

Commune de Landivisiau



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

---

Complément au rapport de présentation  
Exposé des motifs des changements apportés

---

	Prescrite le :	Approuvée le :
Révision générale	12/12/2008	24/03/2017
Révision allégée n°1	08/11/2018	13/12/2019
<b>Modification n°1</b>	<b>04/02/2021</b>	<b>16/12/2021</b>

## Sommaire

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
I. Le bien-fondé de la procédure de modification n°1 du PLU .....	4
II. Schéma de la procédure de modification n°1 du P.L.U de Landivisiau .....	7
III. Le contexte communal.....	8
A. Contexte géographique.....	8
B. Articulation avec les documents à portée supra-communale .....	10
1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Léon, approuvé le 13 avril 2010.....	10
2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) Bretagne adopté le 18 décembre 2020.....	12
3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour les années 2016 à 2021, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Elorn approuvé par arrêté préfectoral le 15 juin 2010. ....	12
C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel .....	12
D. Articulation avec les plans de prévention de risques.....	14
E. Situation au regard des Servitudes d'Utilité Publique .....	16
<b>OBJET 1 : REDUCTION DES MARGES DE RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES.....</b>	<b>17</b>
I. Objet et localisation du projet .....	17
II. Eléments de justification .....	17
III. Traduction dans le PLU .....	19
IV. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement.....	27
V. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.....	28
<b>OBJET 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE A.2 DU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>29</b>
I. Objet du projet .....	29
II. Eléments de justification .....	29
III. Traduction dans le PLU .....	30
IV. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement.....	35
VI. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.....	36
<b>OBJET 3 : MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR CŒUR DE VILLE (BAD SOODEN ALLENDORF) .....</b>	<b>37</b>
I. Localisation et objet du projet.....	37
II. Eléments de justification .....	40
III. Traduction dans le PLU .....	45
A. Adaptation du règlement graphique.....	45
IV. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement.....	46
V. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.....	48

<b>OBJET 4 : MODIFICATIONS DE ZONAGE SUR LE SECTEUR DE KERVANOUS (BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE) .....</b>	<b>49</b>
I. Localisation et objet du projet.....	49
VI. Eléments de justification .....	53
II. Traduction dans le PLU .....	54
A. Adaptation du règlement graphique.....	54
B. Définition d'une OAP sur la zone .....	55
III. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement.....	56
IV. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.....	57
<b>TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU APRES LA MODIFICATION .....</b>	<b>58</b>
<b>ANNEXE 1 : ARRETE DU MAIRE ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU.....</b>	<b>59</b>

# PREAMBULE

## I. Le bien-fondé de la procédure de modification n°1 du PLU

La commune de Landivisiau est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la révision générale a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 24 mars 2017. Afin de pouvoir accompagner le développement économique sur la commune, une procédure de révision allégée n° 1 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 13 décembre 2019.

Par arrêté du Maire en date du 04 février 2021, une procédure de modification n°1 du PLU est engagée, considérant que le document d'urbanisme communal nécessite de nouveau quelques ajustements, portant sur :

- **Objet 1** : une réduction des marges de recul des constructions par rapport à toutes routes, voies et chemins publics et privés existants et futurs à l'exception des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autoroutes classées à grande circulation.
- **Objet 2** : l'autorisation des affouillements et des exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie en zone agricole (A).
- **Objet 3** : des modifications de zonages, comme suit, afin de valoriser et moderniser le tissu urbain dans le respect des objectifs de maîtrise de l'utilisation des sols et de la consommation des espaces :

Secteur concerné	Zonage actuel du PLU	Zonage projeté
<b>Cœur de ville</b> (secteur Bad Sooden-Allendorf)	UL (zone à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif - sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociaux et médico-sociaux...)	Uha (zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu correspondant au centre-ville)
<b>Secteur de Kervanous</b> (Boulevard de la République)	Ui2 (zone urbaine à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier)	1AUhb (zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement dense)

Aucun de ces objets ne change les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

La présente procédure de modification est établie conformément au Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement en application des articles suivants :

### **Article L153-36 du Code de l'Urbanisme**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

### **Article L153-37 du Code de l'Urbanisme**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

**Article L153-38 du Code de l'Urbanisme**

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

**Article L153-39 du Code de l'Urbanisme**

*Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.*

**Article L153-40 du Code de l'Urbanisme**

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

**Article L153-41 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

**La présente procédure de modification du PLU est donc bien fondée, puisqu'elle vise :**

- à adapter le règlement graphique et écrit du PLU pour modifier les reculs imposés par le PLU par rapport aux routes départementales et communales pour les constructions situées en zones U et AU indicées « hc », « i », « e », « f », « L », et « t ».**
- à supprimer, dans le règlement écrit, une disposition interdisant les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction en zone A.**
- à adapter la vocation de 2 zones constructibles situées au sein de l'agglomération.**

Le présent dossier de modification comprend une évaluation des incidences du projet sur l'environnement, qui sera limitée à l'analyse des évolutions apportées au PLU ; elle sera ainsi adaptée et proportionnée au projet qui sous-tend la procédure de modification.

**Le dossier établi dans le cadre de la présente modification du PLU a été transmis à l'autorité environnementale (MRAe) pour 'examen au cas par cas' ; suite au recours gracieux de la Commune sur la décision de la MRAe n°2021-008967 du 29 juin 2021 soumettant la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Landivisiau, la MRAe a finalement décidé que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale (décision délibérée n° 2021DKB66 du 29 juillet 2021).**

L'avis de l'autorité environnementale a été joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification a été notifié :

- au Préfet,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental,
- au Président de l'autorité organisatrice de la mobilité au sens de l'article L. 1221-1 du Code des Transports (si le territoire communal est concerné),
- au Président de l'E.P.C.I chargé du Programme Local de l'Habitat (si le territoire communal est concerné),
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture,
- au Président de l'E.P.C.I. chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du plan local d'urbanisme

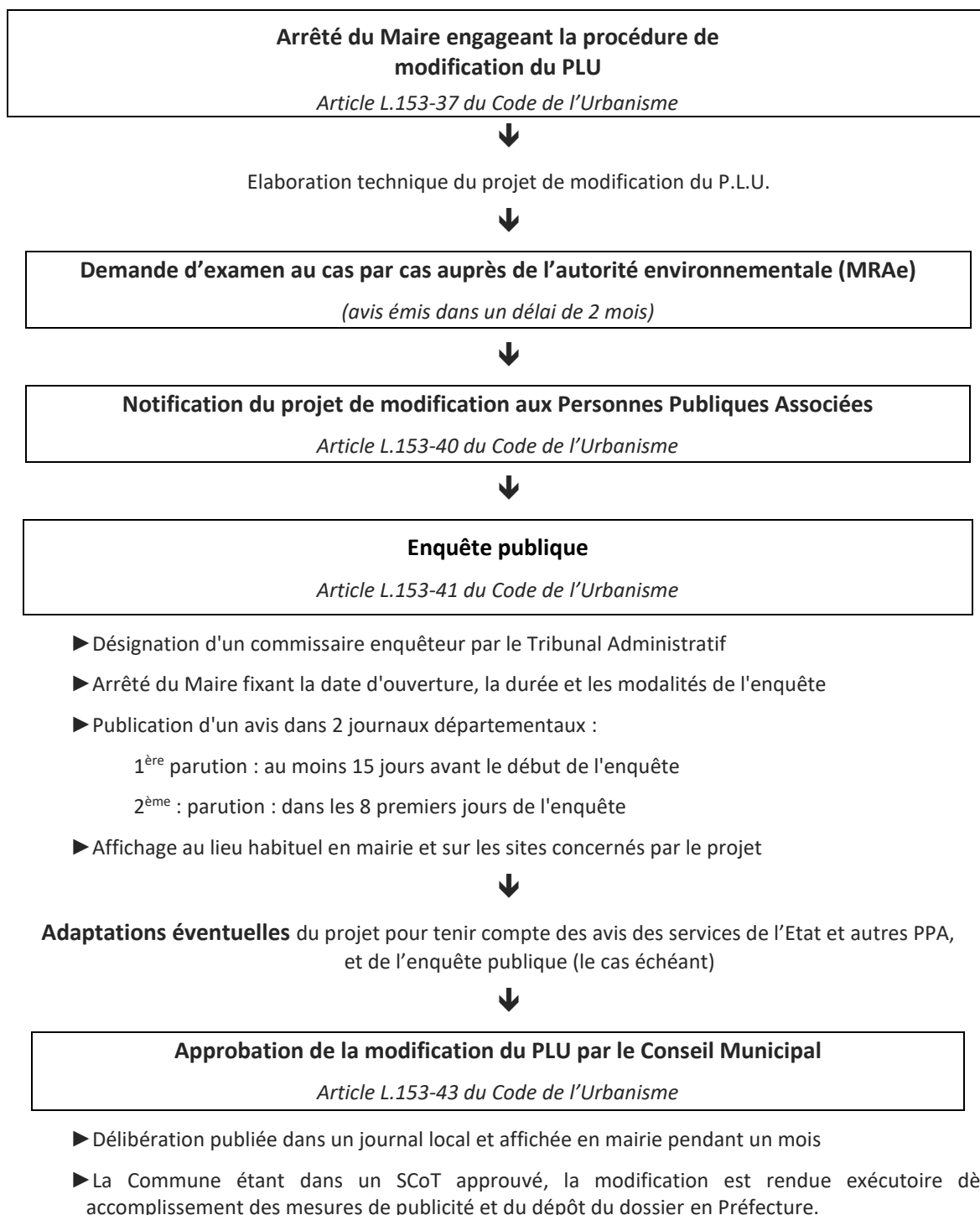
L'enquête publique, qui s'est tenue du 21 septembre au 22 octobre 2021, est durant la procédure la phase principale d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Il est rappelé que dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PLU est ensuite approuvée par le conseil municipal. Cette délibération, suivie des mesures de publicité, met un terme à la procédure.

## II. Schéma de la procédure de modification n°1 du P.L.U de Landivisiau



## III. Le contexte communal

### A. Contexte géographique

Commune du Finistère avec une population municipale de 9 142 habitants (population INSEE au 01/01/2021) et une superficie de 18,98 km<sup>2</sup>, Landivisiau se trouve en bordure Sud du plateau de Léon, juste au Nord de la vallée de l'Élorn, fleuve côtier venant des Monts d'Arrée et qui se jette, après avoir traversé Landerneau, dans la Rade de Brest ; son tracé sert de limite communale avec Loc-Eguiner et forme un coude juste à la limite Sud de la commune (l'Élorn coule Sud-Nord en amont de Landivisiau, Est-Ouest en aval), où ce cours d'eau reçoit un affluent de rive droite, le Quillivaron, qui sépare Landivisiau de Lampaul-Guimiliau et, plus à l'Est, de Guiclan ; à l'Ouest le ruisseau de Kerfeunteniou, un autre affluent de rive droite de l'Élorn qui se jette dans celui-ci en aval de Landivisiau, sert de limite communale avec Bodilis ; au Nord la limite de la commune avec Plougourvest, son ancienne paroisse-mère, est totalement artificielle, ne s'appuyant sur aucun fait naturel.

Landivisiau fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau et traditionnellement du Pays Chelgen. L'aire urbaine de Landivisiau regroupe, outre Landivisiau, les communes de Lampaul-Guimiliau et Guimiliau.

Landivisiau est situé à 22 km à l'Ouest de Morlaix et à 36 km à l'Est de Brest.

#### Le réseau routier

Landivisiau bénéficie d'une position de « Carrefour du Léon » en raison de sa situation à la croisée des axes Brest / Paris et Saint-Pol-de-Léon / Quimper.

La commune dispose ainsi d'un réseau viaire dense, qui supporte un important trafic ; elle est traversée par plusieurs voies de transit :

