

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

VU le cadre juridique issu de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000, qui substitue le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et ajoute aux éléments constituant ce document d'urbanisme (rapport de présentation, règlement, zonage et annexes) un élément central : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),

**CONSIDERANT** que le P.A.D.D., cadre de référence du P.L.U., constitue le projet politique de développement de la commune, qu'il détermine les objectifs d'aménagement de la ville pour les années à venir en matière d'urbanisme, d'identité et de cadre de vie, d'habitat, d'économie, d'environnement, de déplacements, d'équipements et de services,

VU l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme qui prévoit qu'un débat ait lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du P.A.D.D. au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération en date du 20 avril 2011, attestant de la tenue du débat sur le P.A.D.D.,

**CONSIDERANT** que des modifications ont dû être apportées à certaines orientations générales du P.A.D.D. en tenant compte des lois Grenelle 1 et 2 et de la loi ALUR et que celles-ci portent sur :

- une échéance du P.L.U. à 15 ans et non plus à 10 ans,
- un espace agricole pérenne à 15 ans,
- un objectif démographique revu : 1 % par an (et non plus 1,5% par an),
- la suppression du coefficient de marché : une réduction des surfaces destinées à l'urbanisation future à vocation d'habitat,
- l'introduction d'un objectif de réduction de la consommation foncière : 40 % (49 hectares à vocation d'habitat pour les 15 prochaines années) et 112 hectares reclassés en zones A et N.

**CONSIDERANT** que ces modifications nécessitent aujourd'hui un nouveau débat en Conseil Municipal,

VU la présentation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme et leurs objectifs lors des commissions « Commerce et Artisanat - Urbanisme Règlementaire » et « Economie - Projets urbains - Foncier » en date du 30 juin 2015 :

- Axe 1 : continuer à soutenir le développement économique et social de Landivisiau, 1<sup>er</sup> bassin d'emplois du Pays de Morlaix.

Objectifs :

Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises par l'extension nord/ouest de la zone du Vern,  
Renforcer l'attractivité de la zone du Fromeur en conservant la potentialité de ferroutage,  
Affirmer la vocation de chaque zone d'activités,  
Prévenir les risques de friches industrielles,  
Préserver le devenir de l'agriculture et améliorer la qualité agronomique des zones agricoles,  
Favoriser le développement harmonieux du tourisme vert dans les secteurs ruraux.

- Axe 2 : conforter l'image de Landivisiau, carrefour commercial.

Objectifs :

Préserver la vocation commerciale du centre-ville,  
Maintenir l'équilibre entre les activités du centre-ville et de la périphérie.

- Axe 3 : accueillir la population dans un cadre de vie agréable.

Objectifs :

Créer les conditions permettant d'accueillir une population de 10 720 habitants à l'horizon des 15 prochaines années,  
Poursuivre et amplifier une gestion économe de l'espace,  
Favoriser le bien vivre.

- Axe 4 : pérenniser un niveau d'infrastructures, d'équipements et de services de proximité.

Objectifs :

Permettre le maintien d'une vie association dynamique,  
Favoriser les déplacements doux dans l'agglomération,  
Réfléchir sur le pôle multimodal de la gare,  
Développer les communications numériques.

- Axe 5 : poursuivre les actions menées en faveur de la protection de l'environnement.

Objectifs :

Renforcer les mesures visant à protéger, préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et notamment la ressource en eau,  
Créer les conditions permettant de prendre en compte dans tous les projets d'aménagement et de construction les critères du développement durable.

Ayant entendu son rapporteur, Monsieur Yvan MORRY, Adjoint au Maire,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**PREND ACTE DU DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

Fait à Landivisiau, le 9 juillet 2015

**Le Maire,**

**Laurence CLAISSE.**

Certifié exécutoire

Compte tenu de la transmission

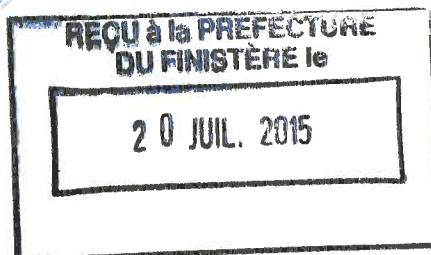
En Préfecture, le... 17 JUIL. 2015

Et de la publication, le... 16 JUIL. 2015

Fait à Landivisiau, le... 17 JUIL. 2015

Le Directeur Général des Services,

Pascal NANTEL



# PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

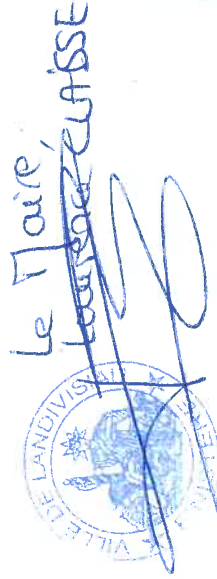


## LANDIVISIAU

Finistère

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débat en Conseil Municipal le 20 avril 2011  
Second débat en Conseil Municipal ~~le 16~~<sup>9</sup> juillet 2015



Approuvé le :  
Rendu exécutoire le : 17/07/2015

# LE CADRE ET L'ESPRIT DE LA DÉMARCHE



## 1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. **L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale.** Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme.

Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- **principe de solidarité** : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations ;
- **principe de précaution** : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences ;
- **principe de participation** : associer la population aux prises de décision.

Ce concept de développement durable trouve son origine au Sommet de la Terre de Rio en 1992. Ce sommet résultait de la prise de conscience internationale des problèmes environnementaux planétaires : l'effet de serre, la préservation de la biodiversité, la protection des forêts ou la lutte contre la désertification. Déjà à Stockholm en 1972, 113 nations s'étaient réunies pour élaborer un plan de lutte contre certains de ces problèmes, en particulier celui des pluies acides : ces pollutions ne connaissant pas les frontières, les solutions devaient être appliquées au niveau international.

Mais entre Stockholm et Rio, la communauté internationale a pris conscience qu'on ne pouvait résoudre ces problèmes qu'en tenant compte des aspects économiques et sociaux, et pas seulement environnementaux.

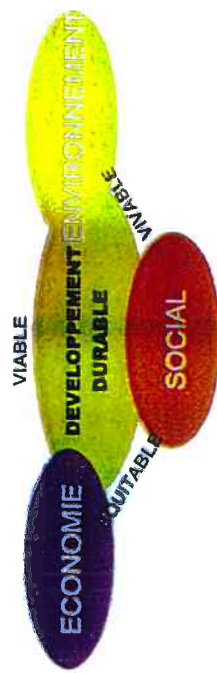
**Enjeux du PADD : respecter les 3 grands principes du développement durable**

Le développement urbain ne peut pas, s'envisager comme une consommation sans mesure et sans fin des ressources naturelles limitées dont dispose la planète. Cela est vrai

de l'espace, de l'eau, de l'air, des paysages, du patrimoine naturel et urbain.

C'est pourquoi, toutes les communes se doivent d'évoluer en respectant les trois grands principes du développement durable :

- **la protection de l'environnement** d'abord qui permet de ménager les ressources dont nous disposons et d'assurer la pérennité du monde dans lequel nous vivons,
- **le développement économique** ensuite qui organise la production de richesses et crée les conditions de la prospérité,
- **la cohésion sociale** enfin qui passe par la solidarité et qui permet une répartition équitable des richesses produites.



