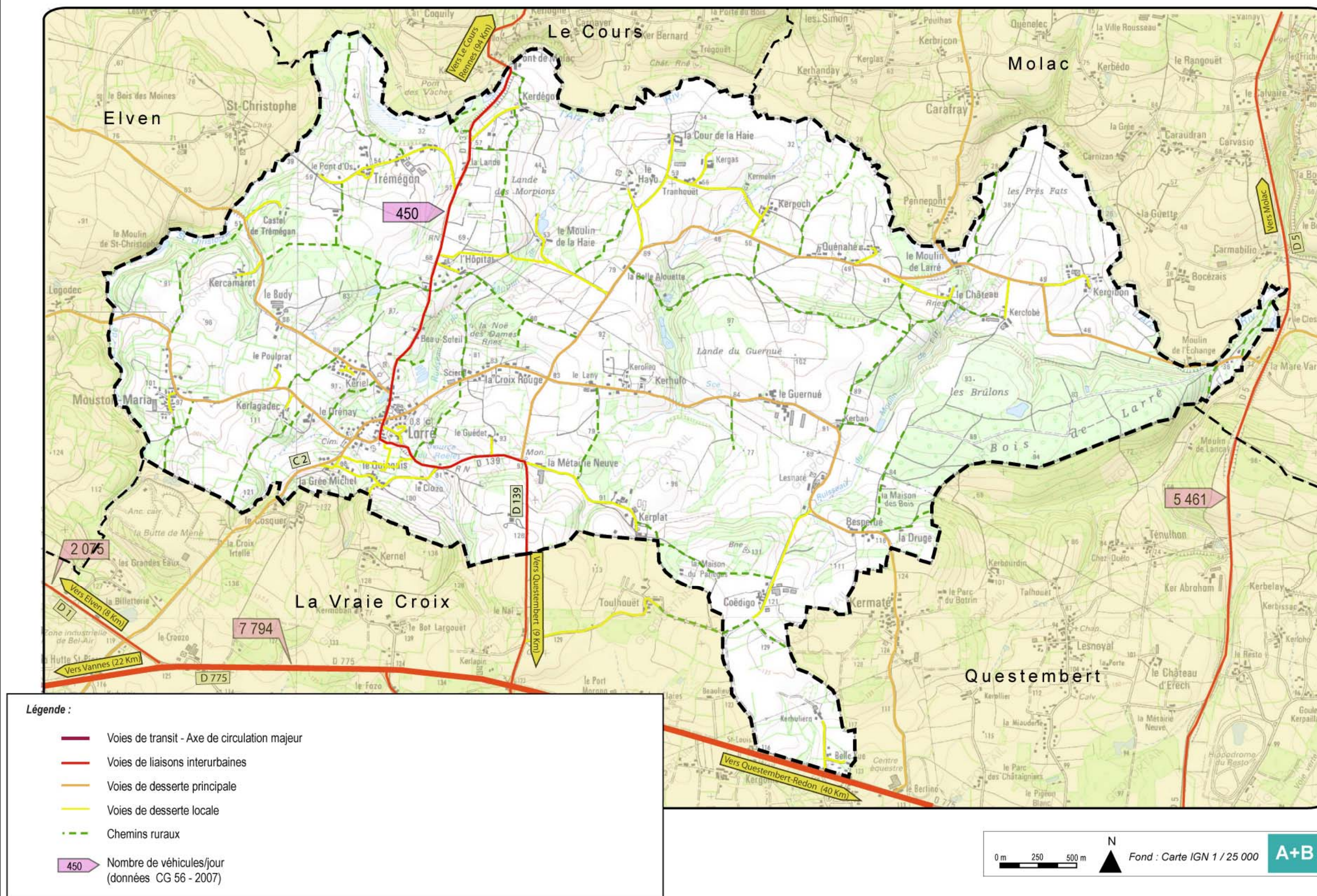
- Au Nord, la RD 139 aboutit très rapidement sur le clocher de l'église et du carrefour avec la route de Molac (place Guillaume Pichon). Après avoir traversée le hameau du Beausoleil qui regroupe quelques habitations, la montée dans le centre-bourg est brutale, sinueuse et marquée par la densité du bâti au croisement des rue du Pont-Gohlen et de la rue de la Forge.
- Au Sud, l'entrée du bourg via la RD 139 est relativement sinueuse avant de découvrir les premières habitations du bourg développées au sein des nouveaux lotissements. L'entrée du bourg (marqué par la présence du panneau d'entrée d'agglomération) se situe après le passage de la vallée du ruisseau du Moulin de la Haie. Cette voie (rue du calvaire) aboutit place Guillaume Pichon après le croisement de la route d'Elven (rue du 19 mars 1962). Le traitement de cette voie structurante a permis d'assurer dans de bonnes conditions de sécurité la traversée du bourg, notamment aux abords des commerces rue du Commerce.
- Les limites d'entrée d'agglomération restent plus difficiles à appréhender en entrée Nord-Est (voie communale n°201) du fait du caractère assez discontinu et assez lâche du cordon bâti développé le long de cette voie assez rectiligne (secteur de Croix Rouge). Cette voie (rue de fontaine Saint-Méen) aboutit au pied de l'église et de la mairie place Guillaume Pichon, après avoir franchie le vallon du ruisseau du Moulin de la Haie. L'arrivée dans le cœur du bourg est rapide et brutale (en contraste avec le caractère naturel préservé du vallon). L'absence de traitement de cette voie ne permet pas d'apporter des conditions de sécurité optimales (vitesse excessive du fait notamment du caractère rectiligne de la voie et de son tracé en descente).
- L'entrée Sud-Ouest, proche de la limite communale Sud, est desservie par la route d'Elven (VC n°2) ; elle conserve un caractère bocager et champêtre important. L'arrivée dans l'agglomération est marquée par la présence de l'habitat pavillonnaire du secteur de La Bande. Cette voie aboutit rue Saint-Michel en entrée d'agglomération, avant d'arriver sur l'intersection de la VC n°101/rue de la Fontaine St Aignan à hauteur du cimetière. La voie, en sens unique sur la rue de la Fontaine St Aignan rejoint ensuite la rue du Calvaire (RD 139).
- Les entrées Ouest, de type rural sont marquées par des arrivées rapides et nettes dans l'agglomération. La VC n°4 dessert le lotissement de Keriell et le secteur sportif de Pont-Gohlen avant d'arriver sur la rue de la Forge (RD 139). L'entrée de l'agglomération par la VC n°101 arrive rapidement sur le carrefour de la rue Saint-Michel. Elle est marquée par la présence du cimetière et par l'étroitesse de la chaussée accentuant les difficultés de circulations qui restent cependant très limitées.

La RD 139 (rue du calvaire et rue de la Forge), et de manière plus secondaire, les voies communales n°201 (rue de la fontaine St Méen), n°2 (rue St Michel), n°101 et n°4 (rue du Pont-Gohlen) constituent les axes principaux de la trame viaire de l'agglomération. Des dessertes plus locales, dont certaines en impasse, irriguent les secteurs d'habitat plus récents qui ceinturent le centre-bourg de la commune.

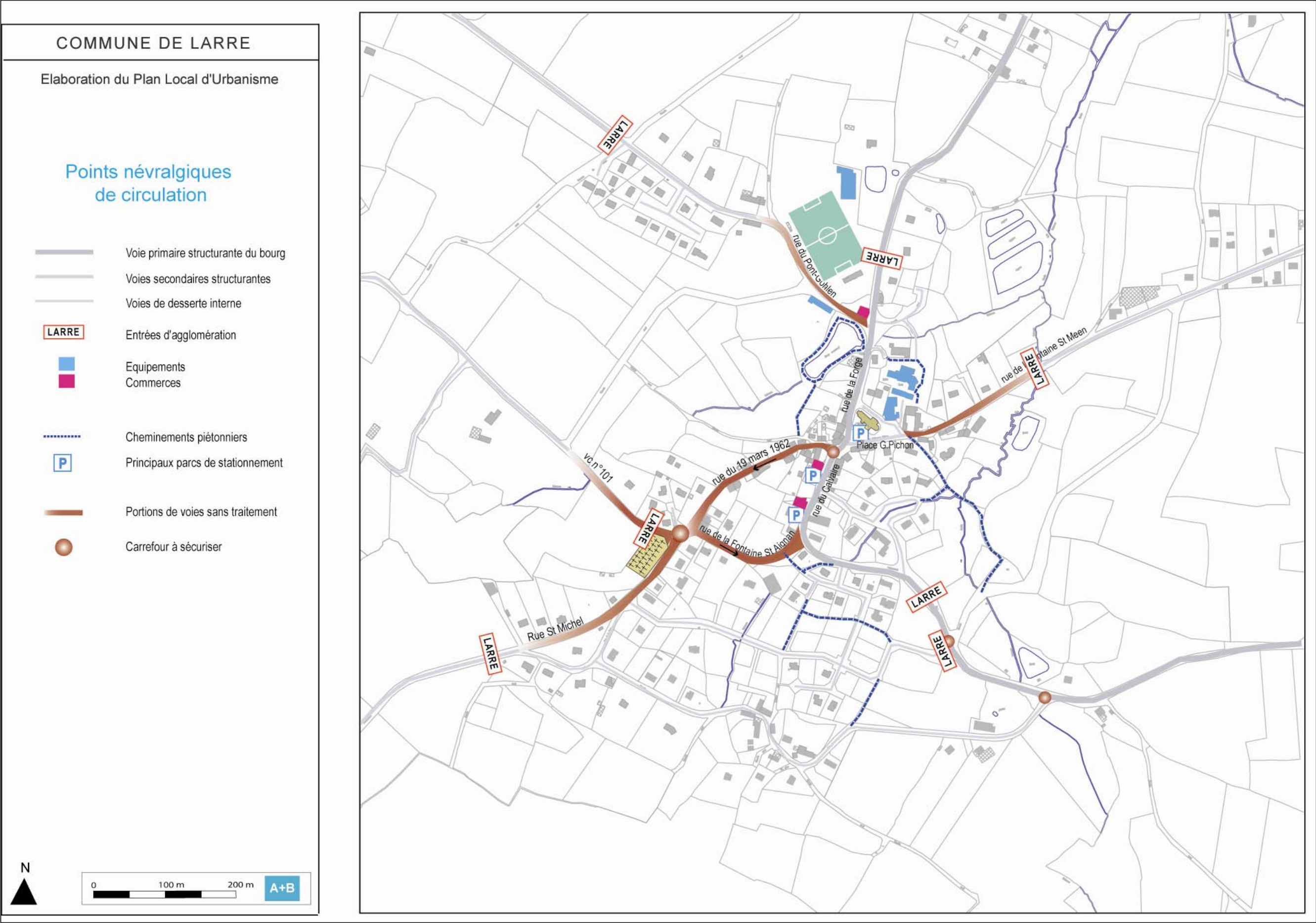
La commune propose également différents sentiers pédestres de randonnée ou de promenade en campagne, que viennent agrémenter de part et d'autre les linéaires de haies et de talus.

COMMUNE DE LARRE - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Hiérarchie viaire







1.2.3. Des points générateurs de flux : les équipements de superstructure

La vie du bourg s’organise principalement autour du centre historique, le long de la RD 139, qui concentre les principaux services et commerces de proximité.

Les principaux équipements d’intérêt collectif (école, mairie, bibliothèque) s’inscrivent au sein du centre-bourg. Les équipements sportifs, bien que situés en entrée Nord du bourg, restent très proches du centre-bourg (moins de 250 m sépare le terrain de sport de l’église).

a. Les activités et les services

Les entreprises de Larré en 2009

Commerces	Entreprises artisanales
Un bar-tabac-journaux Un bar-restaurant-crêperie Un multiservices (y compris dépôt de pains) Un apiculteur	2 couvreurs (3 à 4 salariés) 1 maçon (2 salariés) 1 menuisier 1 multiservices (bâtiments – travaux divers) 1 autocariste 1 transporteur (environ 30 salariés) 1 rejointoiement de façades

Source : commune - 2008

Il n’existe pas actuellement de zone d’activités sur la commune. Des zones d’activités intercommunales existent sur Questembert, La Vraie Croix, Molac, Caden, Limerzel, ...

Le tissu commercial de la commune se révèle limité compte tenu de la proximité de pôles urbains plus importants offrant un ensemble de commerces et de services très diversifié (Questembert, Elven, Vannes, ...) et compte tenu des problèmes de viabilité liés à la fragilité de la demande locale. Toutefois, la commune de Larré a été en mesure de développer une offre d’équipements permettant de répondre à une partie des besoins de première nécessité de sa population. La nouvelle dynamique démographique dont bénéficie la commune pourrait non seulement rendre durable l’exploitation de commerces sur Larré mais aussi attiser de nouveaux besoins et peut-être des implantations complémentaires.

b. les équipements administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs

Equipements administratifs : la commune dispose d’une mairie, située aux abords de l’église, et son atelier technique.

Equipements scolaires : la commune dispose d’une école publique maternelle et primaire (cinq classes), située à l’arrière de la mairie.

Pour le collège, les élèves scolarisés fréquentent majoritairement les établissements de Questembert. Pour les lycées publics et privés, les élèves fréquentent majoritairement Questembert ou Vannes.

Il existe également une cantine scolaire dans les locaux de l’école, ainsi qu’une garderie péri-scolaire. Une extension de la cour et du préau est envisagée.

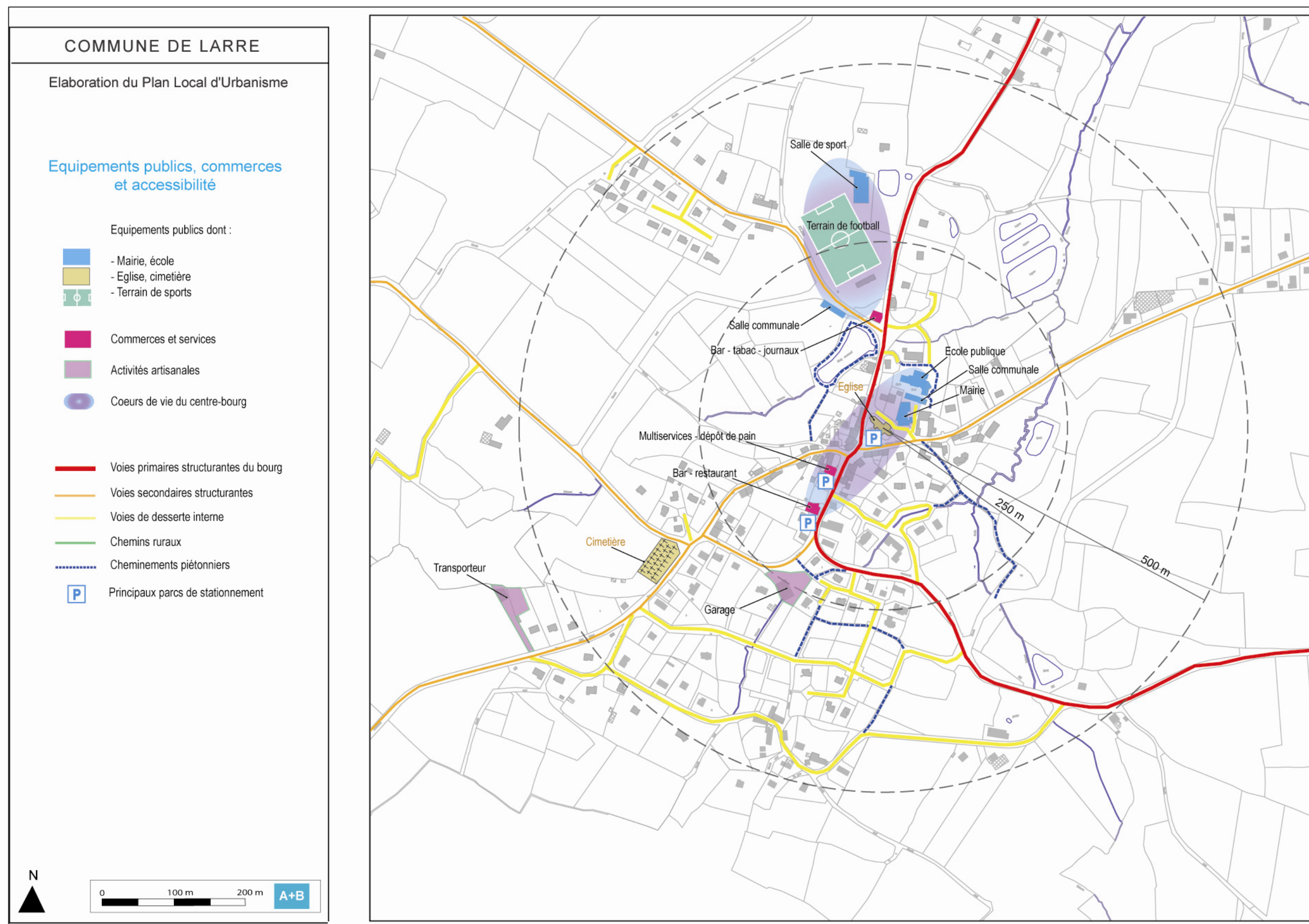
Equipements socioculturels et de loisirs : la commune dispose actuellement d’une salle communale au Pont-Gohlen (Nord du bourg).

La capacité limitée de cette salle a amené la municipalité à envisager la construction d’une nouvelle salle polyvalente (études de conception en cours), plus grande et située entre la salle existante et l’étang communal.

Une bibliothèque est présente à proximité de l’église.

Equipements sportifs : la commune met à disposition de ses habitants un terrain de football (avec vestiaires-douches), et une salle de sports. Ces équipements se situent au Nord du bourg, rue du Pont-Gohlen.

Un boulodrome est également présent aux abords de la salle du Pont-Gohlen.



*c. les structures d'accueil***Les structures d'accueil touristiques :**

La commune bénéficie de l'attrait touristique de l'ensemble de la région, et notamment du littoral atlantique, des Landes de Lanvaux, et du golfe du Morbihan. Les capacités d'hébergement reposent sur quelques structures touristiques, implantées sur le territoire de la commune. Il s'agit des gîtes ruraux et de chambres d'hôtes.

La part du tourisme lié à la présence de résidences secondaires, au nombre de 34 en 2007, a augmenté depuis 1990 (+ 10) et représente un apport de visiteurs non négligeable bien que la majorité de ces résidences appartiennent à des personnes ayant des attaches familiales sur Larré.

Les différents circuits de randonnée permettent de découvrir les richesses paysagères de la commune. La commune est aussi concernée par le réseau structurant du plan vélo départemental.

Les structures d'accueil à caractère d'intérêt collectif :

L'association AMPER (Association Morbihannaise Prestataire de Services Pour l'Emploi en Milieu Rural), basée à Vannes, assure le portage de repas, l'entretien du jardin ou encore les travaux d'entretiens classiques ou de bricolage.

La capacité du cimetière communal, localisé rue de Saint-Michel, est aujourd'hui limitée. Des besoins d'extension pourraient être envisagés prochainement, accompagné d'un parc de stationnement aménagé. Les capacités de stationnement aux abords du cimetière sont en effet très limitées.

II. Le contexte naturel

2.1. Le socle géologique et la nature des sols

Le complexe géologique sur lequel repose la commune s'intègre dans l'évolution géologique de la Bretagne méridionale, tectoniquement très affecté (nombreuses failles, chavauchements, ...).

Le bâti métamorphique fut repris par l'orogénèse hercynienne et rajeuni à l'ère tertiaire après une importante érosion.

Le substratum géologique de la région est constitué par :

- des formations éruptives constituées de granulite grenue au sud de la commune,
- des formations métamorphiques constituées de différents types de schiste et de quartzites sur la partie Nord de la commune,
- et des dépôts fluviatiles quaternaires en fond de vallée des ruisseaux et de l'Arz.

Les terres labourables et accessibles sont exploitées intensivement. A l'inverse, les prairies encaissées et les zones humides restent très souvent inexploitées. C'est le cas notamment des abords de l'Arz et de ses affluents. Cette tendance est due aux difficultés d'accès, d'exploitation mécanique et de la médiocrité des récoltes (terres parfois caillouteuses, pentues ou humides).

Le potentiel agronomique des sols est qualifié de bon à 50 % et de moyen à 45 % (source : diagnostic agricole – Chambre d'Agriculture du Morbihan – 2008).

2.2. Hydrographie et topographie

Le contexte topographique et hydrographique, particulièrement bien marqué, joue un rôle essentiel dans la compréhension du paysage.

La commune se situe au sein du bassin-versant de l'Arz, rivière qui constitue la limite Nord du territoire et qui rejoint l'Oust au niveau de Redon, puis la Vilaine (la commune est d'ailleurs comprise dans le périmètre du SAGE Vilaine). La vallée est relativement large. Six ruisseaux orientés Sud-Nord drainent la commune et délimitent des sous-bassins versants, en créant des vallons parfois très encaissés.

La commune s'étend ainsi sur un plateau incliné globalement du Sud vers le Nord. Les altitudes s'étagent entre 26 m au niveau de l'Arz au Nord-Est du territoire et 131 m au Nord de Coédigo.

La topographie a eu une implication directe sur le développement territorial. Le bourg de Larré s'est implanté sur le versant Ouest de la vallée du ruisseau du Moulin de la Haie. Le bourg se situe à une altitude voisine de 90 m.

Un événement topographique majeur et pénalisant est constitué par la carrière de la Vraie-Croix sur la Butte de Mené, particulièrement visible et générateur de nuisances à moustoir-Maria.

2.3. Les boisements

La commune présente un taux de boisement assez important du fait notamment de la présence du Bois de Larré (de l'ordre de 20 % de la superficie totale contre environ 13 % pour la région Bretagne).

Deux grands types de boisements peuvent être distingués :

Les boisements, parfois humides, soulignant les fonds de vallée. Les zones boisées en bordure de cours d'eau, parfois abandonnées (avec présence d'arbres morts laissés sur place), constituent des milieux écologiques très riches, support de vie de nombreuses espèces animales et végétales. Les bandes boisées de rive jouent également un rôle de régulation des pollutions diffuses et de ralentissement de vitesse des écoulements des crues. Environ 40 hectares de zones boisées humides sont recensés sur le territoire,

Les boisements de versant et de plateau (Bois de Larré, Lande de Guernué, Brûlons, bois de Castel Trémégan, ...) soulignant les lignes de crête (pins, conifères, taillis).

2.4. Les haies et talus

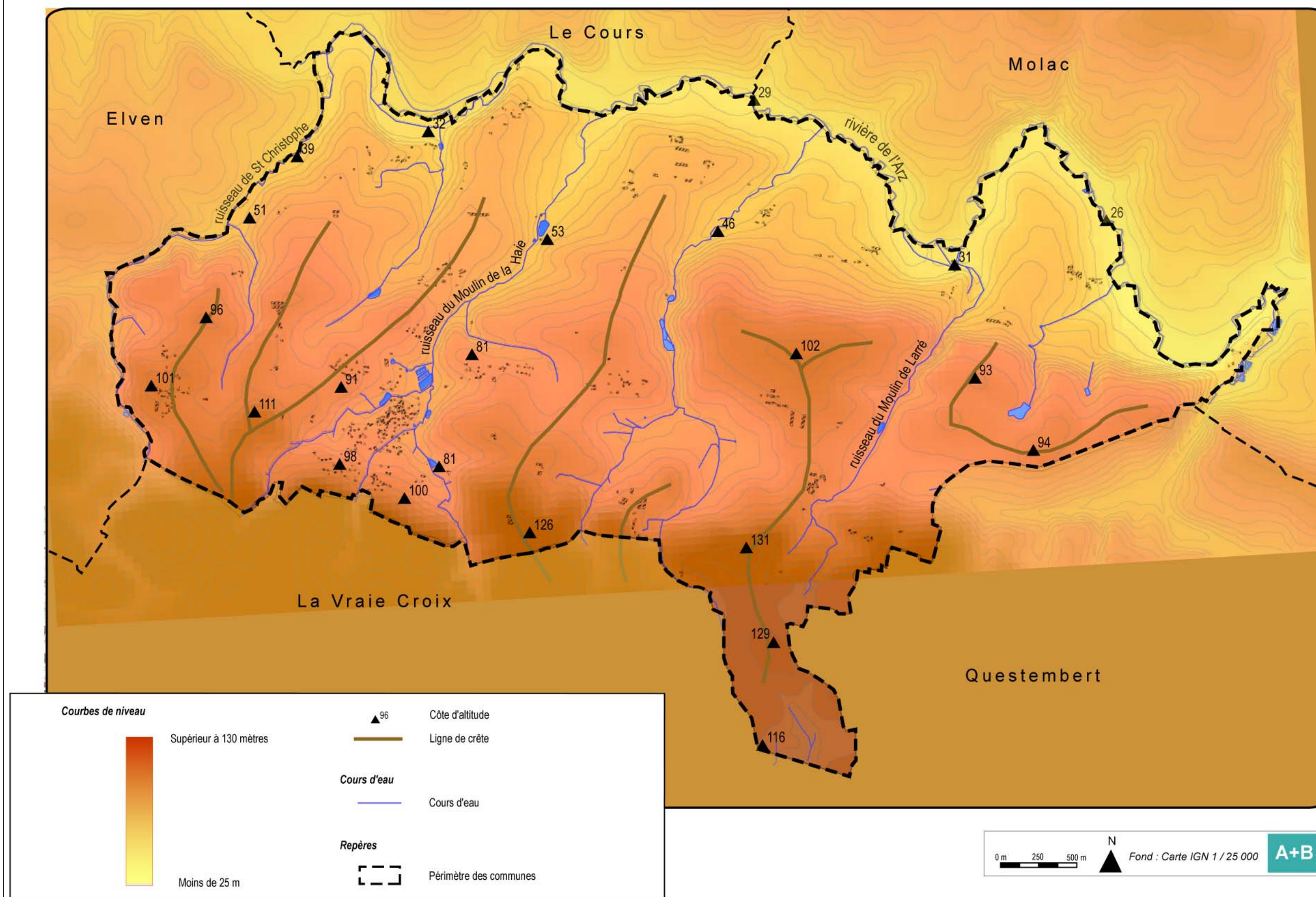
L'espace agricole, autrefois caractérisé par la densité de sa trame bocagère, a été quelque peu marqué par les opérations successives de restructurations ou de remembrements agricoles parcellaires qui ont entraîné la destruction de nombreux talus plantés et de chemins creux, notamment sur les plateaux (secteur de Guernué, de Lesnaré, de La Belle Alouette,, ...), au centre de la commune (la dernière opération de remembrement a eu lieu en 2008).

On retrouve globalement les haies et les talus sur l'ensemble du territoire communal. La végétation des haies est principalement représentée par la série atlantique dominante du chêne pédonculé, rencontré dans les haies et sur les talus bordant les chemins. Toutefois, la présence d'autres espèces est probable dans des secteurs où l'humidité reste quasi permanente pendant six mois de l'année (aulne, frêne, ...).

Plusieurs haies et talus constituent des entités paysagères intéressantes pour la commune, notamment lorsqu'elles bordent et mettent en valeur des chemins de randonnée ou de promenade. Celles-ci sont répertoriées dans le zonage PLU et bénéficie d'une protection. Le réseau de haies peut en effet être menacé, particulièrement dans les secteurs où il est déjà déstructuré : pentes légères et sols sains qui incitent à la constitution de grandes parcelles cultivées.

COMMUNE DE LARRE - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Contexte topographique et hydrographique



2.5. Les secteurs humides

Ce sont des cours d'eau, étangs et leurs abords, voire des espaces boisés ou des espaces présentant également en leur sein une végétation herbacée (prairie ou friche), dans lesquels sont observés des signes d'hydromorphie du sol (présence d'espèces indicatrices : jonc, ressuyage tardif...).

L'inventaire des zones humides réalisé en 2007 a permis de révéler la présence de 312 zones humides sur la commune, représentant une surface de près de 195 hectares, soit 11,5 % de la superficie totale (voir graphe ci-contre extrait de l'inventaire des zones humides réalisé par le Grand Bassin de l'Oust – cf. pièce annexé au PLU).

Cinq types de zones humides ont été recensés à savoir :

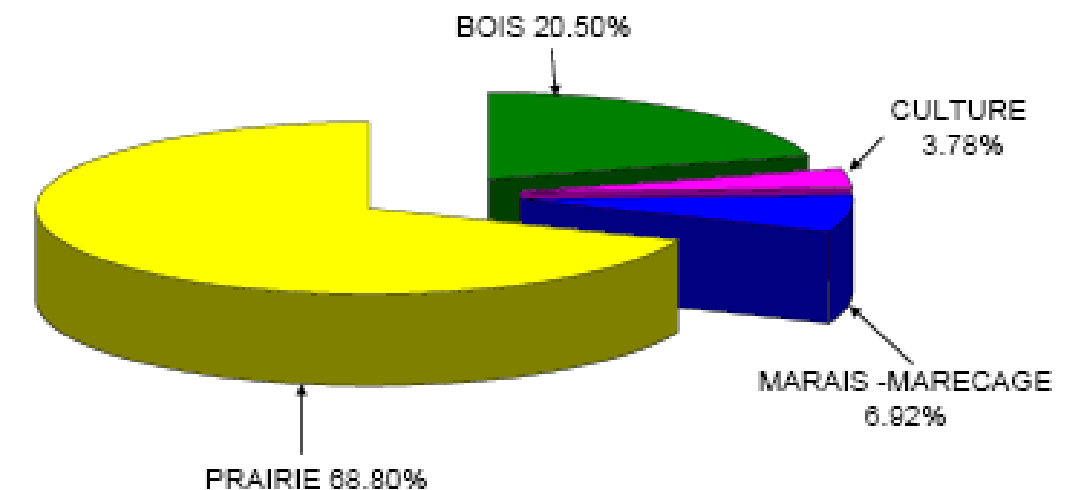
- Les zones boisées humides (39,88 ha.)
- Les prairies humides à hydromorphie temporaire (85,34 ha.)
- Les prairies à hydromorphie permanente (13,46 ha.)
- Les marais/marécages à hydromorphie (18,32 ha.)
- Les cultures annuelles à hydromorphie temporaire (7,34 ha.)

De façon générale, ces zones humides peuvent constituer des milieux biologiques de grand intérêt qu'il convient de préserver, non seulement pour leur intérêt intrinsèque (biodiversité remarquable, habitats en régression suite aux drainages et mises en culture), mais aussi parce qu'elles jouent :

- un rôle hydraulique (régulation du débit des ruisseaux par leur rôle « d'éponge »,
- un rôle épurateur vis-à-vis des eaux de surface (dénitrification et filtration des pesticides,...),
- un rôle paysager.



LES DIFFERENTES TYPES DE ZONES HUMIDES



2.6. Les corridors écologiques

Un corridor écologique est un milieu ou un ensemble de milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux (sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration...) pour une espèce, un groupe d'espèces ou une population.

Les corridors écologiques assurent ou restaurent les flux d'espèces et de gènes qui sont vitaux pour la survie des espèces et leur évolution adaptative. Ils sont donc vitaux pour le maintien de la biodiversité animale et végétale et pour la survie à long terme de la plupart des espèces.

La fonction première d'un corridor est de permettre le déplacement des espèces sauvages.

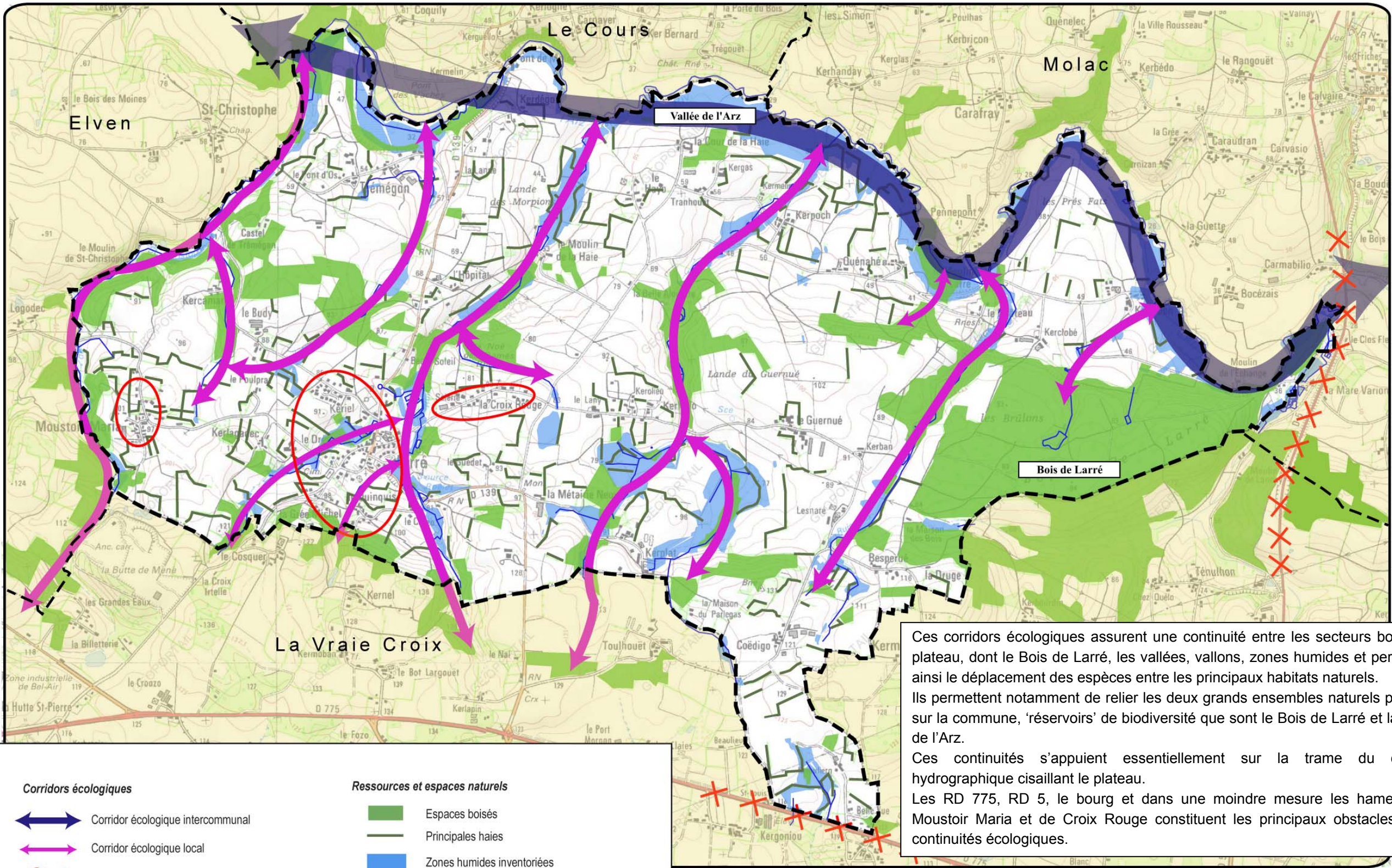
Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leurs connexions et de leurs éléments.

Une des principales causes de la régression de la biodiversité réside dans la fragmentation des écosystèmes par le développement de l'urbanisation et des activités humaines qui a physiquement ou fonctionnellement interrompu ou morcelé un grand nombre de corridors écologiques (infrastructures linéaires de transport (trains, autoroutes, roades...), lignes à haute tension, zones urbaines...).

Il apparaît donc nécessaire de préserver voire restaurer des corridors écologiques pour assurer le maintien de la biodiversité.