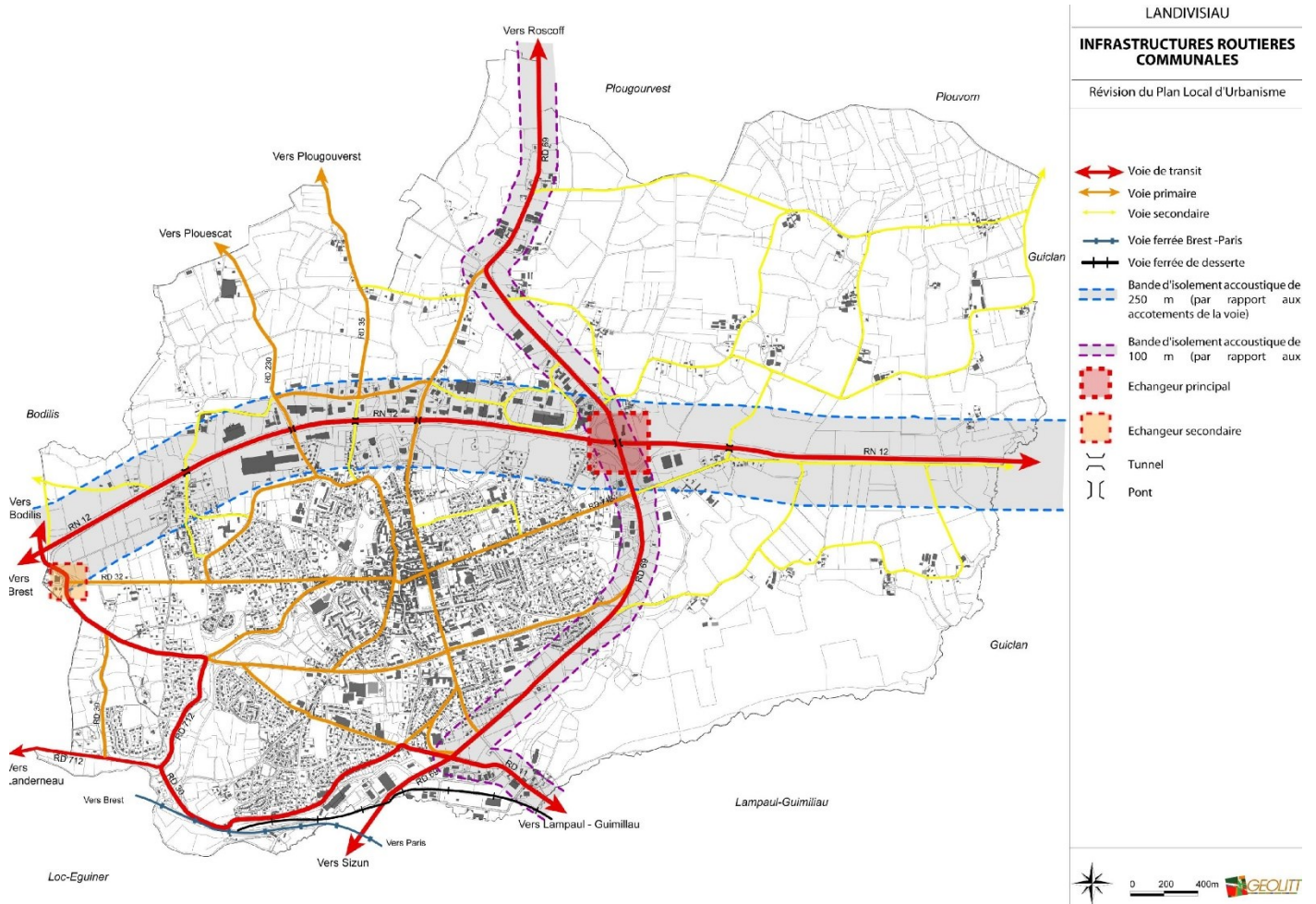
- La RN 12, axe breton structurant qui relie Brest à Rennes. Il s'agit d'une voie express, classée route à grande circulation, impliquant un principe d'inconstructibilité d'une bande de 100 m en dehors des espaces urbanisés et est classée en catégorie 2 au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
- La RD 69, qui traverse la commune du Nord au Sud et qui relie Landivisiau à Saint Pol de Léon. Elle est classée en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Avec plus de 6500 véhicules/jour en moyenne sur l'année 2011, la RD est l'une des voies les plus fréquentées et joue un rôle structurant pour Landivisiau, ceinturant l'urbanisation à l'Est et en partie au Sud.
- La RD 11, qui parcourt partiellement la commune à partir du Sud du territoire communal jusqu'à la RD 69 et qui relie Landivisiau à Lampaul-Guimiliau, est également un axe très fréquenté. Quotidiennement en 2011, c'est en moyenne 7460 véhicules qui ont emprunté cet axe. Elle est classée en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, depuis le carrefour avec la RD69 jusqu'en limite avec Lampaul-Guimiliau.
- La RD 712, qui longe la commune en limite Sud avec Loc-Eguiner et la rivière de l'Elorn, empruntée par près de 1800 véhicules par jour en 2011.
- La RD 32, boulevard urbain qui traverse le centre-ville de Landivisiau appelé également boulevard de la République. Cet axe est également très fréquenté puisque 3500 véhicules/ jour y ont été comptabilisés en 2011.
- La RD 30, qui permet de faire le lien entre la RD 32 et la RD 712, ainsi qu'entre la RD69 et la RD 712.
- La RD 230, au Nord du territoire communal, qui relie Landivisiau à Plouescat, qui connaît un trafic journalier moyen de 1661 véhicules /jour.
- La RD 35, qui, au Nord, relie Landivisiau à Plougourvest en passant par la zone d'activités du Vern. Cette portion est fortement fréquentée. Au Sud, elle rejoint le bourg de Loc-Eguiner.





Carte de situation de la commune (source : Géoportail)

La commune de Landivisiau est également maillée par un important réseau de voies communales qui permet de desservir l'ensemble de son territoire.



## B. Articulation avec les documents à portée supra-communale

La commune de Landivisiau est concernée par :

### 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Léon, approuvé le 13 avril 2010

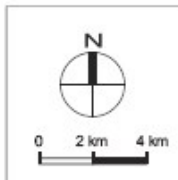
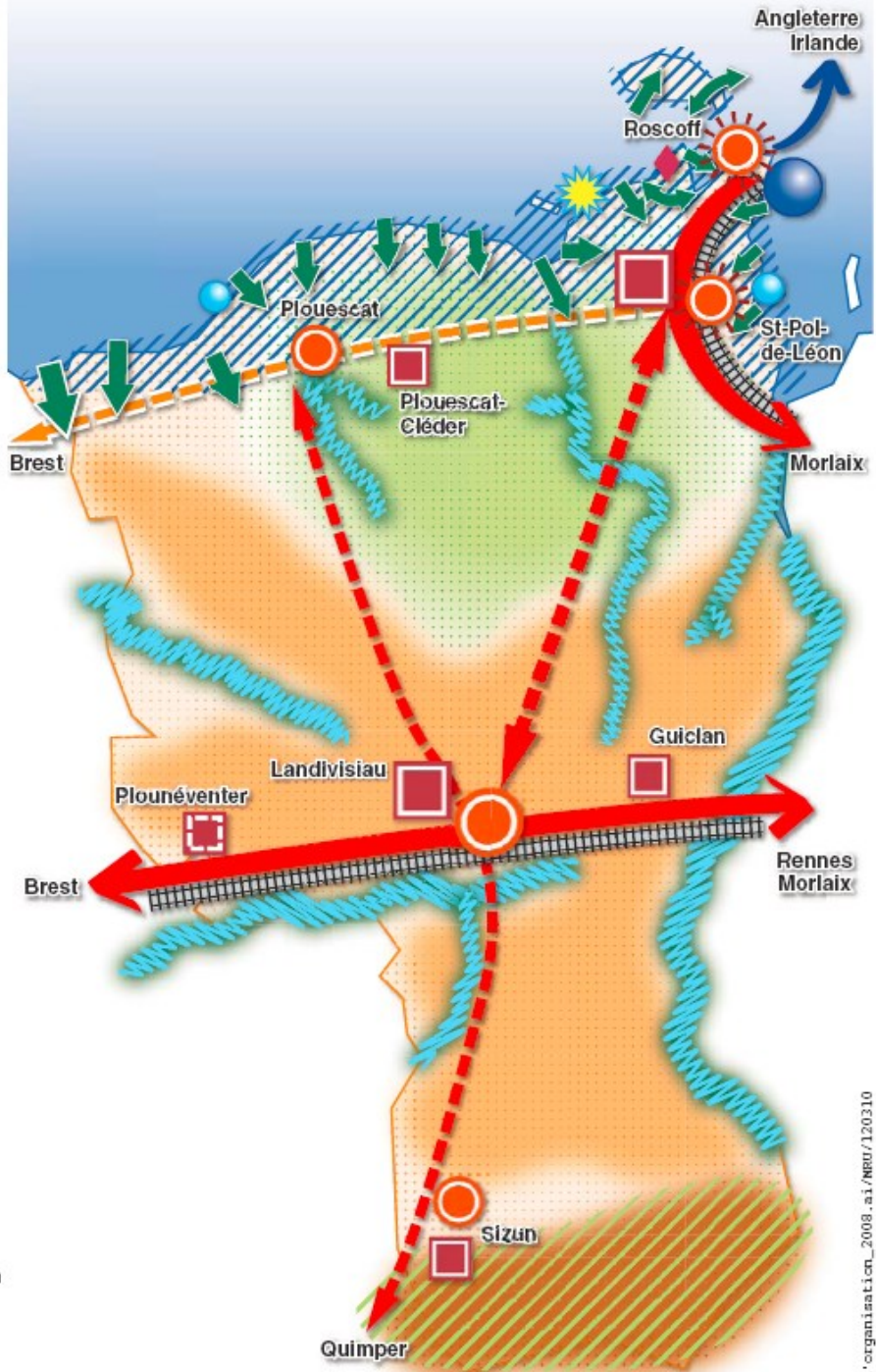
Les différents objets qui motivent le recours à la présente procédure de modification sont compatibles avec les objectifs du SCoT du Léon. Plus précisément :

- l'objet 1 – qui porte sur la réduction des reculs imposés par le PLU par rapport aux routes départementales et communales pour les constructions situées en zones indicées « hc », « i », « e », « f », « L », et « t » - vise à optimiser les surfaces constructibles du PLU en permettant une plus grande densification ; ceci s'inscrit dans l'objectif du SCoT de limiter la consommation d'espace, et de conforter le rôle de pôle de centralité structurant de Landivisiau (structurant tant au niveau des zones d'activités économiques, des activités commerciales, des équipements et pour l'accueil d'habitat).
- L'objet 3 – qui porte sur le changement de vocation de 2 zones urbaines – vise à rationaliser l'occupation de ces 2 espaces constructibles du PLU encore mobilisables dans le centre-ville, afin de les orienter vers l'habitat et l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat ; cet objet s'inscrit en particulier dans l'objectif « I. ORGANISER L'URBANISATION » du DOG du SCoT du Léon.

Extrait du PADD du Schéma de Cohérence Territoriale du Léon approuvé en 2010

### Schéma d'organisation

-  Voies structurantes existantes
-  Axe de développement économique
-  Axe de desserte du littoral
-  Pôle de centralité
-  Pôle de compétitivité (SBR, BBV,ISTTEL...)
-  Port à vocation régionale
-  Port de plaisance à conforter
-  Pôle balnéaire
-  Z.A. structurante à développer
-  Z.A. structurante projetée
-  Pôle de recherche biotechnologies
-  Liaisons ferroviaires à valoriser
-  Gérer les pressions foncières du littoral
-  Protéger les zones sensibles
-  Valoriser le "Tourisme Nature" des Monts d'Arrée
-  Zone légumière
-  Polyculture, élevage
-  Monts d'Arrée
-  Coupure d'urbanisation



04329c\_schéma d'organisation\_2008.ai/NEUR/120310

## 2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) Bretagne adopté le 18 décembre 2020

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Il se substitue aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

Les différents objets qui motivent le recours à la présente procédure de modification sont compatibles avec les objectifs du SRADDET Bretagne, dont en particulier les :

- Objectif 18. Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales
- Objectif 19. Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence
- Objectif 31. Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels : L'objectif fixé à l'horizon 2040 est d'atteindre le « zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles ». Cet objectif est décliné en sous-objectifs, dont notamment :

**Le sous-objectif 31.1- Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol : Continuer la densification des espaces urbanisés quelle que soit leur taille, réhabiliter les quartiers qui le nécessitent, reconquérir les friches urbaines, y compris commerciales et industrielles, densifier les lotissements pavillonnaires et construire dans les espaces disponibles, les dents creuses...pour produire la majorité des logements, des commerces et activités dans l'enveloppe urbanisée.**

## 3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour les années 2016 à 2021, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Elorn approuvé par arrêté préfectoral le 15 juin 2010.

Les différents objets qui motivent le recours à la présente procédure de modification sont compatibles avec les objectifs du SDAGE Bretagne et du SAGE de l'Elorn, dans la mesure où ils n'engendreront pas d'incidence particulière sur l'eau.

## C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

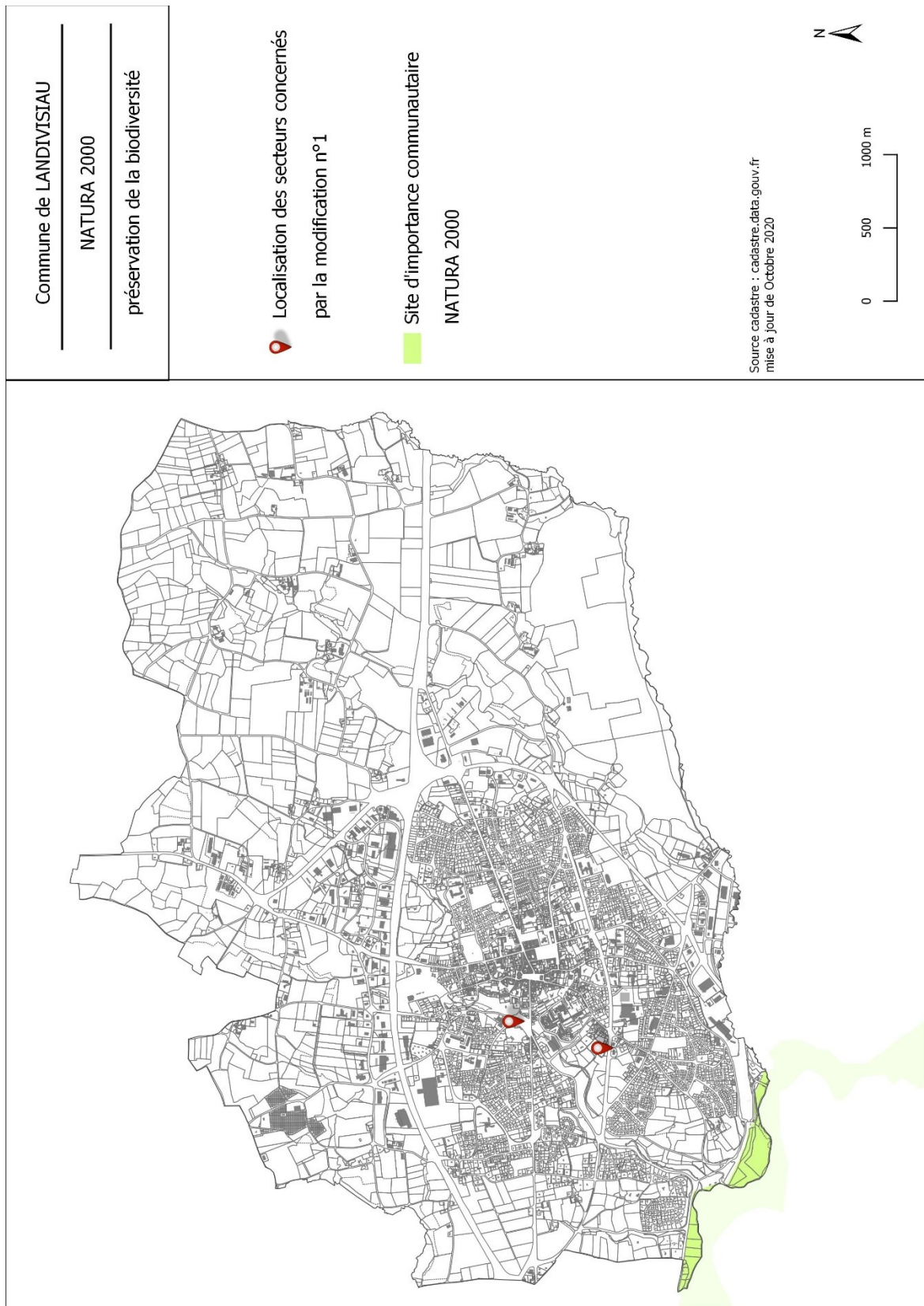
La commune de Landivisiau est concernée par un ensemble important pour la biodiversité : le site Natura 2000 « Rivière Elorn » au titre de la Directive Habitats, Faune et Flore (ZSC FR5300024), qui se situe en limite Sud-Est du territoire communal. Ce dossier analyse et démontre l'absence d'incidences de la modification sur le site Natura 2000.