## 2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI

Le PADD est un document qui offre une vision globale de la commune à moyen et long terme.

### Article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme

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

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Un premier débat sur les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, relatives à chacun des trois thèmes du développement durable (environnement, économie et social), a eu lieu lors de la réunion du Conseil Municipal du 20 avril 2011.

Le PADD a fait l'objet d'une présentation et d'un débat lors d'une première réunion publique le 20 juin 2011.

# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Au regard des éléments de diagnostic et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou réglementaires, il est proposé de fonder le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Landivisiau sur deux principes :

- 1 – affirmer l'identité de Landivisiau, « carrefour du Léon » ,**
- 2 – conjuguer Environnement et Aménagement.**

Ces deux principes se déclinent en 5 axes stratégiques.

#### **AXE 1 : CONTINUER A SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LANDIVISIAU, 1<sup>ER</sup> BASSIN D'EMPLOIS DU PAYS DE MORLAIX**

- 1.1 – Le développement de l'économie et de l'emploi : la première priorité
- 1.2 – L'agriculture : un atout à valoriser dans toutes ses composantes

#### **AXE 2 : 1 CONFORTER L'IMAGE DE LANDIVISIAU, CARREFOUR COMMERCIAL**

- 2.1 – Préserver la vocation commerciale du centre-ville
- 2.2 – Maintenir l'équilibre entre les activités du centre-ville et de la périphérie

#### **AXE 3 : ACCUEILLIR LA POPULATION DANS UN CADRE DE VIE AGREABLE**

- 3.1 – Créer les conditions permettant d'accueillir une population de 10 720 habitants à l'horizon des 15 prochaines années
- 3.2 – Poursuivre et amplifier une gestion économe de l'espace
- 3.3 – Favoriser le bien vivre ensemble

#### **AXE 4 : PERENNISER UN NIVEAU D'INFRASTRUCTURES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE PROXIMITE**

- 4.1 – Permettre le maintien d'une vie associative dynamique
- 4.2 – Favoriser les déplacements doux dans l'agglomération
- 4.3 – Réfléchir au pôle multi-modal de la gare
- 4.4 – Développer les communications numériques

#### **AXE 5 : POURSUIVRE LES ACTIONS MENEES EN FAVEUR DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

- 5.1 – Renforcer les mesures visant à protéger, préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, notamment la ressource en eau
- 5.2 – Créer les conditions permettant de prendre en compte, dans tous les projets d'aménagement et de construction, les critères du développement durable



**A  
X  
E  
1**

**CONTINUER A SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LANDIVISIAU, 1<sup>er</sup> BASSIN D'EMPLOIS DU PAYS DE MORLAIX**

**1.1. LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET DE L'EMPLOI : LA PREMIERE PRIORITE**

**POURQUOI ?**

Landivisiau est le 1<sup>er</sup> bassin d'emplois (Landivisiau- Sizun – Lampaul-Guimiliau) du pays de Morlaix et présente une forte concentration d'emplois au regard de sa population active. Les deux zones d'activités économiques et les trois zones d'activités commerciales sont une formidable preuve et vitrine du dynamisme économique de la commune mais également du pays du Léon. L'atout de la zone du Vern réside notamment dans sa desserte par la RN12, zone considérée comme structurante pour le développement du pays du Léon. Son extension est prévue au SCOT.

La zone du Fromeur, située dans la vallée de l'Elorn, présente la particularité d'être desservie par la voie ferrée. Elle accueille des entreprises historiques pour la commune, comme une plateforme de matériaux mais également des entreprises liées aux productions agricoles.

En effet, l'industrie agro-alimentaire est le socle du développement industriel du pays et permet un débouché pour les productions agricoles ou marines.

Afin de renforcer le tissu économique, des offres en formations professionnelles sont dispensées sur Landivisiau et la communauté de communes, et sont adaptées aux besoins : métiers du cheval, pôle des métiers...



**LES OBJECTIFS**

- ✓ Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises par l'extension nord/ouest de la ZI du Vern
- ✓ Renforcer l'attractivité de la ZI du Fromeur en conservant la potentialité de ferroutage
- ✓ Affirmer la vocation de chaque zone d'activités
- ✓ Prévenir les risques de friches industrielles

## COMMENT METTRE EN ŒUVRE CES OBJECTIFS ?

### Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises par l'extension nord/ouest de la ZA du Vern

Les potentialités d'accueil sur la zone du Vern sont aujourd'hui très limitées. Il apparaît nécessaire d'**offrir de nouvelles possibilités d'implantation**, afin de prévoir le développement économique à long terme.

▪ le choix est fait de s'appuyer sur le projet de la **future déviation de la RD30** (Bodilis – Plouescat) ou de ses variantes, pour **définir les futures limites de la zone**. Axe structurant du territoire, il sera de nature à offrir une nouvelle vitrine aux entreprises.

▪ afin de maîtriser l'urbanisation de cette zone, un **phasage dans son développement sera défini**, les parcelles déjà desservies devant s'urbaniser en priorité, afin d'assurer une gestion économe de l'espace.

▪ les futures extensions, de compétence communautaire doivent **garantir une qualité paysagère et environnementale des zones d'activités**. Il sera notamment étudié :

- les potentiels de réhabilitation et de reconstruction des zones existantes afin de les rendre plus attractives et maîtriser la consommation d'espace,

- les principes d'aménagement paysagers et d'insertion dans le site (patrimoine bâti et paysager, exposition aux vues, ...), ainsi que l'aménagement paysager et les vues sur les zones de stationnement et d'entrepôt,

- la protection des milieux naturels et les principes de gestion alternative des eaux pluviales,

- l'accessibilité des zones, en particulier pour le trafic lourd (nuisances dans les zones habitées) et les mobilités douces (liaisons attractives et sécurisées vers l'agglomération).

### Renforcer l'attractivité de la ZI du Fromeur en conservant la potentialité de ferroutage

Dans l'optique d'un développement du ferroutage, **les potentialités de nouvelles installations sur la zone seront conservées ou préservées**.

Une attention particulière à l'insertion paysagère sera également apportée à cette zone.



### Tout en étant vigilant à modérer la consommation d'espace à vocation d'activités

Carrefour économique du Léon, Landivisiau dispose de deux zones d'activités attractives et définies comme structurantes au SCOT. Celles-ci ont un rayonnement intercommunal. La consommation d'espace que représente leur extension n'est donc pas à considérer uniquement à l'échelle de la commune de Landivisiau mais à l'échelle du Pays du Léon.





**Affirmer la vocation de chaque zone d'activités**

Afin que chaque activité trouve sa place sur le territoire communal, sans concurrencer le centre-ville et en permettant la mixité du tissu urbain, la vocation des différentes zones d'activités sera affirmée :

- pour les zones du Fromeur, du Vern et le secteur de Tiez Nevez : vocation industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôts et de bureaux ;
  - pour les espaces commerciaux du Vern, de Kerven, ZA de Kérioual et le secteur de la croix des Maltotiers : vocation commerciale pour les commerces dont la superficie ou la nature ne permet pas l'implantation en centre-ville, de bureaux et d'hébergement hôtelier.
- Par ailleurs, la création d'activités économiques non génératrices de nuisances pourra être autorisée en zone urbaine.