COMMUNE DE LARRE - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Continuités écologiques



Ces corridors écologiques assurent une continuité entre les secteurs boisés de plateau, dont le Bois de Larré, les vallées, vallons, zones humides et permettent ainsi le déplacement des espèces entre les principaux habitats naturels. Ils permettent notamment de relier les deux grands ensembles naturels présents sur la commune, 'réservoirs' de biodiversité que sont le Bois de Larré et la vallée de l'Arz.

Ces continuités s'appuient essentiellement sur la trame du chevelu hydrographique cisailant le plateau.

Les RD 775, RD 5, le bourg et dans une moindre mesure les hameaux de Moustoir Maria et de Croix Rouge constituent les principaux obstacles à ces continuités écologiques.



III. Appréhension des paysages, des ambiances et du patrimoine larréens : tranquillité et qualité du cadre de vie

La présente approche des paysages et du patrimoine de Larré veille notamment à mettre en évidence, à travers un balayage du territoire et par l'illustration de ses grandes composantes paysagères :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire, étroitement liés aux conditions topographiques, et constituant un élément essentiel dans l'attractivité et la perception du territoire, la richesse des panoramas liés au contexte topographique offrant quelques points de vue sur le bourg, en particulier depuis le versant Est de la vallée du ruisseau du Moulin de la Haie.
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir la greffe de futurs îlots ou quartiers urbains sur Larré.
- les points de repère (clocher, ...) ou de perturbation paysagère (pylônes électriques, perception de la carrière de La Vraie Croix),
- la valeur patrimoniale de certains sites ou de secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local).

La variété des ambiances paysagères observées sur le territoire communal est le fruit des alternances et des différentes séquences paysagères nées des variations de relief (différentes vallées et vallonements de leurs affluents), de la présence d'espaces semi-bocagers et d'espaces plus ouverts, de la présence de boisements répartis sur l'ensemble du territoire, et de l'empreinte des axes routiers (RD 139 et RD 775 essentiellement) dans le ressenti de l'espace.

3.1. Le Bois de Larré, un espace d'intérêt patrimonial

Le Bois de Larré (essentiellement composé de pins, de conifères mais aussi de taillis) constitue une masse relativement homogène de 150 hectares environ (*cf. photo aérienne ci-dessous*), marquant fortement de fait, le paysage de l'Est de la commune. Le bois se prolonge vers l'Ouest sur toute la largeur de la commune, par des boisements épars de moindre importance, occupant les pentes les plus abruptes, mais créant pourtant une unité.

Le Bois fait face, sur le versant opposé de la vallée de l'Arz, aux Landes de Lanvaux, vaste ensemble boisé s'étendant du pays de Camors à l'Ouest aux environs de Redon à l'Est, sur 70 kilomètres (concerne ainsi 18 communes). Cette crête rectiligne correspond à une bande de granite large de 3 à 5 kilomètres, pour une altitude moyenne de 120 à 150 mètres.

Les Landes de Lanvaux font l'objet d'un inventaire en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F. de type 2). Le périmètre ne concerne cependant pas le territoire communal de Larré.



3.2. Intérêt et qualité de secteurs naturels : vallées, zones humides, boisements

Les vallées ou les secteurs de dépressions retiennent l'attention non seulement à travers leur empreinte physique, mais aussi par les boisements et coulées végétales qui accompagnent souvent leur talweg. Ces secteurs humides composés pour l'essentiel de prairies, offrent des paysages verdoyants, plus ou moins vallonnés. Ces paysages plus renfermés rencontrés au cœur des vallons humides créent des ambiances plus intimistes.

Outre leur intérêt écologique, ils offrent un cadre de vie de qualité à travers leur intérêt paysager. Ils se rencontrent :

sur la vallée de l'Arz, constituant un cadre paysager particulièrement sensible. Le ruisseau marque la limite communale Nord,

en limite communale Ouest, le long du ruisseau de Saint-Christophe, depuis le secteur de Moustoir-Maria jusqu'à sa confluence avec l'Arz au Nord-Ouest de Trémégan,

le long de la vallée du ruisseau du Moulin de la Haie, sur la façade Est du bourg. Ce cours d'eau prend sa source sur la commune de La Vraie-Croix au Sud du bourg avant de rejoindre également l'Arz au Nord-Est de Kerdégo.

le long du vallon du ruisseau du Moulin de Larré qui prend sa source sur la commune sur le secteur de Coédigo, traverse une partie du Bois de Larré avant de rejoindre l'Arz à hauteur du lieu-dit 'Le Moulin de Larré'.

enfin, quatre autres vallons se ressentent par l'ondulation du relief, dont un délimitant la commune avec Molac à l'Est du Bois de Larré. Un autre vient jouxter le secteur de Kerpoche, et un autre le secteur de Trémégan. Ce dernier donne une impression de surplomb à la RD 139 qui le jouxte, offrant des vues panoramiques intéressantes. Ces trois ruisseaux regagnent l'Arz au Nord du territoire. Enfin, un autre petit vallon se ressent sur le secteur de Kercamaret à l'Ouest de la commune. Ce petit ruisseau se jette dans le Saint-Christophe.

De manière générale, les vallées conservant une étroite relation avec le patrimoine bâti que l'on peut y rencontrer et qui a su maintenir tout son caractère et toute son authenticité.

Les vallées et vallons rencontrés sur Larré représentent des milieux humides, réceptacles d'eaux de ruissellement descendant des plateaux, occupés par une végétation plus conséquente. Espaces de qualité paysagère, elles présentent en outre un intérêt écologique de premier ordre.

Outre le Bois de Larré, quelques boisements épars parsèment le plateau. Les bosquets de pins, aux ports plus élancés, suscitent un impact visuel particulièrement ressenti sur certains secteurs (Le Guernué, Lesnaré, ...), d'autant plus qu'ils soulignent le plus souvent les lignes de crêtes. Par ailleurs, les anciennes voies et chemins ruraux sont très souvent bordés de talus supportant des haies bocagères* de qualité composées de très beaux chênes.

*** Il est à préciser que les haies, alignements d'arbres intéressants à préserver ou des arbres remarquables relevés en bordure de voie, de chemins publics, ont fait l'objet d'un inventaire repris par le plan de zonage du P.L.U.**

Vallée de l'Arz (secteur du Moulin de Larré),



Vallon du Moulin de la Haie à hauteur du bourg,



Pinèdes (secteur des hauts de Quénahé)



Secteur du Moulin de la Haie



Chemin à l'Est du bourg, sur le versant du vallon du ruisseau du Moulin de la Haie



Commune de Larré

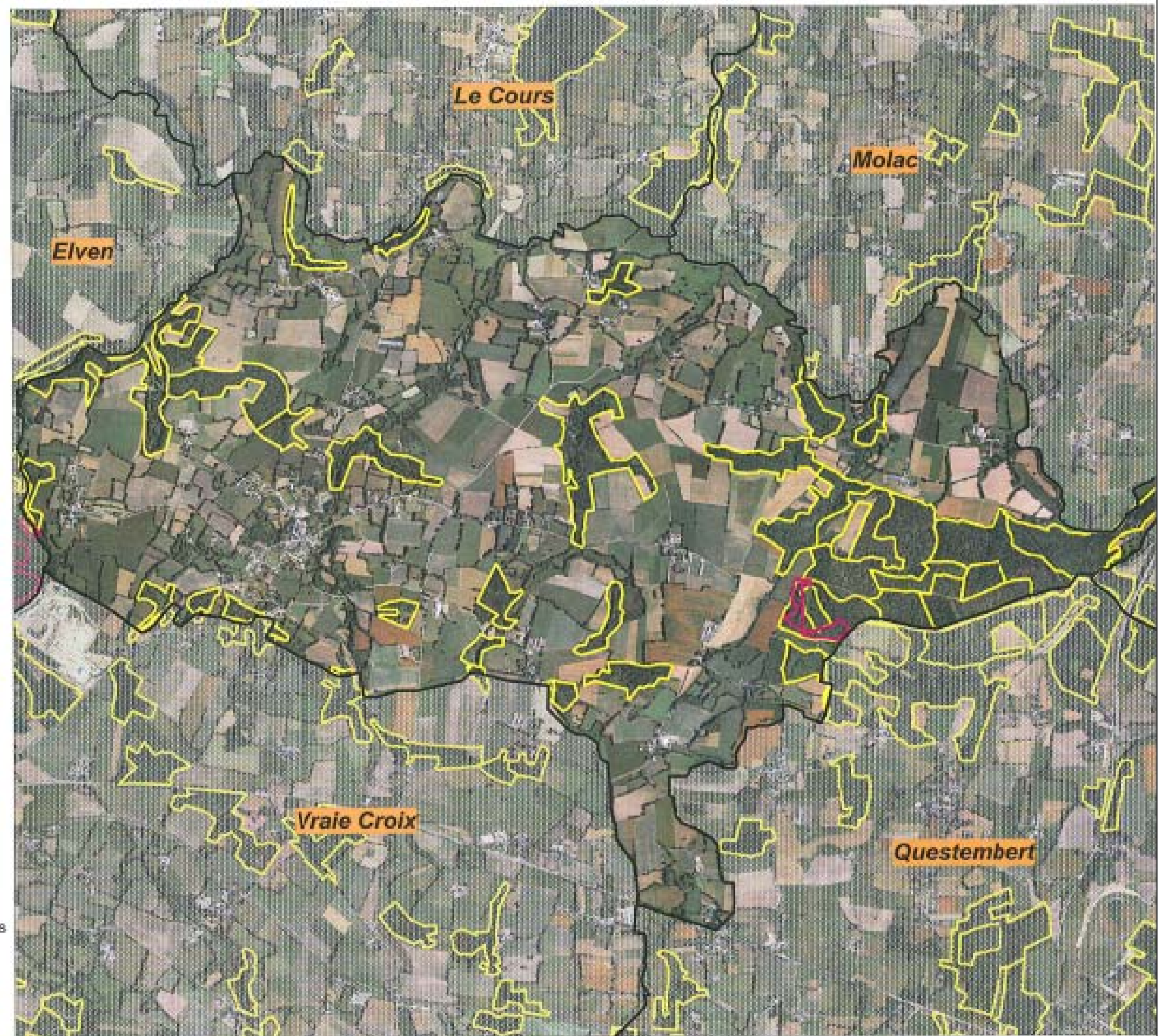
2 - Illustration cartographique des massifs forestiers

LEGENDE

-  Ilôts ayant bénéficiés d'aides de l'état (source SYLVA)
-  Massifs de + de 2,5 ha (Source IFN)



Scuola BOCARTOCCARINI N. 1040037
 Scuola BORTINO N. 1040004
 Scuola MILI DIAP. 10394 via Martiriani



3.3. Quelques secteurs agricoles créant de larges panoramas

Entre les secteurs vallonnés et boisés, sur des terrains assez plats situés en plateaux, les terrains agricoles privilégient des cultures céréalières alternant avec les prairies, impliquant des pratiques plus intensives et une nécessaire ouverture du paysage liée à la disparition de la trame bocagère traditionnelle.

Cette ouverture des champs visuels rencontrée sur certains secteurs de Larré offre des panoramas relativement intéressants et favorise occasionnellement la perception même assez lointaine et furtive de points d’appel (clocher de l’église de Le Cours, chapelle de Saint-Christophe, voire des pylônes de la ligne à très haute tension marquant fortement le paysage sur le plateau ...), contribuant à faciliter un repérage dans l’espace (cf. clichés ci-contre).

Toutefois, le clocher de l’église, point culminant du bourg de Larré, reste peu perceptible depuis ces espaces, pourtant ouverts. Les franges urbaines de l’agglomération, elle-même située dans un écrin végétal (nombreux vallons boisés, haies bocagères, ...), restent ainsi bien intégrées.

Cette exposition visuelle des formes urbaines représente un des enjeux essentiels du développement urbain (que ce soit sur le bourg ou en campagne), car elle laisse augurer des soucis d’intégration paysagère de constructions nouvelles dans le cadre de paysages ouverts.



Vue depuis les hauts de Quénahé sur le bourg de Le Cours, sur le versant Nord de l’Atz

Exemples de secteurs ouverts créant de larges panoramas



*Vue depuis le secteur de La Belle Alouette au centre de la commune avec en arrière plan un exemple de mitage de l’espace agricole (présence d’une habitation isolée)
La ligne à très haute tension avec ses pylônes sont d’autant plus marqués dans l’espace qu’aucune haie ou bois ne vient les intégrer.*



Vue depuis le secteur de Kerban



Vue depuis les hauts de Quénahé

3.5. Perception des principales entrées du bourg

Le maintien de boisements plus ou moins denses sur l'ensemble de ses façades, le maintien de haies bocagères en place, le peu de recul généré par le relief, atténuent la perception des façades urbaines du bourg, et permet de présager une bonne intégration paysagère de constructions nouvelles de la commune. Ce sont en effet sur les marges des entités urbaines et en premier lieu sur celles du bourg que se façonne et se véhicule l'image de Larré.

Cette exposition visuelle des formes urbaines représente donc un des enjeux essentiels du développement urbain.

Les entrées du bourg de Larré sont globalement caractérisées par :

- une absence de traitement particulier visant à les marquer dans l'espace urbain,
- des espaces réservés aux cycles et aux piétons absents ou mal adaptés à leur fonction,
- un intérêt paysager et champêtre non négligeable lié à la vallée boisée du ruisseau du Moulin de la Haie et ses affluents côtoyant les façades Nord, Ouest et Est du bourg, ainsi qu'à la présence fréquente de haies bocagères bordant les voies d'entrées d'agglomération,
- des flux routiers très limités, mais à vitesse parfois excessive en entrée de bourg.

Le développement urbain s'accompagnant à l'avenir d'une recrudescence du trafic, la question des entrées de bourg et de la traversée de bourg impose d'être soulevée et examinée de manière à prévenir de risques de détérioration des conditions de déplacements, tant pour les véhicules que pour les cycles et les piétons, de manière aussi à réfléchir à l'image du bourg de Larré véhiculée dans sa première perception aux différentes entrées du bourg.

La présence de pavillons confère immédiatement un caractère urbain aux entrées de bourg, mais le manque de traitement adapté et finalisé de la voirie limite la qualité visuelle et la mise en valeur des entrées d'agglomération. La présence d'un habitat linéaire assez important sur le secteur de Croix-Rouge perturbe quelque peu le ressenti d'entrée dans le bourg et rend flou la limite physique de l'agglomération.



Photo en haut à gauche : entrée depuis la RD 139 par le Sud-Est, présence d'un talus rocheux et de zones humides de part et d'autre de la chaussée

Photo en haut à droite : entrée depuis la RD 139 par le Nord, présence de hauts talus plantés marquant fortement la descente vers le bourg

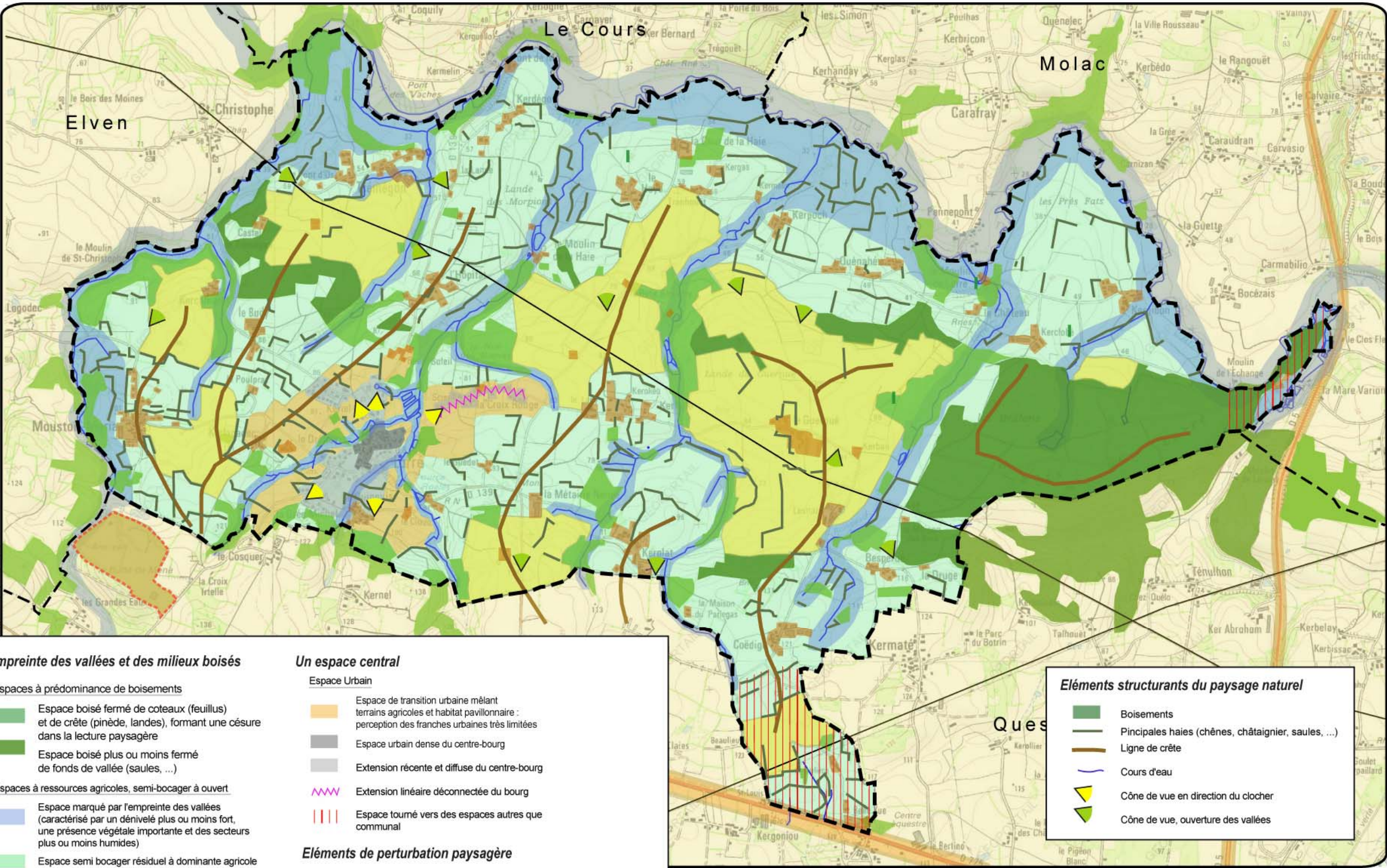
Photo au milieu à gauche : entrée par le Nord-Ouest, caractère bocager encore présent marquant l'arrivée sur le lotissement de Keriell

Photo au milieu à droite : entrée depuis le Sud-Ouest du bourg, en léger surplomb par rapport au terrain à gauche et bordée de haies bocagères

Photo en bas : entrée brutale dans le bourg, marquée par la présence du cimetière formant l'angle avec la rue Saint-Michel

COMMUNE DE LARRE - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Approche paysagère



L'empreinte des vallées et des milieux boisés

Espaces à prédominance de boisements

- Espace boisé fermé de coteaux (feuillus) et de crête (pinède, landes), formant une césure dans la lecture paysagère
- Espace boisé plus ou moins fermé de fonds de vallée (saules, ...)

Espaces à ressources agricoles, semi-bocager à ouvert

- Espace marqué par l'empreinte des vallées (caractérisé par un dénivelé plus ou moins fort, une présence végétale importante et des secteurs plus ou moins humides)
- Espace semi bocager résiduel à dominante agricole ouvertures visuelles limitées tournées vers les vallées
- Espace agricole plus ouvert
- Des hameaux, sites d'intérêt patrimonial et paysager en campagne, relativement dispersés sur le territoire

Un espace central

Espace Urbain

- Espace de transition urbaine mêlant terrains agricoles et habitat pavillonnaire : perception des franchises urbaines très limitées
- Espace urbain dense du centre-bourg
- Extension récente et diffuse du centre-bourg
- Extension linéaire déconnectée du bourg
- Espace tourné vers des espaces autres que communal

Eléments de perturbation paysagère

- Ligne THT
- Carrière de Mené (sur la commune de La Vraie Croix)
- Présence des RD 775 et RD 5 qui marquent les limites communales

Eléments structurants du paysage naturel

- Boisements
- Pincipales haies (chênes, châtaignier, saules, ...)
- Ligne de crête
- Cours d'eau
- Cône de vue en direction du clocher
- Cône de vue, ouverture des vallées



3.6. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité de Larré

La commune de Larré regorge d'un patrimoine bâti qui participe pleinement à la qualité des sites et des paysages, au maintien de l'authenticité des anciens hameaux, à l'attractivité du territoire.

De la période mégalithique, il reste un tumulus situé au Nord de la Cour de la Haye. Fouillé en 1873, on y a découvert un cromlech précédé d'une allée couverte, des charbons et une hache en silex. Au cours des cinq siècles avant notre ère, l'actuel Larré fait partie de la tribu celtique des Vénètes, directeurs de la confédération armoricaine. Il existe dans des champs voisins de la Cour de la Haye des fours datant de la période gallo-romaine, actuellement enfouis sous les cultures. Près du moulin à vent de La Haye il existerait aussi l'emplacement d'un camp romain de forme carrée d'environ 50 mètres de côté. Au Vème siècle, Larré retrouve sa vitalité grâce à l'arrivée des Bretons d'outre-Manche, peuple de même race et de même langue que les Armoricaains. Ils s'unissent pour empêcher les mérovingiens et les carolingiens de s'infiltrer dans la région par la trouée vulnérable de Redon. Au Moyen-âge, plusieurs seigneuries s'illustrent sur le territoire de Larré, celles de Kerplat, de Lesnaré et de La Haye. En 1790, Larré est érigé en commune du canton de Questembert et du district de Rochefort. Les paysans de Larré s'insurgent contre la constitution civile du clergé et participent le 13 février 1791 au combat de Liziec près de Vannes. En mars 1793, ils participent à la prise de Rochefort. La paix ne revient qu'en 1801. A partir de cette époque l'histoire de Larré s'inscrit dans celle de La France. (Source : Flohic éditions – Le patrimoine des communes du Morbihan 2000)

Du patrimoine bâti au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires, anciennes fontaines, anciens puits ou fours...), le paysage larréen renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la carte jointe, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune.

Celui-ci devra aussi répondre aux enjeux que soulèvent la question de la mise en valeur éventuelle d'un patrimoine, qui pourrait le cas échéant représenter un fort potentiel de création de logements (notamment en dehors du bourg) par le biais de valorisation d'anciens bâtiments en pierres (anciennes habitations et dépendances, anciennes longères ou granges...).

Sont exposées ci-après différentes facettes du patrimoine rencontré sur la commune. A défaut d'exhaustivité, ces éléments retenus apparaissent comme les plus marquants du patrimoine local.

Le patrimoine bâti au sein du centre-bourg et en campagne : des ensembles architecturaux de caractère dispersés sur le territoire communal

(pré-inventaire appuyé sur des critères historiques et architecturaux)

L'église Saint-Aignan (17, 18 et 19^e siècles)

Reconstruite presque en totalité à la fin du XVII^e et au XVIII^e siècles, l'église de Larré a été agrandie d'une chapelle dédiée au Rosaire au Sud, en 1839, et d'une nouvelle tour de clocher. L'intérieur, rénové en 1976, a retrouvé sa simplicité et son harmonie d'origine : plusieurs niches, lambris de voûte. Deux poutres



maîtresses sont sculptées : l'une présente les armoiries des seigneurs de la Haye, l'autre des gueules de dragon à ses extrémités. Les deux niches du chœur abritent les statues en bois de Saint Aignan, patron de la paroisse, et de Saint Anne. Le baptistère est en granit massif. Les vitraux modernes aux motifs géométriques complètent cet intérieur.

(Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

La Cour de la Haye (16^e et 17^e siècles)

La seigneurie de La Haye est le plus puissant fief de Larré jusqu'en 1704. Les deux portails d'entrée en plein cintre sont surmontés du blason de la famille de La Haye qui se lit de gueules à 3 coquilles d'argent et la date de 1631.

L'une des lucarnes est surmontée d'un tympan sculpté et orné de 3 personnages. Face au mur d'enceinte, se trouvent une grange ancienne dont la charpente est plusieurs fois centenaire, et le pigeonnier qui occupe le sommet de toute une façade. (Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)



Moulin à eau (fin 19^e et 20^e siècles)

Trois moulins existent encore sur le territoire de la commune, situés sur le cours de l'Arz ou de ses affluents. D'Ouest en Est, on rencontre d'abord le moulin de La Haye installé sur un ruisseau rejoignant l'Arz. Transformé en maison d'habitation, il conserve intacte sa roue à aubes. Le moulin de Larré (cf. photos ci-contre et ci-dessous), lui, a connu bien des vicissitudes par suite d'un incendie ; il a été rebâti et agrandi au XX^e siècle. A l'Est se trouve le moulin de l'Echange.

(Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)



D'anciennes fermes, maisons d'habitation ou du bâti rural de caractère, dispersées sur le territoire agricoles, ont été inventoriées sur la quasi-totalité des écarts et lieux-dits (critères architecturaux et paysagers – cf. carte pages suivantes).

Plusieurs éléments du « petit patrimoine » sont de même dispersés sur l'ensemble du territoire, dont notamment plusieurs anciens puits ou fours bien conservés, quelques murets en pierre, ainsi que quelques croix et calvaires, dont certaines protégées au titre des Monuments historiques (cf. carte page suivante).

Exemples d'éléments du petit patrimoine relevés sur la commune (à gauche : ancien four conservé à Kerplat, à droite : ancien puits de Keriell)

**Mairie** (début 17^e siècle)

La mairie de Larré est installée dans une maison en granit du début du XVII^e siècle. Datée 1611, sa façade est percée de baies plein cintre, forme de rigueur à cette époque.

(Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)



COMMUNE DE LARRE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine bâti
et 'petit patrimoine'

Quelques éléments architecturaux et paysagers de caractère...

-  Eglise
-  Bâtiments anciens d'intérêt patrimonial
-  Murets de pierre intéressants
-  Croix, Calvaires
-  Ancien puits
-  Ancien four
-  Reportage photographique

**Croix des Douze Apôtres (XVI^e siècle – granit)
– photo n°7 :**

Elle est dite aussi "du cimetière" car avant 1956, date où le cimetière entoure encore l'église, elle occupe l'angle Sud-Est. La base du pied est ornée de quatre personnages sous pignon dont l'évêque Saint-Aignan portant sa crosse. La croix est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques depuis 1926.

Croix de Saint-Christophe (fin XVI^e et XVII^e siècles) – photo n°6 :

En forme de quatre feuilles, le panneau de la croix porte d'un côté le Christ en croix entouré de Marie et Jean, le tout surmonté d'une Vierge à l'Enfant ; de l'autre côté, Jésus montre les instruments de son supplice, sous un Saint-Christophe portant Jésus enfant. La base garde les traces d'un blason. Cette croix était à l'origine placée à l'embranchement d'un chemin conduisant au ruisseau de La Haye. La croix est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques depuis 1839.

N

0 100 m 200 m

A+B

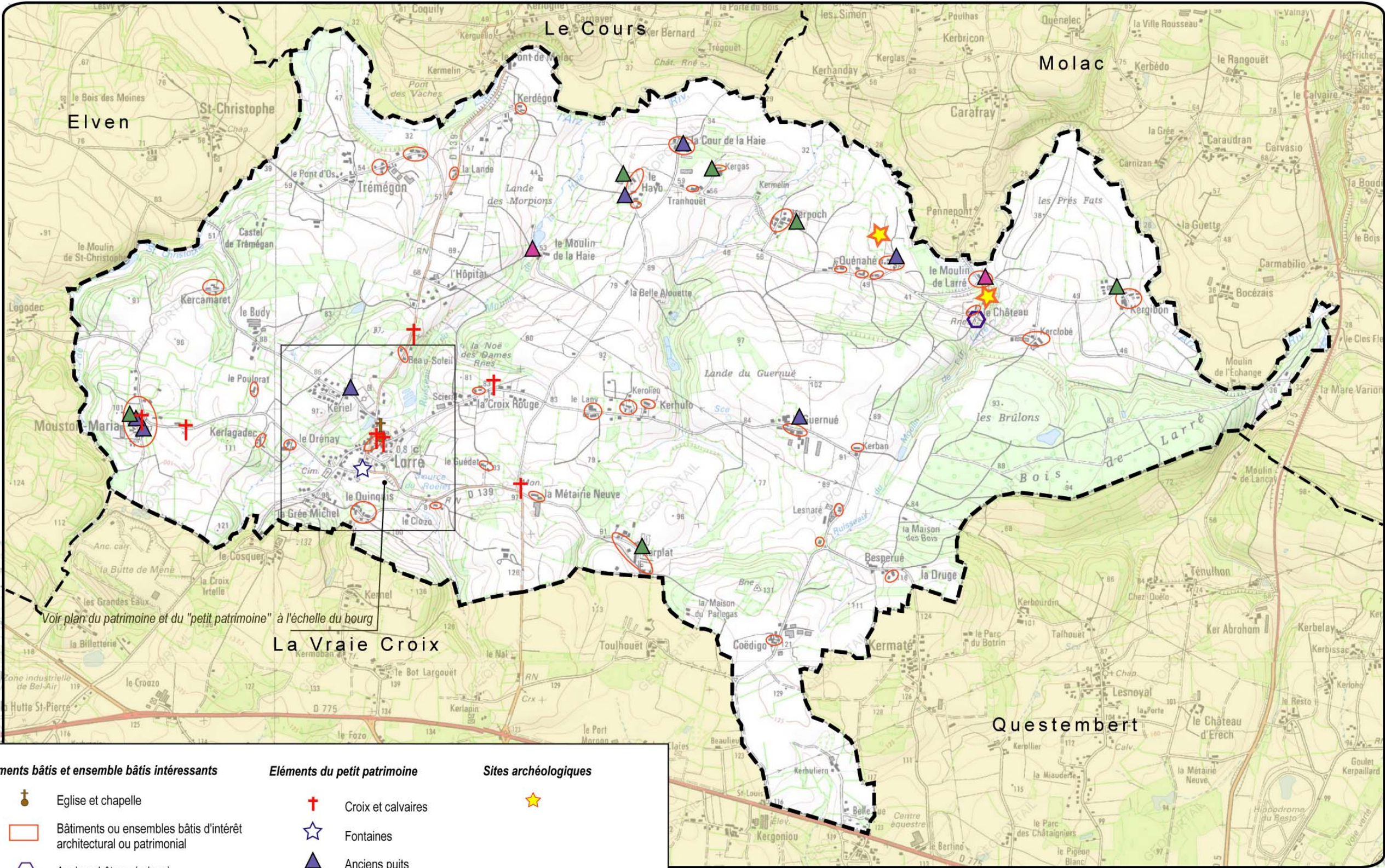


Fontaine Saint-Aignan (XVII^e et XIX^e siècles – granit) – photo n°3 :

La date 1874, gravée sur le fronton, commémore l'année de réfection de la fontaine primitive. La statue en bois de Saint-Aignan, scellée au fond, est l'œuvre récente d'un enfant du pays.

COMMUNE DE LARRE - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine et 'petit patrimoine'



Eléments bâtis et ensemble bâtis intéressants

- Eglise et chapelle
- Bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt architectural ou patrimonial
- Ancien château (ruines)
- Moulins

Eléments du petit patrimoine

- Croix et calvaires
- Fontaines
- Anciens puits
- Anciens fours

Sites archéologiques



Chapitre 4 :

Les contraintes réglementaires qui s'imposent au développement de Larré

I. De la carte communale au Plan Local d'Urbanisme de Larré

La commune de Larré ne possédait aucun document d'urbanisme jusqu'au 3 novembre 2004, date d'approbation de la carte communale. Celle-ci a été révisé le 28 février 2008 afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants, d'intégrer l'inventaire des zones humides réalisé au printemps 2007, d'ajuster le document au nouveau plan cadastral et enfin pour y intégrer les périmètres de Z.A.D. approuvés en 2006.

Le caractère obsolète de ce document d'urbanisme ne lui permettant plus de répondre à la gestion et aux enjeux de développement du territoire, notamment par rapport aux demandes d'urbanisation, sans cesse croissantes, la commune a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal en date du 24 avril 2008.

II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance

Monsieur le Préfet du Morbihan a porté à connaissance de la commune, les intérêts et contraintes supra-communales que le P.L.U. doit prendre en compte, à savoir : les prescriptions nationales ou particulières, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, les Projets d'Intérêt Général et les informations jugées utiles pour la réflexion.

a. Prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte des articles L.121-1 et L.123-1 à L.123-16 du Code de l'Urbanisme.

b. Prise en compte des lois relatives à l'aménagement du territoire et à l'environnement

Le P.L.U. doit prendre en compte :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 relative à la gestion équilibrée de la ressource en eau (protection contre les pollutions, préservation des zones humides, valorisation de la ressource...).
- La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993.
- la loi relative à l'élimination des déchets du 13 juillet 1992.
- la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992.
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

c. Dispositions des schémas et des documents intercommunaux

La commune de Larré n'est à l'heure actuelle concernée par aucun Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.).

Elle n'est également concernée par aucun projet d'intérêt général.

La commune est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du Bassin Loire-Bretagne, avec les orientations duquel le PLU devra être compatible (cf. page suivante - *La protection de la ressource en eau*). Le comité de bassin Loire Bretagne a adopté la révision du SDAGE couvrant la période 2010-2015 le 15 octobre 2009.

Par ailleurs, la commune est couverte par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) : « Vilaine », approuvé le 1^{er} avril 2003.

La commune a fait l'objet de **plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle**, relatifs à des inondations et coulées de boues (arrêtés du 21/02/1995 et du 29/12/1999). La commune était également concernée par l'arrêté du 22/10/1987 (tempête d'intensité exceptionnelle) qui s'appliquaient sur l'ensemble du département.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Morbihan, établi en juin 2003, indique que la commune est soumise :

- au risque inondation (lié à la présence de l'Arz), et nécessite une sensibilisation des responsables locaux,
- au risque tempête (comme l'ensemble du département).

Bien que la commune ne soit pas soumise au risque 'feux de forêts'. L'arrêté préfectoral du 4 août 2003 fixe une obligation d'entretien en état débroussaillé sur un périmètre de 50 mètres autour de l'habitation et en bordure des voies d'accès.

L'arrêté préfectoral du 20 juillet 2004 classe l'ensemble des communes du Morbihan comme « zone à risque d'exposition au plomb ».