Par ailleurs, les milieux naturels et notamment le réseau hydrographique, les zones humides, le maillage bocager, les forêts, constituent l'ensemble des continuités écologiques de Landivisiau. Au sein du territoire communal, les continuités écologiques correspondent à la fois à des milieux ouverts (zones humides et prairies) et des milieux fermés (boisements ou milieux en état de recolonisation pré-forestière). Ces principales sources de biodiversité se concentrent le long du réseau hydrographique.

Les principaux réservoirs de biodiversité se concentrent surtout dans le secteur Sud de la commune avec :

- l'Elorn et ses rives boisées, composées de mélanges de feuillus. Des chênaies-hêtraies bordent le cours d'eau de l'Elorn et des landes ligneuses longent le Lapic. Ce réservoir présente un intérêt pour de nombreuses espèces vivant en milieu aquatique, comme la Loutre d'Europe ou le Saumon Atlantique, très emblématiques.
- le Bois de Coat-Meur, composé d'un mélange de conifères. Il forme un vaste boisement dense et homogène.

Aucun des objets de la présente modification n°1 du PLU de Landivisiau ne concerne un site répertorié comme patrimoine naturel.



NB : Les 2 secteurs concernés par un changement de zonage sont repérés en rouge sur la carte.

## D. Articulation avec les plans de prévention de risques

La commune de Landivisiau n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Naturels, Technologiques, Industriels ou Minier.

Toutefois, la commune de Landivisiau est soumise aux risques suivants :

### Le risque inondation

Le territoire communal est soumis à un risque d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau, et par remontée de nappes.

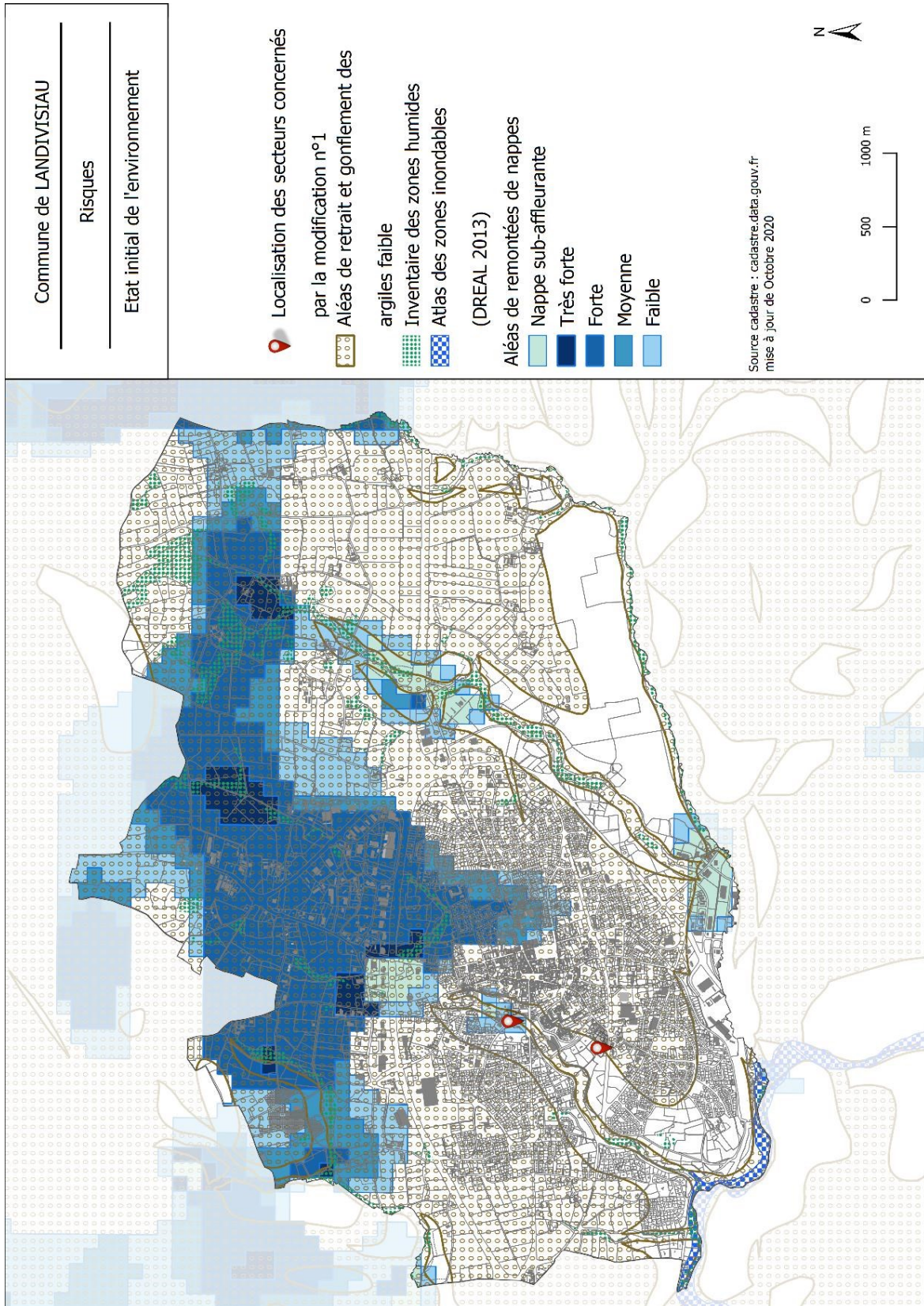
### Le risque séisme et mouvements de terrain

Le risque sismique est de niveau 2 sur l'ensemble du territoire communal.

En matière de risque retrait/gonflement des argiles, la commune est considérée comme étant faiblement exposée.

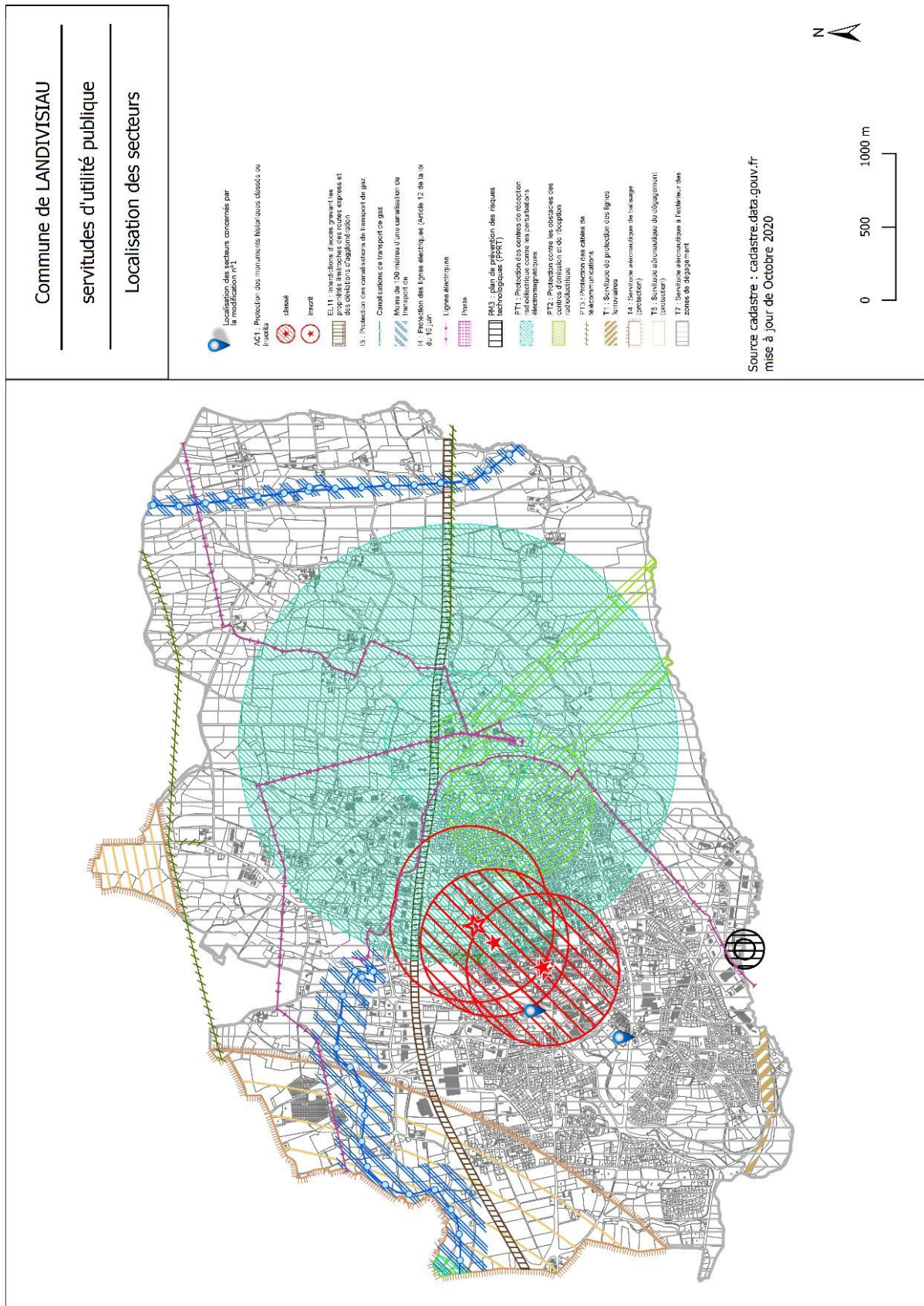
### Le risque radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, mais ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN). La commune de Landivisiau est classée 'catégorie 2', soit un potentiel radon 'moyen'.



NB : Les 2 secteurs concernés par un changement de zonage sont repérés en rouge sur la carte.

## E. Situation au regard des Servitudes d'Utilité Publique



NB : Les 2 secteurs concernés par un changement de zonage sont repérés en bleu sur la carte.



# OBJET 1 : REDUCTION DES MARGES DE RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES

## I. Objet et localisation du projet

La Ville souhaite aujourd'hui, conformément à l'axe 1 de son PADD, « continuer à soutenir le développement économique de la commune, important bassin d'emplois du pays de Morlaix », et conformément à l'axe 4 de son PADD, « pérenniser un niveau d'infrastructures, d'équipements et de services de proximité », ce qui nécessite de pouvoir adapter de nouveau son PLU afin de :

- **Objet 1 :**
  - modifier, dans le règlement écrit, les reculs imposés par le PLU par rapport à toutes routes, voies et chemins publics et privés, existants et futurs, à l'exception des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autoroutes classées à grande circulation, pour les constructions situées en zones U et AU indicées « hc », « i », « e », « f », « L », et « t », afin d'optimiser les surfaces constructibles. En cohérence, les reculs applicables aux zones 2AU sont également adaptés de la même façon.
  - supprimer dans le règlement graphique, les reculs imposés par le PLU par rapport à toutes routes, voies et chemins publics et privés, existants et futurs, à l'exception des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autoroutes classées à grande circulation, pour les constructions situées en zones U et AU, **sauf pour les zones urbaines pouvant accueillir de l'habitat (Uhb et 2AUh) situées le long de la RD 69 (rocade est de Landivisiau).**

En effet, les articles U.6 et AU.6 du règlement écrit - relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - imposent des règles de reculs qui génèrent des bandes inconstructibles qui ne permettent pas d'optimiser les surfaces urbanisables ; c'est pourquoi la Commune souhaite **diminuer et uniformiser les règles de reculs** - à l'exception de celles applicables aux voies classées à grande circulation, et de celles applicables aux zones urbaines pouvant accueillir de l'habitat (Uhb et 2AUh) situées le long de la RD 69 (rocade est de Landivisiau).