**Prévenir les risques de friches industrielles et commerciales**

Pour cela, la commune a d'ores et déjà institué une taxe annuelle sur les friches commerciales dont l'objectif est d'inciter les propriétaires de locaux vacants à les remettre sur le marché, en trouvant de nouveaux locataires ou repreneurs.

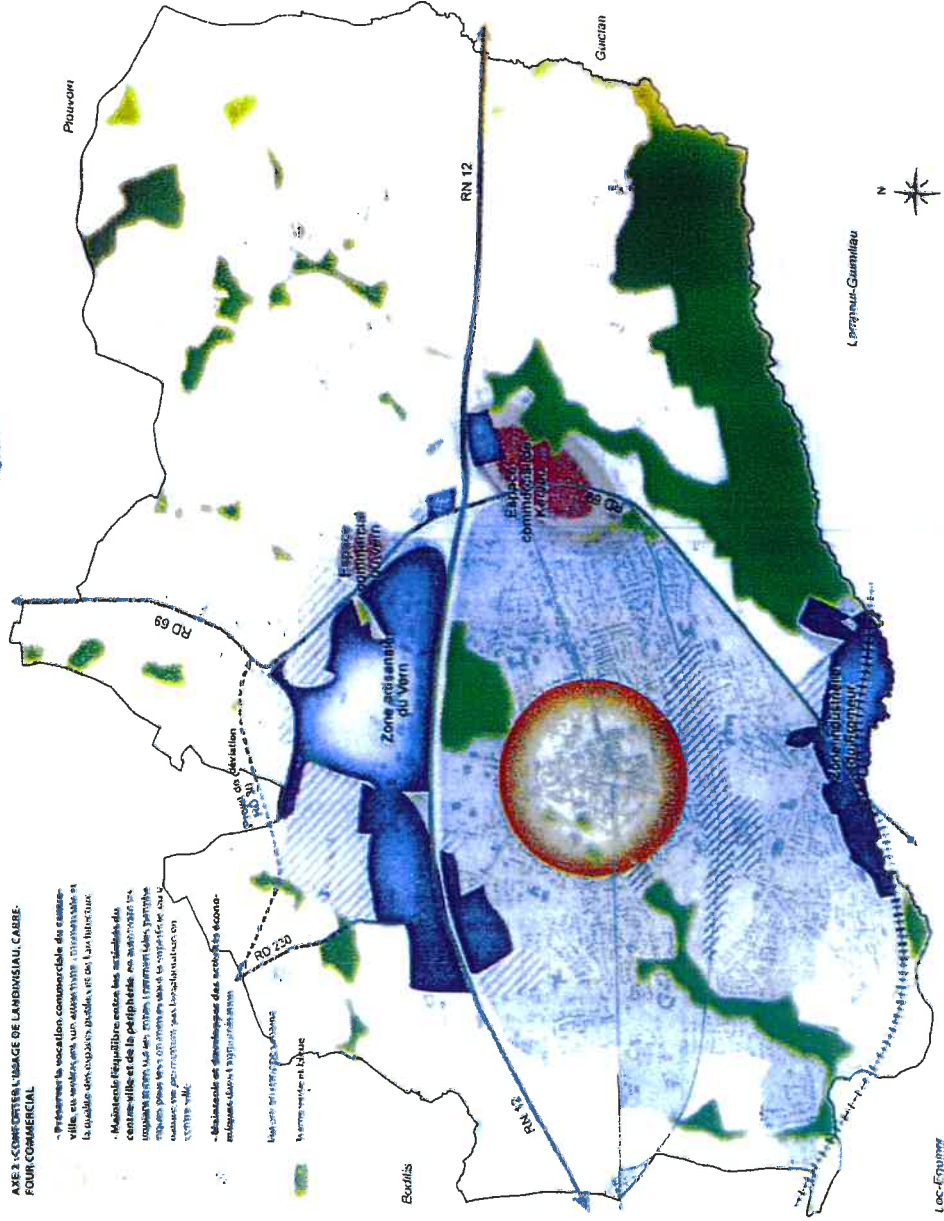
LANDIVISIAU  
 GRANDES ORIENTATIONS DU  
 P.A.D.D.  
 LE DEVELOPEMENT ECONOMIQUE  
 Maitrise de l'usage de l'espace et  
 développement durable

**AXE 1 - CONTINUER A SOUTENIR LE DEVELOPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LANDIVISIAU, TER BASSIN D'EMBOIS DU PAYS DE MOBLEUX**

Favoriser le développement des entreprises et des commerces  
 - Favoriser l'implantation de Z.I. de Commerce et Commerce de proximité de proximité  
 - Favoriser le développement de l'agriculture, l'écotourisme et le développement durable

**AXE 2 - CONSERVER L'USAGE DE LANDIVISIAU, CARRÉ FOUR COMMERCIAL**

- Préserver la vocation commerciale des centres-ville en favorisant un développement commercial et la qualité des espaces publics et de l'architecture  
 - Maintenir l'équilibre entre les activités de centre-ville et de périphérie en autorisant la création de nouvelles zones commerciales, bureaux et services dans les zones commerciales existantes ou nouvelles  
 - Favoriser le développement des secteurs économiques et d'activités économiques



## 1.2. L'AGRICULTURE : UN ATOUT A VALORISER DANS TOUTES SES COMPOSANTES

### POURQUOI ?

L'agriculture constitue le socle historique de l'activité économique landivisienne basé en grande partie sur l'agroalimentaire.

Cette activité a été soumise à de fortes évolutions structurelles, passant d'une agriculture familiale à une agriculture plus spécialisée. Dans le même temps que le nombre d'exploitations diminue (de 31 en 1988 à 17 en 2011 et 14 en 2014), celles-ci augmentent en taille.

Un diagnostic agricole a été réalisé.



### LES OBJECTIFS

- ✓ Préserver le devenir de l'agriculture et améliorer la qualité agronomique des zones agricoles
- ✓ Favoriser le développement harmonieux du tourisme vert dans les secteurs ruraux

### COMMENT METTRE EN ŒUVRE CES OBJECTIFS ?

Préserver un potentiel de terres agricoles et le devenir de l'agriculture  
par :

- la préservation des terres exploitées et des bâtiments d'exploitation (y compris l'habitation des agriculteurs) des exploitations considérées comme viables dans le diagnostic agricole,
- la pérennité des terres agricoles à l'échéance du P.L.U. en fixant pour les 15 prochaines années les limites de la zone agricole. Il sera restitué à la zone Agricole des secteurs inscrits au POS en zone d'urbanisation future.





- le développement d'activités complémentaires (tourisme, vente à la ferme, ferme pédagogique, ferme-auberge ...),
- l'absence de développement de l'urbanisation dans la zone rurale et dans le périmètre des exploitations en activité,
- la protection du bocage et des boisements dans la zone agricole.

**Favoriser le développement harmonieux du tourisme vert dans les secteurs ruraux**

Si l'agriculture doit être préservée, le patrimoine bâti doit également être entretenu, afin de sauvegarder un patrimoine et de développer l'accueil touristique.

L'objectif est donc d'autoriser les rénovations, les évolutions et les changements de destination (qui ne sont pas contraires au maintien de l'activité agricole) pour préserver la richesse du bâti patrimonial et architectural.