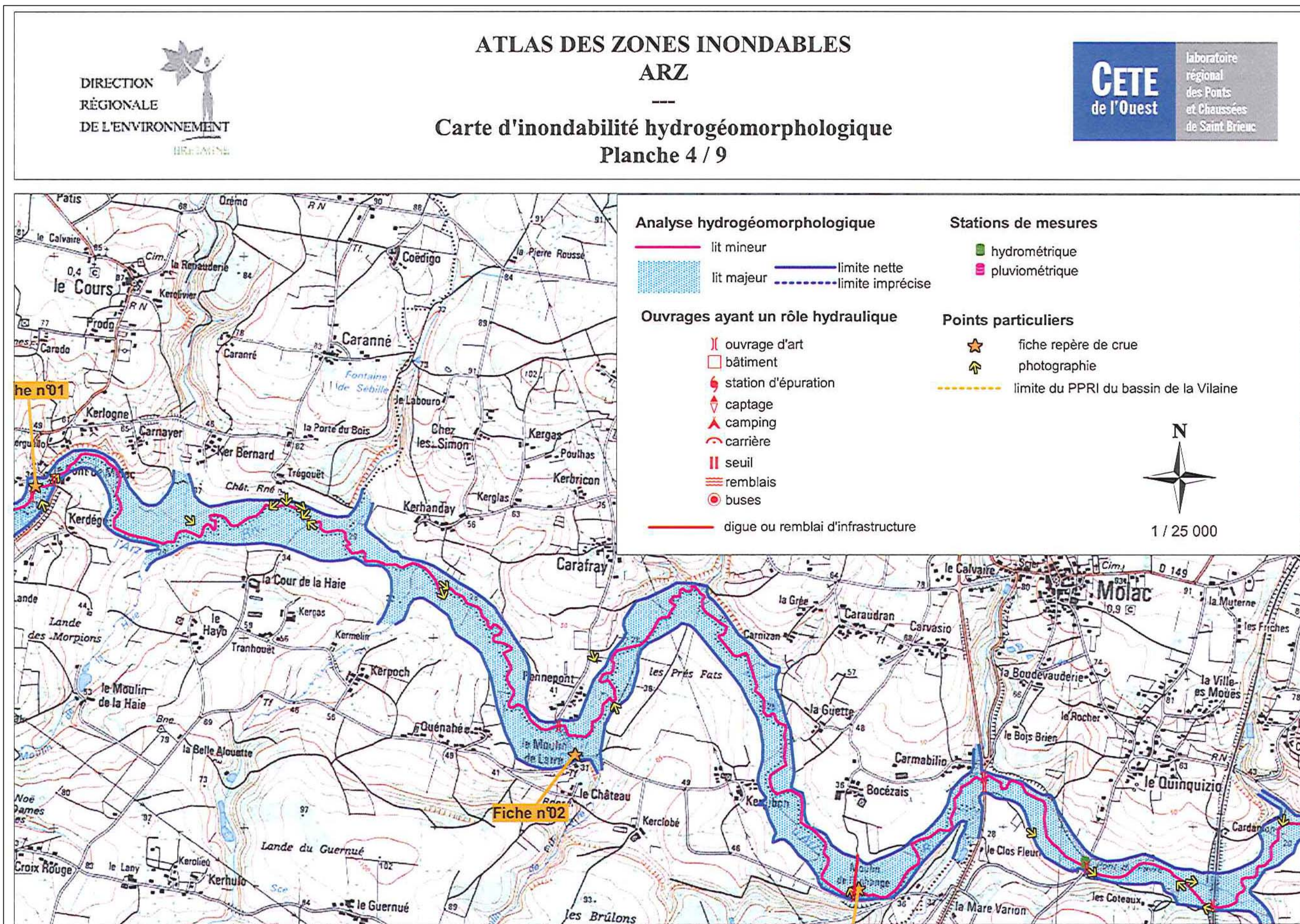
Le territoire est couvert par un atlas des zones inondables concernant la vallée de l'Arz. La cartographie des zones soumises au risque d'inondabilité est insérée pages suivantes.

Le territoire doit également tenir compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (débordement de cours d'eau) du Saint-Eloi, document approuvé le 14/06/2010. En effet, une très faible partie de la commune de Larré (0.4 km²) est intégrée dans le bassin versant du PPRi. Il s'agit d'une partie du versant qui n'est toutefois pas atteinte par l'aléa inondation (conclusion donnée suite aux résultats de détermination de l'aléa). Les projets hors zonage réglementaire ne sont pas soumis aux prescriptions du PPRi BV St-Eloi.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire national est désormais classé en zone à risque saturnin (Code de la Santé Publique – articles L. 1334-1 à L. 1334-13).

Enfin, la commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2) par décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010. Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV et également pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et règles de construction parasismique).

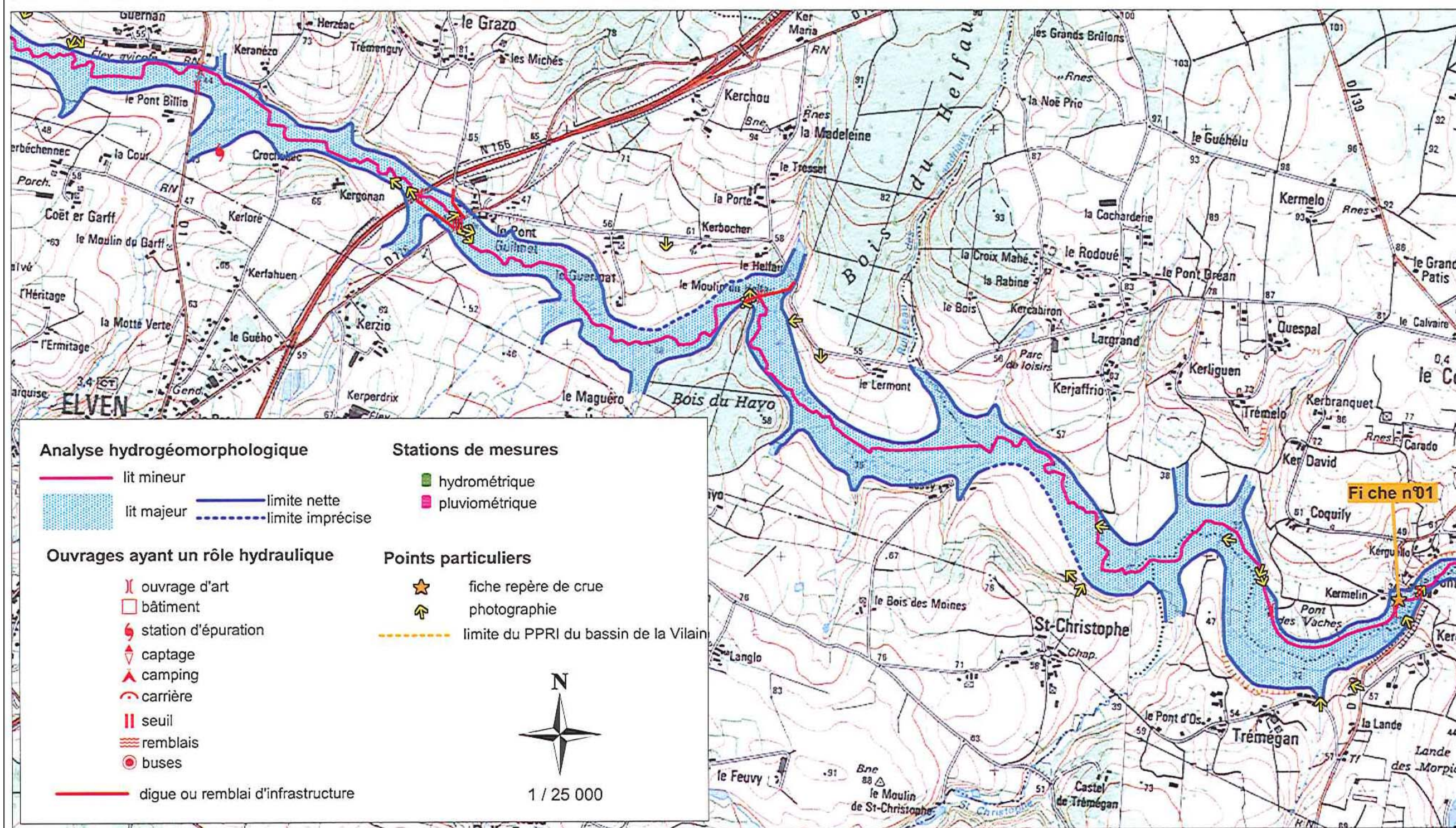
La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques.





ATLAS DES ZONES INONDABLES ARZ

Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique Planche 3 / 9



Le projet de P.L.U. tient également compte de la **Charte d'Agriculture et de l'Urbanisme**, cosignée par l'association des maires et présidents d'EPCI, la préfecture du Morbihan, le Conseil Général et la Chambre d'Agriculture, en date du 24 janvier 2008.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme n'a pas de valeur juridique. Seul le document d'urbanisme prévaut. La charte est toutefois un guide pour l'ensemble des acteurs intervenant dans l'aménagement du territoire.

L'État et le département du Morbihan ont initié dès janvier 2008 l'élaboration conjointe d'un **Plan départemental de l'habitat** pour notre territoire. A travers ce document, le département et l'État ont pour ambition, en lien avec l'ensemble de leurs partenaires (EPCI, collectivités, associations, professionnels...), de faire converger les différentes politiques locales menées sur le territoire vers une vision partagée de la problématique du logement.

Le PDH élabore une stratégie départementale au travers un document d'orientation. Cette stratégie est déclinée dans ses grandes lignes à l'échelle des Pays et s'accompagne de la mise en place d'un dispositif d'observation qui permet une évaluation du contexte et des politiques mises en œuvre.

Dans le cadre de son application à l'échelle du Pays de Questembert, la communauté de communes a signé une charte le 2 février 2011, permettant d'officialiser ses engagements.

Parmi les orientations définies à l'échelle départementale, la communauté de communes du Pays de Questembert est plus sensible aux orientations suivantes :

1/ Promouvoir une approche cohérente du développement

- Organiser le développement de l'habitat

2/ Soutenir le développement du parc social

- Accroître le taux de locatifs sociaux (privé et public)

3/ Renforcer les actions en direction des populations ayant des besoins spécifiques

- Maintenir à domicile les personnes âgées et handicapées
- Développer l'offre en direction des populations à faibles ressources

4/ Valoriser le parc existant

- Réhabiliter le parc privé
- Valoriser le patrimoine social ancien

La communauté de communes du Pays de Questembert a signé le 15 novembre 2010, pour une période de 3 ans, une nouvelle convention d'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH). Sa mise en place est issue de la conclusion d'une étude pré-opérationnelle réalisée en 2009 et qui a permis de définir le potentiel à réhabiliter, les objectifs de réhabilitation et la somme de crédits nécessaires à sa mise en œuvre. Cette nouvelle opération a 4 objectifs :

- Promouvoir les économies d'énergie dans les logements anciens,
- Réhabiliter le parc de logements occupés et très dégradés,
- Prévenir le vieillissement en favorisant le maintien à domicile en adaptant les logements au handicap et au vieillissement,
- Améliorer et développer le parc de logement locatif pour retenir les jeunes actifs et accueillir une population nouvelle.

La commune n'est pas soumise aux dispositions du **Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** (SDAHGV). La commune ne se situant pas sur des flux de passage de gens du

voyage, les pratiques de stationnement et de flux y sont inexistantes. Aucun gens du voyage n'est pas ailleurs propriétaire de terrain sur la commune. L'aire d'accueil la plus proche se situe sur la commune de Questembert (aire communale).

d. *Les servitudes d'utilité publique*

La liste des servitudes principales, applicables au territoire communal, est la suivante :

- **Servitudes de type I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques :**

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient aux travaux d'utilité publique ainsi qu'aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes concernent le réseau de transport électrique représenté sur la commune par :

- la ligne T.H.T. 2x400 kV Cordemais-La Martyre,
- la ligne H.T. 63 kV Questembert-Theix
- le réseau de distribution moyenne tension

- **Servitude de type AC1** relatives à la protection des monuments historiques classés et inscrits. Cette servitude concerne les sites suivants :

Site	Date	Protection
<i>Croix derrière l'église</i>	<i>06 juin 1939</i>	<i>Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques</i>
<i>Croix de l'ancien cimetière</i>	<i>05 octobre 1926</i>	<i>Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques</i>

Cette servitude concerne également le débordement du périmètre de protection des éléments suivants : Les vestiges du site gallo-romain, situés sur la commune de La Vraie Croix, parcelle n°61 – section ZB, Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en date du 16 avril 2002.

L'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques génère automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude se traduit par un périmètre de protection de 500 m autour de l'édifice dans lequel tous les travaux touchant à l'aspect extérieur des constructions doivent recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'article 40 de la loi SRU a introduit la possibilité de modifier, lors de la mise en révision ou de l'élaboration d'un PLU, le périmètre de protection des abords de 500 m, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'Architecte des Bâtiments de France et la commune ont décidé de procéder à la modification des périmètres autour des deux croix situées à proximité de l'église afin de mieux prendre en compte les enjeux de protection locaux (zones d'habitat existantes aux abords, covisibilité...).

Par délibération du 11 janvier 2011, le conseil municipal a accepté les propositions de monsieur l'Architecte des Bâtiments de France visant à définir un Périmètre de Protection Modifié (PPM) plus pertinent sur la base de la visibilité avec le monument, et de ses enjeux réels de mise en valeur et de préservation.

Les périmètres autour des deux calvaires sont modifiés. Les nouveaux périmètres sont soumis à enquête publique conjointement avec le PLU et annexés au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

- Servitude de type PT2 relative aux transmissions radioélectriques – protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles :

Cette servitude concerne les zones de protection gérées par France Télécom.

Cette servitude concerne la liaison hertzienne Sulniac – St-Congard, décret du 12/12/1989

Autres servitudes (non mentionnées sur les plans de servitudes joints en annexes au dossier de PLU) :

- Servitude de type A5 relative aux conduites d'eau potable et d'assainissement. Cette servitude concerne les conduites d'eau et d'assainissement (pour mémoire)

- Servitude de type A8 relative à la protection des terrains boisés ou reboisés à l'aide du fonds forestier national (*cf. code forestier*).

- Servitude de type T7 : servitude aéronautique établie à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes. Cette servitude s'applique à tout le territoire communal et ne fait pas l'objet d'une délimitation spécifique. Elle implique l'autorisation des directions civiles et militaires pour les ouvrages de grande hauteur.

Pour plus de précision, se reporter au *Chapitre 3 du Titre 3* : "respect des servitudes d'utilité publique".

e. Les reculs imposés par rapport aux routes départementales

Les marges de recul en bordure de RD 775 (route classée à grande circulation) sont les suivantes :

. en dehors des espaces urbanisés : 75 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée ;

Les marges de recul en bordure de la RD 139 sont les suivantes :

. zones naturelles et agricoles : 35 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée ;

. zones constructibles hors agglomération : 20 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée,

. zones constructibles en agglomération : à étudier selon le contexte local.

La commune est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier du 2 février 1995 visant à réguler le développement urbain le long des voies. Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones urbanisées. La commune est traversée par la RD 775 classée route à grande circulation (dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie sont interdites toutes constructions et installations, sauf exceptions prévues par la loi).

f. La prise en compte du bruit

La commune est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire des RD 775 et RD 5 (classé en catégorie 3). En vertu de cet arrêté, tout constructeur devra respecter des normes d'isolement acoustique pour toute construction concernée par la zone de bruit définie le long des RD 775 et RD 5, à savoir dans une bande de 100 m comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

g. La protection de la ressource en eau

■ Le projet de P.L.U. devra prendre en considération les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.D.A.G.E.) du Bassin Loire-Bretagne 2010-2015, approuvé le 18 novembre 2009 dont les orientations fondamentales qui se dégagent des mesures préconisées sont les suivantes :

- repenser les aménagements de cours d'eau,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique,
- maîtriser la pollution par les pesticides,
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- protéger la santé en protégeant l'environnement,
- maîtriser les prélèvements d'eau,
- préserver les zones humides et la biodiversité,
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau,
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le SDAGE 2010-2015 remplace le précédent de 1996. Il sera mis à jour en 2015.

■ La commune de Larré est située en totalité à l'intérieur du périmètre du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau de la Vilaine (SAGE Vilaine), en vigueur depuis le 1^{er} avril 2003. Ce document local et opérationnel a pour objectif de traduire les orientations du SDAGE au sein d'une unité géographique cohérente dont les limites sont définies par une commission locale de l'eau instituée par la loi.

Le projet d'aménagement de la commune doit prendre en compte ces dispositions :

- en classant en zone naturelle les abords des cours d'eau et vallons (largeur de protection de 70 mètres minimum, soit 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau) et en y interdisant « tout

- comblement, affouillement, exhaussement de terrains, qu'il soit ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers »
- en inventoriant les zones humides. La loi du 21 avril 2004 précise que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE. La loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 précise que « la préservation et la gestion durable des zones humides ... sont d'intérêt général ». On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
 - Le futur SAGE (il est actuellement en cours de révision) propose de repérer les zones humides, actuellement identifiées en zone Np, par deux types de zonages par souci de cohérence entre les différents SAGE bretons : Azh lorsque la parcelle a une vocation agricole marquée et Nzh pour les secteurs à dominante naturelle.

■ La Commune de Larré a réalisé son étude de zonage d'assainissement en 1998 ; une mise à jour a été réalisée en décembre 2010 et validée par le Conseil Municipal le 11 janvier 2011. L'enquête publique de cette mise à jour sera conjointe à celle du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le bourg dispose d'un réseau séparatif, relativement récent (les équipements ont été mis en place en 2002) constitué :

- d'un réseau gravitaire de collecte d'une longueur de l'ordre de 3 000 m
- de 134 branchements

Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par une station de type "lagunage naturel" mise en service en Janvier 2002 et située au Nord-Est du bourg. La capacité de traitement de cet ouvrage est égale à 300 équivalents-habitants, 18 Kg de DBO5 pour un débit de 45 m3/j. Son rejet se fait dans le ruisseau du Moulin de la Haie, affluent de l'Arz.

La commune se trouve en zone sensible (arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 9 janvier 2006, relatif à la révision des zones sensibles dans le bassin Loire-Bretagne) et la pollution produite en entrée de station d'épuration impose le respect des niveaux de rejets fixés par la directive Eaux Résiduaires Urbaines du 21 mai 1991 (ERU).

Les ouvertures à l'urbanisation ne pourront être admises qu'à hauteur des flux de pollution qu'il est possible d'acheminer et de traiter sur les ouvrages de traitement. Si les capacités des ouvrages se trouvent dépassées, de nouvelles urbanisations ne pourront être envisagées qu'aux conditions d'une planification des investissements à réaliser en matière d'assainissement devra être compatible avec l'arrivée de flux polluants supplémentaires, et donc des ouvertures à l'urbanisation. En conséquence, les possibilités de phasage du développement urbain devront être envisagées. De même, des réflexions en matière de réserves foncières pour l'implantation, l'extension des équipements épuratoires ou de périmètres d'isolement pourront être menées.

La commune a délégué la compétence assainissement non collectif au SIAEP de Questembert pour le contrôle des installations individuelles.

- La commune ne dispose d'aucun captage destiné à l'alimentation en eau potable.
- La commune dispose d'un zonage d'assainissement pluvial réalisé en 2010 et validé par le Conseil Municipal du 11 janvier 2011.

h. La protection des milieux naturels sensibles

Au regard de la préservation des milieux naturels sensibles, le PLU tient compte des périmètres d'inventaires suivants :

- l'Inventaire des zones humides.

Le SAGE Vilaine met l'accent sur la préservation des zones humides en procédant à leur inventaire et en leur attribuant une protection réglementaire interdisant leur drainage, leur assèchement ou leur comblement.

L'inventaire des zones humides permet d'apporter une connaissance sur le territoire afin de pouvoir prendre en compte les intérêts des zones humides et ceux des usages associés à leur présence, en compatibilité avec les autres activités et les projets de développement et d'aménagement des territoires.

Le P.L.U. doit tenir compte de la présence de ces sites correspondant à des ensembles naturels remarquables. L'inventaire doit notamment permettre :

- d'identifier ces milieux naturels
- d'exposer les orientations du projet en matière de protections et de valorisation de ces milieux
- d'évaluer les incidences des orientations du projet sur ces milieux et de justifier des mesures prises

pour assurer leur préservation et leur mise en valeur

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2007 sur l'ensemble du territoire communal. L'étude a permis de repérer divers types de zones humides (prairies humides, étangs, mares, roselières, ...) pouvant héberger des espèces végétales et animales protégées. La synthèse de cet inventaire est annexée au présent P.L.U. Une réunion publique s'est tenue le 21 août 2007. La commune a ensuite validé l'inventaire le 28 février 2008, date de l'approbation de la révision de la carte communale intégrant cet inventaire.

L'inventaire a été transmis au secrétariat de la CLE en juin 2010 par le Grand Bassin de l'Ouest, en charge de l'inventaire.

i. La protection et la mise en valeur des paysages

La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages permet désormais « d'identifier et de délimiter les quartiers, les monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans ce cadre, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme constitue l'occasion pour la commune de veiller à préserver ses haies et talus bocagers. Un inventaire a notamment été réalisé à cet effet.

j. La protection des sites archéologiques et du patrimoine bâti

Plusieurs sites d'intérêt archéologique ou architectural sont recensés sur le territoire de Larré:

Numéro de site EA	Nom du site ou lieu-dit	Structure	Parcelles
1	Le château	Espace fortifié et habitat (Moyen-Age)	1983 : C.121, C.209, C.212, 2007 : ZI 41, ZI 44, ZI 45, ZI 46.
2	Quénahé	Dépôt (Gallo-romain)	1985 : C1.65, 2007 : ZH 15
3	Le Moulin de Larré	nc	ZH 25

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du titre II du Code du patrimoine induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire.

En effet, le Préfet de Région sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du code du Patrimoine.

Par ailleurs, la commune est concernée par la protection de plusieurs sites 'monuments historiques' :

Site	Date	Protection
<i>Croix derrière l'église</i>	<i>06 juin 1939</i>	<i>Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques</i>
<i>Croix de l'ancien cimetière</i>	<i>05 octobre 1926</i>	<i>Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques</i>
<i>Vestiges du site gallo-romain (sur la commune de La Vraie Croix)</i>	<i>16 avril 2002</i>	<i>Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques</i>

k. La prise en compte de la production d'énergie éolienne

La loi de programmation et d'orientation de la politique énergétique (POPE) du 3 juillet 2005 instaure la création de zones de développement éolien, dispositif nécessaire pour bénéficier après le 13 juillet 2007 de l'obligation d'achat de l'énergie produite par RTE.

Une zone de développement de l'éolien a été créée sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Questembert par arrêté préfectoral du 11 décembre 2009. Elle concerne plus précisément les communes de Larré et de Questembert selon le tracé annexé au présent P.L.U.

Afin d'accueillir les éoliennes à l'intérieur des ZDR, le règlement du PLU doit en prévoir l'autorisation. Les éoliennes sont interdites en espaces boisés classés et dans les secteurs repérés comme zones humides.

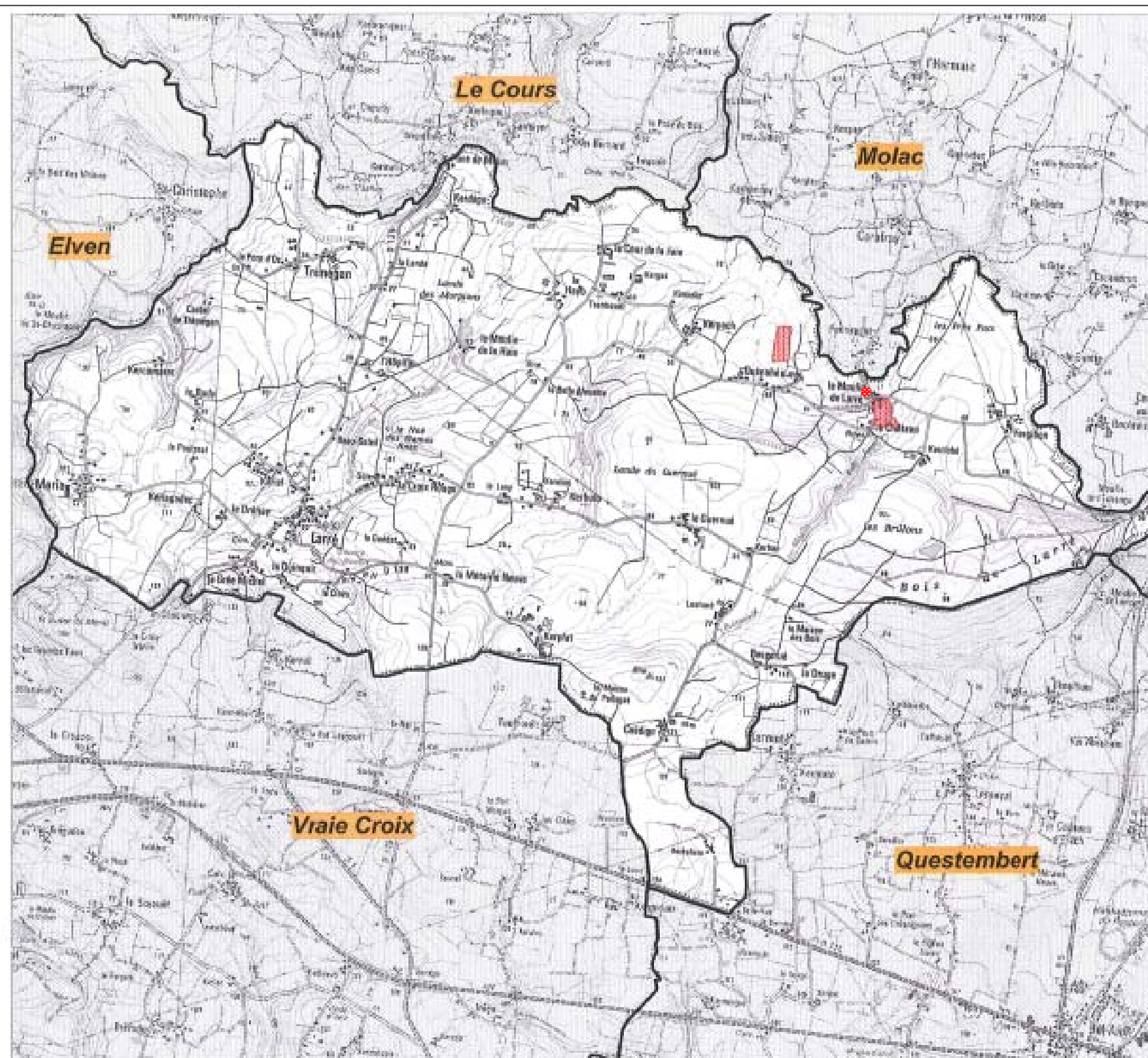
Commune de Larré

3 - Illustration cartographique du site archéologique

LEGENDE

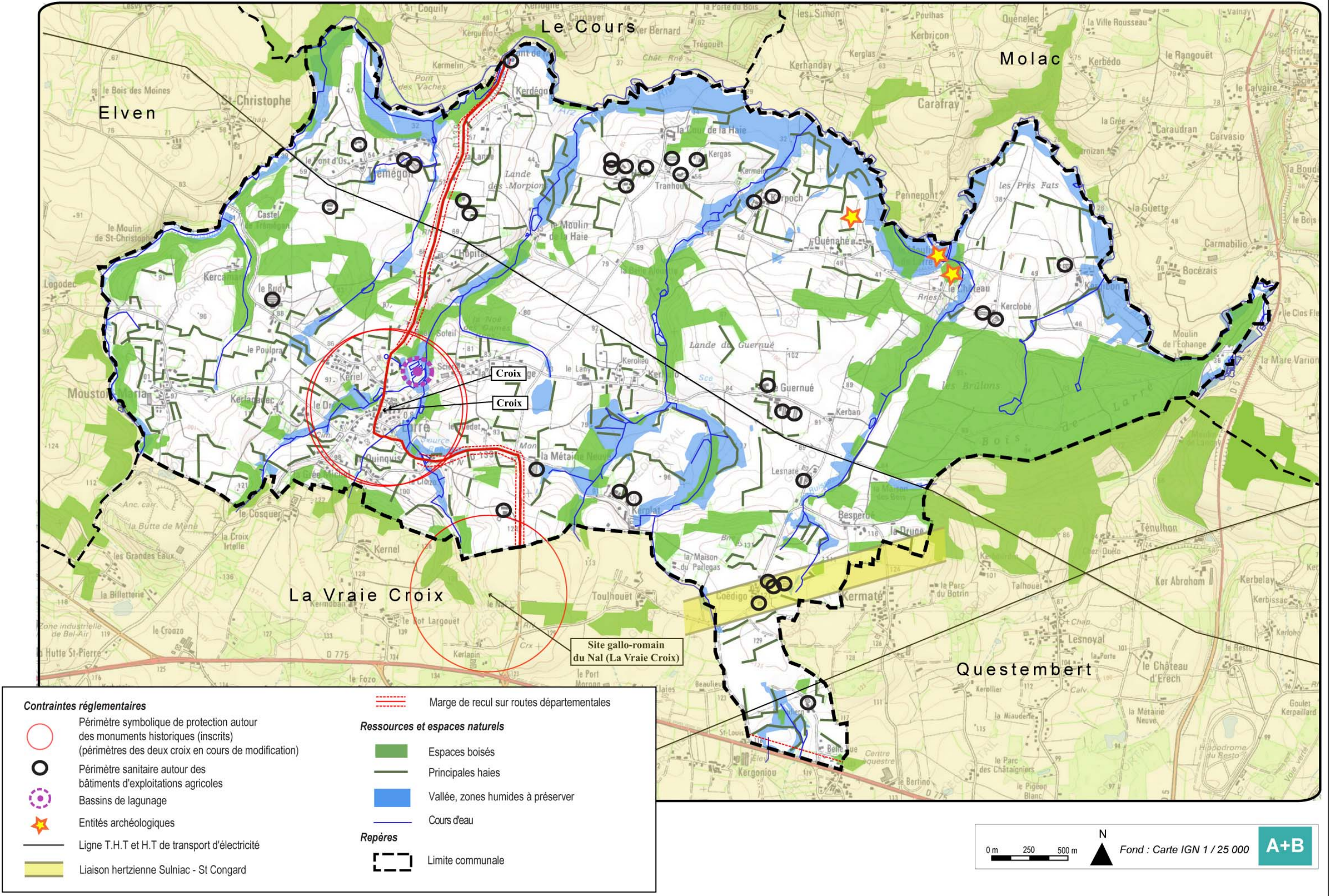
 Sites archéologiques

Source: www.banqueparibas.com et www.paribas.fr
Source: www.paribas.fr et www.paribas.fr
Source: www.paribas.fr et www.paribas.fr



COMMUNE DE LARRE - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Contexte réglementaire



TITRE 2 :

PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.

Chapitre 1 :

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

I. Rappel des objectifs initiaux de l'élaboration du P.L.U.

La municipalité dispose d'une carte communale approuvée le 3 novembre 2004 et révisé le 28 février 2008.

La municipalité a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 24 avril 2008.

L'extrait de délibération du Conseil Municipal fait mention des raisons suivantes menant à cette élaboration du document d'urbanisme :

- . pour une meilleure gestion dans le temps du territoire communal, il est nécessaire d'adapter et d'anticiper l'évolution des besoins en matière d'équipements publics et de zones constructibles,
- . le besoin en terrains constructibles.

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire (en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*...).

Larré bénéficie entre autres :

- de la tranquillité et d'une qualité de ses sites et de son patrimoine, qu'il soit paysager, naturel ou agricole (espaces boisés, bocagers), ou architectural (patrimoine local),
- de la relative proximité du littoral et de l'agglomération vannetaise (située à une vingtaine de minutes), voire d'autres centres économiques et urbains plus secondaires comme Questembert ou Elven,
- de l'image d'une commune où le caractère champêtre s'accorde avec tranquillité et cadre de vie agréable.

Dans ce contexte et prenant en compte la pression foncière et immobilière qui s'exerce sur le littoral et sur les grandes agglomérations, la commune de Larré hérite d'un regain de croissance démographique et d'une demande d'implantation de ménages qu'elle doit maîtriser.

Les atouts de la commune méritent d'être mis en valeur pour que Larré conserve une certaine attractivité, notamment liée à son cadre de vie, sans pour autant perturber les repères de vie (paysagers, culturels...) et l'équilibre social de sa population. La commune doit préserver et affirmer son identité. Il s'agit également de maintenir une certaine convivialité urbaine et sociale au sein de la commune.

Face à ces enjeux, la politique de la Commune obéit aux objectifs suivants :

- Maintenir le caractère champêtre et la convivialité urbaine et sociale de Larré,
- Maîtriser le développement démographique et urbain,
- Veiller à conserver la mixité sociale de la commune,
- Favoriser le maintien et l'implantation de commerces et services de proximité,
- Ménager des possibilités de développement des activités économiques,
- Garantir les conditions de pérennité et de développement des exploitations agricoles,
- Préserver pour mieux les valoriser la qualité paysagère, le patrimoine naturel et architectural de la commune.

II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D.

2.1. Conjuguer le développement de Larré avec l'affirmation de son identité : cadre général du projet de territoire

Commune à caractère champêtre, le territoire de Larré jouit d'une qualité de ses paysages et de la richesse d'un patrimoine, qui suscite certaines convoitises.

Celle-ci se traduit notamment, depuis le début des années '2000', par un regain de dynamisme de la construction et par un léger accroissement d'implantation de ménages sur la commune (*cf. diagnostic – analyse de l'évolution du nombre de permis de construire*).

Si le développement de la commune était par le passé pénalisé par un certain enclavement et un recul à l'égard des principaux centres urbains et d'emploi régionaux, la présence de la 2x2 voies RN 166 constituant le prolongement de la RD 775 (qui dessert la commune par le Sud) vers Vannes, a réduit les distances-temps et repositionné la commune en limite de l'aire d'attractivité de Vannes. Le projet de mise à 2x2 voies de la RD 775 risque d'accentuer ce phénomène.

Outre un positionnement géographique intéressant et attractif, le cadre de vie agréable associé à la tranquillité des lieux de vie et un prix de foncier encore abordable (par rapport à celui exercé sur l'agglomération de Vannes et sur les communes littorales) crée des conditions favorables au développement de la commune.

De plus en plus de ménages, ayant leur emploi sur l'agglomération de Vannes et ses communes environnantes ou bien sur Elven, voire sur Questembert, sont à même de venir s'implanter à Larré pour profiter de la qualité du cadre de vie et d'opportunités d'accession au logement et à la propriété.

Dans ce contexte ci, le projet de la commune, s'il veut offrir un développement durable, doit veiller à le maîtriser afin de préserver ce qui fait l'attrait de la commune et la force même de son développement, à savoir son identité.

Cette identité, nourrie de la qualité du cadre de vie étroitement lié aux vallonnements, à la variété des paysages, au maintien du caractère du centre-bourg et de certains hameaux, cette identité héritée de l'empreinte de la tradition agricole du territoire sur la culture, sur les paysages et le patrimoine bâti communal, impose que le développement de Larré prenne en considération toutes ces valeurs qui font l'attrait et la richesse de la commune.

Il en va du respect de la population en place, de la préservation d'une certaine convivialité ressentie dans les pratiques des espaces du bourg, du maintien de certains repères paysagers ou de l'évolution contenue de l'urbanisation sous peine d'une modification brutale du cadre de vie et du tissu social de la commune.