## II. Eléments de justification

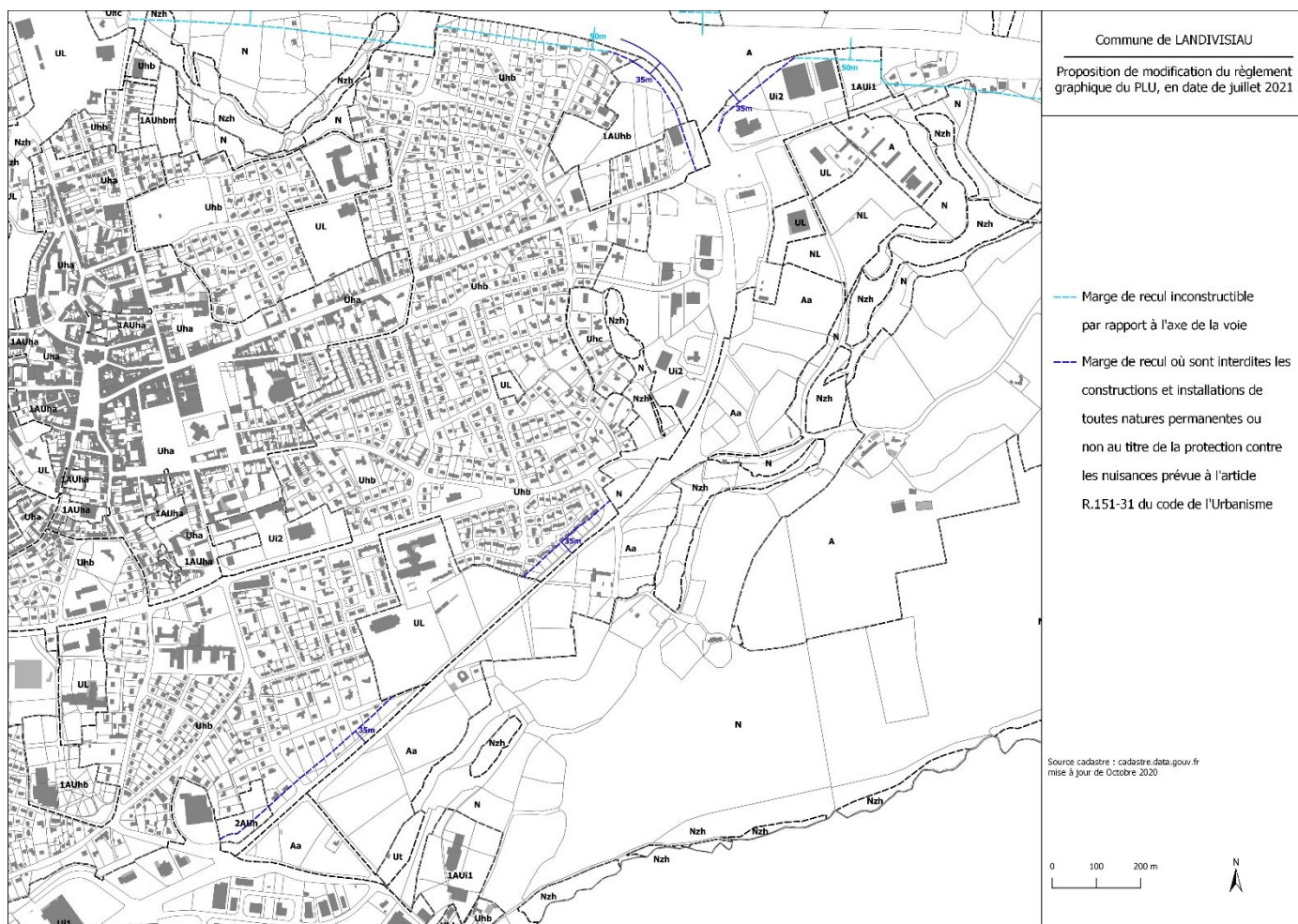
Les reculs imposés actuellement dans le PLU pour les zones U et AU par rapport aux routes départementales et aux voies communales s'avèrent aujourd'hui trop contraignants car ils limitent les possibilités d'optimisation du foncier dans les zones à vocation d'activités et d'équipements, et contredisent les obligations de densification.

**C'est pourquoi la modification du PLU prévoit de diminuer et d'uniformiser ce recul à 5 mètres minimum de l'emprise des voies départementales pour toutes les zones U et AU.**

**Pour les routes communales, pour les zones U et AU indicées « hc », « i », « f », « L » et « t », le PLU prévoit de diminuer à 5 mètres minimum le recul par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur, ce qui permettra de densifier l'urbanisation et d'optimiser ainsi les surfaces constructibles du PLU.**

Les terrains concernés étant déjà en U et AU, au sein des enveloppes constructibles de la ville et de son agglomération, leur caractère urbain pourra ainsi être mieux affirmé par un aménagement allant dans le sens d'une gestion plus économe de l'espace.

Toutefois - en réponse à la MRAe concernant la sécurité et le risque de nuisances (bruit) des zones urbaines pouvant accueillir de l'habitat - **une bande de recul non constructible d'une largeur de 35 mètres est maintenue pour les zones Uhb et 2AUh situées le long de la RD 69 (rocade est de Landivisiau) ;** cette disposition est ainsi plus lisible, plus contraignante et plus sécurisante pour l'avenir.



Concernant les routes départementales, les règles de recul préconisées par le Conseil départemental du Finistère restent par ailleurs inchangées en zones A et N.

## III. Traduction dans le PLU

### Extrait du règlement écrit des zones U du PLU en vigueur :

#### **Article U.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1. Par rapport aux voies nationales et départementales**

Par rapport aux **routes nationales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 m pour la RN12 classée voie express.

Pour les zones U situés dans l'espace urbanisé, le recul minimum des constructions sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12.

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la Route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m pour les RD 69, 712 et la RD 30 venant du Sud jusqu'au PR 25+760** (carrefour avec la RD69) ;
- **25 m pour les RD 11, 32 et 230,**
- **15 m pour la RD 35 et la RD 30 à partir du PR 25+760.**
- **35 m pour la voie de décélération (sens BREST/LANDIVISIAU, à la sortie Est de LANDIVISIAU).**

#### **Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes nationales et départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- Constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Bâtiments d'exploitation agricole : le recul minimal sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12,
- Réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, antenne de téléphonie mobile ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- Adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

##### **2. Par rapport aux voies communales**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies privées non ouvertes au public, aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- **En zone Uha**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- **En zone Uhb**, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.
- **En zone Uhc**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 6 m (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).
- **En zones Ui, UL, Uf et Ut**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 10 m.  
De plus en zone Uf, toutes les implantations de constructions de toute nature situées à moins de 10 m de l'alignement d'une voie routière existante ou future feront l'objet d'une concertation entre les services de la SNCF et les services gestionnaires de la voirie.

### ➤ **Pour tous les zones**

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Des adaptations à la règle prévue aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée ;
- Dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante : l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée pour une construction située en bordure d'une voie communale sauf en cas de problème de sécurité routière ;
- Dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique, l'implantation jusqu'en limite de l'alignement peut être autorisée ;
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants : l'implantation à 3 m en recul des éléments à préserver peut être autorisée ;
- À l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe, les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements ;
- Pour intégration au cadre bâti ;
- Lors de construction d'ensembles ou d'opération d'aménagement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction d'annexes, abris de jardin (cf. annexe 2) et piscines.

### **3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

### **4. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Extrait du règlement écrit du PLU des zones U après la modification n°1 (les points modifiés sont en écriture rouge) :**

#### **Article U.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1. Par rapport aux voies nationales ~~et départementales classées à grande circulation~~**

Par rapport aux **routes nationales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 m pour la RN12 classée voie express.

Pour les zones U situés dans l'espace urbanisé, le recul minimum des constructions sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12.

~~Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la Route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :~~

~~- 35 m pour les RD 69, 712 et la RD 30 venant du Sud jusqu'au PR 25+760 (carrefour avec la RD69) ;~~

- ~~- 25 m pour les RD 11, 32 et 230,~~
- ~~- 15 m pour la RD 35 et la RD 30 à partir du PR 25+760.~~
- ~~- 35 m pour la voie de décélération (sens BREST/LANDIVISIAU, à la sortie Est de LANDIVISIAU).~~

Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes nationales ~~et départementales~~, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Bâtiments d'exploitation agricole : le recul minimal sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12,
- Réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, antenne de téléphonie mobile ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- Adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

## 2. Par rapport aux voies départementales

### **Recul applicables en zone Uha, Uhb, Uhc, Ui (dont Ui1, Ui2), UL, Ut, Ue et Uf**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m, à l'exception de :

- 35 m de l'axe de la voie de décélération (sens BREST/LANDIVISIAU, à la sortie Est de LANDIVISIAU).
- 35 m de l'axe de la voie pour la zone Uhb en bordure de la RD69.

## 3. Par rapport aux voies communales

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies privées non ouvertes au public, aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- **En zone Uha**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- **En zone Uhb**, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.
- ~~**En zone Uhc**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 6 m (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).~~
- **En zones Uhc, Ui, UL, Uf et Ut**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de ~~10 m~~ 5 m.  
De plus en zone Uf, toutes les implantations de constructions de toute nature situées à moins de 10 m de l'alignement d'une voie routière existante ou future feront l'objet d'une concertation entre les services de la SNCF et les services gestionnaires de la voirie.
- **Pour tous les zones**  
En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.  
Des adaptations à la règle prévue aux paragraphes ~~1 et 2~~ 2 et 3 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée ;
- Dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante : l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée pour une construction située en bordure d'une voie communale sauf en cas de problème de sécurité routière ;
- Dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique, l'implantation jusqu'en limite de l'alignement peut être autorisée ;
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants : l'implantation à 3 m en recul des éléments à préserver peut être autorisée ;
- À l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe, les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements ;
- Pour intégration au cadre bâti ;
- Lors de construction d'ensembles ou d'opération d'aménagement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction d'annexes, abris de jardin (cf. annexe 2) et piscines.

#### **3.4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

#### **4.5. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **Extrait du règlement écrit des zones AU du PLU en vigueur :**

#### **Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1. Par rapport aux voies nationales et départementales**

Par rapport aux **routes nationales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 m pour la RN12 classée voie express.

Pour les zones 1AUh et 1AUi situés dans l'espace urbanisé, le recul minimum des constructions sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12.

Pour la zone 1AUip, le recul par rapport à l'axe de la RN12 est de 40 m (dérogation loi Barnier).

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération, au sens du code de la Route**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m pour les RD 69, 712 et la RD 30 venant du Sud jusqu'au PR 25+760** (carrefour avec la RD69) ;

- **25 m** pour les **RD 11, 32 et 230**, sauf en ce qui concerne la portion de RD 230 au droit de la Zone d'Activités objet de la révision allégée n°1 du PLU pour laquelle le recul sera de 5 m depuis la limite d'emprise de la voie.
- **15 m** pour la **RD 35 et la RD 30** à partir du PR 25+760.
- **35 m** pour la **voie de décélération** (sens BREST/LANDIVISIAU, à la sortie Est de LANDIVISIAU).

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes nationales et départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole : le recul minimal sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12,
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, antenne de téléphonie mobile ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

## **2. Par rapport aux voies communales**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies privées non ouvertes au public, aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- **En zone 1AUha**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- **En zone 1AUhb**, le recul de la construction doit être compris entre 0 et 15 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.
- **En zone 1AUj**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 10 m. sauf en ce qui concerne l'extension Ouest de la Zone d'Activités objet de la révision allégée n°1 du PLU pour laquelle le recul sera de 5 m depuis la limite d'emprise de la voie.
- **Pour tous les zones**  
En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Des adaptations à la règle prévue aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée ;
- Dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante : l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée pour une construction située en bordure d'une voie communale sauf en cas de problème de sécurité routière ;
- Dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique, l'implantation jusqu'en limite de l'alignement peut être autorisée ;
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants : l'implantation à 3 m en recul des éléments à préserver peut être autorisée ;
- À l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe, les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une longueur

minimale de 5 m, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements ;

- Pour intégration au cadre bâti ;
- Lors de construction d'ensembles ou d'opération d'aménagement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction d'annexes, abris de jardin (cf. annexe 2) et piscines.

### **3. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

### **4. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

### **Extrait du règlement écrit du PLU des zones AU après la modification n°1 (les points modifiés sont en écriture rouge) :**

#### **Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1. Par rapport aux voies nationales et départementales**

Par rapport aux routes nationales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 100 m pour la RN12 classée voie express.

Pour les zones 1AUh et 1AUi situés dans l'espace urbanisé, le recul minimum des constructions sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12.

Pour la zone 1AUip, le recul par rapport à l'axe de la RN12 est de 40 m (dérogation loi Barnier).

~~Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la Route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :~~

- ~~- 35 m pour les RD 69, 712 et la RD 30 venant du Sud jusqu'au PR 25+760 (carrefour avec la RD69) ;~~
- ~~- 25 m pour les RD 11, 32 et 230, sauf en ce qui concerne la portion de RD 230 au droit de la Zone d'Activités objet de la révision allégée n°1 du PLU pour laquelle le recul sera de 5 m depuis la limite d'emprise de la voie.~~
- ~~- 15 m pour la RD 35 et la RD 30 à partir du PR 25+760.~~
- ~~- 35 m pour la voie de décélération (sens BREST/LANDIVISIAU, à la sortie Est de LANDIVISIAU).~~

**Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, relatives aux routes nationales et départementales, ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole : le recul minimal sera de 50 m par rapport à l'axe de la RN12,



- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, antenne de téléphonie mobile ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

## 2. Par rapport **aux voies départementales**

### **Reculs applicables en zone 1AUha et 1AUhb, 1AUi1, 1AUi2 et 2AUh**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres, à l'exception :

- 35 m de l'axe de la voie de décélération (sens BREST/LANDIVISIAU, à la sortie Est de LANDIVISIAU).
- 35 m de l'axe de la voie pour la zone 2AUh en bordure de la RD69.

## 3. Par rapport aux voies communales

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies privées non ouvertes au public, aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- **En zone 1AUha**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- **En zone 1AUhb**, le recul de la construction doit être compris entre 0 et 15 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.
- **En zone 1AUi**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **10 m 5 m sauf en ce qui concerne l'extension Ouest de la Zone d'Activités objet de la révision allégée n°1 du PLU pour laquelle pour laquelle le recul sera de 5 m depuis la limite d'emprise de la voie.**
- **En zones 2AUh et 2AUi**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.
- **Pour tous les zones**  
En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.  
Des adaptations à la règle prévue aux paragraphes **1 et 2 2 et 3** ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
  - Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante peut être autorisée ;
  - Dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction existante : l'implantation dans le prolongement horizontal de la construction existante peut être autorisée pour une construction située en bordure d'une voie communale sauf en cas de problème de sécurité routière ;
  - Dans le cas de bâtiment technique non soumis à nuisance phonique, l'implantation jusqu'en limite de l'alignement peut être autorisée ;
  - Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants : l'implantation à 3 m en recul des éléments à préserver peut être autorisée ;
  - À l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe, les clôtures et les constructions établies à l'angle de deux alignements, lorsque celui-ci est inférieur à 135°, doivent présenter un pan coupé d'une

longueur minimale de 5 m, la ligne déterminant ce pan coupé étant perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements ;

- Pour intégration au cadre bâti ;
- Lors de construction d'ensembles ou d'opération d'aménagement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction d'annexes, abris de jardin (cf. annexe 2) et piscines.

#### **3. 4. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

#### **4. 5. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## IV. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement

### GRILLE D'ANALYSE :

**Estimation du niveau de l'impact du projet :** L'évaluation proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

- **FORT** : Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.
- **MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...
- **FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
- **NEGLIGEABLE / INEXISTANT** : Les impacts négligeables ou inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.
- **POSITIF** : Les impacts positifs sont favorables à l'environnement.