A  
X  
E  
2

## CONFORTER L'IMAGE DE LANDIVISIAU, CARREFOUR COMMERCIAL

### POURQUOI ?



Landivisiau a une vocation commerciale très affirmée. Le centre-ville est le principal pôle commercial qui attire de nouvelles enseignes. Il présente des places publiques de belles dimensions (place Jeanne d'Arc qui permet la tenue du marché hebdomadaire reconnu, place du Champ de Foire, place aux Poulains, place de l'Eglise, place des Halles, place de Lourdes, place des Capucins, place Lyautey, place du 8 mai 1945) qui permettent une offre importante en stationnement.

En revanche, une ambiance d'achat insuffisamment qualitative sur certaines rues commerçantes a pu être diagnostiquée, comme des signes de fragilité pour les commerces les plus excentrés du centre-ville. Certains immeubles présentent un caractère dégradé, laissant des rez-de-chaussée commerciaux vacants.

Les espaces commerciaux de Kerven et du Vern permettent d'accueillir des grandes et moyennes surfaces commerciales qui complètent l'offre du centre-ville. Néanmoins, un fléchissement de l'offre commerciale de proximité a pu être constaté, comme une offre de périphérie peu lisible et une baisse d'attractivité de la zone de Kerven.

### LES OBJECTIFS

- ✓ Préserver la vocation commerciale du centre-ville
- ✓ Maintenir l'équilibre entre les activités du centre-ville et de la périphérie





## COMMENT METTRE EN ŒUVRE CES OBJECTIFS ?

### 2.1. PRÉSERVER LA VOCATION COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

#### Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville

Afin de favoriser la fréquentation du centre-ville et des commerces, il sera recherché :

- **l'équilibre entre places du piéton et de la voiture** : pour que le centre-ville soit agréable à fréquenter, il faut que les piétons se sentent en sécurité et qu'il soit agréable de se déplacer,
- **l'accessibilité sur le domaine public pour les personnes à mobilité réduite** ou présentant un handicap, en limitant les obstacles dans les déplacements, au fur et à mesure des aménagements qui seront réalisés,
- **le maintien de l'offre de stationnement**, qui reste un atout essentiel dans la fréquentation facilitée des commerces.

#### Renforcer la qualité des espaces publics et de l'architecture

La protection du bâti ancien est affirmée, comme sa réhabilitation et le maintien, dans un périmètre déterminé de commerces en rez-de-chaussée, qui permettent d'animer la ville.

Les entrées de ville nécessitent d'être mises en valeur, afin de valoriser l'image du centre. Plusieurs éléments ponctuels seront résorbés au fur et à mesure des aménagements d'initiative privée ou publique : opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain sur les bâtiments inoccupés, mise en valeur du bâti, amélioration des cheminements piétonniers et des voies de circulation,...



### 2.2. MAINTENIR L'ÉQUILIBRE ENTRE LES ACTIVITÉS DU CENTRE-VILLE ET DE LA PÉRIPHÉRIE

S'il apparaît essentiel de conserver un centre-ville commerçant et vivant, la présence de grandes et moyennes surfaces commerciales permettra de limiter l'évasion commerciale vers d'autres centres urbains (Morlaix et Brest), de développer l'emploi et d'attirer une clientèle extérieure.

Pour ce faire, les espaces commerciaux du Vern, de Kerven et de Kérioual seront confortés et développés avec l'arrivée de nouvelles enseignes.

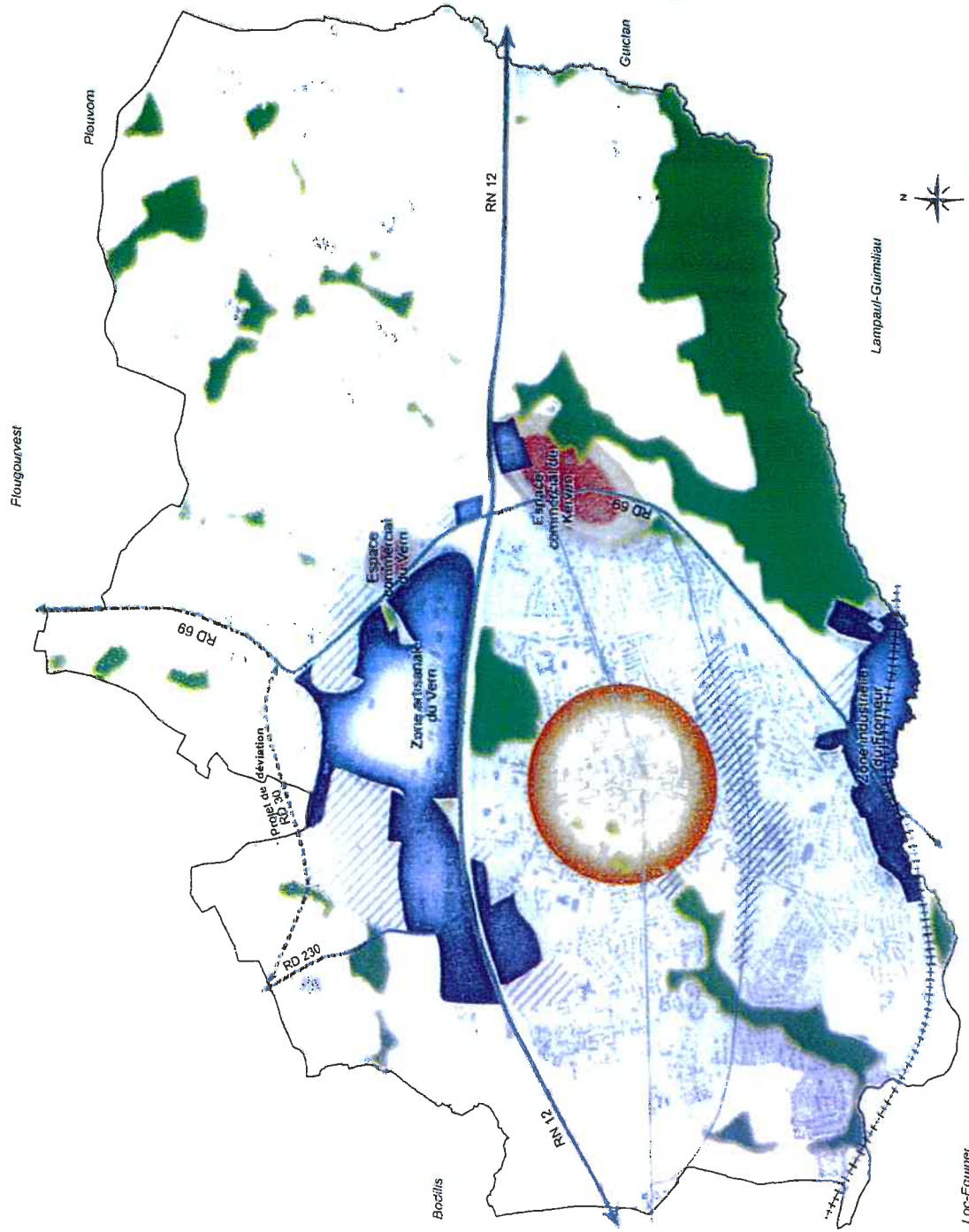
Elles accueilleront les commerces qui ne peuvent trouver leur place dans l'agglomération, du fait de leur activité, de leur superficie ou des nuisances engendrées (circulations de poids-lourds, camions frigorifiques, ...).