C'est pourquoi, dans un souci d'équilibre entre développement et respect de l'identité communale, le projet d'aménagement et de développement durable de Larré met l'accent sur des lignes directrices fortes, que sont :

- le maintien du caractère champêtre, rural et de la valeur paysagère de Larré,
- le maintien et la maîtrise de la dynamique démographique et du développement urbain amorcée depuis le début des années '2000',
- l'affirmation de la centralité du bourg, notamment par la concentration de l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg et ses marges, par les orientations privilégiant la requalification et l'utilisation de secteurs en centre-bourg visant au renforcement de son image et de sa place au sein de la commune,
- la diversité dans l'offre en logements, de manière à conserver une certaine mixité sociale,
- la poursuite d'une politique de déplacements contribuant à maintenir une certaine convivialité dans la pratique des espaces (notamment du bourg),
- le maintien de possibilités d'accueil et de développement d'activités économiques (espaces réservés à l'accueil d'activités artisanales),
- le soutien des équipements publics, des commerces et services,
- la préservation des conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles, qui s'inscrit dans l'optique du soutien de l'activité économique locale et de maintien de la valeur paysagère du territoire liée à la conservation d'un territoire agricole,
- la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager de la commune, tout en respectant les principes définis ci-dessus,
- la protection de l'environnement, que ce soit à travers les orientations relatives au développement urbain, aux déplacements mais aussi à travers la préservation de vallées, des zones humides, des coteaux ou vallons boisés et d'éléments végétaux intéressants (haies, talus,...).

Ces orientations constituent un préalable indispensable à la pérennité de la vitalité et de l'identité communales.

2.2. Maîtriser la dynamique démographique tout en répondant aux besoins de développement urbain

Le projet de territoire préconisé sur Larré vise à favoriser le développement urbain et le nécessaire renouvellement démographique de la commune en cherchant à sédentariser de jeunes ménages et à capter la dynamique de flux migratoires liés à la diffusion de l'aire de desserrement de l'agglomération de Vannes, à l'attractivité d'Elven ou de Questembert et du littoral, pour consolider le seuil des 1000 habitants à l'horizon 2020, sans pour autant dénaturer l'identité du bourg et des principaux hameaux ou lieux-dits de caractère et tout en préservant le cadre de vie champêtre et la force de l'économie agricole de la commune.

Au regard de la nécessaire gestion économe de l'espace agricole, le Projet veille tout d'abord à renforcer la structure urbaine et la centralité du bourg, à lui redonner de la consistance en valorisant les principales entités végétales intégrées à l'enveloppe urbaine existante, puis de favoriser et de maîtriser la croissance urbaine, en définissant des zones vouées à l'urbanisation (zones AU) de manière à favoriser le maintien d'un renouvellement démographique indispensable au fonctionnement des équipements et services publics, au soutien des quelques commerces et services de proximité, tout en évitant le risque de surcharge ponctuel et rapide des équipements publics.

Afin de maîtriser au mieux son développement, la commune souhaite rythmer dans le temps son développement urbain, en prévoyant dès à présent des secteurs immédiatement 'urbanisables' et des zones destinées à être urbanisées ultérieurement (leur ouverture à l'urbanisation étant pour le moins subordonnée à une modification du P.L.U.).

2.2.1. Définir des valeurs guides de perspective de croissance contenue de la population

Afin d'appréhender ses besoins en logements et en développement urbain, des hypothèses d'évolution de la population ont été développées, prenant en compte la dynamique démographique et de construction ainsi que l'analyse socio-économique préalablement abordées par le diagnostic, sans occulter la conjoncture économique actuelle.

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE, ainsi que sur le rythme de réalisation de logements et sur les naissances et décès enregistrés en mairie depuis 1999. Les différentes hypothèses de perspective de l'évolution démographique prennent également en compte le desserrement des ménages encore peu ressenti sur la commune de Larré - en comparaison avec certaines communes voisines - (impliquant une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages par logement).

L'estimation à 2009 de la population s'appuie sur une évaluation de l'apport moyen de population par logement réalisé des dernières années sur la commune en référence au ratio estimé entre deux recensements officiels. Cette estimation de population englobe à la fois les critères déterminants que sont le rythme d'apport de logements et la rotation estimée de la population sur le parc de logements existants influant sur le solde migratoire, l'évolution du solde naturel ces dernières années.

Trois hypothèses d'évolution de la démographie sont ainsi calculées pour la commune de Larré :

- **une hypothèse basse** : basée sur des soldes naturels et migratoires constituant des minima par rapport à l'évolution démographique relevée au début des années '2000', tout en assurant une croissance de population,
- **une hypothèse moyenne** : hypothèse intermédiaire prenant appui sur des soldes naturels et migratoires comparables au contexte récent,
- **une hypothèse haute** : basée sur une très légère amplification de la tendance récente (accroissement de l'accueil de ménages et stabilité du desserrement et répercussion sur le solde migratoire).

Le tableau suivant récapitule les variations de population avec la répartition entre le solde naturel et le solde migratoire :

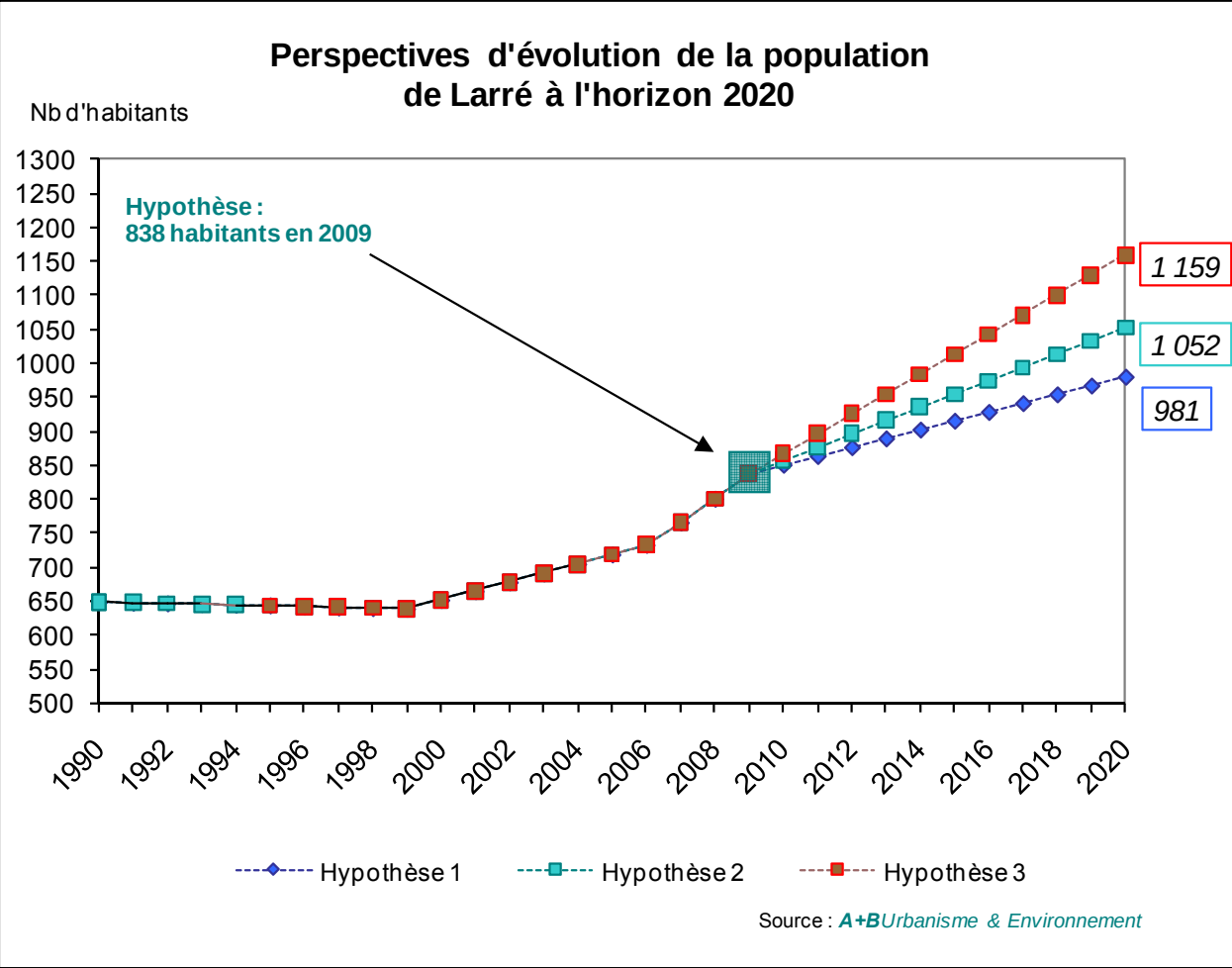
	Solde Naturel (nb. /an)	dû au Solde Migratoire (nb./an)	Variation annuelle
H1 : Hypothèse Basse	4	9	+ 13
H2 : Hypothèse Moyenne	6	13	+ 19
H3 : Hypothèse Haute	15	14	+ 29

Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population comptabilisée lors du dernier recensement de 2008, soit 773 habitants (population municipale), et de l'estimation de la population en 2009 soit environ 840 habitants.

► Tableau récapitulatif des différentes hypothèses d'évolution démographique

	H1	H2	H3
Population 1999 (INSEE)	639	639	639
Population 2008 (INSEE)	773	773	773
Population 2009 (estimation)	838	838	838
Taux de variation annuel	1,5 %	2,1 %	3 %
Population 2020	981	1052	1159
Variation 2009/2020	143	214	321
Variation 2009 – 2020 en %	17%	25%	38%

► Courbes prospectives d'évolution de la population



2.2.2. Adapter les besoins de développement urbain aux objectifs de maîtrise de la croissance démographique

1. Estimation du nombre de résidences principales

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les estimations sont basées sur le taux d'occupation des résidences principales :

Nombre moyen d'occupants des résidences principales				
Année du Recensement INSEE	1982	1990	1999	2007
Taux moyen d'occupation	3,1	3	2,7	2,5

Dans le contexte socio-économique actuel et dans la mesure où les hypothèses d'évolution de la population sont basées sur une augmentation, il est escompté l'installation en priorité sur Larré de ménages actifs avec ou sans enfants.

Cependant, le phénomène de desserrement des ménages peut laisser présumer une taille moyenne des ménages inférieure à celle de 2007 (augmentation sensible du nombre de ménages sans personnes à charge sur la commune– source : Taxe d'habitation – cf. *diagnostic titre I chapitre 2*).

Dans la poursuite d'une diminution de la taille moyenne des ménages, un taux de 2,3 habitants d'ici 10 ans par logement conduirait aux hypothèses suivantes en terme de logements :

	H1	H2	H3
Population 2020	981	1052	1159
Taux d'occupation	2,3	2,3	2,3
Résidences principales en 2020	426	457	504

Nota. Dans le cadre de l'évolution prospective du parc de résidences principales, la part de logements qui pourraient changer de destination (transformation pour de l'activité par exemple), ou qui pourraient être abandonnés ou bien intégrés à un autre logement pour agrandissement, devrait être très limitée. D'un autre côté, le parc immobilier existant de Larré n'offre que peu de possibilités de reprise pour créer de nouveaux logements. En 2007, 31 logements vacants étaient recensés sur la commune par l'INSEE. Dans ces conditions et contraint par le caractère privatif du parc de logements, le renouvellement urbain ne devrait avoir qu'un faible impact sur l'évolution des résidences principales sur Larré.

2. Estimation du nombre de résidences secondaires

Entre 1999 et 2007, la proportion des résidences secondaires par rapport au nombre de résidences principales a varié de 7,7 % à 11,6 %, mais ce chiffre stagne par rapport à 1990 (11 % cette année là). Malgré un certain recul par rapport au littoral, la qualité des paysages et du patrimoine bâti offrant un potentiel de reprise de bâtiments de caractère, la part des résidences secondaires dans la construction de logements ou reprise de bâtiments pour aménagement de logement ne doit pas être occultée.

D'un autre côté, certaines résidences secondaires pourraient à l'avenir être transformées en résidences principales (par sédentarisation de retraités ou seniors, par vente et rachat de logements secondaires par des ménages désirant s'implanter sur la commune...).

Dans ces conditions, les différentes hypothèses de croissance du parc de logements doivent intégrer ce paramètre. Elles tablent ainsi sur un taux de résidences secondaires par rapport aux résidences principales qui pourrait se maintenir à environ 10 % à l'horizon 2020.

A l'horizon 2020	H1	H2	H3
Résidences principales	426	457	504
Estimation du nombre de résidences secondaires	43	46	50

3. Estimation du nombre total de logements à construire

Les hypothèses 1, 2 et 3 correspondent, respectivement, à la construction de 85 à 170 logements à l’horizon 2020 selon les trois hypothèses retenues :

	H1	H2	H3
Estimation de la population en 2020 (nombre d’habitants)	981	1052	1159
Estimation de besoins correspondants en logements	85	119	170

En résumé, ces trois hypothèses aboutissent à :

- une population totale approchant les **1 000 habitants** en 2020, soit une croissance démographique de 17% sur dix ans impliquant la construction d’environ **8 logements par an pour l’hypothèse 1**,
- une population totale dépassant les **1 000 habitants en 2020**, soit une croissance démographique de l’ordre de 25 % sur dix ans impliquant la construction de **11 à 12 logements par an pour l’hypothèse 2**,
- une population totale dépassant les **1 150 habitants en 2020**, soit une croissance démographique d’environ 38 % sur dix ans impliquant la construction d’environ **15 logements par an pour l’hypothèse 3**.

En terme de prospective d’évolution de population et de construction de logements, l’hypothèse 1 correspondrait à un ralentissement de la croissance démographique, hypothèse qui ne saurait être ignorée dans le contexte socio-économique actuel.

L’hypothèse 2 correspondrait au **maintien de la dynamique observée dans les années 2000**.

L’hypothèse 3 élève très légèrement le rythme moyen de constructions enregistré durant les années 2000, l’hypothèse 2 minimisant un peu la dynamique importante connue depuis 2006.

Dans la conjoncture économique actuelle, une certaine prudence s’impose, mais le projet de développement de Larre veut soutenir l’apport de logements et poursuivre la dynamique connue depuis 1999 pour assurer le renouvellement démographique et la vitalité de la commune, en particulier du bourg.

2.2.3. Orienter le développement de la commune vers un seuil consolidé des 1 000 habitants à l’horizon 2020

S’appuyant sur l’attractivité de son territoire liée à la qualité de son cadre de vie et sur la volonté d’essayer de maintenir la dynamique de d’accueil de ménages connue ces dernières années malgré l’émergence d’une conjoncture économique plus délicate, le cap des 1000 habitants représente une perspective pouvant servir de repère et guider le rythme de développement urbain à préconiser jusqu’à un horizon 2020.

Cette valeur guide des 1000 habitants, sans constituer un objectif, représente une perspective et un seuil psychologique intéressant à approcher pour asseoir la vitalité communale, pour escompter soutenir le tissu économique local voire favoriser l’installation d’un ou de commerces de proximité ou de services complémentaires.

Une telle perspective implique qu’environ **120 logements** puissent être réalisés et qu’environ 90 000 m² de terrain puissent être urbanisés progressivement sur une dizaine d’années de manière à pouvoir satisfaire cette orientation démographique et orienter le développement communal.

Prenant en compte une gestion et utilisation économe de l’espace dans l’esprit de la loi S.R.U., mais aussi la volonté d’adapter le développement urbain à l’image et à la qualité de vie de Larre, cette estimation de superficie correspond à des logements occupant en moyenne de 530 m² (à laquelle surface doivent être ajoutées les emprises nécessaires à la viabilisation).

2.3. Renforcer la place du bourg au sein de la commune pour en affirmer sa centralité, sa vitalité et lui assurer sa convivialité

2.3.1. Tendre à un développement urbain équilibré et centré sur le bourg

Au regard des objectifs définis au 2.1. (conjuguer développement communal et préservation de l'identité larréenne), le projet d'aménagement et de développement durable de la commune opte pour une concentration du développement urbain sur le bourg afin de :

- renforcer la place du bourg sur la commune, en particulier ses fonctions de centralité, (afin de soutenir la vie locale, en particulier l'école et autres équipements publics et les services et commerces de proximité),
- préserver la majeure partie des espaces agricoles et les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles et limitant l'accueil de tiers en campagne (hors bourg),
- préserver le patrimoine naturel, bâti, culturel et paysager de la commune,
- préserver la valeur paysagère des lieux-dits et hameaux ayant conservé de leur caractère et toute leur authenticité, en restreignant l'apport des constructions neuves; seuls, sur les hameaux ou lieux-dits présentant une structure urbaine consistante ou une certaine proximité avec le bourg, seront ménagées des possibilités de construction neuve à condition d'être bien intégrées à leur environnement et de ne pas porter préjudice aux espaces, activités et exploitations agricoles périphériques.
- conserver une bonne cohabitation des différents types d'occupation des sols et maintenir ainsi les potentialités de développement des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif.

Dans la poursuite des orientations de développement dessinées par la carte communale en vigueur, le projet veille à concentrer l'urbanisation sur le bourg, tout d'abord en **privilegiant l'urbanisation de ces "dents creuses" ou principales entités végétales insérées dans l'enveloppe urbaine du bourg**, puis en **proposant des extensions urbaines** qui puissent renforcer la structure urbaine du bourg et participer directement à la vie de ce centre urbain.

2.3.2. Renforcer la structure urbaine du bourg à travers une valorisation des principales entités végétales situées au sein du tissu urbain existant

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le projet d'aménagement et de développement durable préconise une revalorisation de certaines entités végétales localisées au cœur du bourg.

Il s'agit notamment d'encourager à l'urbanisation de secteurs végétaux, formant de véritables "dents creuses" au sein du tissu urbain existant qui atténuent la dimension et le caractère urbain du bourg.

Cette orientation retenue par la P.A.D.D. concerne en particulier :

- des parcelles (prés, jardins attenants aux habitations riveraines) localisées sur la partie centrale du bourg, entre les rues du

19 mars 1962, de la Fontaine Saint-Aignan et la rue du Calvaire (cf. *vue aérienne ci-contre au centre de la photo*), où l'urbanisation escomptée de ces terrains doit favoriser un renforcement du tissu urbain du centre-bourg et un épaississement en arrière du linéaire bâti de la rue du 19 mars 1962. D'une



superficie non négligeable (environ 1 hectare), ce site, de par sa localisation en contact direct avec le cœur du bourg, représente un enjeu stratégique pour le confortement et l'image du bourg de Larre.

Certains terrains (jardins attenants aux habitations notamment) font l'objet d'une forte rétention foncière. Celle-ci a permis de préserver ce secteur d'une urbanisation sans conditions d'aménagement particulières (la carte communale n'en ayant en effet par les moyens). Ce secteur a fait l'objet de nombreuses réflexions sur ses conditions d'aménagement, en cherchant à préserver avant tout la cohérence et la greffe de l'ensemble du site au sein de son contexte urbain environnant.

La réflexion intègre également le devenir du site de garage présent au Sud du secteur, en bordure de la rue de la Fontaine St Aignan, dont le propriétaire vient de partir en retraite.

- des parcelles localisées au Sud du bourg, au sein des lotissements du Gué-Dro, du Clos Edouard et du Pré de la Motte, en cours de commercialisation.

Ces compléments d'urbanisation identifiés au sein du tissu urbain existant correspondent à un potentiel théorique de réalisation d'environ 20 à 25 logements.

2.3.3. Définir des extensions urbaines proches du cœur du bourg, qui renforcent la centralité urbaine et puissent participer à la vitalité du bourg

Afin de satisfaire aux besoins théoriques en logements, le Projet définit des extensions urbaines du bourg, bénéficiant de manière générale d'une certaine proximité avec le centre-bourg.

Ces extensions du bourg constituent des compléments d'urbanisation intéressants, visant à épaissir l'enveloppe urbaine globale de l'agglomération, autour du centre de gravité originel et historique que constitue le centre-bourg (à savoir avec l'église, la mairie, l'école et les commerces marquant le cœur du bourg).

C'est pourquoi, prenant en compte :

- . les conditions de desserte par les réseaux (notamment d'assainissement collectif),
- . les contraintes topographiques et les secteurs humides liés à la présence du vallon du ruisseau du Moulin de la Haie, ainsi qu'aux vallons de ses affluents à l'Ouest du bourg,
- . les contraintes d'inconstructibilité liées à la présence de la station d'épuration au Nord du bourg (respect d'un périmètre sanitaire autour de la station),
- . la volonté de préserver la qualité paysagère des vallons ceinturant le bourg, soulignant l'écrin de verdure dans lequel se développe l'habitat,
- . les contraintes de fonctionnement des exploitations agricoles et la présence de terres d'intérêt agricole,
- . la volonté d'éviter d'étirer la tentacule urbaine qui s'est essentiellement portée vers le Sud ces dernières années, de redonner de la consistance urbaine, notamment sur le secteur de la Croix-Rouge, et d'apporter une meilleure lisibilité des entrées d'agglomération,

ces extensions urbaines se développent pour l'essentiel sur des secteurs localisés sur la façade Nord-Ouest et Nord-Est de l'enveloppe urbaine existante (cf. plan ci-contre extrait du P.A.D.D.).

L'ensemble des secteurs visés par ces extensions urbaines pourraient représenter un potentiel d'accueil global d'environ 80 à 90 logements.

2.3.4. Ménager des possibilités d'accueil de ménages sur des hameaux, qui restent limitées et encadrées

Tandis que le projet et d'aménagement et de développement durable de Larré veille à renforcer la centralité et la place du bourg au sein de la commune, l'accueil de ménages supplémentaires sur les écarts (hameaux ou lieux-dits) ne représente pas un objectif d'intérêt général pour la commune.

Néanmoins, le P.A.D.D. ménage quelques possibilités d'implantation de nouvelles habitations en dehors du bourg, sur des écarts du bourg identifiés au P.A.D.D. conformément à la légende (étoile), sur des secteurs qui restent très limités et qui se circonscrivent pour l'essentiel à :

- . des écarts sur lesquels l'accueil de nouvelles habitations occupées par des tiers non agricoles ne sont pas susceptibles de générer des nuisances, des contraintes ou des gênes pour le fonctionnement voire le développement d'exploitation agricoles et de manière plus générale pour les activités agricoles,
- . des hameaux dont la structure urbaine apparaît suffisamment consistante et dense pour intégrer de nouvelles constructions et éviter le mitage de l'espace agricole ou des extensions allant au détriment de terres à fort intérêt agricole ou naturel,
- . des hameaux qui ont pu perdre de leur authenticité ou qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ou paysager imposant leur préservation.

Le Projet prévoit aussi que soient rendus possibles les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural, permettant de valoriser un patrimoine local par la création de logements nouveaux, sous réserve néanmoins qu'ils ne compromettent nullement l'exploitation agricole, et afin de s'assurer d'une préservation des conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles en activité.

Ces critères limitant les changements de destination paraissent aussi déterminants pour éviter que le territoire encore très agricole de Larré ne soit l'objet d'un apport conséquent et mal maîtrisé de tiers non agricoles, dès lors que des bâtiments à valeur patrimoniale ou architecturale le favoriseraient.

Les hameaux, les écarts du bourg ont souvent conservé du patrimoine bâti intéressant, dont la mise en valeur systématique par des changements de destination représenterait à la fois un fort potentiel d'apport de logements en dehors du bourg, allant à l'encontre des orientations du P.A.D.D. exposées précédemment et à l'encontre de la volonté de préservation du patrimoine agricole, que ce soit des espaces et du bâti agricoles.

Le PADD veille donc à bien encadrer et limiter les possibilités de changements de destination afin d'éviter de fragiliser les exploitations agricoles en place et l'économie agricole du territoire larréen.

2.4. Offrir une diversité, une convivialité et une qualité aux conditions d'habitat

Les choix des extensions urbaines à des fins d'habitat d'une part répondent à une volonté de renforcement de la place du bourg et de ses fonctions de centralité au sein de la commune, mais ils obéissent par ailleurs aux préoccupations suivantes :

- offrir des conditions attractives d'accès au logement : dans la diversité

Le P.A.D.D. en ce sens souligne la recherche de diversité dans l'offre en logements, qui peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place de lotissements communaux ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la Commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

Cette diversité est liée :

- .. au maintien d'une offre en accession à la propriété mais aussi en logements locatifs et/ou logements 'aidés', garante de la mixité sociale,

La commune souhaite avant tout voir maintenir son parc de logements aidés existant. A cet égard, la mise en place d'une nouvelle Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de décembre 2010 à novembre 2013 sur le territoire de la communauté de communes devrait favoriser de nouvelles réhabilitations de logements à des fins locatives et sociales. La commune soutient également financièrement les dispositifs de type 'pass foncier', notamment sur l'opération actuellement en cours de construction du 'Clos Edouard', au Sud-Est du bourg. Une réflexion sur les conditions d'implantation d'éventuels nouveaux logements 'aidés' sera menée par la commune dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sur le bourg.

- .. à la répartition spatiale des potentialités de construction neuve, sur différentes façades du bourg (offrant différents choix en terme d'expositions visuelles et solaires) et ménageant quelques possibilités de s'implanter sur quelques hameaux en dehors du bourg ou sur certains lieux-dits dans le cadre de changements de destination qui pourraient être permis (reprise d'anciens bâtiments agricoles de caractère pour les transformer en habitation sous condition de ne pas porter préjudice aux exploitations agricoles en activité).

- offrir des conditions attractives d'accès au logement : dans la qualité des formes urbaines

A travers les orientations retenues relatives à l'aménagement de futurs secteurs d'habitat, le projet affiche une volonté de lancer des pistes de réflexion que les futures opérations d'aménagement devront prendre en compte pour assurer une certaine qualité urbaine, une cohérence dans le développement urbain de Larre (réussir les greffes de nouveaux quartiers) et une continuité dans le fonctionnement urbain (notamment à travers la mise en place de liaisons 'douces' – piétonnes voire cyclables) : **cf. schémas des orientations d'aménagement relatives aux nouvelles zones AU**

En incitant à la création de quartiers "à la campagne" associés à une certaine aération du tissu urbain ou à un rapport d'équilibre entre densité urbaine et espaces verts, les *orientations d'aménagement* relatives aux nouveaux secteurs à dominante d'habitat veillent à rompre avec l'image classique du lotissement (et non pas avec la procédure de lotissement) et à s'orienter vers des formes urbaines et des pratiques de l'espace public plus conviviales.

Sur les principaux secteurs d'extension urbaine projetées, les *orientations d'aménagement* préconisent la réalisation d'un ou de cœur(s) de quartier conçu(s) comme cœur(s) de vie. Elles soulignent ainsi la nécessité de recréer des points de centralité urbaine sur les extensions du bourg - ayant tendance à s'écarter du centre de l'agglomération – afin de générer des formes urbaines plus "individualisées" ou plus identitaires par quartier et limiter de surcroît l'uniformité de l'urbanisme et une image d'étalement urbain pavillonnaire classique.

- offrir des conditions attractives d'accès au logement : dans la préservation et la valorisation du patrimoine bâti de caractère

La commune de Larre a conservé un patrimoine bâti intéressant que ce soit sur le centre-bourg, sur de nombreux hameaux et de manière diffuse sur des lieux-dits (*cf. diagnostic – carte de pré-inventaire du patrimoine*). Les principaux éléments du patrimoine bâti ainsi relevés sur la commune et reportés sur les documents graphiques du P.A.D.D. et du plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et le cas échéant d'une valorisation.

Cette préservation passe tout d'abord par l'application systématique du **permis de démolir** concernant ces éléments d'intérêts architectural et paysager ainsi répertoriés (*en application du 7° de l'article L.123.1.5 du code de l'urbanisme*). Il en va notamment du maintien du caractère urbain du centre-bourg (bâti ancien autour de l'église et implanté très majoritairement en alignement le long de la RD 139 et autour de la place Guillaume Pichon), de la préservation du caractère assez pittoresque de hameaux, de lieux-dits, de la sauvegarde du cachet d'autres sites dont les bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou paysager.

Mais cette préservation escomptant en une pérennité du patrimoine bâti concerne aussi d'anciens corps de ferme disséminés sur le territoire, en particulier d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural (en pierres) qui, situés suffisamment à l'écart d'exploitations agricoles, peuvent faire l'objet de **changement de destination** dans le cadre de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il ne puisse pas gêner le fonctionnement et/ou le développement d'une exploitation agricole.

La commune de Larre regorge d'un patrimoine bâti intéressant, notamment dispersé sur des hameaux ou des lieux-dits qui restent encore très liés à l'activité agricole.

Les anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural relevés sur la commune peuvent représenter un fort potentiel de création de logements, mais ces changements de destination doivent être maîtrisés et encadrés,

- . d'une part pour préserver les conditions de préservation et de développement de l'économie agricole et des exploitations en place, (en évitant que des lieux-dits encore agricoles ne risquent de perdre trop rapidement leur vocation par l'accueil de tiers, en évitant d'aggraver les contraintes pour les épandages agricoles, pour le voisinage...),
- . d'autre part pour privilégier des apports maîtrisés de population sur le bourg, pour escompter un accroissement démographique (notamment traduit par l'accueil de ménages sur la commune) qui profite avant tout à la vie du bourg, à la fréquentation de l'école, des commerces et des services du bourg.

Les changements de destination constituent un potentiel réel de valorisation du patrimoine et d'accueil de ménages, mais leur situation plutôt reculée en campagne peut restreindre les probabilités d'implantation de ménages qui participent au moins partiellement à la vie du bourg et ne s'inscrit pas directement dans les orientations du PADD et dans la volonté de renforcer la centralité du bourg.

La valorisation de ces anciens bâtiments agricoles par création de logements nouveaux représente cependant un paramètre intéressant de la préservation du patrimoine bâti et culturel de la commune, mais aussi de la mise sur le marché de l'immobilier, d'une offre souvent de qualité dans l'accès au logement et permettant à certains ménages de s'implanter en campagne.

- *s'assurer des conditions de desserte des futures zones d'habitat, appuyer ces futurs secteurs d'habitat sur le découpage des zones relevant de l'assainissement collectif*
(cf. **zonage d'assainissement de la commune**), de manière à favoriser et faciliter le raccordement et la récupération des eaux usées de la majeure partie des nouvelles constructions.

Les futures habitations doivent pouvoir bénéficier des confort en matière de desserte par les réseaux. Les nouvelles zones d'extension urbaine sont ainsi définies au regard des capacités de desserte par l'ensemble des réseaux, au regard aussi du zonage d'assainissement de la commune.

Par ailleurs, les différents quartiers urbains, existants ou à créer, devraient pouvoir bénéficier de conditions de desserte routière, piétonne voire cyclable favorisant :

- des liaisons fluides entre eux et avec le centre-bourg ainsi qu'avec les principaux équipements publics ou d'intérêt collectif du bourg (notamment les équipements scolaires ou liés à l'école, les équipements sportifs et de loisirs, la mairie...),
- des conditions de déplacement plus conviviales pour les piétons et les cycles, notamment par la mise en place de voies piétonnières et/ou cyclables reliant les différents quartiers entre eux et les espaces d'habitat avec les principaux équipements publics, avec les chemins de promenade et sentiers de randonnée.

2.5. Accompagner aussi le développement de l'habitat par :

Un maintien de possibilités d'accueil d'activités dynamisant le tissu économique local

L'accueil de nouveaux habitants sur Larré, la volonté en particulier de sédentariser de jeunes ménages sur la commune, imposent qu'à une politique en matière d'habitat soient prévues des perspectives de développement d'emplois à proximité, de manière à tendre vers un équilibre entre emploi et habitat en application de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Le soutien du commerce de proximité et des services locaux

Tout d'abord, il est à souligner que l'orientation d'accroissement démographique (consolidation du seuil des 1000 habitants à l'horizon 2020) retenu par le P.A.D.D. doit maintenir la dynamique socio-économique ressentie sur la commune et espérer favoriser à terme l'installation de commerces ou services de proximité supplémentaires qui serait à même d'entretenir et de traduire la vitalité de la commune.

En considérant les pratiques de consommation des larréens, le maintien de commerces de proximité reste fragile sur Larré, mais une augmentation de ménages peut contribuer à nourrir la demande et à favoriser le maintien des activités en place voire de faciliter l'implantation d'activités complémentaires ou nouvelles.

Les possibilités d'accueil de petites entreprises artisanales ou "de proximité" sur le bourg

La commune de Larré ne dispose d'aucune zone pour l'implantation d'activités artisanales. Aussi, elle escompte offrir des opportunités d'installations d'artisans voire d'activités de services, et de nouveaux emplois, qui puissent participer à la vie du bourg et à l'économie locale, sur un site adapté.

C'est pourquoi, le projet inscrit la volonté de développer un petit secteur d'activités économiques dites "de proximité", en entrée Sud-Ouest du bourg, localisé en bordure de la voie communale n°2, afin de favoriser l'implantation et le développement d'activités "locales".

La communauté de communes du Pays de Questembert, en charge de la compétence économique, est actuellement en cours de négociation pour l'achat des terres. Une fois la maîtrise foncière acquise (sur tout ou partie du secteur), l'aménagement de la zone pourrait intervenir assez rapidement.

Porte d'entrée de Larré en provenance de la RD 775 (et de son futur échangeur dans le cadre du projet de mise à 2x2 voies de cette voie), ce parc d'activités véhiculera sa propre image mais aussi une certaine image de la commune. C'est pourquoi, sa mise en place a fait l'objet d'une réflexion qualitative relative à l'intégration paysagère et environnementale de ce secteur. L'aménagement sécurisé d'un accès unique à la zone permettra, par la même occasion, de reconfigurer l'entrée d'agglomération de Larré et d'apporter plus de sécurité et de lisibilité à cette porte aujourd'hui non traitée.

Par précaution, des marges de recul inconstructibles pour de l'habitat ou des activités, faisant office de zones tampon, seront préservées sur les façades Sud et Est de la zone artisanale, en direction des habitations riveraines, pour éviter ou limiter les contraintes de voisinage. Il s'agit de préserver des

conditions de vie acceptables pour les habitants et d'assurer des conditions de fonctionnement et de développement des activités.

L'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité sur Larré représente un préalable intéressant en accompagnement du développement de l'habitat local de manière notamment à limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail, à éviter aussi la concentration de la majeure partie des emplois et des flux sur les seules grandes agglomérations urbaines.

La définition d'espaces pouvant recevoir en priorité des équipements d'intérêt collectif

La dynamique démographique escomptée ces prochaines années par le P.A.D.D. doit notamment soutenir la vitalité communale, en particulier le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.

L'apport de population représente un potentiel d'utilisateurs, pour l'école un potentiel d'enfants, pouvant participer directement à la vie communale.

Le projet de développement de la commune doit aussi faire face à des enjeux majeurs :

- . savoir maîtriser et réguler autant que ce peut cet accroissement démographique pour éviter par ailleurs de surcharger les équipements publics et d'intérêt collectif existants,
- . être à même d'anticiper les besoins nouveaux en services ou en équipements d'intérêt collectif complémentaires.

La maîtrise de l'évolution démographique sera essentiellement liée à celle du développement urbain, aux choix qui sont retenus en terme de traduction réglementaire du P.A.D.D. pour échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation des principales extensions urbaines à des fins de création de logements.

Les besoins futurs en équipements d'intérêt collectif ne sont pas précisément connus à ce jour et peuvent surgir au gré du développement urbain et de l'apport de nouveaux ménages.

Mais le projet de développement de la commune doit néanmoins intégrer la possibilité de développer de nouveaux équipements d'intérêt collectif si le besoin s'en faisait ressentir.

C'est en ce sens notamment que le projet de développement maintient des espaces :

- à l'arrière de l'école sur un terrain communal pour une éventuelle extension des équipements scolaires (terrain actuellement occupé par une salle communale),
- au Nord du terrain de sport, pour une éventuelle extension du pôle d'équipements sportifs, sur des terrains appartenant déjà à la commune,
- à l'Ouest du cimetière pour un éventuel besoin d'extension de ce dernier.