**Description des mesures éventuelles :** les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix : à EVITER les incidences négatives, REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives. Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Éviter », « Réduire », « Compenser ».

Thématiques	Incidences	Niveau de l'impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
Sol et sous-sol	La réduction des marges de recul imposées aux constructions par rapport aux routes départementales et communales n'engendrera pas d'incidence notable sur le sol et le sous-sol dans la mesure où ce projet concerne des zones prévues constructibles (U et AU) dans le PLU ; En permettant une plus grande densification des surfaces prévues constructibles dans son document d'urbanisme, la Commune de Landivisiau s'inscrit dans les objectifs de densification et de mobilisation des espaces disponibles visés par le SRADET Bretagne.	Négligeable	-
Biodiversité	La réduction des marges de recul imposées aux constructions par rapport aux routes départementales et communales n'engendrera pas d'incidence notable en matière de biodiversité, dans la mesure où ce projet concerne des zones prévues constructibles (U et AU) dans le PLU, et non des zones naturelles ou agricoles identifiées comme d'intérêt pour la biodiversité.	Inexistant	-
Paysage et cadre de vie	La réduction des marges de recul imposées aux constructions par rapport aux routes départementales et communales n'engendrera pas d'incidence notable sur les paysage et la cadre de vie, dans la mesure où les zones concernées s'inscrivent déjà au sein de paysage urbain 'banalisé'.  En diminuant ce recul à 5 mètres minimum de l'emprise des voies départementales et communales, l'aménagement des terrains pourra affirmer un caractère urbain.	Négligeable	-

<b>Consommation d'espaces</b>	La réduction des marges de recul imposées aux constructions par rapport aux routes départementales et communales permettra de densifier les zones U et AU concernées, ce qui contribuera à une gestion plus économe de l'espace.	Positif	
<b>Ressource en eau</b>	Les zones U et AU concernées par la présente modification du règlement écrit ne concerne aucun périmètre de protection de captage d'eau potable, ni aucune zone humide ou cours d'eau.  L'augmentation de la constructibilité engendrée par la réduction des marges de recul reste très limitée au regard des surfaces zonées en U et AU PLU.	Négligeable	-
<b>Air, énergie, climat</b>	Le projet n'engendra pas d'incidence sur l'air, l'énergie et le climat, dans la mesure où l'augmentation de la constructibilité engendrée par la réduction des marges de recul reste très limitée au regard des surfaces zonées en U et AU PLU.	Négligeable	-
<b>Risques et nuisances</b>	Le projet n'engendra pas d'incidence notable en matière de risques et de nuisances, dans la mesure où la réduction des marges de recul concerne des secteurs U et AU situés au sein de l'agglomération ou en continuité, et qui ne sont pas dédiées à l'habitat.  Concernant les zones urbaines pouvant accueillir de l'habitat, une bande de recul non constructible d'une largeur de 35 mètres est maintenue pour les zones Uhb et 2AUh situées le long de la RD 69 (rocade est de Landivisiau) ; cette disposition renforce la sécurité et limite le risque de nuisances (bruit).  De plus, le recul de 5 mètres est un minimum, qui pourra être augmenté notamment pour des motifs de sécurité.	Négligeable	-
<b>Déchets</b>	Le projet n'engendra pas d'incidence en matière de déchets, dans la mesure où l'augmentation de la constructibilité engendrée par la réduction des marges de recul reste très limitée au regard des surfaces zonées en U et AU PLU.	Négligeable	-

## V. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Du fait de sa portée très limitée, et de la localisation des zones U et AU concernées par l'adaptation du règlement écrit, cet objet de la modification n°1 du PLU de Landivisiau – qui porte sur la diminution et l'uniformisation des reculs par rapport aux voies départementales et communales - n'aura pas d'incidence sur le site Natura 2000 « Rivière Elorn » au titre de la Directive Habitats, Faune et Flore (ZSC FR5300024).

Au regard de la Trame Verte et Bleue définie au PLU en vigueur, aucun des zonages U et AU concerné par l'adaptation du règlement écrit n'est identifié comme réservoir de biodiversité.

# OBJET 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE A.2 DU REGLEMENT ECRIT

## I. Objet du projet

La Commune souhaite apporter un ajustement réglementaire mineur afin de :

- **Objet 2 : Introduire, dans le règlement écrit relatif à la zone agricole (A), des possibilités de dérogation à la disposition interdisant : « - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie ».**

## II. Eléments de justification

Le règlement actuel du PLU n'autorise que les affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à une construction, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

Le code de l'urbanisme définit les mouvements de sol par les termes « exhaussement » et « affouillement », généralement exprimés en hauteur ou en surface et souvent consécutifs d'un aménagement ou d'une construction.

L'origine et la composition des matières permettant ces exhaussements ou issues des affouillements ne sont pas pris en considération par les règles relevant du code de l'urbanisme.

En revanche, jusqu'à présent, le code de l'environnement assimilait un dépôt de terre, de pierres... à un dépôt de « déchet inerte ».

Ces derniers correspondent à tout déchet qui ne subit :

- aucune modification physique, chimique ou biologique importante,
- qui ne se décompose pas,
- ne brûle pas,
- ne produit aucune réaction physique ou chimique,
- n'est pas biodégradable,
- ne détériore pas les matières avec lesquelles il entre en contact d'une manière susceptible d'entraîner des atteintes à l'environnement ou à la santé humaine.

Toutefois, un arrêté du 4 juin 2021 fixe les critères de sortie du statut de déchet pour les terres excavées et sédiments ayant fait l'objet d'une préparation en vue d'une utilisation en génie civil ou en aménagement.

Si la valorisation des déchets inertes est encouragée par l'État pour préserver les ressources naturelles, il convient d'être particulièrement vigilant face aux risques de dérives liés à des opérations douteuses de valorisation de déchets par des travaux d'aménagement en zones agricoles. En l'absence de contrôle par la collectivité, les risques d'atteinte à l'environnement resteraient avérés.

C'est pourquoi la Commune propose d'introduire des dérogations à l'interdiction des affouillements et des exhaussements sur l'ensemble des zones A, pour être en mesure :

- d'une part, de répondre à des besoins ponctuels de stockage de terres inertes liés à des travaux de constructions ou d'aménagements ;

- d'autre part, de permettre la possibilité d'exploiter des terres aujourd'hui classées en zone A mais, en pratique, inexploitable du fait de leur topographie (très forte déclivité) ;

Ainsi, la Commune propose de compléter l'article A.2 du règlement écrit de la zone A pour encadrer de manière stricte les affouillements et exhaussements du sol qui, après instruction soit d'une demande de permis d'aménager, soit d'une demande de déclaration préalable, pourraient être autorisés par dérogation à l'interdiction générale.

*Il est à noter que, nonobstant le règlement écrit du PLU, les dispositions du Code de l'Urbanisme concernant la réglementation des affouillements et exhaussements restent applicables (Cf. notamment les articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).*

## III. Traduction dans le PLU

### **Extrait du règlement écrit de la zone A du PLU en vigueur :**

#### **Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **1. Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Les constructions et leurs extensions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticolas et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.
- Elles seront autorisées à condition :
  - Qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti existant,
  - Que la construction neuve ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol,
  - Qu'elle ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul nouveau logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

- L'extension des logements de fonction des agriculteurs, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher ou emprise au sol définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 300 m<sup>2</sup>.

- La construction d'annexes, sur les terrains supportant une construction à usage de logement de fonction, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de la construction principale).
- Les installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les changements de destination de bâtiments existants, sous réserve :

- qu'ils soient nécessaires à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
- qu'ils soient nécessaires pour la création de logement de fonction des agriculteurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface et ceux nécessaires aux installations et constructions autorisées dans la zone.
- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les ouvrages HTB, leur modification et ou surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50Kv), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## **2. Peut également être autorisé :**

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions..

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

En tout état de cause, la surface de plancher ou emprise au sol définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 300 m<sup>2</sup>.

*N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.*

Le changement de destination et l'extension simultanée des bâtiments étoilés sont autorisés.

- La construction d'annexes, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de la construction principale).
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, ...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sous réserve que la construction d'origine ait été édiée régulièrement.

## **3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques

qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

#### **4. Dans les zones Azh, sont admis :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité et aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les projets d'aménagement, déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général, sous réserve de dûment justifier l'absence de solutions techniques alternatives permettant d'éviter l'altération de zones humides et que cette altération fasse l'objet d'une mesure de réparation environnementale sous forme de mesures compensatoires.
- Ces mesures compensatoires intégreront la restauration de zones humides altérées situées sur le même sous-bassin versant du SAGE, ou à défaut sur le territoire du SAGE, sur une superficie au moins égale au double de la surface de zones humides altérées par le projet.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

**5. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement** les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

#### **Extrait du règlement écrit du PLU de la zone A après la modification n°1 (les points modifiés sont en écriture rouge) :**

##### ***Article A.2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

#### **1. Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Les constructions et leurs extensions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.
- Elles seront autorisées à condition :
  - Qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti existant,
  - Que la construction neuve ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol,
  - Qu'elle ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul nouveau logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

- L'extension des logements de fonction des agriculteurs, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,



- ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher ou emprise au sol définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 300 m<sup>2</sup>.

- La construction d'annexes, sur les terrains supportant une construction à usage de logement de fonction, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de la construction principale).
- Les installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les changements de destination de bâtiments existants, sous réserve :
  - qu'ils soient nécessaires à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
  - qu'ils soient nécessaires pour la création de logement de fonction des agriculteurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface et ceux nécessaires aux installations et constructions autorisées dans la zone.
- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les ouvrages HTB, leur modification et ou surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50Kv), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## **2. Peuvent également être autorisés :**

Les affouillements et exhaussements du sol feront l'objet d'une demande de permis d'aménager ou d'une demande de déclaration préalable .

Les exhaussements et les affouillements ayant pour fonction de valoriser les terres excavées générées dans le cadre de travaux d'excavation de surface si les 3 conditions listées ci-dessous sont simultanément respectées :

- le dossier présenté démontre que le site proposé est manifestement inexploité ou inexploitable pour l'agriculture du seul fait de sa topographie particulière (forte pente) ;
- le dossier présenté démontre que les terres excavées, dûment caractérisées par le maître d'ouvrage en fonction de la réglementation existante, ne peuvent pas être stockées sur le site producteur ;
- le dossier présenté démontre que la qualité de la ressource en eau, les écosystèmes, les zones humides et la biodiversité seront intégralement protégés et préservés, notamment à proximité immédiate du site.

*Il est à noter que, nonobstant le règlement écrit du PLU, les dispositions du Code de l'Urbanisme concernant la réglementation des affouillements et exhaussements restent applicables (Cf. notamment les articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).*

**2.3. Peut également être autorisé :**

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions..

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

En tout état de cause, la surface de plancher ou emprise au sol définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 300 m<sup>2</sup>.

*N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.*

Le changement de destination et l'extension simultanée des bâtiments étoilés sont autorisés.

- La construction d'annexes, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de la construction principale).
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, ...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

**3.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

**4.5. Dans les zones Azh, sont admis :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité et aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les projets d'aménagement, déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général, sous réserve de dûment justifier l'absence de solutions techniques alternatives permettant d'éviter l'altération de zones humides et que cette altération fasse l'objet d'une mesure de réparation environnementale sous forme de mesures compensatoires.
- Ces mesures compensatoires intégreront la restauration de zones humides altérées situées sur le même sous-bassin versant du SAGE, ou à défaut sur le territoire du SAGE, sur une superficie au moins égale au double de la surface de zones humides altérées par le projet.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

**5.6. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement** les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

## IV. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement

### GRILLE D'ANALYSE :

**Estimation du niveau de l'impact du projet :** L'évaluation proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

- **FORT** : Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.
- **MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...
- **FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
- **NEGLIGENCE / INEXISTANT** : Les impacts négligeables ou inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.
- **POSITIF** : Les impacts positifs sont favorables à l'environnement.

**Description des mesures éventuelles :** les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix : à EVITER les incidences négatives, REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives. Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Éviter », « Réduire », « Compenser ».