LANDIVISIAU

GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. LE DEVELOPEMENT ECONOMIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme



AXE 1 : CONTINUER A SOUTENIR LE DEVELOPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LANDIVISIAU, 1er BASSIN D'EMPLOIS DU PAYS DE MORLAIX

- Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises
- Renforcer l'attractivité de la Z.I. du Fromeur et conservant la potentialité de ferroutage
- Préserver le devenir de l'agriculture, tout en favorisant le développement du tourisme vert

AXE 2 : CONFORTER L'IMAGE DE LANDIVISIAU, CARRE-FOUR COMMERCIAL

- Préserver la vocation commerciale du centre-ville, en renforçant son attractivité commerciale et la qualité des espaces publics et de l'architecture
- Maintenir l'équilibre entre les activités du centre-ville et de la périphérie, en autorisant les implantations sur les zones commerciales, périphériques pour les commerces dont la superficie, ou la nature, ne permettent pas l'implantation en centre-ville
- Maintenir et développer des activités économiques dans l'agglomération

Future enveloppe urbaine  
Trame verte et bleue



**A  
X  
E**

**ACCUEILLIR LA POPULATION DANS UN CADRE DE VIE AGREABLE**

**3 POURQUOI ?**

Depuis la fin des années 1970, Landivisiau a connu une évolution démographique croissante et continue avec une population communale qui a quasiment été multipliée par 1,5 en près de 45 ans. Cette croissance démographique s'est stabilisée au début des années 2000.

Mais depuis le milieu des années 2000, la commune gagne de nouveaux habitants (+0.64%/an entre 2006 et 2015) du fait d'opérations de lotissements (localisation sur un axe majeur de circulation, développement de l'emploi).

Le territoire offre un nombre important de logements locatifs (37%) et la municipalité a mis l'accent sur l'accès sociale à la propriété, notamment en 2009 par le biais du Pass-Foncier.

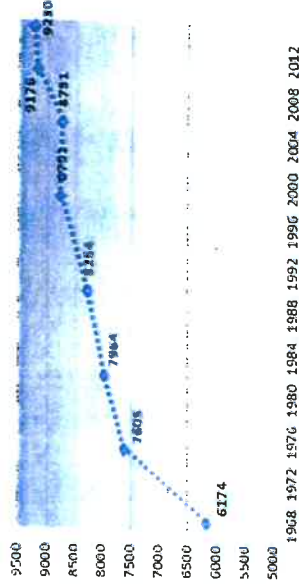
La commune est dotée de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels récents et attractifs, permettant l'expression d'une vie associative dynamique : plus de 120 associations. Néanmoins, si Landivisiau reste jeune, une tendance au vieillissement est observée.

Le projet de développement communal doit s'inscrire dans le contexte du pays du Léon et des évolutions structurelles : augmentation des coûts du foncier, augmentation des coûts de déplacements, de l'énergie... et une prise de conscience de la nécessité de s'inscrire dans une démarche de constructions plus durables : économies d'énergie, utilisation de l'énergie solaire sous toutes ses formes, gestion de l'eau, cadre de vie,...



**LES OBJECTIFS**

- ✓ Créer les conditions permettant d'accueillir une population de 10 720 habitants à l'horizon des 15 prochaines années
- ✓ Poursuivre et amplifier une gestion économe de l'espace
- ✓ Favoriser le bien vivre



Evolution de la population depuis 1968

## COMMENT METTRE EN ŒUVRE CES OBJECTIFS ?

### 3.1. CREEZ LES CONDITIONS PERMETTANT D'ACCUEILLIR UNE POPULATION DE 10 720 HABITANTS A L'HORIZON DES 15 PROCHAINES ANNEES

Une croissance volontariste de la population permettra à Landivisiau de conforter sa position de pôle de centralité à l'échelle du pays du Léon.

Selon les estimations, une croissance annuelle de 1% permettrait à la commune de compter environ 10 720 habitants à l'horizon d'une quinzaine d'années, les documents d'urbanisme précédents étant partis également sur cette temporalité des 15 ans.

Ce rythme de croissance s'inscrit dans une volonté communale de réamorcer une dynamique démographique qu'a connue la commune sur la période 2006-2011.

Cette croissance équivaut à une augmentation d'environ 1 490 nouveaux habitants sur les 15 prochaines années, soit environ 47 nouveaux logements par an.

Population début 2015 : 9 230 habitants  
 Objectif démographique d'ici 15 ans : 10 720 habitants  
 = + 1 % / an de croissance annuel  
 = + 1 490 nouveaux habitants



Logements à réaliser pour faire face à l'effet démographique (production de logements due à l'augmentation de population sur la base de 2,24 pers. / ménage) : environ 660 logements



Logements à réaliser pour maintenir la population au même niveau (= point mort\*) : environ 40 logements  
 (en partant de l'hypothèse d'une réduction du nombre de logements vacants)



Environ 700 logements à produire pour répondre aux besoins des 15 prochaines années, soit une moyenne de 47 logements / an



Environ 49 ha dédiés à l'urbanisation à vocation d'habitat

\*Point mort : Les besoins en logements liés à ce point mort sont de trois types : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation des logements occasionnels, vacants et secondaires



## 3.2. POURSUIVRE ET AMPLIFIER UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Les limites de l'agglomération sont aisément identifiables : limites naturelles de l'Elorn et des vallons affluents, limites artificielles créées par les infrastructures. L'espace est donc une « denrée rare », qu'il s'agit d'économiser et d'optimiser au mieux.

### Limiter la consommation de foncier

Le foncier est une ressource naturelle non renouvelable qui diminue en lien avec le développement de l'habitat, des activités, des infrastructures. Nous pouvons agir en privilégiant, dans les projets, une taille raisonnable des parcelles, en réhabilitant les bâtiments, ou en aménageant les parcelles non bâties du centre.

▀ La production de nouveaux logements passera donc par plusieurs modalités :

- la mobilisation des logements vacants du centre-ville, et notamment les logements situés au dessus des commerces ; cela implique la création d'accès, la reconstruction du logement,...

L'objectif est de faire baisser la part des logements vacants de 11 % à 8 % du parc de logements.

- la construction de logements neufs chaque année en tenant compte des équilibres actuels et de l'importance de préserver une

diversité des formes urbaines et des typologies d'habitat. Le principe est de mettre en place les densités prescrites par le S.C.O.T. du Léon sur les futurs nouveaux quartiers et de les adapter en fonction de leur localisation par rapport aux commerces, services et équipements. Une densité plus importante sera notamment mise en place sur les secteurs les plus proches du centre-ville.