D'ores et déjà, le PLU prend acte du projet de construction d'une salle polyvalente à l'arrière de la salle actuelle du Pont-Gohlen (études de conception en cours).

Enfin, la commune souhaite ménager des possibilités d'extension des lagunes, dans la continuité de la station actuelle. Dans le cas où les besoins d'extension seraient inévitables, la présence de zones humides sur l'ensemble des franges des lagunes actuelles nécessitera la réalisation d'une étude d'impact du projet d'extension et la définition de mesures compensatoires en cas de destruction de zones humides. Les premières études de faisabilité et de conception, menées en septembre 2011 par le SIAEP de Questembert, orientent toutefois la commune vers la réalisation d'une station de type 'filtres plantés de roseaux' en lieu et place de la première lagune. La mise en place de mesures compensatoires serait envisageable au niveau des lagunes 2 et 3 actuelles.

Cet aménagement, devant toutefois être confirmé par des études géotechniques et étude d'impact, ne nécessiterait donc pas d'empiéter sur les terrains adjacents au site actuel. Les zones humides seraient ainsi préservées.

L'amélioration des conditions des déplacements au sein du bourg

Globalement, l'ensemble des dispositions du PADD cherche à faciliter les conditions de circulation et met l'accent sur la volonté d'inciter au recours à des modes de déplacements doux, plus économes, moins polluants : ces cheminements "doux" pour s'avérer efficaces et séduisants, doivent privilégier des tracés suffisamment directs, chercher à réduire les temps de déplacement tout en profitant de parcours agréables et sereins.

Affirmer la centralité du bourg passe par une affirmation de sa convivialité dans la pratique des espaces publics.

L'incitation au déplacement à pied ou à vélo passe par la mise en place de cheminements adaptés, permettant de regagner les principaux équipements publics (dont le pôle d'équipements de sports et de loisirs) et les lieux d'activités ou d'animation du bourg (mairie, école, bibliothèque, cimetière, commerces...), en toute sécurité et sérénité et en ayant le souci de limiter le temps de trajet.

L'envie de pratiquer le bourg à pied est un gage de convivialité, ce centre urbain demeurant un lieu de rencontres. Il en va de même pour les autres équipements ou espaces d'intérêt collectif répartis sur le territoire.

La commune souhaite ensuite développer un réseau de liaisons piétonnes, voire cyclables qui :

- accompagne la desserte des équipements d'intérêt collectif
- soit intégrée aux futures opérations d'aménagement
- assure une continuité de cheminements "doux" au sein du bourg, en particulier les liaisons avec les quartiers périphériques, les relations entre le bourg/le pôle d'équipements sportifs, puis avec les espaces extérieurs en campagne. permettant de raccorder les cheminements 'doux' (piétons, cycles) du bourg avec les parcours de promenade ou de randonnée aménagés en campagne.

L'ensemble de ces dispositions adoptées pour encourager aux déplacements "doux" et pour requalifier certains secteurs, notamment des espaces publics au sein du bourg, s'inscrit directement dans le cadre d'une politique de soutien aux commerces et services de proximité.

Le bourg a pu récemment bénéficier d'un retraitement de ses espaces publics, notamment autour de l'église (place Guillaume Pichon) et de sa traversée de bourg. Dans la continuité de ces aménagements, les entrées de bourg devraient faire l'objet de mesures de requalification, visant à la fois à poursuivre la sécurisation des flux routiers, cyclables et piétonniers, à inciter à la pratique de modes de déplacement "doux" et à valoriser un peu plus l'image du bourg de Larré.

C'est pourquoi, dans le cadre du développement de la commune est projeté le réaménagement de voies de desserte :

- l'entrée Sud-Ouest du bourg, par la VC n°2 devrait être retraitée pour limiter la vitesse des véhicules, redonner plus d'agrément et de sécurité aux déplacements 'doux', notamment aux abords du

cimetière ou d'une éventuelle entrée de zone artisanale permettant de marquer franchement l'entrée d'agglomération en cassant la vitesse des véhicules entrant dans le bourg.

- l'entrée Nord-Ouest du bourg, rendue délicate par la sinuosité de la voie et les contraintes de pente où l'entrée du secteur d'équipements publics (terrain de sport, salle du Pont-Gohlen) nécessite un retraitement approprié. En accompagnement de l'extension urbaine prévue à l'Ouest de cette voie (Keriel), la rue du Pont-Gohlen devrait être requalifiée en voie plus 'urbaine' pour limiter là aussi la vitesse des véhicules et prévoir des accès sécurisés aux secteurs d'extensions urbaines et à la nouvelle salle polyvalente,
- l'entrée Est du bourg (rue de la Fontaine Saint-Méen) mériterait elle aussi d'être retraitée pour apporter plus de confort et de sécurité pour les déplacements doux. Mais outre un retraitement de voirie, les extensions urbaines prévues de part et d'autre de cette voie s'imposent pour redonner plus de consistance et de lisibilité à l'entrée d'agglomération et notamment du centre-bourg,

L'entrée Ouest du bourg par la voie communale n°101 marque une entrée franche dans le bourg. Le manque de visibilité, l'étroitesse de la chaussée, et l'absence de traitement de l'intersection avec la rue Saint-Michel nécessite une requalification.

- la traversée du bourg, par les rues du 19 mars 1962 et rue de la Fontaine Saint-Aignan, nécessite une requalification pour améliorer les conditions de sécurité. L'absence d'aménagements adaptés pour les déplacements doux constituent un obstacle à l'objectif de favoriser ce type de déplacements. Un recalibrage de la chaussée s'impose pour donner plus de sécurité et d'aisance aux piétons et cycles. Le retraitement de la voie permettrait également de mieux valoriser le bâti du centre-bourg et notamment les constructions implantées à l'alignement le long de la rue du 19 mars 1962, mais aussi la fontaine rue Saint-Aignan. Une réflexion sur le retraitement de ces voies pourrait être engagée en accompagnement de l'urbanisation du secteur situé entre ces deux voies.

Sont également projetés le retraitement et la sécurisation des intersections de part et d'autre du chemin longeant le vallon du ruisseau du Moulin de la Haie, marquant les entrées de bourg, ainsi que le carrefour localisé au Sud-Est du bourg chemin du Quinquis/RD 139.

Par ailleurs, le projet anticipe la création d'une voie de liaison au Nord du bourg entre la voie communale n°4 (au niveau de l'entrée d'agglomération) et la RD 139 (entre Beausoleil et l'entrée d'agglomération Nord) afin de ne pas compromettre sa réalisation. Dans l'idée de rejoindre plus aisément le futur échangeur (RD 775) au Sud-Ouest du bourg sans avoir à traverser le centre-bourg, la commune souhaite ménager cette possibilité. Cette nouvelle voie, pouvant dans un premier temps bénéficier au passage des engins agricoles, permettrait également, tout en contournant le centre-bourg, de desservir, dans une perspective de développement de l'habitat à long terme, les franges Nord et Ouest du bourg.

Il est à souligner que la qualité des ambiances sur Larré reste aussi étroitement liée au maintien de voies ayant conservé leur structure et allure champêtre...

2.6. Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à préserver les conditions du maintien et de développement des exploitations agricoles

La pérennité de l'identité rurale de Larré implique que soit favorisé le maintien des structures agricoles qui exploitent la grande partie des terres sur la commune et entretiennent le paysage local.

Le PLU de Larré garantit les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles qui participent elles-mêmes à l'économie locale et à la conservation du caractère rural et de l'image de la commune. Cela passe par un refus de l'amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées.

L'interdiction d'implanter de nouvelles constructions à usage d'habitation dans les périmètres de protection (périmètres de 100 m adoptés entourant les principaux bâtiments de l'exploitation agricole à savoir bâtiments d'élevage, hangars à fourrage...), permettra la préservation des conditions de développement des exploitations agricoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles).

Les orientations du développement et d'aménagement de Larré affirment la volonté de pérenniser les exploitations agricoles existantes, de favoriser leur développement en limitant d'une part les extensions urbaines en dehors de celles du bourg, en évitant le mitage de l'espace agricole et l'apport de tiers 'non agricoles' à proximité d'exploitations en place. Le territoire agricole doit maintenir avant tout ses usages agricoles.

Des potentialités de développement des exploitations sont également maintenues autour de ces établissements, dans le respect des principes de réciprocité édictés par la *loi d'orientation agricole et des dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural*.

Face aux pressions urbaines, la préservation des conditions de maintien d'une économie agricole viable représente un enjeu fort dans l'évolution du territoire communal.

Encadrer les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles

Commune agricole, héritant d'anciens lieux-dits ou hameaux liés à l'activité agricole, Larré regorge d'un patrimoine bâti de qualité, disséminé sur l'ensemble de son territoire.

Le présent P.L.U., soucieux de préserver et de favoriser la mise en valeur de ce patrimoine, identifie des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et qui, ayant aujourd'hui perdu leur vocation agricole, pourront faire l'objet d'une valorisation par changement de destination (pour création de logements).

Néanmoins, soucieux de préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles toujours en activité, le projet d'aménagement et de développement durable conditionne les possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles au respect des principales orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui fondent le projet de développement de la Commune et de soutien de la vitalité de son bourg et de ses activités notamment agricoles.

Ces possibilités de changements de destination visent avant tout à faciliter une valorisation du patrimoine bâti, à diversifier l'offre en logements sur Larré, mais ne doivent pas (par leur nombre) se substituer aux objectifs de renforcement du tissu urbain du bourg (par accroissement de son parc de logements).

Ils ne doivent pas remettre en cause les orientations fortes suivantes :

- . privilégier le renforcement de la consistance et de la structure urbaine du bourg pour en affirmer sa centralité et sa vitalité (soutenir l'accueil d'habitants sur le bourg pour favoriser la fréquentation de l'école, des commerces, des services...),
- . préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles en campagne : à la fois par une limitation de la consommation des espaces agricoles autour du bourg et une régulation dans le temps de l'urbanisation, mais aussi par l'exclusion d'implantation de tiers non agricoles à proximité des exploitations agricoles, afin de leur garantir toute possibilité de développement.

Dans ces conditions, les anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changements de destination en zone agricole sont identifiés et répertoriés aux documents graphiques du PLU (*cf. plans de zonage*) en fonction de leur intérêt patrimonial et architectural et à partir du moment où ils ne gênent nullement le maintien ou les possibilités de développement d'une exploitation agricole.

Si la commune regorge d'un potentiel d'anciens bâtiments agricoles, un nombre conséquent de cas de changements de destinations qui couvrirait la grande partie des besoins théoriques en logements de la commune et limiterait donc l'offre en logements sur le bourg, fragiliserait pour le moins en cause l'orientation fondamentale d'aménagement et d'urbanisme relative au renforcement de la centralité urbaine du bourg, de sa vitalité.

La dissémination de création de logements sur l'ensemble du territoire communal irait à l'encontre des orientations du PADD, à l'encontre d'une volonté de renforcer la structure urbaine du bourg et d'affirmer le bourg comme point de centralité urbaine et cœur de vie sur la commune.

La Commune de Larré veut préserver la campagne agricole de l'insertion de tiers non agricoles proches d'exploitations agricoles et risquant de gêner leur fonctionnement et leur développement...

Certes, ces changements de destination peuvent être considérés comme un soutien à la vitalité de hameaux en favorisant la reprise de bâtiments de caractère pour de l'habitat, mais le PLU n'empêche pas l'entretien et le maintien en l'état de ces bâtiments de caractère situés à proximité d'exploitations agricoles pour opérer des changements de destination à plus long terme.

Ce potentiel de changements de destination doit être considéré comme un potentiel pouvant aussi être valorisé dans le temps. Le développement d'un territoire se réalise par stade, chaque projet de PLU marque ces étapes de développement. Celui de Larré pour l'heure marque un besoin de redonner plus de consistance urbaine au bourg, en cohérence avec la loi SRU.

2.7. Paysage, environnement, identité : préserver la densité et la sensibilité des milieux naturels et la richesse naturelle et patrimoniale du territoire larréen

La commune de Larré bénéficie d'un cadre de vie privilégié, au regard de la qualité et de la diversité de ses paysages, principalement liée à ses vallées, à ses coteaux boisés, à son "patrimoine" végétal et bâti, à ces secteurs humides souvent plus fermés de vallons ou vallées qui offrent des ambiances plus intimistes et des paysages pittoresques.

Le PADD s'attache à mettre en place un projet qui adopte une démarche de développement durable, un projet qui ouvre à la fois des perspectives de développement de la commune, dans une logique intercommunale, mais aussi assure la conservation des espaces agricoles, des milieux naturels rencontrés sur le territoire.

La préservation des exploitations agricoles est garante du maintien d'une grande partie du cadre de vie dans lequel s'inscrit le développement de Larré.

Afin de maintenir la qualité de son environnement, en particulier des milieux naturels qui façonnent le cadre de vie de la commune, en dehors des unités urbaines déjà constituées (le bourg et principaux hameaux), les écarts ou lieux-dits, les grands ensembles naturels et agricoles sont préservés de tout projet d'extension urbaine. Le P.A.D.D. veille en effet à favoriser le maintien et le renforcement de corridors écologiques, notamment ceux permettant d'assurer des relations et des échanges entre les milieux naturels renfermant un réservoir d'espèces faunistiques et floristiques garantes du maintien de la biodiversité, en particulier la vallée de l'Arz et ses affluents, la vallée du Saint-Eloi, le Bois de Larré, ...

L'intégration de nouveaux quartiers, en périphérie des zones urbaines existantes, sera réalisée dans le respect de l'environnement, sensibles à la nécessaire gestion des eaux de ruissellement, aux besoins de paysagement et d'encadrement par des plantations, par le maintien d'espaces verts, sans que soient occultés certains cônes de vue qui peuvent constituer des repères paysagers pour la population locale.

Ainsi,

- des perspectives sur le clocher de l'église pourraient être prises en compte dans la réalisation d'opérations d'aménagement sur le bourg (cf. perception depuis les chemins ceinturant le bourg, notamment sur le secteur de Croix-Rouge ou de Keriell,...),
- des relations visuelles entre différents versants de vallons.

Toutefois, pour atténuer les incidences paysagères du développement urbain ou favoriser l'intégration de futures opérations d'aménagement, ou pour limiter d'éventuels impacts liés à la réorganisation du territoire agricole, les principaux boisements, plusieurs haies et talus (notamment ceux liés à des chemins creux) reproduits au document graphique du présent P.L.U., font l'objet d'une préservation relevant d'intérêts paysagers et/ou écologiques.

Par ailleurs, le P.A.D.D. prévoit d'accompagner le développement urbain par des mesures favorisant les déplacements "doux" moins polluants et plus économes et invite aussi au recours aux énergies renouvelables et à s'orienter vers des constructions bioclimatiques pour limiter les dépenses d'énergies. A ce titre, le PADD prend en considération la **Zone de Développement de l'Eolien (Z.D.E.)** susceptible de permettre l'implantation d'éolienne(s) sur le territoire communal.

Le projet s'inscrit dans la continuité du développement déjà réalisé et respecte les principaux boisements, prend en compte la sensibilité naturelle des secteurs humides, des milieux naturels récepteurs que sont les vallées, pour lesquelles la préservation de la ressource en eau doit constituer un enjeu et une priorité. En ce sens, le projet évite en l'état actuel, un développement dispersé de l'urbanisation sur le territoire, notamment à proximité immédiate de secteurs humides ou de cours d'eau (hors bourg).

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs à urbaniser incitent au maintien de surfaces non imperméabilisées pour limiter les flux en eau de ruissellement.

Par ailleurs, les vallées (outre leur intérêt écologique) et les principaux éléments du patrimoine et du "petit patrimoine" qui jalonnent l'espace et constituent des repères marquants du paysage local (*répertoriés sur les documents graphiques du P.L.U.*), feront l'objet de protection ayant pour objectif d'éviter une dénaturation de sites de qualité.

Certains secteurs, fréquentés ou amenés à être valorisés (secteur du Bois de Larré, vallée de l'Arz, chemins de randonnée, ...) méritent ainsi d'être préservés dans l'intérêt général. Les vallons boisés ceinturant le bourg, favorisant l'aération du tissu urbain et formant son écrin paysager, sont également préservés de toute urbanisation. Seuls quelques aménagements ou équipements d'intérêt collectif pourront y être admis (future salle polyvalente du Pont-Gohlen, éventuelle extension des lagunes, aménagements de sentiers de promenade, ...).

Les principaux éléments du patrimoine bâti (ensembles architecturaux, maisons de caractère, ...) et du "petit patrimoine" (calvaires, croix, fours, puits...) qui jalonnent le territoire sont également répertoriés sur les documents graphiques du PLU afin de pérenniser leur maintien et de préserver ainsi la mémoire des lieux.

Prendre en compte les risques

Le territoire est couvert par un atlas des zones inondables concernant la vallée de l'Arz, et concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation concernant le bassin-versant du Saint-Eloi. Le P.A.D.D. veille à préserver ces secteurs sensibles de toute urbanisation pouvant aggraver ce risque.

Chapitre 2 :

La délimitation des zones

I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet d'élaboration : les choix retenus pour la délimitation des zones

L'analyse des données communales, la prise en compte et la protection de l'environnement et du paysage, ainsi que les perspectives d'évolution de l'urbanisation et les orientations définies au P.A.D.D. ont déterminé les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations générales du P.A.D.D. s'appuient sur le diagnostic du territoire pour définir la clef de voûte du projet de P.L.U.

Elles prennent notamment en compte le positionnement de Larré pour établir des perspectives de croissance démographique et urbaine respectant les dynamiques entrevues ces dernières années.

Territoire riche de son agriculture entretenant un paysage de grande qualité, territoire riche d'un patrimoine bâti et naturel qui en forge son identité, la commune de Larré se doit de défendre et de préserver ces atouts pour maintenir son attractivité et asseoir son développement dans le temps.

De cet équilibre entre développement et préservation de son identité, le P.A.D.D. en dégage des orientations-cadres, qui circonscrivent notamment sur le bourg, les extensions urbaines devant satisfaire les principaux besoins en logements et favoriser l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, d'activités économiques accompagnant l'accueil de ménages.

En concentrant l'essentiel de son développement sur le bourg, le P.A.D.D. veille à en assurer et renforcer les fonctions de centralité et à préserver pour ces prochaines années les conditions de maintien des exploitations agricoles, de la préservation de ses milieux agricoles et naturels d'un mitage de l'espace par une urbanisation diffuse.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi S.R.U. et des grands principes réglementaires s'imposant au P.L.U.

Traduction première du projet, des zones à forte identité et vocation assurent à la fois les conditions de développement local et de préservation d'espaces agricoles ou naturels :

les **zones U** (Urbaine), **AU** (A Urbaniser), **A** (Agricole), **N** (Naturelle).

Ces zones sont définies par un règlement spécifique, qui encadre ou précise les modalités de construction et d'urbanisation sur les secteurs constructibles, ce que la carte communale en vigueur jusqu'alors ne permettait pas.

1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U'

La zone Ua : la préservation du caractère urbain et ancien du noyau d'origine

La zone Ua, destinée pour l'essentiel à l'habitat, mais aussi aux services et aux activités compatibles avec l'habitat, correspond au noyau urbain d'origine de Larre et au cœur de vie du centre-bourg.

Les caractéristiques urbanistiques et paysagères, que souligne l'implantation générale des constructions à l'alignement de la voie publique et en contiguïté les unes aux autres, la qualité architecturale et patrimoniale de ce noyau urbain originel du bourg justifient la délimitation d'un zonage réglementaire approprié. Le centre-bourg pourra ainsi préserver sa physionomie d'origine, à forte valeur symbolique.

Le règlement de la zone Ua incite ainsi à respecter la typologie urbaine du centre ancien, qui se traduit en effet par :

- une densité et une volumétrie plus importante que sur le reste du territoire (hauteur des constructions),
- des constructions implantées en général à l'alignement des voies et emprises publiques,
- un ensemble généralement continu, où la construction en limites séparatives est majoritaire.

Le règlement du PLU fait de l'alignement à la voie publique une règle première des implantations de construction (ou reconstruction) en zone Ua pour les constructions principales à usage d'habitation, même si quelques légères dérogations à cette règle sont prévues.

La compacité de la trame urbaine originelle limite considérablement les possibilités de construction nouvelle. C'est pourquoi au sein de la zone Ua, doivent être distingués les **sous-secteurs Uaa** des **sous-secteurs Uab** où la construction en limite d'emprise des voies et emprises publiques n'est pas imposée, afin de ne pas contraindre des possibilités constructives à l'arrière de la rue de la Forge.

Les secteurs Uaa et Uab obéissent sinon aux mêmes dispositions réglementaires.

Ce manque de capacité et la volonté de maintenir une densité urbaine en centre-bourg, caractéristique et symbolique du rôle de centralité qui lui est dévolu (en cohérence avec la loi S.R.U.), expliquent également l'absence de règles relatives au C.O.S. et à l'emprise au sol des constructions.

Mais face à l'absence de règles relatives à l'emprise au sol, de manière à respecter le caractère de la zone Ua, la réglementation relative à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions a été précisée.

L'admission de nouveaux types de construction sur ce secteur ayant jusqu'ici maintenu une forte identité et authenticité, doit donc faire l'objet d'une certaine vigilance et d'un regard attentif à leur intégration harmonieuse dans le paysage urbain du centre-bourg. Les habitations légères de loisirs, risquant de dénaturer le caractère des lieux, sont interdites. Les dépendances font également l'objet d'une réglementation associée afin de limiter leur impact dans le paysage du centre-bourg : l'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière est interdite, celle-ci est limitée à 20 m² d'emprise au sol et 3 m de hauteur.

Il apparaît souhaitable de pérenniser cette typologie de bâti ancien et de trame urbaine originelle qui constitue la mémoire de la commune (cf. **article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur et à la protection des éléments de paysage et de patrimoine**).

Les secteurs ou bâtiments inventoriés d'intérêt architectural, constitutifs de la qualité patrimoniale du centre-bourg, sont soumis au permis de démolir et aux dispositions complémentaires de l'annexe n° 2 du règlement de P.L.U., afin de préserver le caractère du centre-bourg.

L'aspect des clôtures ont, elles aussi été réglementées pour veiller à maintenir une cohérence dans le paysage urbain. Le type, les matériaux et la hauteur des clôtures, soumis à déclaration préalable, sont précisés dans le règlement.

La zone Ub : la redéfinition du découpage des zones urbaines de génération plus récente, sans caractère affirmé

Zone destinée principalement à l'habitat, pouvant recevoir des services et des activités compatibles avec l'habitat, la **zone Ub** correspond aux quartiers périphériques, qui ne présentent pas forcément de qualité architecturale ou patrimoniale particulière. Ce sont essentiellement des secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire, développés autour du centre ancien et qui correspondent essentiellement aux lotissements de Keriell, des Jardins de Rohelet, du Pré de La Motte et du Gué-dro, ainsi que quelques constructions qui se sont étirés le long des voies de communication principales, liés aux facilités de desserte et de raccordement aux réseaux.

Principale distinction par rapport à la zone Ua, le règlement de la zone Ub offre davantage de types d'implantation, apparaît plus permissif, car cette zone a déjà développé une certaine variété d'urbanisme et de constructions, là où la zone Ua affiche une plus forte cohérence, un caractère d'ensemble plus affirmé.

Ainsi, en zone Ub, l'implantation des constructions :

- . respecte le plus souvent un recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques, mais le règlement évoque la possibilité d'implanter la construction à moins de 5 mètres pour les cas suivants :
 - en cas d'extension ou lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble bâti déjà édifié à moins de 5 mètres, permettant ainsi de s'adapter au contexte riverain,
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble, définissant ses propres règles et pouvant favoriser ainsi une plus grande densité (en autorisant par exemple des implantations en limite d'emprise des voies),
 - pour les équipements et installations d'intérêt général.

Le règlement évoque également la possibilité d'imposer l'implantation en limite d'emprise ou dans le prolongement des constructions existantes pour des raisons architecturales ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée ;

- . est réalisée souvent en recul par rapport aux limites séparatives de propriété (alors qu'en zone Ua, l'implantation en contiguïté prédomine), bien que le règlement de la zone Ub permette aussi l'implantation en limites séparatives.

Par ailleurs, le règlement de la zone Ub doit composer avec le caractère d'ensemble d'un tissu urbain existant, où la dominante d'habitat pavillonnaire a développé des implantations sur des parcelles présentant des superficies par logement souvent plus conséquentes que celles rencontrées en zone Ua.

Cette organisation urbaine moins ordonnée qu'en secteur Ua offre certes des possibilités de densification urbaine mais peut aussi être confrontée aux risques de développement d'un urbanisme hétéroclite, mal voire pas maîtrisé, où l'apport de constructions pourrait à l'occasion s'avérer préjudiciable pour des commodités de voisinage, pour l'harmonie paysagère, pour la gestion des eaux de ruissellement par un développement incontrôlé de l'imperméabilisation de sols, etc.

Face à ces risques divers et variés, le règlement précise certaines dispositions, relatives notamment à :

- . l'obligation de conserver sur la parcelle 50 % minimum d'espaces non imperméabilisés, conformément au zonage d'assainissement pluvial (article Ub 4),
- . la préservation ou le remplacement des plantations existantes, ainsi que des talus plantés,
- . la limitation du nombre et de l'emprise au sol des dépendances (une dépendance par unité foncière et 30 m² maximum d'emprise au sol),

afin de limiter notamment une trop forte densification et imperméabilisation de sols, qui pourrait avoir des répercussions quant à la gestion collective des eaux de ruissellement sur le bourg et quant aux problèmes d'écoulements et de risques d'inondation plus à l'aval hydraulique.

Par ailleurs, à l'instar de l'article 11 des secteurs d'habitat de la commune, les aspects extérieurs de construction sont réglementées pour veiller à s'harmoniser avec les caractéristiques urbaines, architecturales des quartiers existants, tout en ouvrant des perspectives d'intégration de construction d'architecture résolument plus contemporaine ou orienté vers le bioclimatique.

Afin d'atténuer l'impact visuel des constructions de type 'habitations légères de loisirs', susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du bourg, celles-ci devront être ceinturées par un écran végétal, voire bâti.

Une certaine harmonisation de ces règles avec celles du secteur Ua doit pourtant permettre de conforter la cohérence du tissu urbanisé et de maintenir une transition et une greffe urbaine réussie entre ces deux zones.

La zone U ℓ : une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif, culturels, de sports et de loisirs

La zone U ℓ correspond au secteur d'équipements collectifs développé au Nord du bourg et comprenant notamment le terrain de football et ses vestiaires, la salle de sport, et la salle communale du Pont-Gohlen.

Ce secteur d'équipements publics occupe une emprise d'environ 3,3 ha.

La zone U ℓ est ainsi destinée aux équipements, activités et installations culturelles, scolaires et parascolaires, sportives et de loisirs susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Cette zone ayant vocation à recevoir des équipements publics ou des constructions à usage culturel, scolaire ou parascolaire, de sports et de loisirs, soumis au regard de la commune ou à une maîtrise d'ouvrage publique, il ne lui est par conséquent pas affecté de contraintes réglementaires particulières. La hauteur et l'emprise au sol des constructions ne sont ainsi pas réglementées.

Afin de favoriser l'intégration de ces équipements et de limiter les risques de gêne visuelle, les dépôts de matériels ou de matériaux visibles depuis la voie publique sont interdits, les aires de stationnement doivent être paysagées et les plantations et talus plantés doivent être préservés.

Les hameaux ou lieux-dits à constructibilité limitée, isolés en zones agricoles (zones 'Uh')

La zone Uh comprend plusieurs secteurs à constructibilité limitée définis sur les hameaux suivants :

En m²	U (carte communale)	Uh (PLU)	Estimation des possibilités de constructions
Zones constructibles créées			
<i>Bellevue*</i> (Sud de la commune)	0 m²	21 149 m²	1
Zones constructibles étendues			
<i>Kerhulo-Kerolieu</i> (Est du bourg)	16 706 m²	29 780 m²	8
<i>Beau soleil</i> (Nord du bourg)	14 121 m²	18 020 m²	2
Zones constructibles supprimées			
<i>Kerplat</i> (Sud de la commune)	6 924 m²	0m²	0
Zones constructibles réduites			
<i>L'Hôpital</i> (Nord du bourg)	39 306 m²	36 753 m²	2
<i>Croix-Rouge**</i> (Nord-Ouest du bourg)	47 365 m².	34 768 m²	5
<i>Kerdégo</i> (Nord de la commune)	20 745 m²	20 106 m²	4
<i>Moustoir Maria</i> (Ouest de la commune)	30 340 m²	26 196 m²	6
TOTAL	175 507 m²	186 772 m²	28

- **La zone Uh de Bellevue se greffe sur un secteur d'habitat plus important situé sur le territoire administratif de Questembert (non visible sur les plans cadastraux). Le PLU de la commune de Questembert rend également constructible ce hameau.*
- *** Une partie du secteur classé en U à la carte communale à l'Ouest de Croix-Rouge est désormais intégré en zone 2AU au projet de PLU*

En raison de leur taille, ces secteurs Uh sont autorisés à recevoir des constructions à usage d'habitation ou compatibles avec de l'habitat, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des activités agricoles, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite de la capacité des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....). Comme en zone Ua, les installations de type 'habitations légères de loisirs', campings, parcs résidentiels de loisirs, ..., risquant de dénaturer le caractère et la cohérence architecturale et urbaine des lieux, sont interdites.

Les constructions à usage d'habitation, les activités compatibles avec l'habitat ainsi que leur extension sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas le bon fonctionnement d'exploitations agricoles en application des règles de réciprocité et que leur conception architecturale respecte le caractère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent. Néanmoins, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible (y compris avec l'annexe ou la dépendance) ne pourra excéder ou bien 200 m², ou bien 40 % de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction à la date d'approbation du P.L.U. (au choix du pétitionnaire).

L'emprise au sol des dépendances ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination de hangars et de bâtiments d'élevage hors sol est autorisé exclusivement pour dépôts de matériels et matériaux, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

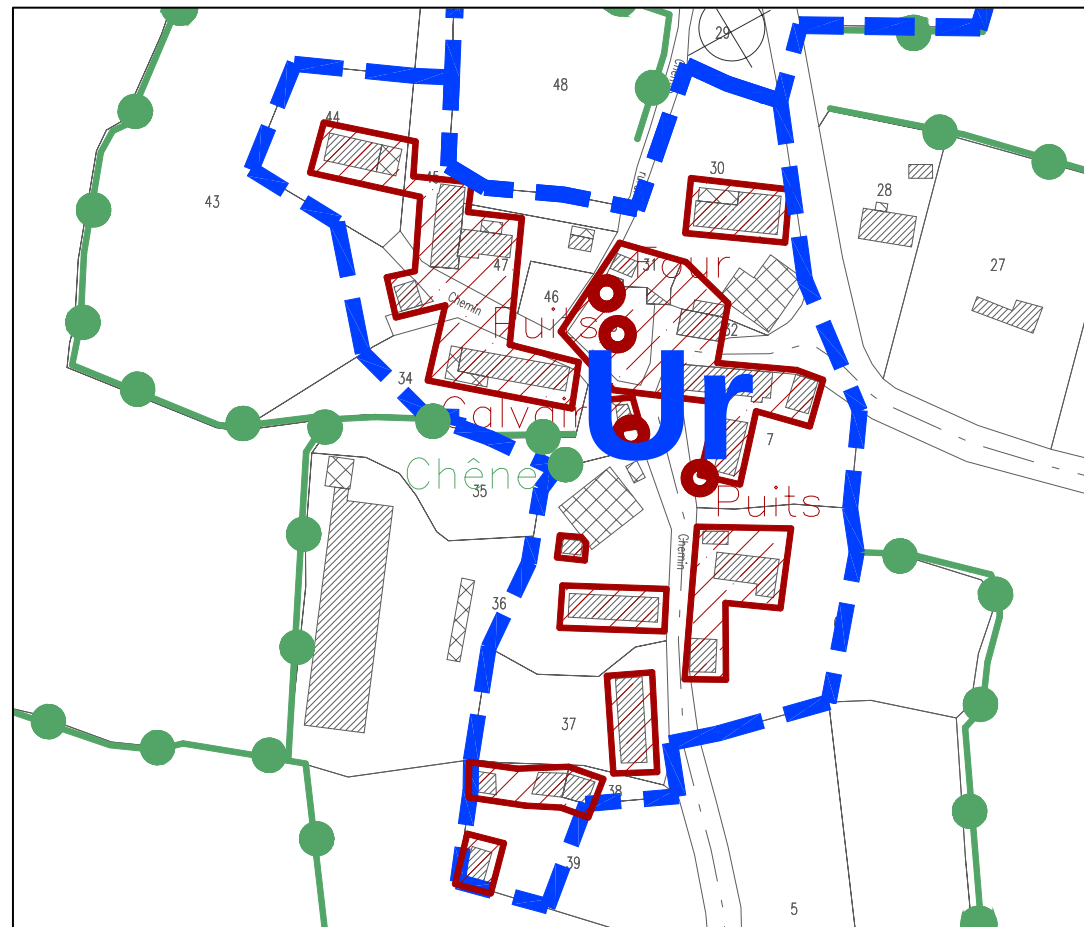
Afin de faciliter l'insertion des constructions dans leur environnement et de limiter leur impact visuel, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions a été renforcée. Les éléments présentant un caractère intéressant et identifiés comme tels aux plans de zonage font notamment l'objet de mesures de protection particulières. De même, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage ou au point le plus haut, et 7 m à l'acrotère.

La zone Ur : la préservation des hameaux présentant un caractère d'intérêt patrimonial

La zone Ur correspondant au secteur Sud de Moustoir-Maria (18 741 m²). Il s'agit d'assurer la pérennité du caractère patrimonial et architectural de ce groupe d'habitations associé à d'anciens bâtiments d'activités tombés en désuétude.

Aucune construction nouvelle n'est par conséquent admise à l'intérieur de cette zone (y compris les dépendances, les 'habitations légères de loisirs'), à l'exception des cas suivants :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes peut être autorisée, sous réserve de ne pas compromettre la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère du site, et de ne pas engendrer la création d'un nouveau logement. De même, l'emprise au sol des extensions ne doit pas excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (dans une limite de 50 m² d'emprise au sol). Cette extension doit être réalisée dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural.
- les changements de destination sont autorisés pour les anciens bâtiments d'activité agricole qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural. Ceux-ci pourront être transformés en logements ou devenir le siège d'activités commerciales compatibles avec de l'habitat, sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine et qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles existantes.



1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs agricoles ou naturels, ayant vocation à être urbanisés en cohérence avec les orientations définies par le *projet d'aménagement et de développement durable* de la commune.

Selon leur positionnement et la capacité des équipements situés en périphérie immédiate de ces secteurs à les desservir, ces zones AU comprennent :

- **des zones 1AU, directement ouvertes à l'urbanisation**, les capacités des équipements (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant assainissement) localisés à proximité permettant d'assurer leur desserte,
- **des zones 2AU, zone d'urbanisation future à moyen ou long terme**, correspondant à des réserves foncières pour l'urbanisation insuffisamment desservies par les équipements, leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification voire à une révision du P.L.U.

Les zones à urbaniser ayant une vocation principale d'habitat sont désignées par un indice 'a' ajouté à leur dénomination (**1AUa**).