Thématiques	Incidences	Niveau de l'impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
Sol et sous-sol	Du fait de sa portée très limitée, l'adaptation du règlement écrit relatif à la zone agricole afin d'introduire, à l'article A.2, des possibilités de dérogation à la disposition interdisant : « - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie » n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.  Cette possibilité de dérogation est suffisamment encadrée pour prévenir le risque de dommages à l'environnement sur le site concerné et ses abords.  Les exhaussements qui pourront être ainsi générés pour stocker des terres inertes issues	Négligeable, voire positif	-
Biodiversité			-
Paysage et cadre de vie			-
Consommation d'espaces			-
Ressource en eau			-
Air, énergie, climat			-
Risques et nuisances			-

Déchets	<p>de chantiers locaux ne seront que transitoires. De ce fait, un impact positif est attendu grâce à la limitation des déplacements.</p> <p><i>Il est à noter que, nonobstant le règlement écrit du PLU, les dispositions du Code de l'Urbanisme concernant la réglementation des affouillements et exhaussements restent par ailleurs applicables (Cf. notamment les articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).</i></p>		-
---------	--	--	---

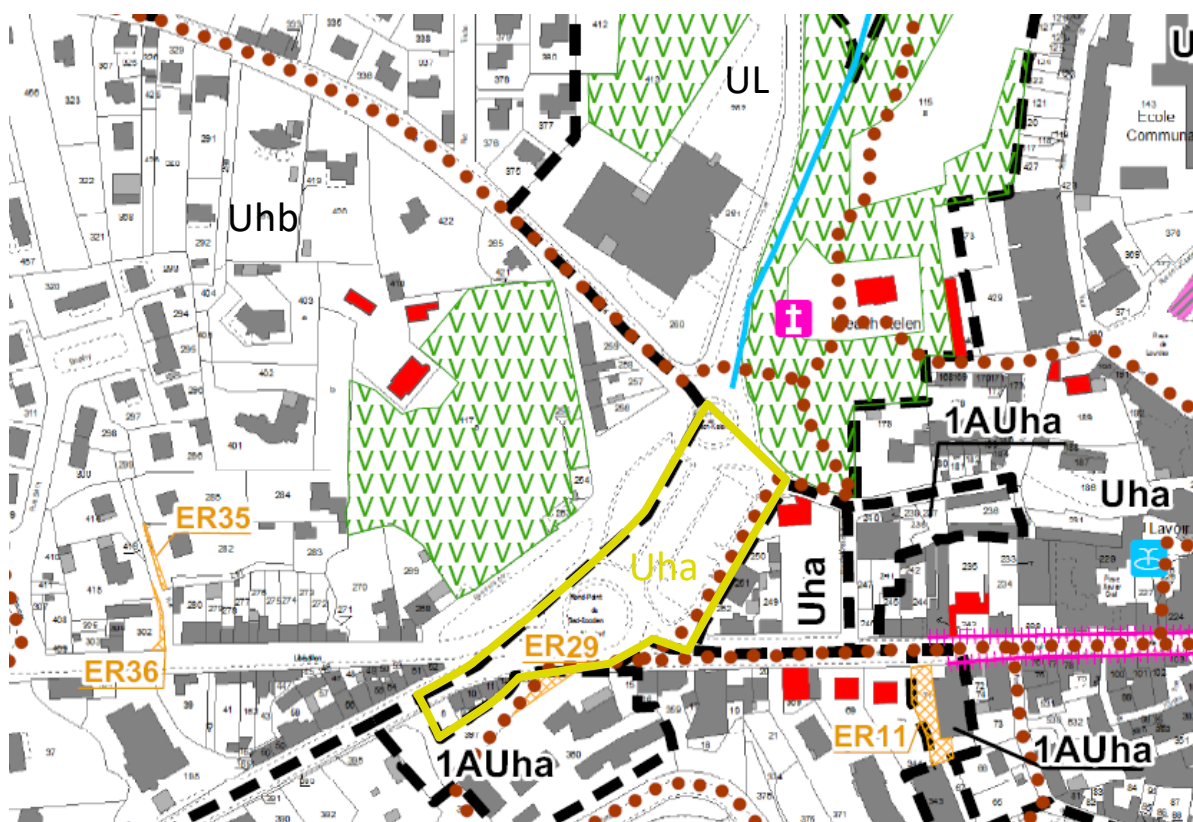
## VI. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement


Du fait de sa portée très limitée, cet objet de la modification n°1 du PLU de Landivisiau n'aura pas d'incidence sur le site Natura 2000 « Rivière Elorn » au titre de la Directive Habitats, Faune et Flore (ZSC FR5300024).

# OBJET 3 : MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR CŒUR DE VILLE (BAD SOODEN ALLENDORF)

## I. Localisation et objet du projet

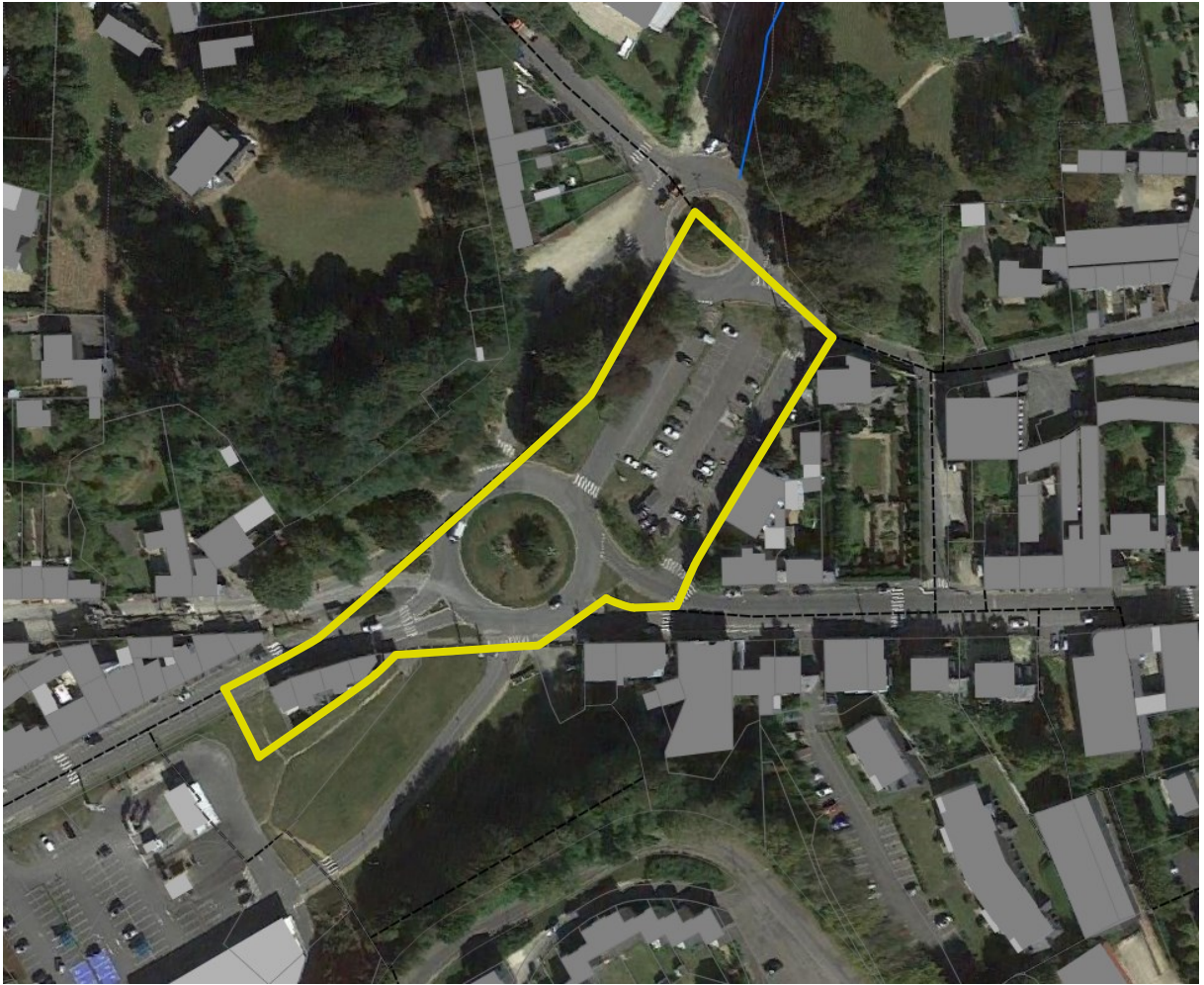
Extrait du règlement du PLU en vigueur avant la modification n°1




 : Secteur concerné par la modification du PLU

Cet objet de la modification n° 1 du PLU prévoit de remettre une superficie d'environ 7 700 m<sup>2</sup> actuellement zonée en UL (à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif) en zonage en Uha (zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu correspondant au centre-ville).

Vue aérienne du site



Sources : Google satellite.

 : Secteur concerné par la modification du PLU



*Vue depuis le rond-point de Creac'h Kelenn, situé au Nord-Ouest du secteur modifié*



*Vue depuis la rue Général de Gaulle (RD712), en arrivant sur le rond-point de Bad Sooden Allendorf – les maisons incluses dans le secteur à modifier sont visibles à droite*



*Vue depuis la rue Général de Gaulle (RD712), au niveau du rond-point de Bad Sooden Allendorf*



*Vue sur le rond-point de Bad Sooden Allendorf, en descendant du centre-ville*

## II. Éléments de justification

La commune de Landivisiau vient de signer avec l'Etat et les partenaires concernés une **convention d'adhésion au programme national « petites villes de demain »**, convention qui l'engage, dans un délai de 18 mois, à la mise en œuvre d'une **Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.)**.

Conformément à l'article L. 303-2 du code de la construction les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet :

*« la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable ».*

**La modification n° 1 du P.L.U. projetée sur le secteur 'cœur de ville Bad Sooden Allendorf' vise à favoriser la mise en œuvre de cette O.R.T.**

En effet, la Ville s'est engagée sur un projet global et transversal pour son centre-ville. Un plan d'opérations programmées sur la période 2021/2025 a été validé par le Conseil municipal le 17 décembre 2020.

Le plan d'actions prévoit notamment le **réaménagement du secteur Bad Sooden Allendorf** actuellement classé en UL (zone à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif - sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, social et médico-social...).

La modification n° 1 du PLU prévoit de remettre ce secteur en zonage en Uha (zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu correspondant au centre-ville), sur une superficie d'environ 7 700 m<sup>2</sup>.

Cette modification de zonage est compatible :

- **Le SRADDET Bretagne adopté le 18 décembre 2020, qui fait du renouvellement urbain la première ressource foncière et qui fixe pour objectifs la densification des espaces urbanisés quelle que soit leur taille, notamment dans les espaces disponibles, les dents creuses, pour produire la majorité des logements, des commerces et activités dans l'enveloppe urbanisée.**
- **le S.C.O.T.**, qui précise que les communes favoriseront, dans le cadre de leur planification communale, le développement **en continuité directe des bourgs** et limiteront le développement des villages et hameaux.
- **le P.A.D.D.** du PLU dont les orientations générales prévoient :
  - de poursuivre et d'amplifier une **gestion économe de l'espace**,
  - que le tissu urbain obsolète puisse être densifié, et que de nouveaux logements dans les zones urbanisées (lots disponibles, dents creuses, friches, réhabilitations...) puissent être créés : **« renouvellement de la ville sur elle-même »**,
  - que les extensions urbaines porteront sur des terrains aujourd'hui non bâtis, mais déjà classés en zone constructible **afin d'économiser l'espace**.

Cette modification tient compte du contexte de la commune, dont la population représente 30 % de celle de la C.C.P.L.

Le marché immobilier est en forte tension et la demande est largement supérieure à l'offre notamment tant au niveau des locations que des acquisitions.

Parallèlement, la commune enregistre un taux important de vacances dans les logements appartenant au parc privé situés en centre-ville. C'est pourquoi dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain », la Ville va engager une opération de revitalisation du territoire (O.R.T.) avec l'ensemble de ses partenaires.

Afin de répondre aux attentes et aux besoins de l'ensemble de la population, il convient de prendre en



compte :

- l'évolution du revenu des ménages, de leur mode de vie et de déplacement,
- les incidences du vieillissement général de la population : La proportion des tranches d'âges les plus âgées ne cesse d'augmenter, et 26% de la population communale était âgée de plus de 60 ans en 2017.

#### Evolution de la population communale par grandes tranches d'âges

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>8 831</b>	<b>100,0</b>	<b>9 131</b>	<b>100,0</b>	<b>9 132</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	1 716	19,4	1 737	19,0	1 735	19,0
15 à 29 ans	1 694	19,2	1 588	17,4	1 482	16,2
30 à 44 ans	1 877	21,3	1 834	20,1	1 681	18,4
45 à 59 ans	1 720	19,5	1 801	19,7	1 858	20,4
<b>60 à 74 ans</b>	<b>1 074</b>	<b>12,2</b>	<b>1 256</b>	<b>13,8</b>	<b>1 459</b>	<b>16,0</b>
<b>75 ans ou plus</b>	<b>749</b>	<b>8,5</b>	<b>915</b>	<b>10,0</b>	<b>917</b>	<b>10,0</b>

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Or, l'offre de logements dans certains quartiers résidentiels ne convient plus à de nombreux seniors, qu'ils soient autonomes ou non (difficulté d'entretien, de déplacements, logements éloignés des services de proximité ...).

Il est donc indispensable de créer les conditions permettant de proposer un parcours résidentiel différencié sur la commune, notamment avec une offre de logements à proximité immédiate des commerces et des services afin de limiter les déplacements.

**Un programme immobilier comprenant des logements adaptés à la demande des seniors pourrait être envisagé sur ce secteur à proximité immédiate du cœur de ville et qui jouxte le secteur boisé du parc de Creac'h Quellen, qui constitue un poumon vert urbain. Le programme comprend également un traitement paysager de cette entrée de ville avec une modification des voies de circulation et la création de liaisons douces.**

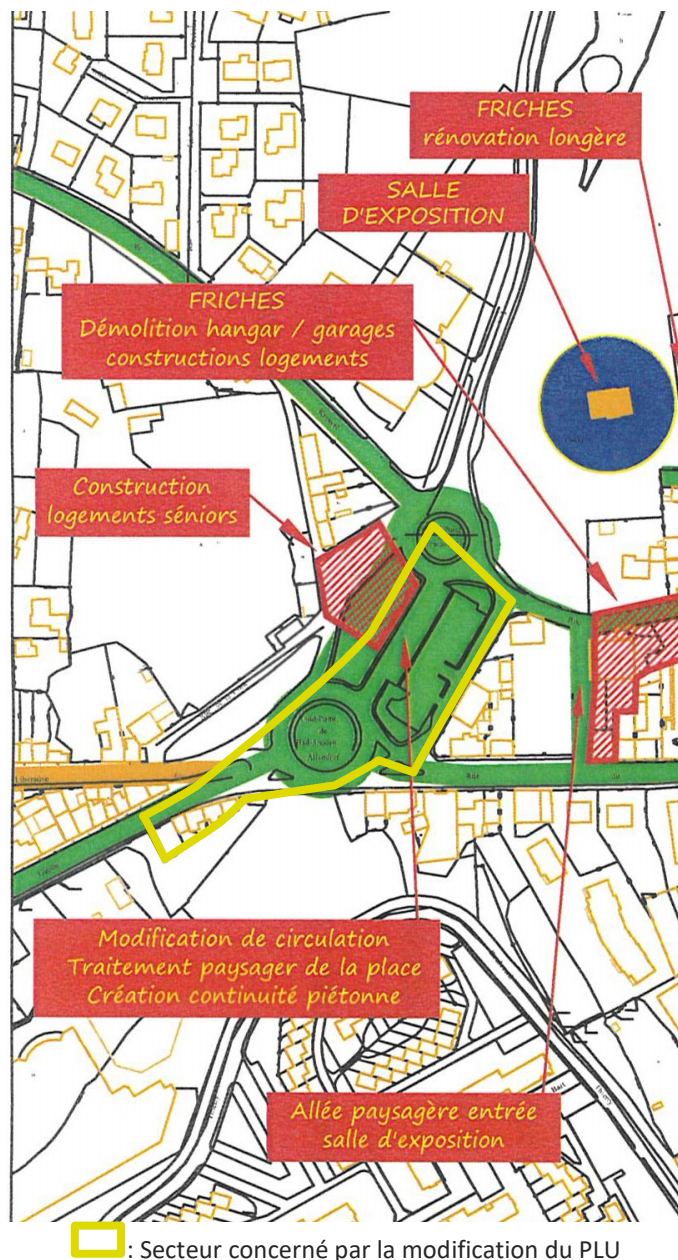
Ce quartier du centre-ville de Landivisiau est desservi par l'ensemble des réseaux (électricité, eau potable, eaux usées).