▀ Ces surfaces pourront être trouvées par :

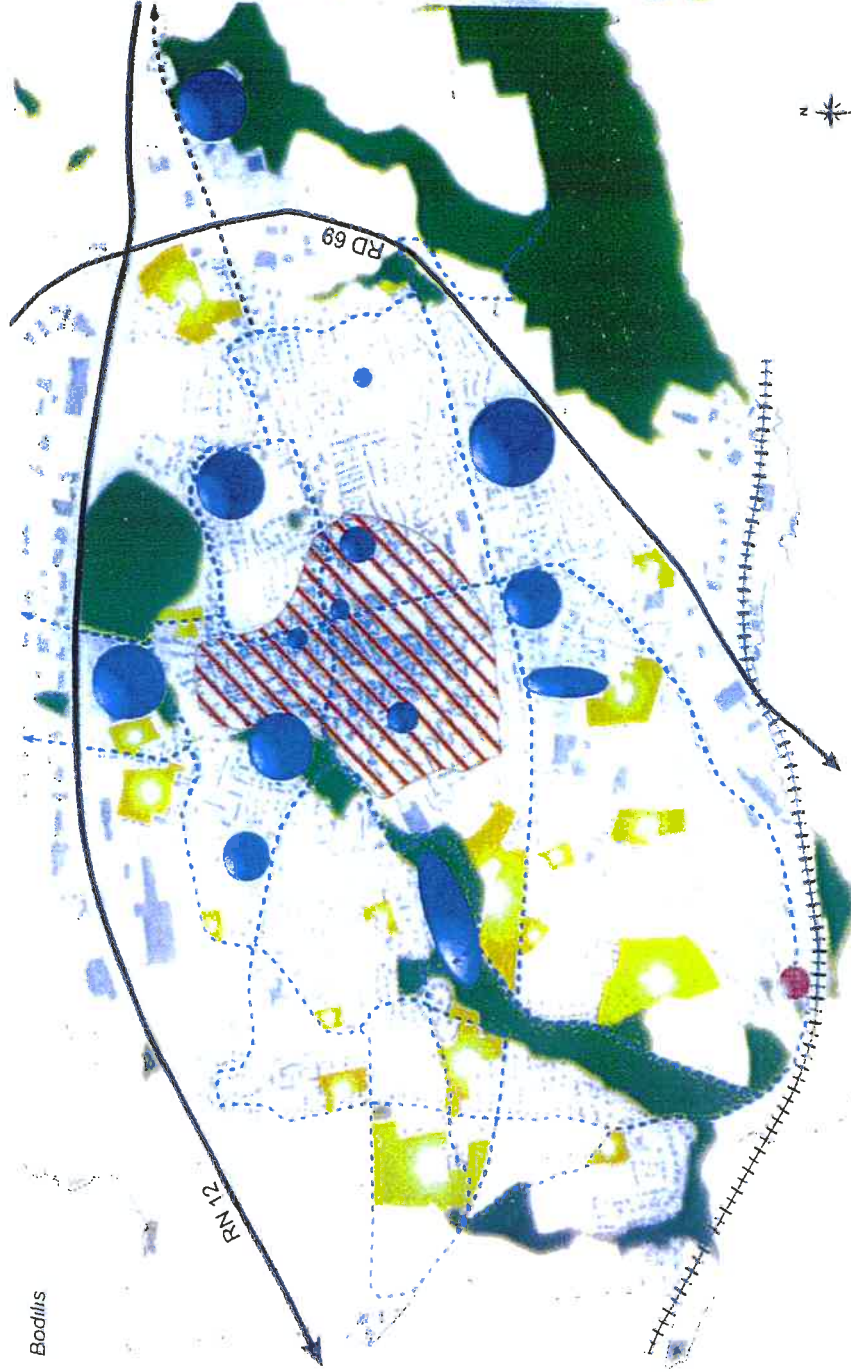
- le « renouvellement de la ville sur elle-même » et en réinvestissement urbain (60% des futures zones à urbaniser), dans la continuité de ce qui a été réalisé depuis 30 ans, en identifiant les friches industrielles et artisanales, le tissu urbain obsolète pouvant être densifié, les terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine...

- les extensions urbaines (30% des futures zones à urbaniser), sur des terrains aujourd'hui non bâtis, mais qui étaient déjà classés en zone constructible à long terme dans le précédent document d'urbanisme.

Afin d'économiser l'espace, des zones de densités différentes sont fixées, en fonction de la localisation de ces zones (proches ou éloignées du centre-ville), et de leur insertion paysagère.



Bodilis



LANDIVISIAU  
 GRANDES ORIENTATIONS DU  
 P.A.D.D.  
 POPULATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**AXE 3 : ACCUEILLIR LA POPULATION DANS UN CADRE DE VIE  
 AGREABLE**

Par le renouvellement de la ville sur alternatives  
 identification des types d'habitat à privilégier, la  
 réhabilitation de l'habitat existant.

Par les extensions urbaines à vocation d'habitat et une  
 diversification de l'offre de logements et les projets d'ur  
 urbanisme bioclimatique et durable.

- à court et moyen terme
- à long terme

**AXE 4 : PERENNISER UN NIVEAU D'INFRASTRUCTURES  
 DE SERVICES DE PROXIMITE  
 CORRESPONDANT A CEUX D'UNE VILLE MOYENNE**

Favoriser les déplacements doux dans l'agglomération

Raffermir sur le pôle multi-emploi de la gare l'habitat sur  
 en compte les situations existantes dans la ville moyenne.

- Maintenir les zones d'implantations collectives de services et de  
 loisirs
- Préserver la trame verte et bleue
- Future extension urbaine

Loc-Eguiner



- L'objectif est également de modérer sa consommation d'espace :
  - en réduisant les surfaces dédiées au développement de l'habitat de près de 40% par rapport à la consommation d'espace sur la période 2002-2012 (près de 55 ha consommés par l'habitat) et en limitant la surface à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat au besoin réel en logements pour les 15 années à venir. L'enveloppe à consacrer au développement de l'urbanisation à vocation d'habitat sera d'environ 49 hectares d'ici une quinzaine d'années.
  - en réduisant la taille moyenne des terrains pour l'habitat individuel : l'objectif est d'atteindre au minimum dans les secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat une densité de 15 logements par hectare. Il est proposé de réduire de 16 % la superficie des lots de façon à passer de 800 m<sup>2</sup> en moyenne à 700 m<sup>2</sup> (VRD comprises) ;
  - en réduisant fortement les surfaces ouvertes à l'urbanisation, notamment celles à vocation d'habitat par rapport au précédent document d'urbanisme (POS de 1997) : 199 ha étaient ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat au précédent document d'urbanisme (1NA et 2NA) contre près de 49 ha au P.L.U. (zones 1AUh et 2AUh comprises). Ce sont plus de 90 ha qui sont reclassés en zones agricole ou naturelle par rapport au précédent document d'urbanisme.
  - en optimisant les surfaces dédiées au développement de l'habitat grâce à une production de logements plus dense, diversifiée et économe en espace. Il sera mis en place une densité minimale pour les nouvelles opérations d'extension, conformément aux prescriptions du S.C.O.T. du Pays du Léon (15 logts/ha) ;
  - en concentrant le développement de l'urbanisation sur le centre-ville regroupant commerces, services, équipements communaux comme intercommunaux ;
  - en densifiant le tissu urbain existant du centre-ville et en privilégiant l'urbanisation des espaces libres de toute construction

ou de renouvellement urbain avec la mise en place de zones A Urbaniser et d'une densité minimale plus importante ;

- en maîtrisant l'urbanisation dans le temps avec une réflexion sur des zones constructibles à court terme à long terme.

### **3.3. FAVORISER LE BIEN VIVRE ENSEMBLE**

L'objectif de la collectivité est de continuer à améliorer la qualité de vie : fréquentation facilitée des équipements publics, déplacements piétons et cyclistes, et à faire en sorte que les habitants puissent se rencontrer, échanger et participer à la vie de la cité.