1.2.1. La zone 1AUa ou les secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat, ouverts à l'urbanisation

Localisation des secteurs 1AUa

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D., les zones 1AUa correspondant aux secteurs d'extension urbaine (à court terme) - positionnés en contiguïté de secteurs classés en zone Ua ou Ub - se concentrent exclusivement sur le bourg. Dans l'attente de nouvelles possibilités d'augmentation de la capacité épuratoire (éventuelle extension des lagunes actuelles, construction d'une nouvelle unité de traitement des eaux usées, ...), seuls deux secteurs 1AUa ont été définis :

- .. **secteur 1AUa1**, au cœur de l'agglomération, entre les rues du 19 mars 1962 et de la Fontaine Saint-Aignan, correspondant plus à un 'complément d'urbanisation' plutôt qu'à une extension urbaine,
- secteur 1AUa2**, au Nord-Ouest du bourg, entre le lotissement de Keriel et le centre-bourg,

Il est à rappeler que les choix de ces extensions urbaines répondent aux objectifs de renforcement de la place centrale du bourg au sein de la commune, afin de soutenir la vitalité de Larré,

La totalité du secteur 1AUa1 (0,4 ha.) était d'ores et déjà classée en zone U constructible à la carte communale. Le secteur 1AUa2 (1,1 ha.) n'était pas classé constructible par la carte communale.

Définition des extensions urbaines en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. : la maîtrise du développement urbain dans la définition des secteurs 1AUa

Avec 1,5 hectare d'extensions urbaines (ouvertes à l'urbanisation) définies sur Larré, concentrées sur le bourg actuel, le projet de développement de la commune propose des surfaces constructibles qui restent limitées dans le respect des orientations définies au P.A.D.D. :

** Orientation démographique et besoins en terrains constructibles :*

Au regard d'un besoin théorique estimé à environ 120 logements nécessaires pour dépasser et consolider les 1000 habitants à l'horizon 2020, le projet de territoire traduit :

- une volonté de maîtriser le développement urbain de Larré en limitant à moins de 2 ha l'offre de terrains qui seront ouverts à l'urbanisation (à savoir constructibles de suite) pour contenir le développement urbain sur Larré.

- une volonté de réguler et d'étaler dans le temps les extensions urbaines :

. le projet prévoit une gestion dans le temps du développement urbain par la définition de secteurs 1AUa (ouverts à l'urbanisation) et de secteurs 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation notamment contrainte par des difficultés d'assainissement et ne représentant pas une priorité dans le temps, est conditionnée par une modification, voire une révision du P.L.U. Cette disposition laisse le soin à la Commune d'apprécier le temps opportun pour rendre constructibles ces secteurs 2AU.

- la définition de secteurs 1AUa, donc ouverts à l'urbanisation, ne préjuge en rien de l'urbanisation effective de ces secteurs, qui peut se trouver freiner par de la rétention foncière. Celle-ci constitue également un paramètre à prendre en compte, qui peut par ailleurs favoriser une régulation dans le temps du développement urbain. C'est aussi pour anticiper les risques de rétention foncière que sont définies des secteurs 2AU pouvant offrir des potentialités d'extensions urbaines se calant sur les besoins d'apport en logements et en ménages estimés par le P.A.D.D.

** Extensions urbaines et renforcement de la place du bourg :*

Les terrains classés en secteurs 1AUa, donc ouverts à l'urbanisation, se concentrent uniquement sur le bourg ou sur ses franges.

Le développement urbain visant pour l'essentiel des terrains déjà compris dans l'enveloppe urbaine du bourg ou bien situés en extension Ouest de ce centre urbain, apporte de la consistance urbaine au bourg en privilégiant des compléments d'urbanisation, et en renforce sa structure et sa dimension par les extensions envisagées.

En optant pour des extensions qui restent proches du centre-bourg et qui assurent un développement relativement ramassé de l'agglomération urbaine, non seulement le projet rompt avec le développement récent du bourg qui a eu tendance à s'étirer vers le Sud, mais surtout il incite à l'apport de ménages sur des secteurs proches des cœurs de vie du bourg, des ménages dont la participation même ponctuelle à la vie locale demeure un gage de maintien de la vitalité communale, de soutien au fonctionnement des équipements publics (de l'école en priorité) et aux services ou commerces du bourg.

Conditions d'aménagement des secteurs 1AUa :

Conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées en secteur 1AUa *"soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement"*.

N.B.

Ainsi, des orientations d'aménagement concernant l'aménagement de ces secteurs d'extension urbaine, traduites sous forme de schémas d'intention, sont formalisées dans un document spécifique à la suite de la pièce "projet d'aménagement et de développement durable".

Ces schémas, qui n'ont pas de valeur d'opposabilité, doivent néanmoins requérir l'attention d'un éventuel aménageur, opérateur ou constructeur, afin de respecter une cohérence dans l'aménagement du secteur visé.

L'aménagement du secteur 1AUa devra témoigner d'une compatibilité avec les orientations ainsi définies.

Pour chacun de ces secteurs, le règlement exige un nombre minimal de constructions à usage d'habitation à réaliser, afin de s'assurer d'une "rentabilisation" minimale des terrains concernés par l'urbanisation de ces secteurs, à savoir :

- secteur **1AUa1** : ce secteur devra compter au moins **6 nouvelles constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AUa2** : ce secteur devra compter au moins **12 nouvelles constructions** à usage d'habitation,

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AUa a été atteint dans le cadre d'opération(s) d'aménagement (lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté) portant sur une partie du secteur 1AUa.

Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Les règles de construction de la zone 1AUa se calent globalement sur celles de la zone Ub, les secteurs 1AUa étant amenés à constituer de futurs secteurs Ub une fois urbanisés. Ces règles d'urbanisme pourront être précisées par des règlements spécifiques aux opérations d'aménagement réalisées sur ces secteurs.

De manière générale, le règlement impose une desserte des secteurs 1AUa par des cheminements piétonniers et/ou cyclables, conçus de telle manière qu'ils soient raccordés avec les cheminements environnants s'ils existent ou qu'ils puissent être prolongés sur des secteurs riverains.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et ses impacts sur les eaux de ruissellement, une surface de 50 % minimum d'espaces non imperméabilisés devra être conservée sur chaque parcelle privative, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

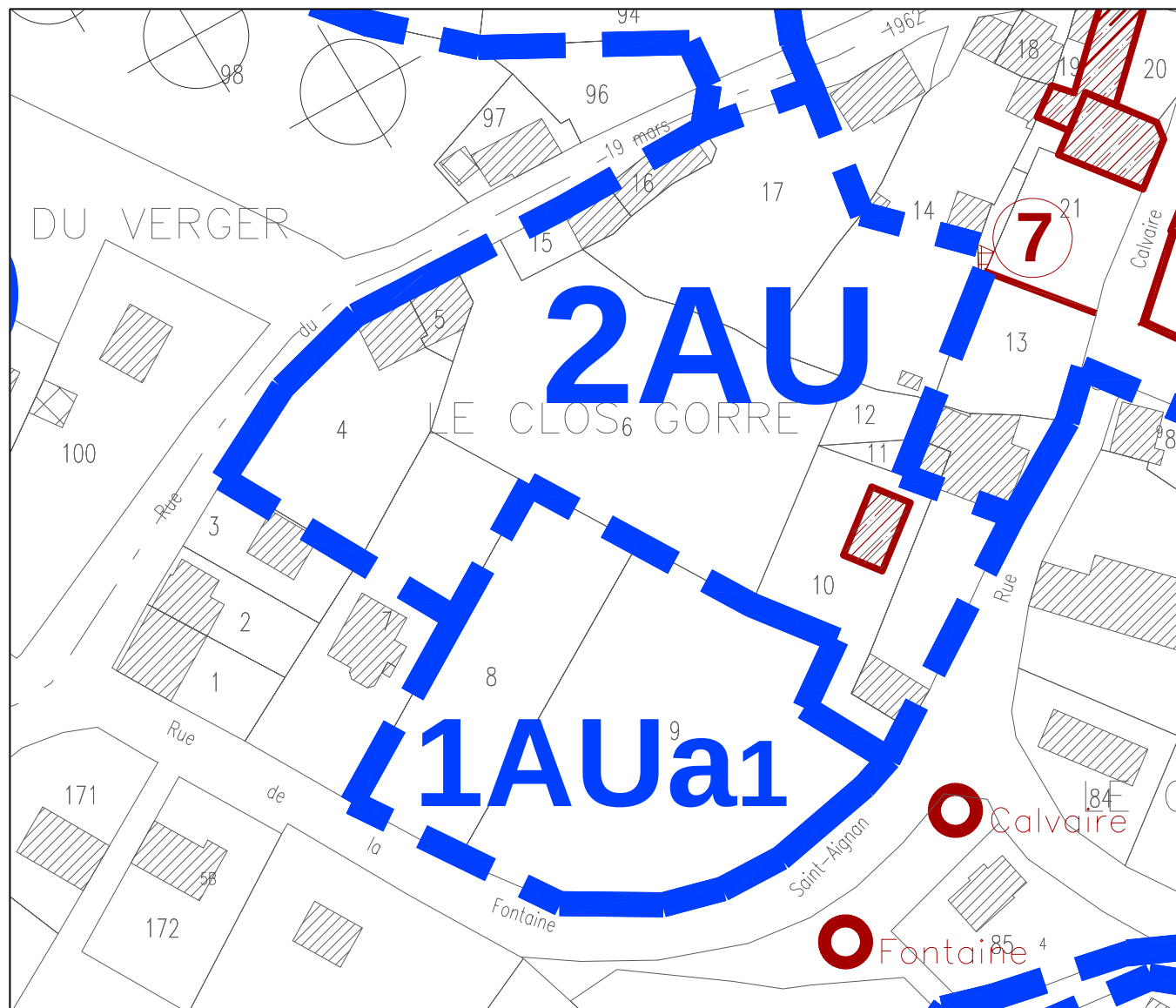
En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, le règlement reprend les principales dispositions de l'article Ub 11 pour notamment favoriser l'intégration de constructions à la fois traditionnelle ou plus contemporaine et en particulier de constructions de type bioclimatique.

Pour garantir la cohérence dans l'aménagement des secteurs 1AUa et leur greffe au sein du bourg, des orientations spécifiques d'aménagement ont été établies (*cf. pages suivantes*). L'aménagement de chacun des secteurs devra être compatible avec ces orientations.

■ le secteur 1AUa1, en cœur du bourg

Positionnement du secteur 1AUa1

Ce secteur 1AUa1 constitue un complément d'urbanisation au regard de son positionnement stratégique au centre de l'agglomération, ceinturé sur l'ensemble de ses franges, par des habitations. La place Guillaume Pichon se situe à quelques dizaines de mètres seulement



Evolution réglementaire par rapport à la carte communale

Tandis que ce secteur de superficie limitée (environ 3 700 m²) était entièrement classé en zone U par la carte communale, son classement en secteur 1AUa offre l'opportunité :

- d'imposer une réflexion d'ensemble relative à l'aménagement de ce site, en y intégrant le secteur 2AU situé dans sa continuité Nord, pour en dégager un urbanisme cohérent, bien intégré à son environnement urbain,
- d'exiger la réalisation d'au moins 6 nouvelles constructions à usage d'habitation, favorisant une gestion plus rationnelle et économe de l'espace (notamment et indirectement de l'espace agricole - cela évince la possibilité de réaliser une seule construction sur ce secteur de plus de 3 500 m²).

Ce secteur bénéficie de facilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Conditions d'aménagement du site

Inscrit dans un contexte urbain de péri-centre et bénéficiant de la proximité de tous les équipements et services de proximité, l'aménagement de ce secteur, de superficie limitée, offre l'opportunité de compléter et d'épaissir le centre-bourg, sur des secteurs ayant perdu de leur intérêt agricole (au regard de sa situation et de la proximité des habitations environnantes).

Sa position en interface du centre-bourg et des récents lotissements du Pré de La Motte et du Gué-Dro invite également à réfléchir sur la cohésion de l'ensemble du secteur. L'aménagement du site devra tenir compte de la nécessité de réaliser des liaisons douces entre le Sud du site (lotissements du Pré de la Motte) et le centre-bourg, voire avec le secteur d'équipements de loisirs du Pont-Gohlen au Nord, qui amènerait à traverser de façon plus directe les sites 1AUa1 et 2AU (entre la rue de la Fontaine Saint-Aignan et la rue du 19 mars 1962).

C'est pourquoi la mise en œuvre de liaisons "douces" desservant ce secteur est imposée, de manière à faciliter les relations interquartiers, en particulier vers les secteurs AU au Nord (en direction du cœur de bourg et du secteur d'équipements du Pont-Gohlen) et vers les quartiers d'habitat au Sud du site.

Par ailleurs, des possibilités d'extension du réseau viaire et du réseau de liaisons douces devront être ménagées vers le secteur 2AU.

Si des accès directs peuvent être admis sur la rue de la Fontaine Saint-Aignan, ceux-ci ne devront toutefois pas compromettre la réalisation d'une voie de desserte interne du site, indispensable à la desserte du secteur 2AU, en arrière du site.

L'apport de nouvelles constructions, s'il n'est pas maîtrisé, pourrait à l'occasion s'avérer préjudiciable pour les commodités de voisinage, pour l'harmonie paysagère et urbaine, pour la gestion des eaux de ruissellement par un développement incontrôlé de l'imperméabilisation de sols, etc. Tout en étant favorable à la densification urbaine, les orientations d'aménagement et le règlement cherche à s'assurer de conditions de développement d'un urbanisme de qualité et à l'encadrer *a minima*.

Face à ces risques divers et variés, le règlement précise certaines dispositions, relatives notamment à :

- . l'obligation de réalisation des constructions autorisées sous forme d'une voire plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé ou encore Zone d'Aménagement Concerté),
- . l'obligation de respecter 50 % d'espaces non imperméabilisés minimum par parcelle privative (conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial), afin de limiter notamment une trop

forte densification et imperméabilisation de sols, qui pourrait avoir des répercussions quant à la gestion collective des eaux de ruissellement sur le bourg et quant aux problèmes d'écoulements et de risques d'inondation plus à l'aval hydraulique.

Prenant en considération la proximité de ce secteur avec le centre-bourg, la réalisation d'un programme varié de logements intégrant le cas échéant des logements intermédiaires voire des petits collectifs (pouvant intégrer une offre en logements locatifs et/ou de logements 'aidés') pourrait être préconisée à l'échelle du secteur AU (site 1AUa1 et/ou 2AU).

Cette démarche poursuivrait une cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, en assurant une offre conséquente en logements et une mixité urbaine et sociale sur ce site particulièrement proche du cœur de bourg.

■ le secteur 1AUa2, au Nord-Ouest du bourg.

Positionnement du secteur 1AUa2

Ce secteur 1AUa2 constitue une très légère extension urbaine, faisant presque office de complément d'urbanisation au regard de sa faible superficie et son positionnement, situé en interface entre le lotissement de Keriél et le secteur d'équipements de loisirs du Pont-Gohlen (et notamment de la future salle polyvalente projetée au Sud de la salle actuelle). L'aménagement de ce secteur permettrait de greffer le lotissement de Keriél, aujourd'hui assez isolé en entrée de bourg, au reste de l'agglomération.

Le périmètre intègre également une ancienne longère en pierre, en cours de réhabilitation.

Evolution réglementaire par rapport à la carte communale et motivation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa2

Ce secteur d'environ 1,1 ha. (9500 m² réellement constructible du fait de la présence d'une longère et d'un chemin au sein du périmètre) n'était pas classé en U à la carte communale.

Son classement en secteur 1AUa offre l'opportunité d'exiger la réalisation d'au moins 12 nouvelles constructions à usage d'habitation, favorisant ainsi une gestion rationnelle et économe de l'espace.

Ces terrains pourront bénéficier d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, profitant du projet d'extension de réseau et de raccordement rue du Pont-Gohlen (sous réserve de capacités suffisantes de traitement des effluents).

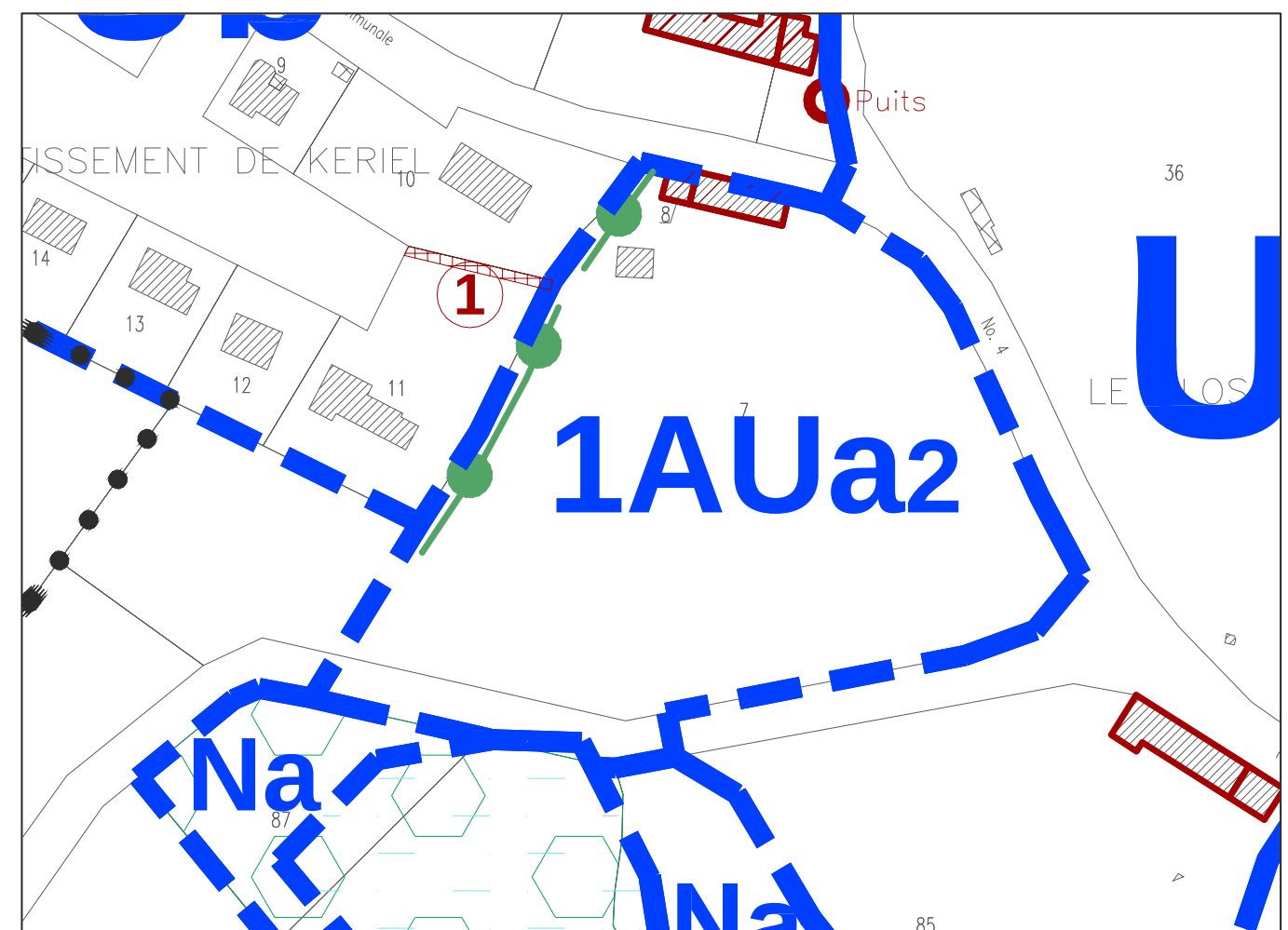
Conditions d'aménagement et recommandations d'urbanisation du site

Ces terrains peuvent être desservis par le chemin longeant le site sur sa façade Sud. Les accès viaires sur la rue du Pont-Gohlen seront dans la mesure du possible évités pour ne pas générer des points de conflits avec les flux entrant dans le bourg.

L'opération pourra s'accompagner d'un retraitement de l'intersection rue du Pont-Gohlen avec le chemin de desserte du site pour assurer de meilleures conditions de sécurité.

Des liaisons transversales douces devront être prévues entre le secteur de l'étang communal au Sud et le chemin rural de Keriél au Nord. Une liaison devra également être prévue en direction du lotissement de Keriél (cf. emplacement réservé n°1)

A noter que la maîtrise foncière du terrain est communale et qu'un projet de lotissement communal est actuellement en cours. Toutefois, dans l'attente d'une extension de la capacité de traitement des eaux usées et d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif (prévu pour 2013), aucun permis ne sera déposé par la commune. Dès que les capacités de traitement des eaux usées seront suffisantes, la commune pourra déposer un permis d'aménager sans devoir modifier son document d'urbanisme (qui aurait été rendu nécessaire par un classement en zone 2AU).



Orientations d'aménagement

Orientations d'aménagement du secteur 1AUa/2AU du centre-bourg

Schéma graphique fourni à titre illustratif

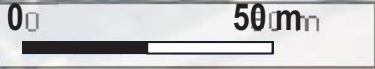
Nota.
La partie graphique est illustrative.
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.

Assurer une extension du centre-bourg, reprenant une certaine densité urbaine au sein de l'îlot, à l'instar du tissu urbain adjacent
favoriser le :
bâti aligné à la limite d'emprise des voies et places publiques ou à 3 mètres maximum,
bâti en continuité (sur une, au moins, des limite séparative),
bâti éventuellement à deux niveaux : R+1 (voire + combles aménageables)

Assurer une liaison viaire au sein du site reliant la rue de la Fontaine Saint-Aignan à la rue du 19 mars 1952.
Assurer le traitement des accès au quartier (sécuriser les flux, ralentir la circulation, assurer l'accès)
Créer une voirie légère de faible emprise pour desservir les habitations implantées au sein du secteur tout en assurant la sécurité des déplacements, notamment piétons.

Légende

- ↔ Liaison transversale à assurer (emplacement indicatif)
- Voies de desserte secondaire (hypothétique)
- Traitement d'intersection en accompagnement de la création d'éventuels accès au site
- ▤ Traitement de la traversée de la rue de la Fontaine St Aignan
- ↔ Principes de liaisons piétonnières / cycles et d'accès à assurer
- espaces verts existants à valoriser ou à créer
- élément de petit patrimoine à mettre en valeur



Assurer la réalisation d'un minimum de 6 constructions à usage d'habitation ou 6 logements sur la partie 1AUa1 (partie Sud)

Accès directs par les rues du 19 mars 1952 et de la Fontaine St Aignan admis, sous réserve de veiller à préserver les conditions de sécurité (visibilité) en sortie de parcelle

Assurer une liaison 'douce' (piéton/cycle) transversale reliant le lotissement du Pré de la Motte à la rue du 19 mars 1952.
Assurer des liaisons 'douces' (piéton/cycle) :
- depuis le secteur vers le centre-bourg (par la rue du Calvaire),
- depuis le secteur vers le vallon au Nord (par la rue du 19 mars 1952),

Favoriser la rénovation du bâtiment en pierre situé à proximité de la crêperie

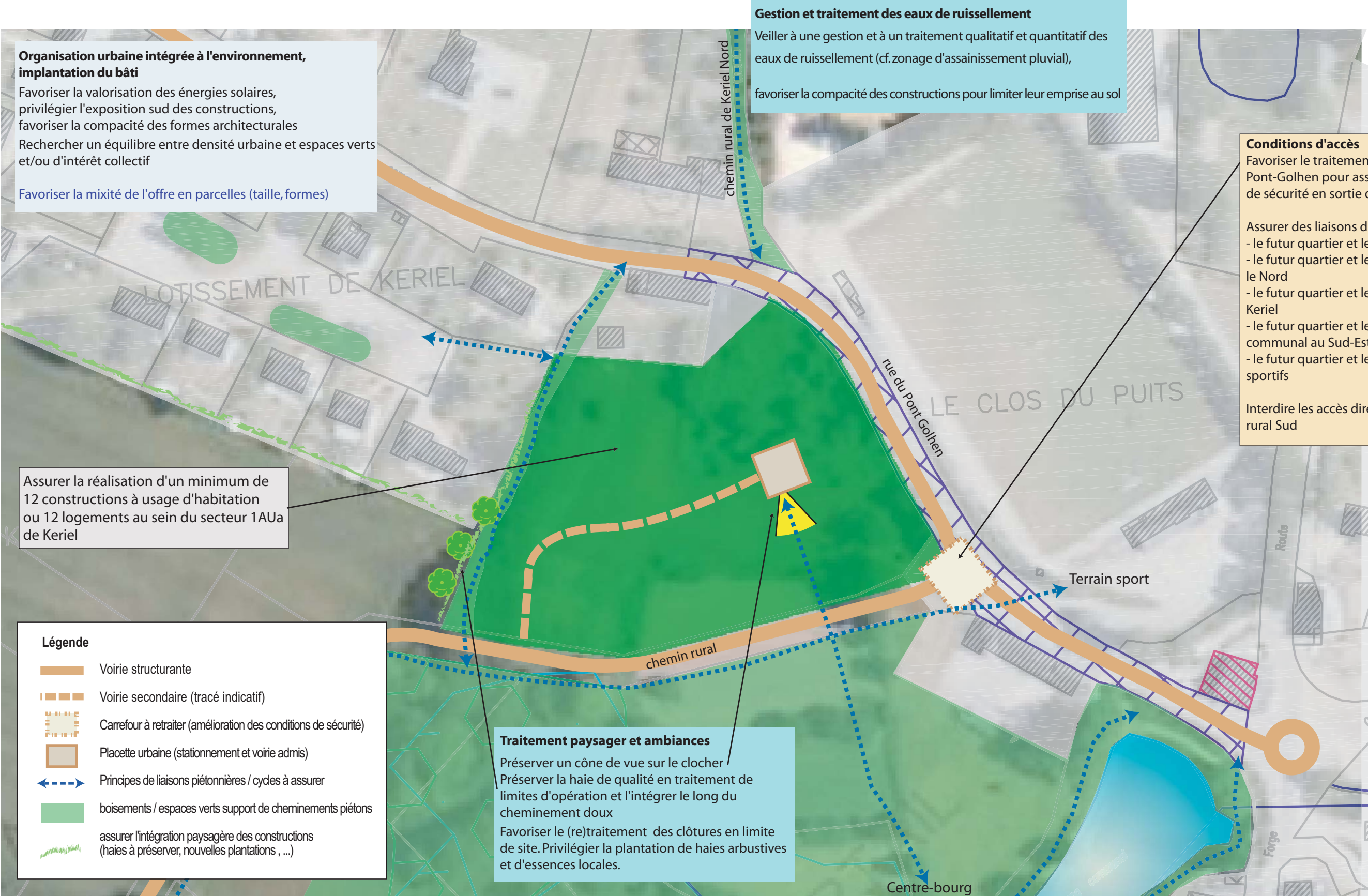
De manière générale, veiller à assurer une bonne greffe du quartier créé par rapport aux secteurs bâtis et naturels environnants (cf. traitement des interfaces à soigner).

Favoriser la mixité de la typologie de nouveaux logements :
- logements individuels, intermédiaires, voire collectifs;
- en accession ou en location,
- devant comprendre une part de logements aidés.
Cette mixité de typologie de logements implique que soit développé une diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir.

Conserver le parc de stationnement de la crêperie

Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement (cf. zonage d'assainissement pluvial).

Ménager la possibilité de retraitement du site du garage actuel par un aménagement fédérant le futur quartier au lotissement du Pré de la Motte, pouvant mêler :
- des espaces verts communs, de loisirs (aires de jeux, ...),
- de l'habitat ?
- une redécouverte et renaturation du cours d'eau actuellement busé sous le garage
Assurer une liaison 'douce' entre l'îlot aménagé au Nord de la rue de la Fontaine St Aignan et le lotissement du Pré de la Motte.



Conclusion :

Une définition des extensions urbaines à vocation d'habitat en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. : la volonté d'assurer un développement de l'habitat, qui reste mesuré, maîtrisé et régulé dans le temps

Les secteurs 1AUa, représentent une superficie d'environ 1,5 hectare de terrains.

Là où la carte communale ne pouvait exiger une certaine densité de constructions et s'assurer d'une gestion rationnelle et économe de l'espace, les surfaces intégrées aux secteurs 1AUa permettent d'envisager la construction d'au moins 18 constructions à usage d'habitation (comme l'impose le règlement des secteurs 1AUa), cette capacité pouvant varier selon la densité urbaine qui sera accordée à l'aménagement de chacun des secteurs.

Ces capacités de construction de logements certes inférieures aux besoins théoriques définis par le P.A.D.D. sont complétées par celles liées à la définition de secteurs 2AU (dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification, voire une révision du P.L.U.).

Cette définition des zones à urbaniser permet de maîtriser et de réguler dans le temps le développement urbain, d'essayer de l'adapter aux besoins de renouvellement démographique de la commune pour préserver les équilibres communaux, notamment ceux liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif, des services et des commerces qui assurent la vitalité de la commune.

1.2.2. Les zones 2AU : des réserves foncières pour le développement urbain

Les zones 2AU sont des secteurs urbanisables à plus ou moins long terme, représentant des réserves foncières dont les terrains insuffisamment desservies à proximité par les équipements (et notamment par l'insuffisance de la capacité épuratoire) ou difficilement raccordables aux réseaux, ne sont ni aménageables ni constructibles en l'état et ne pourront l'être qu'après une modification ou une révision du PLU.

Les zones 2AU définies sur Larre concernent des terrains dont certains étaient déjà classés pour partie en zone U par la carte communale.

Ce sont au total **2 secteurs 2AU** qui ont été définis sur le bourg, dont :

- en **'compléments d'urbanisation'** sur un site inséré dans le tissu urbain existant de l'agglomération : le secteur 2AU de 'Clos Gorre' au Sud du centre-bourg,
- en **extension Nord-Est** du bourg : le secteur 2AU de Croix-Rouge, situé entre le bourg et le hameau de Croix-Rouge,

■ Le classement en zone 2AU du secteur situé dans la continuité du secteur 1AUa1 du centre-bourg ('Le Clos Gorre') pourra permettre, contrairement à la carte communale qu'elle incluait totalement en zone U, d'avoir une réflexion globale préalable à l'aménagement de ce site stratégique situé en cœur de bourg. Il s'agit, dans la poursuite de la réflexion sur l'aménagement du site 1AUa1 (*cf. orientations d'aménagement étudiées sur l'ensemble du secteur 1AUa1/2AU*), d'assurer les conditions d'un renouvellement urbain de qualité, en favorisant notamment la diversité dans l'offre en logements. Afin de ménager la possibilité de créer un cheminement doux entre le cœur du bourg (via la rue du Calvaire) et le futur secteur à aménager, un emplacement réservé est créé en limite Nord-Est du site.

■ Un peu plus de trois hectares de terrains (dont une partie déjà bâtie par la présence de deux habitations et d'un bâtiment d'activité), localisés au Nord-Est du bourg, qui était initialement pour partie classés en zone U constructible à la carte communale. Le site bénéficie d'un positionnement stratégique, à proximité du bourg et permettant à terme de venir greffer le secteur d'habitat linéaire de Croix-Rouge développé le long de la voie communale n°201 (vers l'Est du site).

Le classement en zone 2AU de ces terrains permettra de mener une réflexion d'ensemble sur ce secteur d'entrée d'agglomération, qui bénéficie d'un cadre de vie paysager de grande qualité et de la proximité du centre-bourg. Des emplacements réservés sont d'ores et déjà inscrits sur les documents graphiques afin de permettre à la commune de réaliser des liaisons douces plus directes et plus sécurisées entre le secteur 2AU et le centre-bourg (*cf. emplacements réservés n°4, 5 et 6*).

Dans un objectif de préserver la mixité sociale sur la commune, une réflexion sur la mise en place de logements aidés et/ou de logements locatifs devra être favorisée sur ce secteur proche du centre-bourg.

L'aménagement du secteur sera l'occasion d'envisager un traitement de la rue de la fontaine Saint-Méen, en entrée de bourg et de mettre en valeur la vallée du ruisseau du Moulin de la Haie. De plus, une requalification de l'ancien site d'activité de la menuiserie est projetée à terme par la commune, permettant ainsi d'envisager un accès adapté au site sur la partie située au Nord de la voie communale.

L'urbanisation de ces terrains est confrontée à des contraintes d'assainissement et devra tenir compte des conditions topographiques. L'aménagement du site devra également préserver de bonnes conditions de voisinage avec les lagunes (et leur éventuelle extension), situées en vis-à-vis du ruisseau du Moulin de la Haie.

L'urbanisation qui pourrait s'y développer à plus long terme sera pour le moins encadrée par les orientations d'aménagement esquissées pour ce secteur (*cf page suivante*). Des cônes de vue sur le clocher de l'église devront notamment être préservés. Des possibilités d'extension du réseau viaire et piéton devront également être ménagées afin de ne pas compromettre d'éventuelles extensions du secteur à plus long terme (vers le Nord ou vers le Sud du secteur 2AU).

En définitive, ces secteurs, destinés à l'extension de zones d'habitat, correspondent à des compléments futurs d'urbanisation, qui doivent permettre à la commune de répondre ou de satisfaire aux orientations d'intérêt général définies au P.A.D.D., en particulier :

- *répondre aux besoins de développement urbain* définis par le P.A.D.D. (environ 120 logements d'ici 2020) : ces secteurs 2AU représentant une superficie de 3,1 hectares de terrains (englobant toutefois des espaces qui ne seront pas constructibles – voirie publique, bâti déjà existant), permettraient d'accueillir environ 40 à 45 constructions à usage d'habitat sur le bourg.

L'ensemble des secteurs 1AUa et 2AU définis par le présent P.L.U. offre une capacité d'accueil globale estimée à environ 60 logements, permettant ainsi de satisfaire une partie des besoins théoriques envisagés par le P.A.D.D.

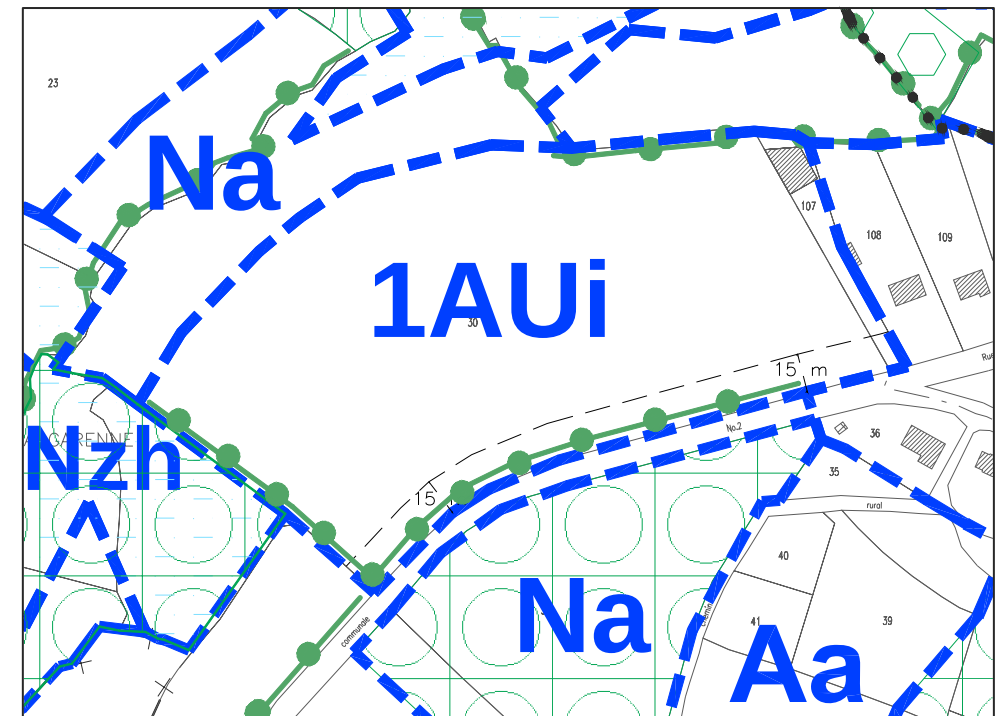
- *renforcer la structure urbaine et la vie du bourg* en privilégiant des apports de ménages sur des secteurs restant proches du centre-bourg et des principaux secteurs d'animation du bourg,
- *favoriser un léger rééquilibrage de la forme urbaine du bourg* en le développant sur ses façades Nord-Ouest et Nord-Est, sur des secteurs bénéficiant d'une relative proximité avec le centre-bourg,
- *favoriser la connexion des secteurs auparavant relativement isolés du centre-bourg* (Keriel, Croix-Rouge) en les greffant, via la réalisation de nouvelles opérations, au reste de l'agglomération,
- *favoriser l'épaississement du linéaire d'habitat pavillonnaire* qui s'est développé le long de la route de Croix-Rouge, offrant un ressenti de véritable entrée de bourg.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs à urbaniser devront veiller à favoriser et à inciter les relations entre ces nouveaux quartiers d'habitat et le centre-bourg.