**Afin de pouvoir mettre en œuvre le plan d'opérations programmées sur le secteur 'cœur de ville Bad Sooden Allendorf', il est donc nécessaire de modifier le zonage actuel du PLU.**

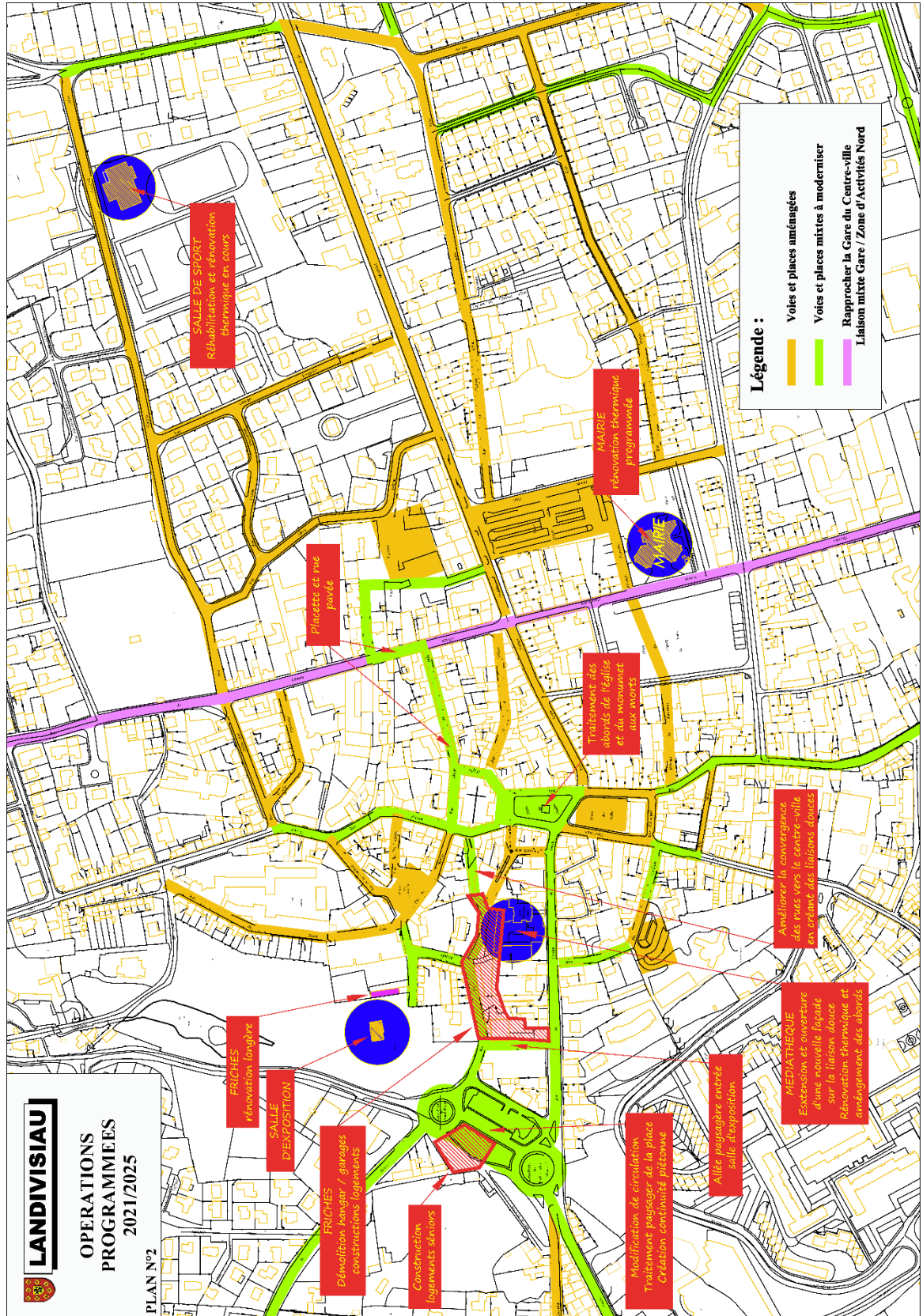
La modification de zonage proposée englobe également 4 maisons situées rue du Général de Gaulle, actuellement zonée en UL, mais qu'il est logique de mettre en Uha.

Il est à noter que l'essentiel de cette modification de zonage concerne des espaces publics, non cadastrés (voirie, rond-point de Bad Sooden Allendorf, rond-point de Creac'h Kelenn).

Extrait du plan n°2 relatif aux opérations programmées sur la période 2021/2025



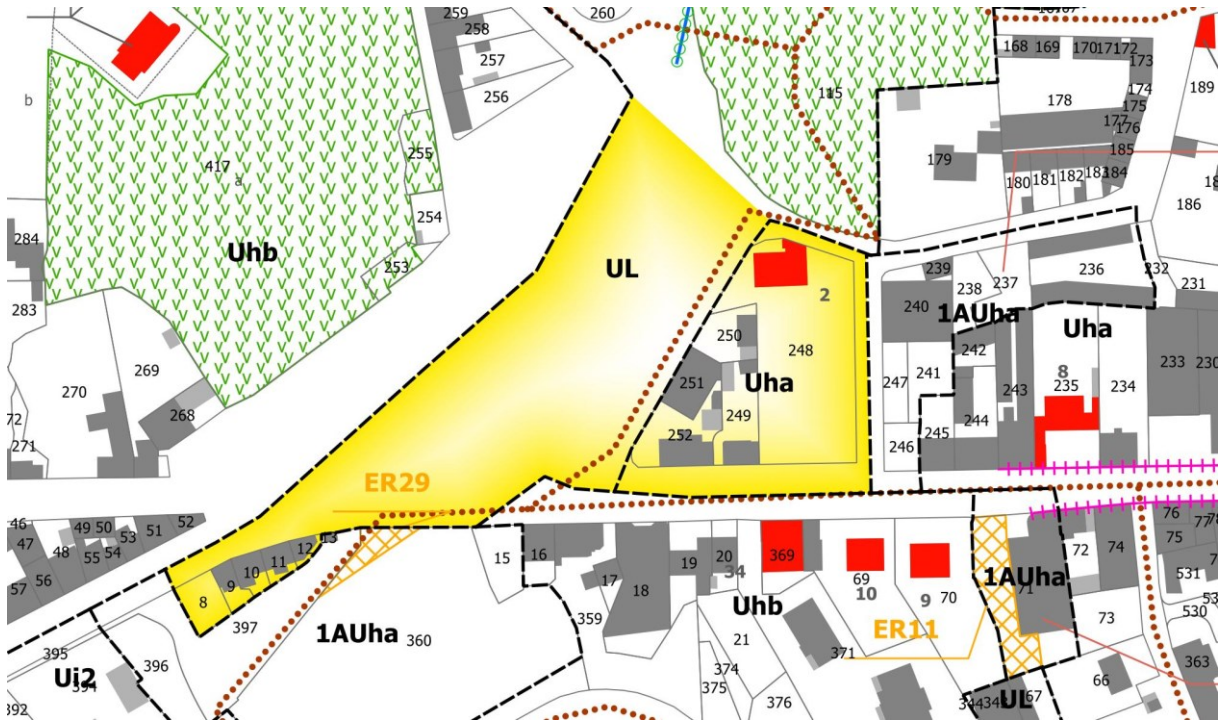




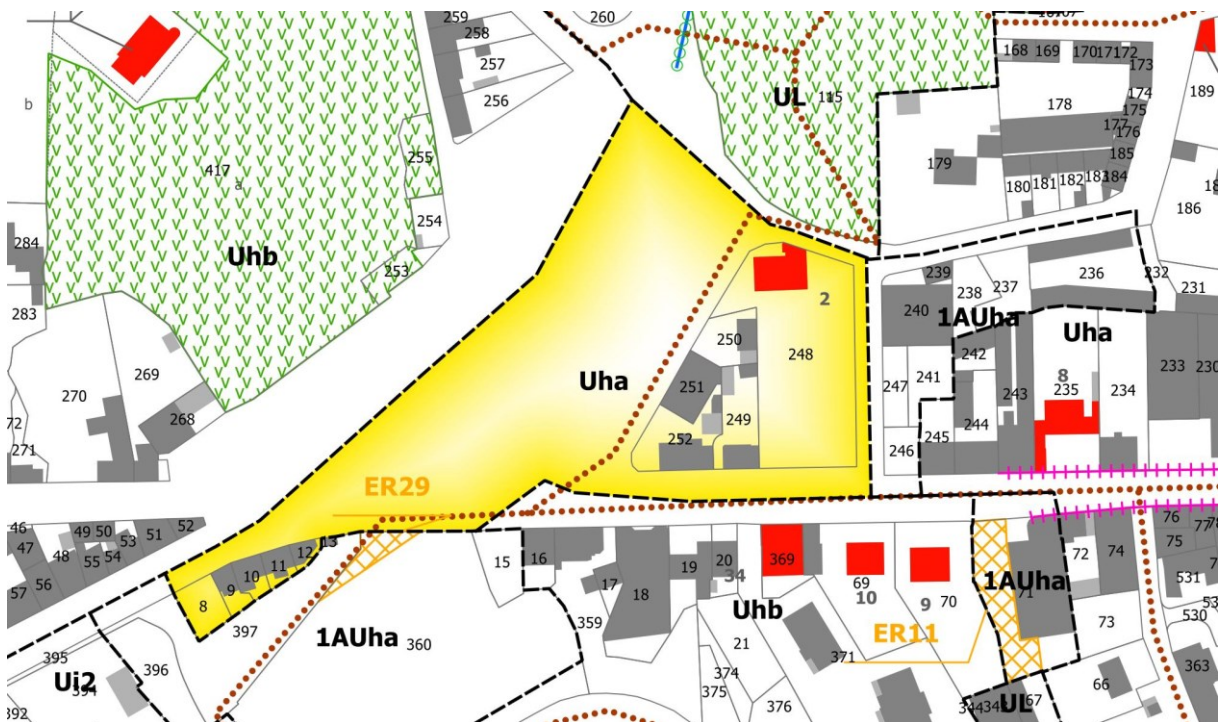
### III. Traduction dans le PLU


#### A. Adaptation du règlement graphique

Extrait du règlement du PLU en vigueur avant la modification n°1



Extrait du règlement du PLU en vigueur après la modification n°1



 : Secteur Uha concerné par la modification du PLU

## IV. Analyse des incidences notables probables du projet sur l’environnement

### GRILLE D’ANALYSE :

**Estimation du niveau de l’impact du projet :** L’évaluation proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

- **FORT** : Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n’est possible. Le projet est remis en question.
- **MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...
- **FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d’environnement.
- **NEGLIGEABLE / INEXISTANT** : Les impacts négligeables ou inexistantes n’entraînent pas de perturbations en matière d’environnement.
- **POSITIF** : Les impacts positifs sont favorables à l’environnement.

**Description des mesures éventuelles :** les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d’impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix : à EVITER les incidences négatives, REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives. Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Éviter », « Réduire », « Compenser ».

Thématiques	Incidences	Niveau de l’impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l’impact
Sol et sous-sol	La modification de zonage n’engendrera pas d’incidence notable sur le sol et le sous-sol dans la mesure où ce projet ne concerne qu’un secteur limité (0,77 ha), situé en cœur de ville, déjà artificialisé et constitué pour l’essentiel de voirie publique.	Négligeable	-
Biodiversité	La modification de zonage qui ne concerne qu’un secteur limité (0,77 ha), situé en cœur de ville, déjà artificialisé et constitué pour l’essentiel de voirie publique, n’engendrera pas d’incidence notable en matière de biodiversité.  Un traitement paysager de cette entrée de ville - avec une modification des voies de circulation et la création de liaisons douces – est prévu dans la mise en œuvre de l’Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.).	Négligeable, voir positif	-
Paysage et cadre de vie	La modification de zonage qui ne concerne qu’un secteur limité (0,77 ha), situé en cœur de ville, déjà artificialisé et constitué pour l’essentiel de voirie publique, n’engendrera pas d’incidence notable en matière paysage et de cadre de vie.  Un <b>traitement paysager</b> de cette entrée de ville - avec une modification des voies de circulation et la création de liaisons douces – est prévu	Positif	

	<p>dans la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.).</p> <p>Le petit programme immobilier envisagé sur ce secteur, dans un but de mixité générationnelle, à proximité immédiate du cœur de ville, bénéficiera du poumon vert que constitue le secteur boisé du parc de Creac'h Quellen.</p>		
<b>Ressource en eau</b>	<p>Le site du projet n'impacte aucun périmètre de protection de captage d'eau potable, ni aucune zone humide ou cours d'eau.</p> <p>Il n'y a pas d'augmentation de la constructibilité, puisque ce secteur du centre-ville est déjà classé en zonage UL (à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif).</p>	Négligeable	-
<b>Air, énergie, climat</b>	<p>Le projet n'engendra pas d'incidence sur l'air, l'énergie et le climat, dans la mesure où il n'y a pas d'augmentation de la constructibilité, puisque ce secteur du centre-ville est déjà classé en zonage UL (à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif).</p>	Négligeable	-
<b>Risques et nuisances</b>	<p>Le projet n'engendra pas d'incidence en matière de risques et de nuisances, dans la mesure où le zonage Uha prévu ne pourra accueillir que de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.</p> <p>Le réaménagement du site prévu permettra au contraire d'améliorer la sécurité routière et piétonne (création de liaisons douces).</p>	Positif	-
<b>Déchets</b>	<p>Le projet n'engendra pas d'incidence en matière de déchets, dans la mesure où il n'y a pas d'augmentation de la constructibilité par rapport à la situation actuelle, puisque ce secteur du centre-ville est déjà classé en zonage UL (à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif).</p> <p>Le petit programme immobilier envisagé sur ce secteur n'aura pas d'incidence notable en matière de production de déchets.</p>	Négligeable	-