Il s'agit de :

#### **Prolonger la reconquête du centre-ville par la rénovation de l'habitat**

La mobilisation des logements vacants en centre-ville, outre le développement de l'habitat, permet de rapprocher les habitants des commerces, services, équipements,... et d'augmenter la fréquentation de ceux-ci. Cette population anime le centre-ville et le rend plus vivant. Néanmoins, il faut pour cela que les opérations de réhabilitation ou de constructions neuves correspondent à des besoins et une certaine qualité des prestations, valorisant l'habitat plus dense.

#### **Poursuivre la diversification de l'offre de logements en garantissant la mixité sociale**

La mixité sociale et générationnelle doit permettre à chacun de trouver sa place à Landivisiau. La commune compte aujourd'hui plus de 300 logements sociaux.

Il est donc souhaité que cette dynamique de construction de logements sociaux se poursuive dans les futures opérations d'aménagement, au côté de l'accession sociale à la propriété et de l'accession classique.

Diversifier les formes urbaines, en tenant compte des spécificités liées à chaque quartier

L'offre d'habitat passe également par la proposition de formes urbaines diversifiées : logements collectifs, logements intermédiaires, maisons de ville, maisons individuelles,...

L'offre de lots de tailles différentes est également indispensable pour répondre à la demande de chacun : petits jardins faciles à entretenir pour les personnes pressées ou plus âgées, jardins plus grands pour les familles ou les amoureux du jardinage,...

**A  
X  
E**

**PERENNISER UN NIVEAU D'INFRASTRUCTURES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE PROXIMITE**

**4**

**POURQUOI ?**

La richesse d'une ville se mesure également dans les liens sociaux qui peuvent se créer, les possibilités d'épanouissement personnel,... Afin de permettre à tous de se cultiver, se divertir, de pratiquer le sport de son choix, de nombreux équipements ont été créés : stade et salles de sports, maison de la Musique, maison des Arts et de la Danse, salle multifonctions...

Par ailleurs, l'attractivité d'une ville réside également dans la qualité du cadre de vie, le niveau d'équipements et de services, les facilités apportées à la vie quotidienne.



**LES OBJECTIFS**

- ✓ Permettre le maintien d'une vie associative dynamique
- ✓ Favoriser les déplacements doux dans l'agglomération
- ✓ Réfléchir sur le pôle multi-modal de la gare
- ✓ Développer les communications numériques





**COMMENT METTRE EN ŒUVRE CES OBJECTIFS ?**

**4.1. PERMETTRE LE MAINTIEN D'UNE VIE ASSOCIATIVE DYNAMIQUE**

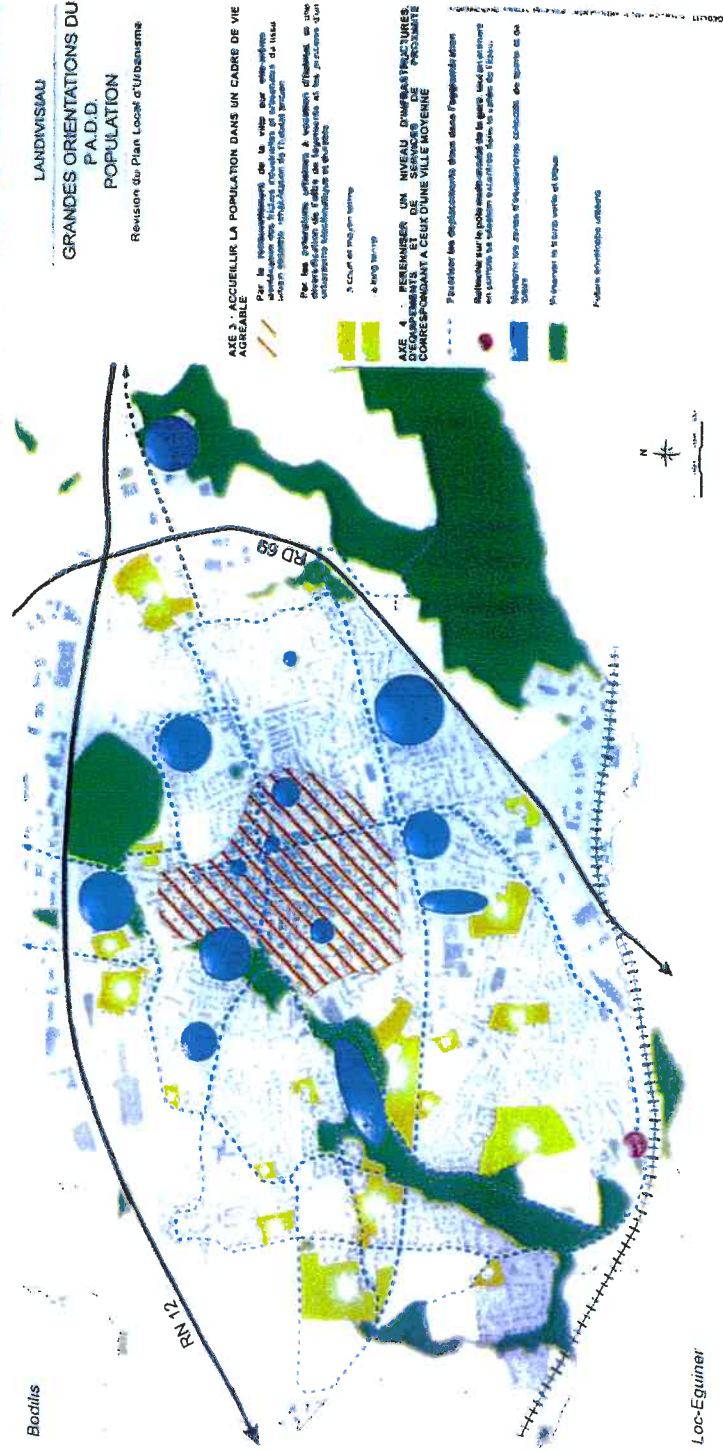
En veillant à ce que les équipements soient harmonieusement répartis sur l'agglomération, en prenant en compte les besoins exprimés par la population, tout en veillant à ce que ces derniers soient compatibles avec la capacité de mobilisation des financements publics.

**4.2. FAVORISER LES DEPLACEMENTS DOUX DANS L'AGGLOMERATION**

Une voie douce, c'est un mode de circulation, sécurisé et accessible ouvert à tous les moyens de déplacement non motorisés. Elle s'adresse aux piétons, aux cyclistes, aux rollers, aux personnes à mobilité réduite et aux cavaliers.

Se déplacer sans sa voiture fait du bien à la planète mais aussi à la santé ! De nombreux cheminements piétonniers ont déjà été créés et permettent de relier facilement les quartiers d'habitat aux équipements, en laissant la voiture au garage.

Il s'agit de poursuivre et de mettre en valeur ce maillage de cheminements mixtes en y ajoutant des cheminements à définir dans un schéma directeur, et qui seront pris en compte dans chaque réalisation d'opération d'aménagement.





### A.3. REFLECHIR AU POLE MULTI-MODAL DE LA GARE

La localisation de la commune sur la ligne du TER est un atout indéniable à l'heure de la montée des coûts du pétrole, et de la nécessité de limiter l'émission des gaz à effet de serre. Il s'agit d'encourager les nouvelles modalités de déplacements, tout en prenant en compte la situation excentrée de la gare dans la vallée de l'Elorn.