1.2.3. La zone 1AUi : favoriser l'accueil d'activités artisanales sur le bourg

La zone 1AUi correspond aux espaces réservés à l'implantation d'activités de type artisanal en entrée Sud-Ouest du bourg. Elle s'inscrit dans la continuité d'une activité déjà présente rue Saint-Michel (entreprise de transport). Le secteur était déjà classé en Ui à la carte communale. Il conserve globalement le même périmètre.

Le secteur est desservi par la voie communale n°2 (route de La Vraie-Croix). Cette dernière permettra de connecter directement la zone au futur échangeur sur la RD 775 mise en 2x2 voies, sans avoir à traverser le bourg. Une marge de recul de 15 mètres, permettant de préserver la haie bordant la voie, sera imposée aux futures constructions, conformément aux dispositions du règlement graphique.



Le secteur a fait l'objet d'orientations d'aménagement (*cf. page suivante*) pour veiller notamment à :

- assurer de bonnes conditions d'accessibilité et de desserte,
- atténuer les risques de nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitat riverains existants ou à venir,
- préserver les impacts de la zone sur l'environnement, et notamment sur le vallon humide au Nord-Ouest de la zone,
- ménager des possibilités d'extension (limitées) de la zone vers le Nord-Est,
- assurer l'intégration paysagère des futurs bâtiments d'activités

Le secteur n'est pas desservi actuellement par le réseau d'assainissement collectif. Le zonage d'assainissement de la commune ne prévoit pas un raccordement de la future zone, notamment pour les raisons suivantes :

- la commune souhaite offrir des possibilités d'implantation pour des activités dès l'approbation du PLU, or le raccordement au réseau collectif en gravitaire n'est pas possible. Un raccordement ne pourrait être opéré avant 5 ans minimum et nécessiterait la mise en place d'un poste de refoulement,
- d'après l'étude d'assainissement, les sols sont globalement aptes à l'épandage souterrain,
- seules des activités artisanales ou commerciales, compatibles avec les possibilités techniques de traitement d'une filière autonome (eaux usées de type domestique ou assimilé), seront admises sur le site, ne générant que peu d'effluents.

Orientations d'aménagement

Orientations d'aménagement du secteur 1AUi (Entrée Ouest du bourg)

Schéma graphique fourni à titre indicatif

Nota.
La partie graphique est illustrative.
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.

Conditions de déplacement

Assurer la desserte du secteur 1AUi par la création d'un accès sur la VC n°2 (en évitant les impacts sur la haie située en bordure de voie)

Interdire les accès directs privatifs depuis la VC n°2

Assurer le traitement de l'accès à la zone (sécuriser les flux, ralentir la circulation, assurer l'accès)

Créer des voies de desserte internes en fonction des besoins et de la commercialisation du site,.

Desservir le secteur 1AUi par cheminements "doux" (cycle et piéton) traités de préférence 'en site propre', facilitant la liaison avec le bourg.

Ménager une possibilité d'extension de la zone vers le Nord-Est

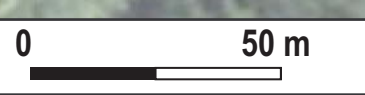
Ménager une possibilité d'accès au bâtiment d'activités déjà existant à l'Est du secteur (transporteur)

Conditions de voisinage

Limiter les installations d'activités génératrices de nuisances sonores, olfactives ou émettrices de poussières à proximité des zones d'habitat (partie Est de la zone)

Préserver une zone tampon à planter en partie Est du site afin de constituer un filtre à poussières

Obliger les entreprises génératrices de nuisances sonores à localiser les sources de bruit voire les ouvertures d'ateliers sur les façades situées à l'opposé des habitations.



Continuité écologique à préserver (corridor humide au Nord et à l'Ouest du secteur)

Interface à soigner en limite de zone :

- haie à conserver et/ou à compléter
- zone tampon pouvant intégrer des ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassin, noue, ...)

Construction, implantation du bâti

Privilégier l'exposition sud des constructions et/ou une orientation reprenant celle des voies structurantes (cf. lignes de faîtage proposées sur le schéma)

favoriser la valorisation des énergies solaires, créer des bâtiments à double peau (isolation)

Soigner le traitement des façades Sud perçues depuis la voie communale n°2

Veiller à assurer une gestion économe de l'espace

Traitement paysager et ambiances

Conserver les haies végétales ceinturant le site, notamment celles bordant la VC n°2.

En façade Sud de la zone: préserver une marge de recul inconstructible (15 mètres depuis la limite d'emprise de la VC n°2), assurant l'intégration paysagère de cette façade de secteur d'activités et une mise en valeur des bâtiments.

Maintenir un recul inconstructible minimal de 5 m de la limite des emprises publiques, devant être traité de manière paysagère à dominante végétale (avec intégration possible d'une noue ou d'ouvrage de traitement d'eau pluviale)

Préserver et traiter de manière paysagère une bande à dominante végétale en limite Est du secteur 1AUi, faisant office d'espace tampon par rapport au secteur d'habitat riverain. Planter et conserver une haie végétale sur cette limite Est du secteur.

Les aires de stockage seront soit intégrées aux bâtiments soit positionnés à l'air libre en fond de lot. Dans ce dernier cas, celles ayant deux limites parcellaires contigües à la voie de desserte, sont organisées et équipées de manière à éviter que les produits et/ou matériels soient visibles de cette dernière (panneau bois, écran végétal, ...)

Trame végétale existante en limite de site à préserver (arbres) et / ou à compléter.

A intégrer au traitement paysager du secteur d'activités

Préservation d'une zone tampon en façade Est

Constitution d'une haie arborée d'essences locales

Traitement paysager de la façade sud du site assurant la mise en valeur de la zone visible depuis la VC n°2

Traitement architectural des façades Sud à soigner

Gestion et traitement des eaux de ruissellement

Inciter à une limitation de l'imperméabilisation pour réduire le dimensionnement et l'emprise des ouvrages 'collectifs' de rétention d'eaux pluviales (cf. zonage d'assainissement pluvial)

limiter l'imperméabilisation des sols sur parcelle privée et/ou compenser un surcroît d'imperméabilisation par des dispositifs (privatifs) de rétention des eaux de ruissellement limitant les débits rejetés en domaine public (réseau, fossés)

inciter à la récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques (arrosage d'espaces verts,...)



Nota .
Fossés d'écoulement ou noues et bassin de rétention à prévoir pour la gestion des eaux pluviales

1.3. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif et la possibilité de changement de destination

La zone Aa correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone protégée et réservée en premier lieu à l'agriculture, les exploitants doivent pouvoir exercer leurs activités sans être menacés par des reprises de terrains pour l'urbanisation et sans subir les diverses contraintes engendrées par une urbanisation diffuse.

Certains secteurs agricoles localisés en périphérie de zones urbaines ou à urbaniser (Ub et 2AU), conservent certes leur vocation agricole, mais le développement de nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que toute activité extractive y sont exclus. Les espaces ainsi concernés, localisés sur la majeure partie des marges du bourg (Nord, Ouest, et Est), sont classés en **secteur spécifique Ab**.

Ces dispositions réglementaires ont pour objet, d'une part, d'éviter de compromettre l'extension ultérieure de la zone urbaine dont le développement serait contraint par la proximité de bâtiments d'exploitation agricole et, d'autre part, d'éviter d'amener sur les abords de cette zone urbaine d'éventuels risques de nuisances agricoles et, en toute réciprocité, de laisser s'implanter et se développer une exploitation agricole qui serait à même de gêner le développement urbain à venir. De même, il s'agit de prévenir l'implantation de toute activité extractive, génératrice de nuisances incompatibles avec de l'habitat.

Ces espaces classés en zone Ab se distinguent de la zone agricole stricto-sensu qui reste affectée aux activités agricoles incompatibles avec les zones urbaines.

Seuls les exploitants peuvent développer leur activité en secteur Aa et construire des bâtiments d'exploitation agricole dans le respect de la réglementation, notamment des règles de recul par rapport à d'éventuelles constructions à usage d'habitat occupées par des tiers non liés à l'activité agricole.

La zone agricole (Aa et Ab) étant réservée au développement des activités agricoles, le P.L.U. exclut l'apport de nouvelles constructions d'habitation (non liée et non nécessaire à l'activité agricole) qui participeraient au mitage de l'espace agricole et au renforcement d'îlot d'habitations isolées en milieu agricole. Outre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions répondent aux orientations du P.A.D.D. et traduisent la volonté de préserver les conditions de fonctionnement des exploitations en évitant d'amener des tiers en territoire agricole.

Néanmoins, le P.L.U. offre la possibilité de réaliser une extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, et sans être à l'origine de la création d'un nouveau logement. L'extension est autorisée à condition qu'elle n'ajoute pas plus de 30 % à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. (dans une limite de 30 m² maximum) et sous réserve de bonnes conditions d'insertion dans le site.

De plus, dans le cadre des nouvelles contraintes réglementaires et techniques s'imposant au développement des exploitations agricoles, et de manière aussi à limiter la perception ou l'impression de mitage de l'espace agricole par les maisons d'habitation, les exploitants peuvent édifier leur logement de fonction en zone agricole à condition toutefois de l'implanter à proximité d'une zone urbaine ou d'habitat aggloméré (à l'écart des zones N préservées pour leur intérêt paysager ou patrimonial).

Les changements de destination avec possibilité de création de logement sont autorisés sur les anciens bâtiments agricoles de caractère présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Les changements de destination sont ainsi admis de manière à sauvegarder le patrimoine bâti local, qui constitue un élément fondamental de l'identité de Larré. La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions a notamment été renforcée pour préserver l'architecture traditionnelle de ces constructions anciennes.

Mais dans le cadre des dispositions réglementaires en vigueur, notamment au regard des règles de réciprocité (art. L.111-3 du code rural), ces changements de destination ne doivent pas risquer de compromettre le bon fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole (par l'apport de tiers nouveaux en zone agricole). C'est pourquoi, ces changements de destination permis en zone agricole dans le respect de l'article L.123 3 1° du code de l'urbanisme ont fait l'objet d'une identification sur le terrain et d'un inventaire sur le plan de zonage. Les bâtiments ainsi inventoriés sont marqués d'un symbole (étoile ☆).

Les fiches présentées sur les pages suivantes apportent des précisions sur les critères qui ont menés à les retenir.

La zone agricole intègre également quelques zones humides inventoriées. Ces dernières bénéficient d'une protection stricte et sont classées en **sous-secteur Azh**. Afin de s'assurer de la préservation de ces milieux, conformément aux dispositions du SAGE Vilaine, tous les travaux susceptibles de porter atteinte à leur intégrité sont interdits (construction, comblement, affouillement, exhaussement, dépôt, ...). Seuls les travaux nécessaires à des raisons impératives d'intérêt public peuvent être admis.

Changement de destination pour le secteur de Drenay
(un bâtiment visé)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne grange

Localisation : Lieu dit « Le Pré du Drenay », situé à 300 mètres à l’Ouest du bourg



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre, toiture en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation
Accessibilité	X		Sécurisé par chemin d'accès depuis la VC 101.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Le bâtiment se situe en limite des 100 mètres du bâtiment d'exploitation agricole, mais ce dernier est situé de l'autre côté de la voie d'accès. Le changement de destination ne remet pas en cause le maintien ou le développement de l'exploitation.

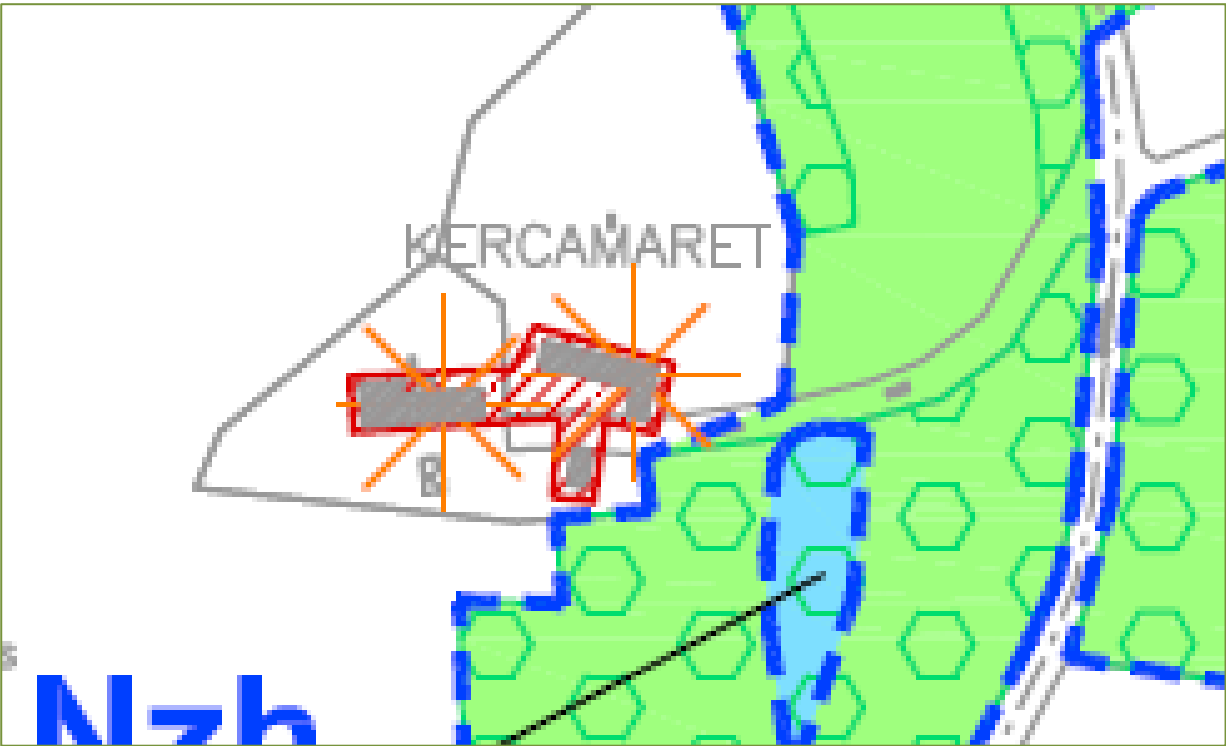
Commentaire particulier : lieu-dit ayant l’intérêt d’être localisé à proximité du bourg (à moins de 300 m de l’entrée Ouest du bourg).

Changements de destination pour le secteur de Kercamaret
(deux bâtiments visés)

☆ Nom du site

Type de bâti : anciennes étables (intégrées dans des longères)

Localisation : Lieu dit « Kercamaret »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres avec toiture en tuiles et tôles Intérêt paysager du secteur particulièrement boisé et paisible
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Les bâtiments sont dans un assez bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation. Ils constituent des annexes aux habitations accolées.
Accessibilité	X		Sécurisé par un chemin rural depuis la VC 4
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

Changement de destination pour le secteur de Trémégan Ouest
(un bâtiment visé)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne dépendance (étables) dans la continuité de la longère

Localisation : Lieu dit « Trémégan »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre avec toiture en ardoises.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation
Accessibilité	X		Sécurisé par chemin rural n°9
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (présence d’habitations à proximité)
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Bâtiment situé en limite des 100 mètres des bâtiments d’exploitation présents au Nord. La présence de la voie communale séparant les bâtiments du site d’exploitation limite les impacts sur l’exploitation. Les possibilités de changement de destination n’entravant nullement le maintien ou le développement de l’exploitation

Changements de destination pour le secteur de Trémégan
(deux bâtiments visés)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne longère et ancienne dépendance

Localisation : Lieu dit « Trémégan »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierre avec toitures en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Les bâtiments sont dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitations.
Accessibilité	X		Accès par chemin rural n°9
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

Changements de destination pour le secteur de la Cour de la Haie
(deux bâtiments visés)

☆ Nom du site

Type de bâti : anciennes dépendances (étables)

Localisation : Lieu dit « La Cour de la Haie »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierres avec toiture en ardoises et en tôle Site à fort intérêt historique et patrimonial (les bâtiments datent du XVIIème siècle) La charpente est plusieurs fois centenaire.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Les bâtiments sont dans un état moyen mais de taille suffisante pour évoluer en habitations
Accessibilité	X		Accès par chemin rural (voie en impasse)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Bâtiments situés à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation présents au Sud. L'implantation et la configuration des lieux (en forme de cour), la présence de la voie communale séparant le bâtiment de gauche du site d'exploitation limite les impacts sur l'exploitation. Les possibilités de changement de destination n'entravant nullement le maintien ou le développement de l'exploitation.

Changement de destination pour le secteur de Quénahé
(un bâtiment visé)

☆ Nom du site

Type de bâti : anciennes étables

Localisation : Lieu dit « Quénahé »



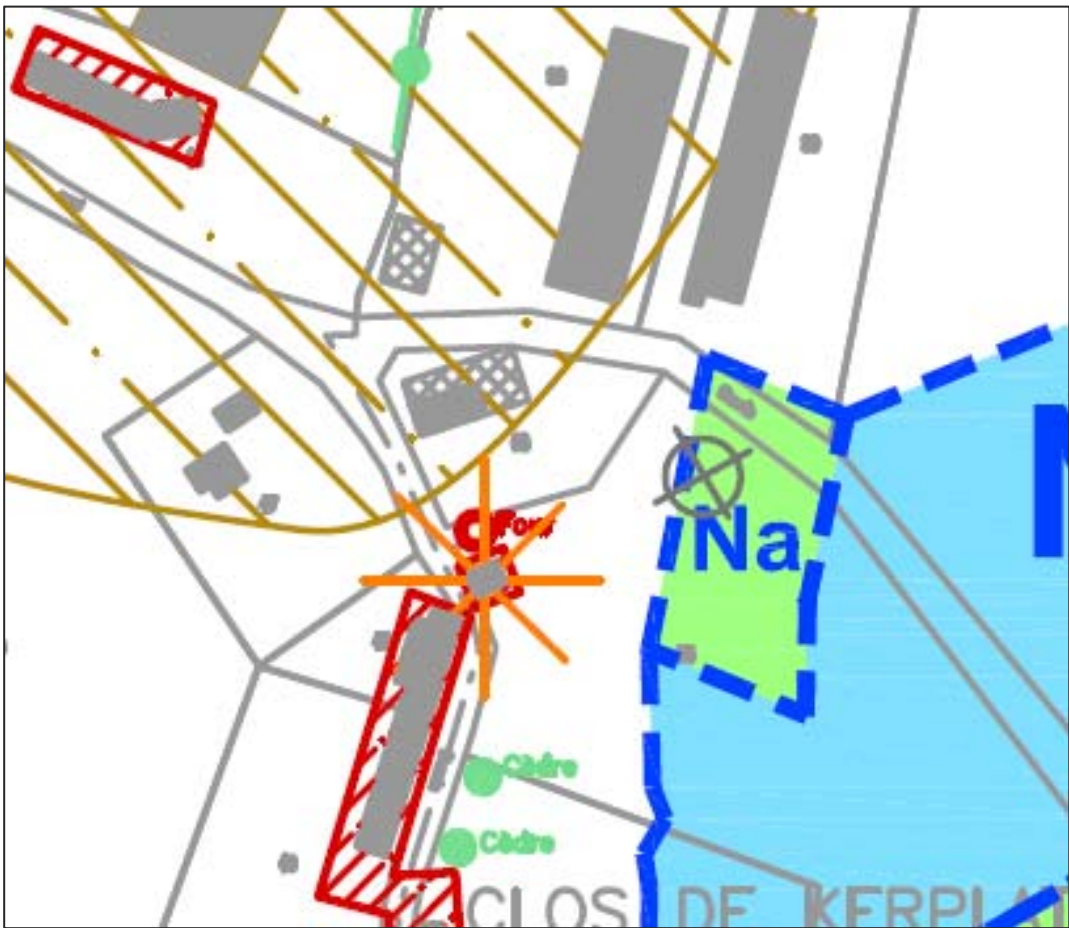
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre avec toiture en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un assez bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitations
Accessibilité	X		Accès par voie communale n°5
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité)
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

Changement de destination pour le secteur de Kerplat
(un bâtiment visé)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne grange

Localisation : Lieu dit « Kerplat »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre avec toiture en ardoises Le bâtiment est actuellement de garage Intérêt paysager et patrimonial du hameau de Kerplat
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et bien que de surface réduite, est de taille suffisante pour évoluer en habitation ou en chambre d'hôtes
Accessibilité	X		Accès par chemin rural (voie en impasse)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

Changement de destination pour le secteur de Kerolieu
(un bâtiment visé)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne dépendance (étables)

Localisation : Lieu dit « Kerolieu »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres avec toiture en ardoises Il s’inscrit dans la continuité de l’habitation (ancienne longère)
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un assez bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation
Accessibilité	X		Accès par voie communale n°201
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité)
Aptitude du terrain à l’assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d’un dispositif d’assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

1.4. La zone naturelle et forestière, dite zone 'N', et les zones humides (zones Nzh)

Les zones naturelles définies sur la commune de Larré comprennent :

La zone Na et les zones humides (Nzh) : des zones naturelles, d'intérêts écologique et paysager

Il s'agit de zones naturelles (voire agricoles) qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons de qualité du site naturel et d'équilibre écologique. Ces dispositions sont essentielles dans l'optique de maintenir un équilibre écologique au sein du territoire.

La zone Na comprend donc :

- les boisements de superficie relativement importante bénéficiant déjà le plus souvent d'une protection au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme (espaces boisés classés) ou au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa (éléments de paysage).
- l'ensemble des vallées et vallons correspondant aux cours d'eau (inventoriés et validés dans le cadre du SAGE Vilaine) qui irriguent le territoire et qu'il convient de préserver de toute construction ainsi que les zones humides ayant été inventoriées conformément aux dispositions du SAGE Vilaine et qui sont classées en **zone Nzh**. Les zones humides constituent des espaces sensibles, recevant les eaux pluviales et notamment les eaux de ruissellement des zones urbaines. Leur intérêt s'avère être par conséquent primordial dans la gestion des eaux à l'échelle du bassin versant de l'Arz. C'est pourquoi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit (notamment les affouillements, exhaussements et drainages de sol), sauf dans des cas exceptionnels pour la réalisation de travaux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la réhabilitation de la zone humide.

A noter que la zone Nzh se distingue de la zone Azh par le fait qu'elle rassemble des secteurs à dominante naturelle, à l'inverse de la zone Azh, caractérisée par une vocation des sols plus agricole.

La zone intègre également **les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables** de la vallée de l'Arz et représentés par un tramage hachuré sur les documents graphiques. Afin de limiter les risques d'aggravation du danger pouvant résulter d'une montée des eaux de l'Arz, le règlement :

- interdit la reconstruction à l'identique après sinistre due à l'aléa inondation,
- impose, pour les constructions et installations autorisées dans la zone, une réalisation au-dessus de la cote de référence du risque inondation, en excluant les sous-sols.

La zone Ns : un site dédié à l'unité de traitement des eaux usées (lagunes)

Le zonage du PLU prévoit également des dispositions particulières concernant l'espace réservé pour les lagunes d'épuration. Celles-ci se localisent au Nord-Est du bourg.

Un zonage **Ns** a été mis en place afin de réglementer ce secteur. Sur ces terrains, l'implantation de toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées est interdite.

La zone englobe une partie des terrains adjacents aux lagunes actuelles afin de leur ménager, en cas de nécessité, une éventuelle extension.

II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

La réussite et la poursuite du développement de Larré doivent intégrer les préoccupations environnementales pour encadrer les dynamiques urbaines et pour conserver l'attrait du cadre de vie que présentent le bourg et certains hameaux ou lieux-dits.

Le caractère naturel et champêtre de la commune constitue en effet un gage d'attraction à proximité du littoral et à quelques minutes de Questembert ou de Vannes.

Dans l'optique d'un développement durable de la commune de Larré, le projet de P.L.U. intègre les préoccupations environnementales afin de préserver et de pérenniser le cadre de vie et les conditions du développement local pour les générations suivantes. Plusieurs points peuvent être soulignés en ce sens, témoignant d'une réelle intégration des enjeux de préservation de l'environnement dans le projet de P.L.U. :

- l'intégration des secteurs écologiquement sensible dans le zonage N, notamment les boisements, les zones humides et les abords des cours d'eau,
- le relevé des haies, de quelques arbres remarquables et talus significatifs à préserver qui figure au zonage,
- l'amélioration des conditions de déplacement dans le centre-bourg et l'incitation au recours à des modes de déplacements doux.

2.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines

Rappelons que les espaces agricoles et naturels sont désormais classés en zone A et N, sachant que le zonage N, correspondant essentiellement aux secteurs boisés, englobe également les vallées et les zones humides dont une grande partie des espaces demeure à usage agricole.

Implication directe du développement urbain et économique du territoire sur l'environnement, près de 9 hectares de terrains agricoles et naturels sont destinés à perdre leur état pour devenir des zones d'urbanisation potentielle (zones AU), à plus ou moins long terme, que ce soit pour recevoir de l'habitat voire des équipements publics ou des activités économiques. Au total, moins d'1 % (0,5 %) de la superficie communale est ainsi concernée par des extensions urbaines.

En considérant que les zones 2AU (réservées à l'urbanisation mais pour le moment non constructibles) soient maintenues en terres agricoles comme c'est le cas aujourd'hui dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, le déficit d'espaces agricoles (et naturels) se limiterait à 4,5 hectares de terres soit 0,3 % de la surface communale.

En définitive, les extensions urbaines définies au P.L.U. veillent à favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation prenant en compte les besoins d'économie de l'espace agricole, en adéquation avec les orientations du P.A.D.D.

2.2. La prise en compte de contraintes environnementales inventoriées ou réglementaires : zone archéologique, zones humides, zone de développement de l'éolien, atlas des zones inondables

Le projet de plan reprend les dispositions réglementaires ou inventaires qui imposent certaines précautions quant à l'utilisation des sols, voire une préservation de certains secteurs.

* la prise en compte des zones archéologiques

Les entités archéologiques concernant la commune sont inventoriées au plan de zonage du présent P.L.U.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex) ».

Par ailleurs, dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation de travaux affectant le sous-sol devra être transmise à M. le Préfet du Morbihan en application du décret n°2004-490 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

* la prise en compte des espaces boisés, des zones humides et des milieux récepteurs sensibles

Les espaces naturels et agricoles situés en fond de vallée sont classés en zone N, à la fois pour souligner la sensibilité naturelle de ces milieux d'échange au contact avec les eaux des cours d'eau recevant celles descendant des plateaux mais aussi par mesure de précaution par rapport aux éventuels risques d'inondation par débordement de ces cours d'eau en cas de fort événement pluvieux.

Le classement en zone N concerne :

- les principaux espaces boisés à protéger en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique,
- les zones humides inventoriées conformément aux dispositions du SAGE Vilaine (en cours de révision), ces espaces classés en zone Nzh ou Azh correspondant aux cours d'eau (vallées de l'Arz, du ruisseau du Moulin de la Haie, du ruisseau du Moulin de Larré...) et aux espaces aux sols hydromorphes.

En zone N, toute nouvelle construction est exclue (à l'exception des constructions liées et nécessaires aux équipements et ouvrages d'intérêt collectif); les affouillements et exhaussements des sols sont interdits.

En zone Nzh ou Azh, outre la construction, les affouillements et exhaussements de sol, les dépôts, le drainage des sols est aussi interdit.

*** la prise en compte des zones soumises au risque inondation**

Les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables de la vallée de l'Arz sont tous classés en zone N (non constructible), intégrés au plan de zonage sous la forme d'un tramage et bénéficient de mesures visant à limiter le risque.

Les terrains situés dans le bassin-versant du Saint-Eloi (concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation) sont également classés en zone N.

*** la prise en compte de la Z.D.E. (zone de développement de l'éolien)**

Le PLU tient compte du périmètre de Z.D.E. en veillant à ne pas y entraver les possibilités d'implantation d'éoliennes. Aucun boisement classé (au titre des E.B.C.) n'y est présent. Le règlement des zones N et A veille à permettre leur implantation.

2.3. La préservation des boisements et des haies végétales : intérêts paysager et écologique

Le P.L.U. inventorie au plan de zonage en tant que haies à préserver (au titre de la loi Paysage), les principales haies et alignements d'arbres structurants hérités du paysage bocager de la commune.

La préservation de ces haies répond à un double objectif : conserver sur certains secteurs de la commune une structure paysagère bocagère et maintenir un réseau de haies qui limite l'incidence des eaux de ruissellement sur les sols (risque d'érosion des sols et de transport de fortes charges de matériaux dans les cours d'eau), notamment sur les versants les plus pentus et exposés à l'impact des eaux météoriques.

Le PLU veille aussi à la préservation des espaces boisés. Le classement en EBC ou en tant qu'éléments de paysage (au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5) permet de maîtriser leur évolution et ainsi de limiter le lessivage des sols par érosion et maintenir la biodiversité des corridors écologiques.

Ces dispositions sont prises en cohérence avec les objectifs du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne et du SAGE

Vilaine.

2.4. La gestion des eaux de ruissellement à travers les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines et une incitation à la limitation de l'imperméabilisation des sols

Les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines du bourg demandent le maintien ou la création de franges végétales et d'une trame "verte" sur les secteurs à urbaniser, ces espaces verts devant participer au paysagement du site, favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter les débits et flux d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval hydraulique de ces futurs secteurs urbains.

Compte-tenu de la topographie et des projets d'urbanisation au niveau du bourg, une étude de zonage d'assainissement pluvial a été menée par le cabinet EF Etudes et validée par la Conseil Municipal du 11 janvier 2011. Le projet de P.L.U. intègre les dispositions prévues par ce zonage, et notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Dans cette optique, le règlement des zones Ub et 1AUa limite l'emprise au sol des constructions et impose le maintien de 50 % d'espaces non imperméabilisés sur les parcelles privatives (*conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial*). Des dérogations pourront toutefois être autorisées sous réserve de mettre en place une compensation de l'imperméabilisation supplémentaire.

Le plan du zonage d'assainissement pluvial est annexé au présent P.L.U.

Par ailleurs, les vallées et notamment celle du ruisseau du Moulin de la Haie et ses affluents bordant le bourg, et les zones humides de manière générale, sont préservés et peuvent être valorisés pour continuer à recueillir les eaux de ruissellement et pour écrêter les débits évacués à l'aval, en cohérence avec la loi sur l'eau et avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

2.5. La gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbanisées

Le développement du territoire est programmé en considérant les contraintes et impératifs de traitement des eaux usées sanitaires et domestiques.

L'étude de zonage d'assainissement réalisée par la commune en 1997 et mise à jour en décembre 2010 indique que la commune de Larré a opté pour le traitement de ses eaux usées par lagunage naturel desservi par un réseau d'assainissement collectif mis en place en 2002. Ce système de traitement ne concerne qu'une partie du bourg (134 branchements).

La municipalité a retenu le zonage d'assainissement suivant :

- les zones actuellement desservies par le réseau collectif (le bourg)
- une extension du réseau collectif en zones urbanisables pour de l'habitat (raccordement du secteur de Keriell, du Quinquis et de Croix-Rouge).

Le reste des habitations sur la commune est raccordé à des dispositifs d'assainissement non collectif, (à la charge des propriétaires concernés). L'étude de zonage d'assainissement a démontré que les sols de la commune présentaient d'une manière générale une aptitude correcte à l'assainissement autonome par le sol.

Compte tenu des projets d'urbanisation sur le Bourg et des charges hydraulique et organique, il est envisagé une extension de la capacité nominale de l'ouvrage de traitement (aujourd'hui à 300 EH). D'ores et déjà, Le SIAEP s'engage a doublé au minimum la capacité actuelle des lagunes, à l'horizon du premier semestre 2013.

Dans cette attente, seront susceptibles d'accueillir de nouveaux logements raccordés au réseau collectif:

- seuls les quelques 'dents creuses' situées au sein du bourg, l'apport en nouveaux logements devraient toutefois rester limités (certains terrains sont en effet soumis à une forte rétention foncière et ne devraient pas être urbanisés d'ici 2013),
- ainsi que la zone 1AUa1 du centre bourg (secteur déjà classé constructible à la carte communale) pour laquelle est estimé l'apport de 6 logements.

Le projet de PLU conditionne l'ouverture des zones 2AU à l'évolution de la capacité de la station d'épuration. De plus, la zone étant sous maîtrise foncière communale, aucun permis ne sera délivré au sein de la zone 1AUa2 de Keriell tant que des capacités suffisantes de traitement des lagunes ne soient pas assurées.

Le nombre d'habitations potentiellement raccordables exprimé par l'étude d'assainissement de décembre 2010 est une estimation, le diagnostic de réseau, engagé par le SIAEP, permettra par des mesures en entrée station de connaître les charges entrantes réelles. Les résultats devraient être connus à l'automne 2011. Aucune extension des réseaux ne sera programmée tant que les capacités de traitement des effluents ne soit pas assurées.

Par ailleurs, les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement de 1997 et de son complément réalisé en décembre 2010, ont été prises en compte pour définir les possibilités de construction neuve en fonction de l'aptitude des sols pour les unités urbaines relevant de l'assainissement non collectif. Les rejets directs dans les fossés, essentiellement liés aux difficultés d'infiltration d'eaux chargées dans les sols, devraient ainsi pouvoir être réduits par le choix d'un développement urbain limité, ainsi que par la mise aux normes des dispositifs de traitement individuels existants.

Le plan du zonage d'assainissement est annexé au présent P.L.U.

2.6. L'incitation au recours aux modes déplacement "doux" et moins polluants : l'intégration et de chemins piétonniers et cyclables au développement urbain

Le projet d'aménagement et de développement durable et sa traduction réglementaire au document graphique du présent P.L.U. affirment la volonté de la commune de favoriser le développement d'un réseau de chemins piétons et cyclables, notamment dans le cadre des extensions urbaines envisagées sur le centre-bourg.