### A.4. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

En vue de permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des services de communications électroniques performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques en fonction des options d'aménagement retenues.

L'agglomération et les zones d'activités seront prioritairement équipées.

**A  
X  
E  
5**

**POURSUIVRE LES ACTIONS MENEES EN FAVEUR DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

**POURQUOI ?**

La vallée de l'Elorn située au sud de la commune, et la fait appartenir à un vaste bassin versant qui couvre un territoire allant des Monts d'Arrée à la rade de Brest. De l'amont à l'aval, la rivière présente une variété de milieux : tourbières, rives boisées, zone estuarienne. Elle constitue l'habitat d'espèces protégées, comme le saumon et la loutre, mais elle est également le support de multiples usages : pêche, promenade. Enfin, elle constitue une ressource en eau potable pour un bassin de vie de 300 000 habitants.

Sa richesse écologique est reconnue d'importance européenne, par son inscription au réseau Natura 2000. Un document d'objectifs (DOCOB) a été réalisé par le syndicat de bassin versant, en concertation avec les acteurs du territoire. Ce document permet de définir les actions de préservation des milieux naturels et des espèces animales et végétales.

D'ores et déjà, des actions sont en cours : la reconquête de la qualité des eaux du Laptic est engagée par la mise en place d'un Volet « Milieux Aquatiques Cours d'eau » dont le but est la reconquête des milieux aquatiques, la restauration

d'une continuité écologique permettant le passage des poissons migrateurs au niveau de la zone du Fromeur,...

Landivisiau compte également certains milieux naturels plus communs mais tout aussi importants pour le fonctionnement des écosystèmes (et la préservation de la qualité des habitats de l'Elorn) : zones humides, bois, talus,... Si le maillage bocager est encore présent, surtout dans le tiers sud et l'agglomération, vers la vallée de l'Elorn, il a disparu en quasi totalité sur le plateau agricole. Hors ce maillage participe à l'amélioration de la qualité de l'eau, comme des paysages. Le bois de Coat rheur, dominant la vallée du Quilivaron, affluent de l'Elorn, présente une homogénéité et une superficie permettant son exploitation, comme sa fréquentation par les Landivisiens.

En revanche, les continuités écologiques, indispensables au maintien de la biodiversité, peuvent être menacées par les infrastructures ou l'urbanisation.

**LES OBJECTIFS**

- ✓ Renforcer les mesures visant à protéger, préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et notamment la ressource en eau
- ✓ Créer les conditions permettant de prendre en compte, dans tous les projets d'aménagement et de construction les critères du développement durable





## COMMENT METTRE EN ŒUVRE CES OBJECTIFS ?

### 5.1. RENFORCER LES MESURES VISANT A PROTEGER, PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET NOTAMMENT LA RESSOURCE EN EAU

La préservation de la qualité de l'eau est un enjeu majeur en Bretagne. De la qualité de l'eau de l'Elorn dépendent également la qualité de l'eau potable, mais également la préservation des habitats naturels. La qualité de l'eau des ruisseaux affluents (Lapic et Quillivaron) s'est améliorée ces dernières années.

La commune s'investit dans la reconquête de la qualité de l'eau, en traitant ses rejets et en veillant à protéger le bassin versant :

- **en proposant une solution satisfaisante en termes d'assainissement des eaux usées par le raccordement de la quasi-totalité des zones destinées à la construction à l'assainissement collectif**, la station pouvant encore recevoir des effluents,
- **en assurant la gestion des eaux pluviales**, afin de dépolluer et ralentir les eaux de ruissellement, et limiter ainsi les risques de pollution de l'Elorn. Cette gestion passe par :
  - une obligation des constructions à évacuer les eaux pluviales par un dispositif adapté

(raccordement au réseau public, création de puits d'infiltration ou de bassins de rétention),

- une gestion alternative, moins coûteuse en termes d'investissement et d'entretien par l'intermédiaire par exemple de plaines de jeux, d'espace paysagé dans des aires de rétention peu profondes et paysagées, de noues paysagées (fossés plantés d'essences hydrophiles, permettant une filtration écologique des polluants),

- la mise en œuvre d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

- **en protégeant le maillage bocager et les petits boisements** de la zone agricole, permettant de filtrer les particules en suspension, et de limiter l'érosion des sols,

- **en préservant les fonds de vallées, les zones humides ainsi que les cours d'eau** de toute construction et travaux pouvant compromettre l'existence ou la qualité de ces milieux d'intérêt.





## 5.2. CREEZ LES CONDITIONS PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE, DANS TOUS LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION LES CRITERES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs du développement durable seront notamment déclinés à travers :

▪ **la promotion d'une approche environnementale dans les opérations d'urbanisme en :**

- prenant en compte les caractéristiques naturelles du site (ensoleillement, vents dominants, pentes, contexte paysager...) dans la conception des projets (implantation des voies de desserte et des constructions ...),
- conservant et/ou créant des espaces de nature, véritables espaces verts et de rencontre pour les habitants,
- favoriser des dispositifs de gestion des eaux pluviales, qui apportent à la fois des solutions techniques, et qui contribuent à l'aménagement végétal des quartiers (nœuds, bassins de rétention paysagers...).

▪ **la promotion des énergies renouvelables et de l'éco-construction :** une plus grande performance énergétique des constructions (isolations, matériaux, conceptions bioclimatiques, dispositifs d'économies d'énergies....) ainsi que le recours aux énergies renouvelables à l'échelle des équipements publics comme de l'habitat, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, est encouragée.

Un projet d'implantation d'une ferme solaire photovoltaïque est, par ailleurs, prévu sur l'ancien centre d'enfouissement situé sur les communes de Landivisiau et de Guiclan

Enfin, le maintien de la structure bocagère permet de protéger les constructions des vents et limiter ainsi les déperditions énergétiques.

▪ **la cogénération :** la chaleur dégagée par la production électrique de la future centrale sera valorisée. A ce titre, plusieurs équipements communaux pourront bénéficier d'un réseau de chaleur : l'école de la rue d'Arvor, le musée Lucien Prigent, la maison de la musique, la salle de sports de Tiez Nevez, la salle de Kéravel, la maison des Loisirs et de la Culture, la piscine intercommunale ...

▪ **une gestion optimisée des déchets respectueuse de**

**l'environnement :** de nouveaux points de collecte sélective seront positionnés dans les nouveaux quartiers. La limitation des déchets verts est également possible tout simplement en plantant des haies bocagères à pousse lente plutôt que des haies de cyprès ou lauriers.



= la protection de la Trame Verte et Bleue et le respect des continuités écologiques : le maintien de la biodiversité est en grande partie lié aux possibilités de déplacements des essences et des espèces. C'est pourquoi les vallons, les zones humides, les cours d'eau ainsi que les éléments bocagers ou boisements traversant les zones d'activités et l'agglomération seront identifiés et protégés. Cela permettra de traduire au niveau communal la notion de Trame Verte et Bleue définie par le S.C.O.T. du pays du Léon.

= la préservation des poumons verts du milieu urbain : la protection des boisements du parc de Crech'h Quellen mais également des parcs privés situés dans l'agglomération sera maintenue. La vallée de Lapic constitue également une coulée verte importante à l'échelle de l'agglomération, mise en valeur notamment au niveau de la vallée des enfants. Cette mise en valeur sera poursuivie du site de Mestual à l'Elorn.