Ce maillage du bourg par des modes de voies piétonnières et cyclables en site propre permettra de créer les conditions pouvant limiter le recours systématique au véhicule automobile pour les déplacements de proximité au sein du bourg. En particulier, il s'agit de relier les quartiers urbains entre eux et avec les principaux équipements collectifs du bourg (école, terrains de sports, bibliothèque, église, associé aux commerces) pour assurer une meilleure cohésion urbaine.

Une telle action s'impose pour restreindre les flux automobiles (lorsque le recours à la voiture ne s'impose pas) et limiter ainsi les contraintes de déplacement, soulager à l'occasion certaines voies du bourg d'un trafic croissant, améliorer les conditions de déplacement pour les piétons et les cycles, apporter plus de convivialité dans les pratiques du bourg et contribuer à limiter (même de façon minime) les rejets polluants (gaz d'échappement) dans l'atmosphère.

III. Tableau de superficie des différentes zones

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARES	
		AVANT ELABORATION *	APRES ELABORATION
Urbaine "U" (51,4 ha)	Ua	Zone U : 45,5	2,4
	Ub		25,1
	U _l	3	3,3
	Ui	3,2	0
	Uh		18,7
	Ur		1,9
A urbaniser "AU" (8,6 ha)	1AUa		1,5
	2AU		4,1
	1AU _i		3,1
Naturelle "N" (546,2 ha)	Na	Zones naturelles : 1 650,3	356,1
	Nzh		187
	Ns		3,1
Agricole "A" (1095,8 ha)	Aa		1054,6
	Ab		36,2
	Azh		5
	Total superficie	1 702	1 702

(*) superficies de la carte communale approuvée le 3 novembre 2004 et révisée le 28 février 2008

TITRE 3 :

JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U. PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES

Chapitre 1.

Compatibilité du P.L.U. avec les lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme

I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme

Le PLU de Larré est compatible avec l'article L. 121.1 du Code de l'Urbanisme.

“Il détermine les conditions permettant, d’assurer :

- 1) L’équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l’espace rural, d’une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d’autre part, en respectant les objectifs de développement durable,*
- 2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l’habitat urbain et dans l’habitat rural, 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, notamment commerciales, d’activités sportives ou culturelles d’intérêt général ainsi que d’équipements publics, en tenant compte en particulier de l’équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- 3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

1.1. Le principe d'équilibre

Le PLU de Larré, tel qu’il est défini, permet d’assurer l’équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

1.1.1. Limitation de l'utilisation de l'espace

La commune de Larré est un territoire caractérisé par des entités paysagères bien définies composées :

- d’espaces bâtis concentrés surtout sur le bourg mais également sur des hameaux et lieux-dits équitablement répartis sur le territoire communal,
- d’espaces agricoles dominants sur les plateaux, notamment la partie centrale de la commune et à l’Ouest du bourg,
- d’espaces naturels constitués des vallées de l’Arz et de ses différents affluents,
- d’une forte présence d’espaces boisés sur l’ensemble du territoire, caractérisant à la fois les fonds de vallées, mais également les plateaux (Bois de Larré essentiellement).

Que ce soit pour l’habitat ou les sites potentiels d’activités économiques, les extensions et les réorganisations urbaines envisagées ont été définies pour la plupart dans le prolongement direct de l’agglomération existante.

La superficie des zones urbanisables a ainsi été déterminée en fonction des besoins attendus et leur localisation étudiée afin de conforter la cohérence de l’enveloppe urbaine.

Par ailleurs, en dehors de l’agglomération principale, seules les unités urbaines secondaires de Beausoleil, l’Hôpital, Kerdégo, Moustoir-Maria, Kerolieu, Croix-Rouge et de Bellevue seront susceptibles d’admettre quelques rares constructions nouvelles.

1.1.2. Préservation des activités agricoles

L’activité agricole, encore très présente sur le territoire communal de Larré, ne sera affectée que de façon très partielle par le développement urbain. Les extensions envisagées, y compris sur le long terme, concernent moins d’1 % de l’ensemble de la superficie communale.

Le zonage A "zone agricole" s’étend ainsi sur une grande partie des espaces communaux non urbanisés, à l’exception :

- des zones naturelles associées à la vallée de l’Arz et ses affluents respectifs (vallon du ruisseau du Moulin de la Haie, du Moulin de Larré, ...),
- des zones humides inventoriées,
- des zones naturelles regroupent les principaux espaces boisés (Bois de Larré, ...)
- des zones d’urbanisation future réservées à l’habitat qui ont été prévues en continuité du bourg (à l’Ouest et à l’Est du bourg),

Par ailleurs, le zonage et le règlement adoptés ne permettent pas l’implantation anarchique de maisons nouvelles dans les espaces agricoles. Seuls les extensions d’habitations existantes et les changements de destination pourront être autorisés. Les hameaux classés en Uh pourront également admettre quelques rares constructions nouvelles.

1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

Le PLU de Larré, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat et une diversité de l'offre de logements.

1.2.1. Prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général

La commune, n'ayant pas vocation à accueillir de grandes entreprises artisanales ou industrielles, souhaite permettre l'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité. Le projet ménage ainsi, par un classement de terrains en zone AUi, la possibilité d'aménager un secteur d'activités adapté, localisé au Sud-Ouest du bourg, le long de la voie communale n°2.

Ce potentiel représente un préalable intéressant en accompagnement du développement de l'habitat local de manière notamment à limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail, à éviter aussi la concentration de la majeure partie des emplois et des flux sur les seules grandes agglomérations urbaines.

1.2.2 Prévoir suffisamment de terrains constructibles pour les besoins actuels et futurs

Le projet de PLU définit un besoin (et non une capacité) d'accueil d'environ 120 nouveaux logements sur une période d'une dizaine d'années pour satisfaire aux orientations de développement de la commune retenues par le PADD.

A cette fin, près de 6 ha. de terrains ont été définis en secteurs à urbaniser à vocation dominante d'habitat, dont 1,5 ha. qui serait directement ouvert à l'urbanisation.

Il est à noter que le plan de zonage définit 1,5 ha. de terrains en zone 1AUa et 4,1 ha. en zone 2AU, soit un total de 5,6 ha. mais leur délimitation peut englober des espaces qui ne seront pas constructibles (voirie publique pour l'essentiel).

Le bilan des espaces devant nécessairement être mis à disposition pour la construction de nouvelles habitations (plutôt sous la forme de pavillonnaire) a été réalisé sur la base de 1 logement pour 400 à 600 m² de terrain en moyenne au niveau des zones 1AUa et 2AU de l'agglomération principale (soit environ 13 à 15 logements/ha). Celui-ci prend également en compte des espaces inconstructibles, ou bien parce qu'ils correspondent à des reculs imposés aux constructions par rapport aux voies publiques, ou bien à des espaces réservés aux espaces verts ou encore à la viabilisation (30 % environ de la surface disponible).

Zones	Superficie urbanisable privative (en ha)	Capacité minimale estimée d'accueil en logements
1AUa1 Clos Gorre	0,4	6
1AUa2 Keriél	0,9	12
Ensembles des zones 1AUa	1,3	18
2AU Croix-Rouge	2,7	35
2AU Clos Gorre	0,4	7
Ensemble des zones 2AU	4,4	60

Les secteurs 1AUa ouverts à l'urbanisation offrent des capacités d'accueil d'une quinzaine de logements.

Les secteurs 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par l'augmentation des capacités de traitement des eaux usées, permettra de répondre, par la suite, aux besoins évalués par le PADD. Ils représentent une capacité d'accueil d'environ 40 à 45 logements.

Leur ouverture à l'urbanisation sera régulée dans le temps par des modifications du PLU laissées à l'initiative du Conseil Municipal, garant de la maîtrise de l'urbanisation.

Les secteurs 1AUa et 2AU laissent donc entrevoir des capacités d'accueil sur les dix années à venir qui pourraient être estimés à environ 18 logements en 1AUa et à près de 45 logements en secteurs 2AU, **soit environ 60 logements**. L'ouverture de ces zones permet de répondre à une grande partie des besoins évalués pour dépasser le seuil de 1000 habitants attendus à l'horizon 2020.

Par ailleurs, l'ensemble des surfaces résiduelles relevées au sein des zones urbaines (Ub) et de secteurs Uh, ainsi que les possibilités de changement de destination, représente un potentiel d'une soixantaine de logements, soit une réserve supplémentaire sur laquelle il est toutefois prévisible d'envisager un taux élevé de rétention foncière.

► **En conclusion**, la commune disposerait ainsi d'une capacité théorique d'accueil d'environ 120 logements (correspondant aux besoins théoriques du PADD), mais dont :

- . une partie est rendue incertaine par des risques de rétention foncière : quelques logements ainsi concernés en zone ouverte à l'urbanisation U et 1AUa,
- . une capacité d'environ 40 à 45 logements en secteurs 2AU relève de modifications du PLU à l'initiative du conseil municipal pour ouvrir à l'urbanisation ces secteurs, leur constructibilité restant liée à leurs capacités et conditions de desserte et d'équipements (dont l'augmentation de la capacité de traitement des eaux usées) mais aussi à la disponibilité foncière de ces espaces.

Ainsi, la capacité globale d'accueil en logements de la commune permet de satisfaire aux besoins théoriques définis par le PADD, mais le PLU table sur un développement maîtrisé dans le temps, puisque la capacité plus réelle de terrains ou de bâtiments disponibles pour de nouveaux logements se limiterait plus vraisemblablement à une trentaine voire une quarantaine de logements à court et moyen terme, les capacités restantes offrant à la Commune des marges pour faire face aux probabilités de rétention foncière déjà rencontrées par la carte communale en vigueur.

La Commune souhaite ainsi favoriser et maîtriser son développement de telle sorte qu'elle poursuive un objectif de réalisation d'une moyenne de 11 à 12 logements par an, en privilégiant la construction sur les secteurs U et 1AUa, les ouvertures à l'urbanisation de secteurs 2AU restant subordonnées à leurs capacités à être desservies en capacité suffisante par les réseaux et par la voirie et ne devant intervenir qu'en fonction des besoins de construction de nouveaux logements dans le respect des orientations du PADD.

Une extension de l'urbanisation qui reste limitée et surtout mieux maîtrisée et plus soucieuse de l'économie de l'espace (par rapport à la carte communale)

Il est à souligner que plusieurs secteurs classés en zone U par la carte communale (secteurs libres de construction et sans maîtrise aucune du nombre de construction pouvant occuper les parcelles constructibles) sont désormais classés en secteurs 1AUa ou 2AU par le projet de PLU sur le bourg afin de maîtriser dans le temps l'urbanisation, d'assurer un développement urbain cohérent sur ces secteurs et de pouvoir imposer une utilisation rationnelle et économe de ces espaces (exclure qu'une seule construction puisse occuper une parcelle de 2 500 m² par exemple, comme cela pourrait être le cas à l'heure actuelle sur certains secteurs U de la carte communale).

Partant des 45,5 ha classés en zone U à vocation d'habitat par la carte communale (bourg et hameaux compris), le projet de PLU assure un développement de la construction moins consommateur d'espaces agricoles en prévoyant :

- . 33,1 ha de terrains classés en zones Ua, Ub, 1AUa et 2AU sur le bourg, limitant ainsi à 29,1 ha (27,6 ha en zones Ua et Ub et à 1,5 ha en secteurs 1AUa) les terrains directement constructibles sur le bourg,
- . 18,7 ha environ de terrains classés en secteur Uh sur les hameaux (qui étaient, hormis le hameau de Bellevue, tous déjà constructibles à la carte communale ; le PLU ayant d'ailleurs déclassé la zone U sur Kerplat), en adéquation avec les contraintes liées à la proximité d'espaces naturels ou d'exploitations agricoles ;

► **En définitive, le projet de PLU opte pour un développement maîtrisé et régulé dans le temps :**

- . il classe environ 52 ha de terrains destinés à des constructions à dominante d'habitat (Ua, Ub, Uh, 1AUa et 2AU), représentant 6,5 ha supplémentaires par rapport à la carte communale concentrés essentiellement sur les marges Nord-Ouest et Nord-Est du bourg,

mais dans un même temps,

- . il maintient ou rend constructible 48 ha de terrains (Ua, Ub, 1AUa et Uh) **soit seulement 2,5 ha de plus que la carte communale**, cette limitation étant essentiellement liée au reclassement en zone 2AU de secteurs situés sur le bourg, définis constructibles à la carte communale.

1.2.3 Prévoir une diversité de l'offre en logement

Une diversité sociale et urbaine est favorisée sur la commune, afin d'encourager le renouvellement de la population et la mixité sociale.

La commune souhaite en effet non seulement développer l'accession à la propriété, mais aussi encourager le locatif et les logements 'aidés' pour permettre à des personnes aux revenus limités ou à de jeunes ménages de s'établir sur son territoire. De nouveaux logements pourront être ainsi être créés à l'initiative de la commune, mais également par l'intermédiaire de l'initiative privée, notamment en incitant les opérateurs à réserver une partie des terrains, concernés par une opération d'aménagement d'ensemble, à la réalisation de logements locatifs.

La diversité d'implantation géographique des futurs sites d'accueil permet de proposer un cadre de vie différencié aux nouveaux habitants. D'autre part, des possibilités d'implantation à la campagne sont proposées, à la fois par le renforcement de la structure urbaine des principaux hameaux (classés en Uh), mais également par des possibilités restreintes liées à des changements de destination. La reprise de certains bâtiments de caractère, autrefois réservés à l'activité agricole, est en effet possible sur certains hameaux (classés en Uh et Ur), ainsi que de façon très ponctuelle au sein même de la zone agricole.

La diversification de l'offre permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages en facilitant leur parcours résidentiel. Dans ce cadre, un habitat adapté doit pouvoir être proposé aux personnes âgées.

1.2.4 Prévoir le développement des équipements d'intérêt collectif en rapport avec les besoins à venir et par anticipation de besoins futurs

L'emprise du terrain situé à l'arrière de l'école actuelle intégré en zone Ub (terrain appartenant à la commune) ménage des possibilités d'implantation d'équipements d'intérêt collectif, notamment liés à l'école, offrant l'opportunité d'implanter des équipements complémentaires ou de prévoir une extension.

Les besoins ne se faisant pas ressentir à court ou moyen terme, un classement en zone Ab des terrains situés au Nord des équipements sportifs actuels, ainsi qu'aux abords du cimetière permet de ménager la possibilité d'éventuelles extensions de ces équipements (sur le long terme).

1.3. Le principe de respect de l'environnement

Le PLU de Larré, tel qu'il est défini, veille à une utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à la préservation des zones humides en compatibilité avec le SAGE Vilaine, en particulier des espaces faisant office de milieux récepteurs des eaux de ruissellement, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile, et à prendre en compte les risques de toute nature.

1.3.1. Une utilisation économe de l'espace

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le développement de l'urbanisation est circonscrit autour du bourg. Seules quelques rares constructions nouvelles pourront être autorisées au sein des principaux hameaux de la commune.

1.3.2. La protection du patrimoine naturel

L'ensemble des boisements bénéficient d'une protection dans le cadre du PLU (au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme - Espaces Boisés Classés). La quasi-totalité des boisements fait l'objet d'un classement en zone naturelle.

De même, l'ensemble des zones humides inventoriées font l'objet d'une préservation et d'un classement en zone naturelle.

La commune n'est pas concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique (Z.N.I.E.F.F.).

1.3.3. La protection du patrimoine bâti

A l'exception des hameaux de Beausoleil, l'Hôpital, Kerdégo, Moustoir-Maria, Kerolieu, Croix-Rouge et de Bellevue, aucune construction nouvelle n'est autorisée dans les écarts, ceci afin d'assurer la pérennité du caractère patrimonial et architectural de ces groupes d'habitations souvent constitués d'anciens bâtiments agricoles.

Seule l'extension mesurée des constructions pourra être autorisée sous certaines conditions, ainsi que les changements de destination d'anciens bâtiments d'activités tombés en désuétude, présentant un caractère traditionnel. Il s'agit en effet de permettre la sauvegarde de l'héritage culturel et architectural de Larré et de mettre en valeur le patrimoine local, composé le plus souvent d'anciennes granges ou longères de caractère.

Le patrimoine communal et notamment le petit patrimoine (puits, fours, croix de chemin, calvaires...) ont été relevés sur les plans de zonage, afin de se donner les moyens de leur conservation en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

1.3.4. La gestion des déplacements et la maîtrise de la circulation automobile : intentions du PADD et définition d'emplacements réservés au plan de zonage

A l'heure actuelle, le réseau de voirie de l'agglomération principale apparaît suffisamment développé pour lui permettre d'articuler ses flux avec les principaux axes de communication qui desservent son territoire. Néanmoins, au regard du diagnostic établi sur le bourg, des propositions apparaissent au P.A.D.D. et au plan de zonage qui veillent à améliorer les conditions de circulation sur le bourg, pour assurer de meilleures relations inter-quartiers qui participent à la cohésion urbaine.

C'est pourquoi, dans le cadre du développement de la commune est projeté le réaménagement de voies de desserte :

- l'entrée Sud-Ouest du bourg, par la VC n°2 devrait être retraitée pour limiter la vitesse des véhicules, redonner plus d'agrément et de sécurité aux déplacements 'doux', notamment aux abords du cimetière ou d'une éventuelle entrée de zone artisanale permettant de marquer franchement l'entrée d'agglomération en cassant la vitesse des véhicules entrant dans le bourg.
 - l'entrée Nord-Ouest du bourg, rendue délicate par la sinuosité de la voie et les contraintes de pente où l'entrée du secteur d'équipements publics (terrain de sport, salle du Pont-Gohlen) nécessite un retraitement approprié. En accompagnement de l'extension urbaine prévue à l'Ouest de cette voie (Keriel), la rue du Pont-Gohlen devrait être requalifiée en voie plus 'urbaine' pour limiter là aussi la vitesse des véhicules et prévoir des accès sécurisés aux secteurs d'extensions urbaines et à la nouvelle salle polyvalente,
 - l'entrée Est du bourg (rue de la Fontaine Saint-Méen) mériterait elle aussi d'être retraitée pour apporter plus de confort et de sécurité pour les déplacements doux. Mais outre un retraitement de voirie, les extensions urbaines prévues de part et d'autre de cette voie s'imposent pour redonner plus de consistance et de lisibilité à l'entrée d'agglomération et notamment du centre-bourg,
- L'entrée Ouest du bourg par la voie communale n°101 marque une entrée franche dans le bourg. Le manque de visibilité, l'étroitesse de la chaussée, et l'absence de traitement de l'intersection avec la rue Saint-Michel nécessite une requalification.
- la traversée du bourg, par les rues du 19 mars 1962 et rue de la Fontaine Saint-Aignan, nécessite une requalification pour améliorer les conditions de sécurité. L'absence d'aménagements adaptés pour les déplacements doux constituent un obstacle à l'objectif de favoriser ce type de déplacements. Un recalibrage de la chaussée s'impose pour donner plus de sécurité et d'aisance aux piétons et cycles. Le retraitement de la voie permettrait également de mieux valoriser le bâti du centre-bourg et notamment les constructions implantées à l'alignement le long de la rue du 19 mars 1962, mais aussi la fontaine rue Saint-Aignan. Une réflexion sur le retraitement de ces voies pourrait être engagée en accompagnement de l'urbanisation du secteur situé entre ces deux voies.

Sont également projetés le retraitement et la sécurisation des intersections de part et d'autre du chemin longeant le vallon du ruisseau du Moulin de la Haie, marquant les entrées de bourg, ainsi que le carrefour localisé au Sud-Est du bourg chemin du Quinquis/RD 139.

Par ailleurs, le projet anticipe la création d'une voie de liaison au Nord du bourg entre la voie communale n°4 (au niveau de l'entrée d'agglomération) et la RD 139 (entre Beausoleil et l'entrée d'agglomération Nord). Afin de ne pas compromettre sa réalisation, les terrains susceptibles d'être concernés sont classés en zone Ab (inconstructibles).

1.3.5. La réduction des nuisances sonores

Pour répondre aux exigences de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, l'Etat a engagé dans le Morbihan une étude sur le classement sonore des infrastructures terrestres. Des périmètres à l'intérieur desquels ont été établies des prescriptions d'isolation acoustique sont ainsi déterminés de part et d'autres de ces infrastructures, en fonction de leur niveau sonore (5 catégories).

Ainsi, sur la commune de Larré, les RD n°775 et RD n°5 sont classées en tant que voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté du 1^{er} décembre 2003, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

La commune n'est par ailleurs pas concernée par un plan d'exposition au bruit.

1.3.6. La prévention des risques naturels et des risques technologiques

La commune de Larré est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Morbihan comme commune à risque présumé en ce qui concerne les risques inondation. Comme l'ensemble du département, la commune est également soumise au risque tempête.

Les principaux secteurs susceptibles d'être concernés par des inondations se situent au niveau de la vallée de l'Arz (*cf. carte des zones inondées de 1995 – état initial – contexte réglementaire*). L'ensemble de ces secteurs bénéficie d'un classement en zone naturelle, assorti de dispositions au règlement visant à ne pas aggraver le risque.

La commune ne fait pas partie des communes nécessitant une information préventive prioritaire. Contrairement aux communes à risque connu, les communes à risque présumé n'ont aucune obligation légale à respecter. Cette identification présente néanmoins l'intérêt d'attirer l'attention de la commune sur l'existence de risques qu'elle pourrait être amenée à maîtriser.

L'arrêté préfectoral du 4 août 2003 fixe une obligation d'entretien en état débroussaillé sur un périmètre de 50 mètres autour de l'habitation et en bordure des voies d'accès. La prévention des feux de forêt passe par des actions d'information et de sensibilisation afin que chaque public visé ait conscience du risque de feu et adopte les " bons comportements " en forêt (ne pas circuler dans les bois avec des engins à moteur, ne pas faire de feu de barbecue, de camp, ne pas fumer,...).

Par ailleurs, l'ensemble du territoire national est désormais classé en zone à risque saturnin (Code de la Santé Publique – articles L. 1334-1 à L. 1334-13).

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

1.4. Le développement durable

Les zones 1AU telles qu'elles sont prévues, ménagent des possibilités d'extension à court et moyen terme. Des réserves foncières correspondant aux zones classées en 2AU ont également été créées pour répondre aux besoins de développement de la commune, à plus long terme.

Les possibilités de développement des exploitations agricoles sont conservées par un maintien d'espaces non constructibles autour des bâtiments d'exploitation (mise en place d'un périmètre inconstructible de 100 m dans le respect des principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du Code rural).

Le principe de réciprocité pouvant être appliqué en contre partie par rapport aux habitations a été élargi au niveau des franges de l'enveloppe urbaine actuelle. En effet, la création d'une zones Ab (agricole inconstructible) aux limites du bourg a pour vocation de ménager la possibilité de prévoir une extension éventuelle, à très long terme, qui aurait été rendu impossible par l'implantation d'un bâtiment d'exploitation.

La capacité maximale de la station d'épuration pourrait être rapidement atteinte après l'urbanisation et le raccordement de la zone 1AUa1 et d'éventuelles 'dents creuse' au sein de la zone Ub. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU reste ainsi conditionnée à l'augmentation de la capacité de traitement des eaux usées, prévue pour 2013.

Il est également préconisé d'encourager la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels, afin de limiter au maximum les risques de pollution pouvant être occasionnés par le rejet direct des effluents dans le milieu naturel.

La préservation des cours d'eau, des vallées et des zones humides permettra de continuer à gérer sur le plus long terme les eaux de ruissellement et de participer au maintien de la qualité de l'eau en maîtrisant les risques de pollution le plus en aval possible.

L'environnement est pris en compte dans l'aménagement des zones à urbaniser via la création d'espaces verts aménagés en aires de jeux et pouvant intégrer des bassins de rétention d'eaux pluviales lorsque la topographie le permet.

Le développement d'une zone d'activité artisanale au Sud-Ouest du bourg pourrait favoriser la proximité de l'emploi pour des habitants de la commune et réduire ainsi la durée des déplacements.

La politique de mise en place de cheminements piétonniers et cyclables permet d'offrir une alternative au tout véhicule en proposant des modes de déplacements plus souples et plus conviviaux.

II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme

“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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.”

Le projet d'élaboration du PLU de Larré, prenant en compte ses besoins en matière d'habitats, de logements, d'activité, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales.

III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme

Art. L. 123-1 (L. no 2000-1208, 13 décembre. 2000, art. 4).- (*)

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent 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.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

Les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le dossier d'élaboration du PLU de Larré répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines ou à urbaniser tenant compte des besoins de la commune, des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels tout en préservant la qualité des paysages et sans remettre en cause les territoires agricoles existants.

Le dossier présente en outre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune.

Le dossier d'élaboration prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (13 décembre 2000)

“Le droit à la ville impose aux collectivités territoriales et à l'Etat d'assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et d'autre part éviter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégation.”

En déterminant les conditions permettant de satisfaire aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, le projet de PLU prend en compte les principes énoncés par la Loi d'Orientation pour la Ville et la loi Solidarité et Renouvellement urbain, récemment complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

La commune de Larré favorise également la mixité de l'habitat :

- en diversifiant les possibilités de constructions dans les zones AU,
- en urbanisant de façon ponctuelle dans les zones U des espaces d'habitat aggloméré,
- en offrant des possibilités de constructions sur des hameaux localisés en zone rurale.

V. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992)

Les principes généraux de cette loi sont les suivants :

<< Article 1er - L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équipements libres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

Art. 2 - Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Cette gestion équilibrée vise à assurer :

1.1. - la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, on entend par zones humides les terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eau douce ou saumâtre de façon permanente : la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales.

1.2. - le développement et la protection de la ressource en eau.

1.3. - la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population.

- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;

- de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. >>

La prise en compte de la loi sur l'eau dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme se traduit principalement par :

- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement dans les zones AU et U dès qu'il le permet (la commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement).
- la prise en compte des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 et du SAGE Vilaine, approuvé depuis le 1^{er} avril 2003, qui mettent l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides. Le PLU le prend en compte par un classement en zone N des principales zones humides, des abords de cours d'eau et des vallons. L'inventaire des zones humides, réalisé en 2007, identifiées au plan de zonage par un tramage et un classement en zones Nzh (pour les secteurs à dominante naturelle) et Azh (pour les secteurs à dominante agricole), est assorti de dispositions réglementaires permettant d'assurer leur préservation, conformément aux dispositions du SAGE Vilaine : tous les travaux susceptibles de porter atteinte à leur intégrité sont interdits (construction, comblement, affouillement, exhaussement, dépôt, ...).
- la prise en compte des risques inondables sur la commune, par un tramage et un classement en zone N des terrains concernés, ainsi que certaines mesures spécifiques au règlement.
- la prise en compte des eaux de ruissellement par une limitation des espaces imperméabilisés (en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial).

VI. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992

La commune de Larré répond aux préoccupations de la loi du 13 juillet 1992 :

- en participant à la collecte et au traitement des ordures ménagères, dans le cadre d'un regroupement intercommunal : le SIVOM de Questembert et de Rochefort-en-Terre, auquel adhèrent 15 communes. Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine sur la commune de Larré, par conteneurs collectifs. Les déchets ménagers sont ensuite traités par le Syndicat mixte pour le traitement des déchets ménagers du Sud-Est du Morbihan (SYSEM) et acheminés vers le centre de stockage de Changé en Mayenne. Un tri sélectif des déchets est opéré par l'intermédiaire de points d'apport volontaire (verre, emballages légers et papiers) et les habitants peuvent également déposer les encombrants, les déchets verts et déchets divers à la déchetterie de l'Epine à Limerzel, aux éco-stations de Questembert, Berric ou La Vraie Croix.
- en autorisant en zone A les installations ou équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dont le stockage ou le traitement des déchets.
- en autorisant les installations classées pour la protection de l'environnement :

- sur les secteurs U à vocation principale d'habitat, de services et de commerces, pouvant recevoir des installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains,
- dans la zone A pour les installations classées liées aux exploitations agricoles.

VII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993)

Par respect de la loi paysage, le PLU doit :

- prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution,
- identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le code de l'urbanisme (cf. chapitre précédent).

Le projet d'élaboration du PLU permet en particulier de préserver les qualités paysagères en :

- assurant une protection des boisements les plus significatifs du paysage communal,
- préservant les haies et talus les plus significatifs sur l'ensemble du territoire communal,
- protégeant par un zonage N les ruisseaux, zones humides, et fonds de vallées présents sur la commune,
- inventoriant le patrimoine bâti et le petit patrimoine identifiés et inventoriés au titre de l'alinéa 7° de l'article L. 123 1 du Code de l'urbanisme.

VIII. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)

L'article 1 du décret du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 précise que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 ».

Ainsi : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » (Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Le projet d'élaboration du PLU prend en compte l'existence des sites archéologiques inventoriés sur le territoire communal, les secteurs concernés figurant sur les documents graphiques.

De plus, la législation relative aux découvertes archéologiques fortuites et à la protection des collections publiques et des sites archéologiques s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Toute découverte archéologique doit être immédiatement déclarée au Maire ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex ; tél : 02 99 84 59 00).

Précisons que : « *quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal* ».

IX. Compatibilité avec la loi relative à l'évaluation environnementale du 27 mai 2005

Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement modifie le code de l'Urbanisme.

Les P.L.U ayant une incidence sur un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale de leur projet.

La Commune de Larré n'est pas directement concernée par un site Natura 2000.

Chapitre 2.

Compatibilité de l'élaboration avec les projets supra-communaux

I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Larré n'est à ce jour concernée par aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

II. Compatibilité avec l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme

L'article L122-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que « dans les communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation :

- une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002,
- ou une zone naturelle », sauf dérogation prévue par la loi.

Bien que située à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants (Vannes) et à moins de 15 kilomètres de la mer, la commune de Larré n'est pas concernée par les dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme. En effet, cet article ne vise que les révisions de document d'urbanisme et non l'élaboration du PLU.

III. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine

La commune de Larré est incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 et dans le périmètre de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vilaine, approuvé le 1^{er} avril 2003 (et actuellement en cours de révision).

Les orientations du SDAGE et du SAGE ont été présentées dans l'état initial de l'environnement (titre I) au chapitre 4.

Les principales dispositions du projet de PLU qui permettent d'en assurer la compatibilité avec les principes et objectifs de qualité et de quantité des eaux du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine sont les suivantes :

- l'inventaire des cours d'eau et la préservation de leurs abords par un classement en zone naturelle,
- l'inventaire des zones humides identifiées au plan de zonage par un tramage assorti de dispositions réglementaires permettant de les protéger, les zones humides d'intérêt écologique et/ou hydrologique majeur étant intégrées à la zone naturelle (Nzh), les zones humides à vocation plus agricole sont classées en zone Azh,
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement dans les zones AU et U dès qu'il le permet (la commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement),
- l'ensemble des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment au travers de la prise en compte de l'étude de zonage d'assainissement pluvial, réalisé fin 2010, qui prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales,

- la localisation des futurs secteurs d'habitat et d'activités en dehors de toute zone inondable et la prise en compte des risques inondables sur la commune, par un tramage et un classement en zone N des terrains concernés, ainsi que certaines mesures spécifiques au règlement.

IV. Compatibilité avec les projets supra-communaux

A ce jour, la commune n'est concernée par aucun projet d'ouvrage, de travaux ou de protection constituant un « projet d'intérêt général » au titre de l'article R.123-3 du code de l'urbanisme.

Aucun projet intercommunal connu à ce jour n'a d'incidence sur le Plan Local d'Urbanisme de Larré.

Chapitre 3.

Respect des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont établies en application de législations spécifiques, indépendantes du Code de l'Urbanisme et du P.L.U.. Ce dernier peut contenir des dispositions plus rigoureuses que celles imposées par les servitudes d'utilité publique, mais ne saurait comporter de dispositions contraires.

I. Les servitudes principales

- Servitudes de type I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques :

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient aux travaux d'utilité publique ainsi qu'aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes concernent le réseau de transport électrique représenté sur la commune par :

- la ligne T.H.T. 2x400 kV Cordemais-La Martyre,
- la ligne H.T. 63 kV Questembert-Theix
- le réseau de distribution moyenne tension

Service public concerné pour le réseau de transport :

Transport Electricité Ouest
Groupe d'exploitation Transport Bretagne
ZA de Kerourvois Sud
29 556 Quimper

Service public concerné pour le réseau de distribution ;

EDF Distribution
Service technique Electricité
Rue du Vincin
BP 401
56 010 VANNES Cedex

- Servitude de type AC1 relatives à la protection des monuments historiques classés et inscrits. Cette servitude concerne les sites suivants :

Site	Date	Protection
Croix derrière l'église	06 juin 1939	Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
Croix de l'ancien cimetière	05 octobre 1926	Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Cette servitude concerne également le débordement du périmètre de protection des éléments suivants :
Les vestiges du site gallo-romain, situés sur la commune de La Vraie Croix, parcelle n°61 – section ZB, Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en date du 16 avril 2002.

Service public concerné:

Service départementale de l'Architecture et des Paysages
31, rue Thiers
56 000 VANNES

L'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques génère automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude se traduit par un périmètre de protection de 500 m autour de l'édifice dans lequel tous les travaux touchant à l'aspect extérieur des constructions doivent recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'article 40 de la loi SRU a introduit la possibilité de modifier, lors de la mise en révision ou de l'élaboration d'un PLU, le périmètre de protection des abords de 500 m, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'Architecte des Bâtiments de France et la commune ont décidé de procéder à la modification des périmètres autour des deux croix situées à proximité de l'église afin de mieux prendre en compte les enjeux de protection locaux (zones d'habitat existantes aux abords, covisibilité...).

Par délibération du 11 janvier 2011, le conseil municipal a accepté les propositions de monsieur l'Architecte des Bâtiments de France visant à définir un Périmètre de Protection Modifié (PPM) plus pertinent sur la base de la covisibilité avec le monument, et de ses enjeux réels de mise en valeur et de préservation.

Les périmètres autour des deux calvaires sont modifiés. Les nouveaux périmètres sont annexés au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

- Servitude de type PT2 relative aux transmissions radioélectriques – protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles :

Cette servitude concerne les zones de protection gérées par France Télécom.

Nature : Droit de faire procéder à des modifications dans les zones de dégagement ou refuser des aménagements.

Cette servitude concerne la liaison hertzienne Sulniac – St-Congard, décret du 12/12/1989

Service public concerné:

France Télécom – Unité Régionale de Réseau Bretagne
11 avenue Miossec
29 334 Quimper Cedex

II. Les servitudes non mentionnées sur les plans joints en annexes

- **Servitude de type A5** relative aux conduites d'eau potable et d'assainissement. Cette servitude concerne les conduites d'eau et d'assainissement (pour mémoire)

Service public concerné:

Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

11 boulevard de la Paix

56 019 VANNES Cedex

- **Servitude de type A8** relative à la protection des terrains boisés ou reboisés à l'aide du fonds forestier national (*cf. code forestier*).

- **Servitude de type T7 : servitude aéronautique établie à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes.** Cette servitude s'applique à tout le territoire communal et ne fait pas l'objet d'une délimitation spécifique. Elle implique l'autorisation des directions civiles et militaires pour les ouvrages de grande hauteur.

Service public concerné:

Direction Générale de l'Aviation Civile

Aérodrome de Rennes – Saint-Jacques

B.P. 9149

35091 RENNES Cedex