## V. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

De par sa position géographique et son objet limité (portant sur 0,78 ha, situé en cœur de ville), cet objet de la modification n°1 du PLU de Landivisiau n'aura d'incidence :

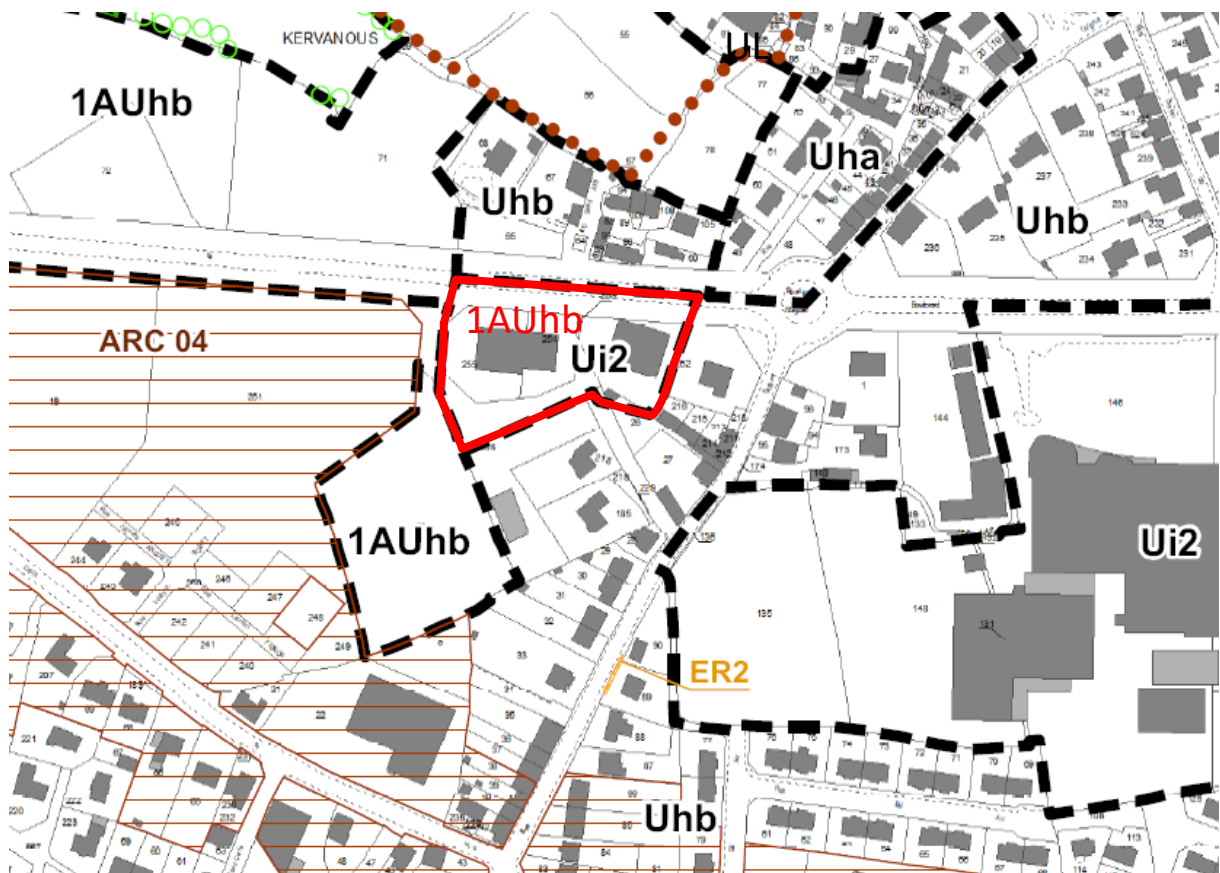
- Ni sur le site Natura 2000 « Rivière Elorn », qui est distant de plus de 2 kilomètres de la zone concernée,
- Ni sur les réservoirs de biodiversité, qui se concentrent surtout dans le secteur Sud de la Commune,
- Ni sur les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue identifiés à l'échelle du territoire communal (Cf. les boisements du parc de Creac'h Quellen présents en surplomb du site).




# OBJET 4 : MODIFICATIONS DE ZONAGE SUR LE SECTEUR DE KERVANOUS (BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE)

## I. Localisation et objet du projet

Extrait du règlement du PLU en vigueur avant la modification n°1



 : Secteur concerné par la modification du PLU


Cet objet de la modification n° 1 du PLU prévoit de remettre une superficie d'environ 6 320 m<sup>2</sup> actuellement zonée en Ui2 (zone urbaine à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier) en zonage en 1AUhb (zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement dense).

Ce quartier de l'agglomération de Landivisiau est desservi par l'ensemble des réseaux (électricité, eau potable, eaux usées).

Vue aérienne du site



Sources : Google satellite.

 : Secteur concerné par la modification du PLU



*Vue depuis le Nord-Ouest de la zone, en bordure de la RD32 (Boulevard de la République)*



*Vue sur l'accès au site, depuis la RD32 (Boulevard de la République)*



*Vue depuis le Nord-Est de la zone, en bordure de la RD32 (Boulevard de la République)*



*Vue sur les parcelles BX 255 et BX 254, depuis l'arrière de la partie accueillant des activités commerciales*



*Vue depuis l'accès Sud à la zone, depuis la rue de l'Armorique*

## VI. Éléments de justification

Ce secteur classé en Ui2 (à vocation d'activités commerciales) d'une surface d'environ 6 320 m<sup>2</sup> est enclavé parmi des secteurs classés en 1AUhb, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme. Dans un souci de continuité, il apparaît opportun de modifier le zonage.

Cette modification vise deux objectifs :

- 1- **La densification et la diversification urbaine** : Dans la logique du P.A.D.D. visant le « renouvellement de la ville sur elle-même », ce secteur apparaît aujourd'hui comme étant une opportunité de densification urbaine et de gestion économe de l'espace ; en effet, sur la parcelle cadastrale BX 267 située à l'Est de la zone, l'entrepôt d'une entreprise de bâtiment (qui apparaît sur l'extrait du règlement graphique du PLU ci-avant) a été démoli, et un programme privé de construction de logements est projeté sur ce secteur (d'environ 1600 m<sup>2</sup>).

Le reclassement de cette zone en 1AUhb permettra à la Commune de proposer des logements à proximité immédiate des commerces et des services, et de diversifier ses formes urbaines tout en s'intégrant pleinement à la typologie du bâti environnant (continuité avec des quartiers résidentiels). Cette localisation n'entraîne aucune consommation d'espaces naturels et agricoles et contribue pleinement à la densification du tissu urbain.

- 2- **La mixité sociale et générationnelle** : ce programme répond aux objectifs de mixité sociale et générationnelle recherchés à l'échelle communale (P.A.D.D.), mais également à l'échelle intercommunale (SCoT).

Le changement de zonage proposé concerne l'ensemble de la zone Ui2, pour une surface totale de 6 320 m<sup>2</sup> ; pour autant, l'activité commerciale existant sur la partie Ouest peut se poursuivre en zonage 1AUhb puisqu'il s'agit d'une activité compatible avec l'habitat.

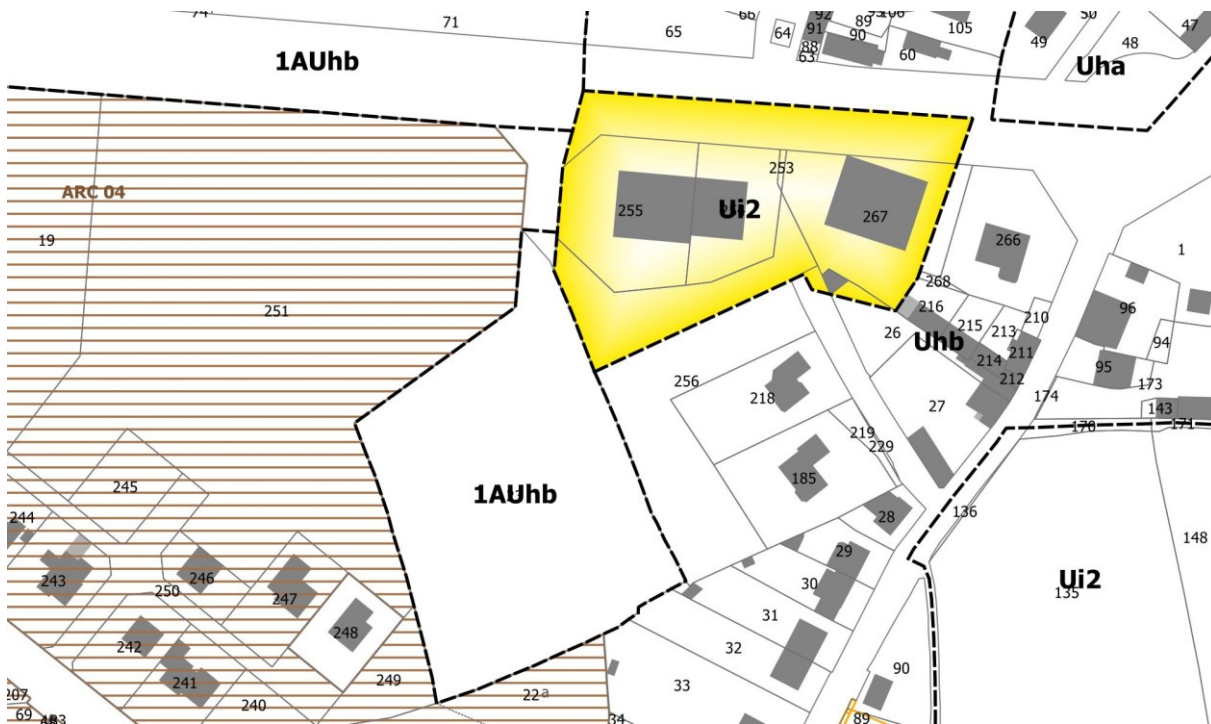
Au total, cette nouvelle zone 1AUhb pourraient permettre à termes d'accueillir plusieurs logements (en appliquant une densité de 15 logements à l'hectare minimum, VRD inclus), en renouvellement urbain ; elle n'a pas d'incidence significative sur les orientations du PADD établi en 2017, qui vise « 700 logements à produire pour répondre aux besoins des 15 prochaines années, soit une moyenne de 47 logements / an ».

Conformément à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, la modification projetée entraîne la mise en œuvre d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) afin de préciser, en cohérence avec le P.A.D.D., les dispositions relatives à l'aménagement du secteur.

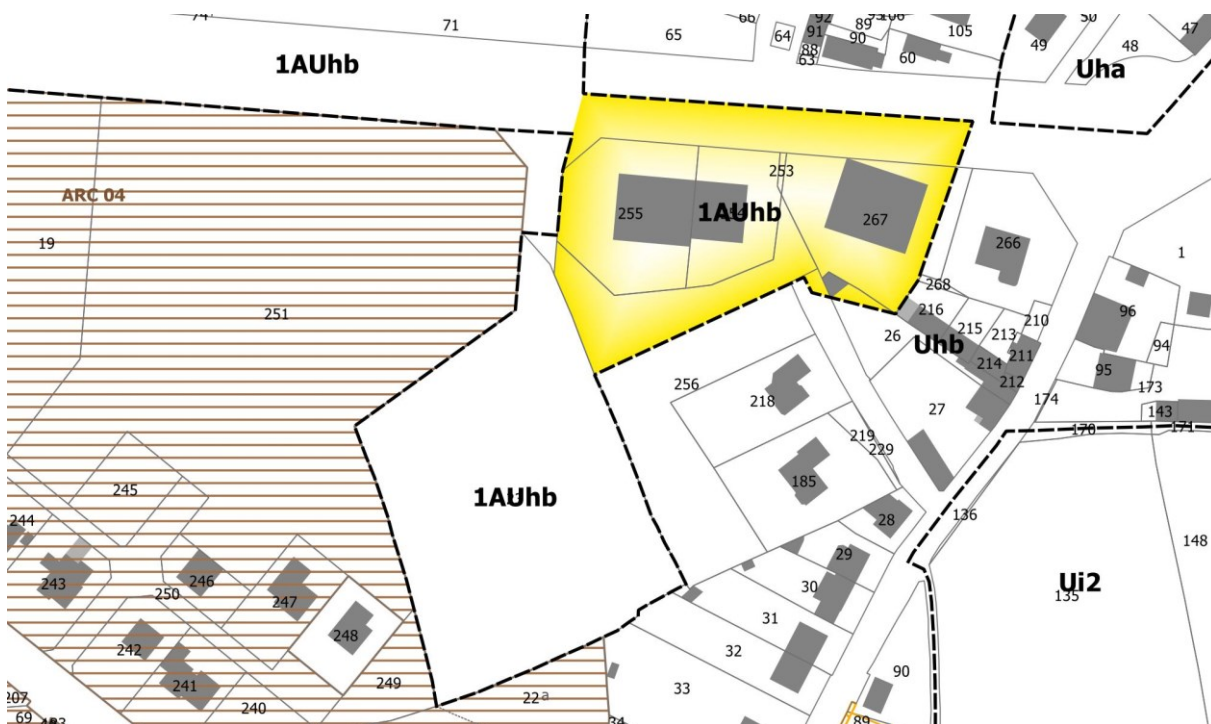
## II. Traduction dans le PLU

### A. Adaptation du règlement graphique

Extrait du règlement du PLU en vigueur avant la modification n°1




Extrait du règlement du PLU en vigueur après la modification n°1

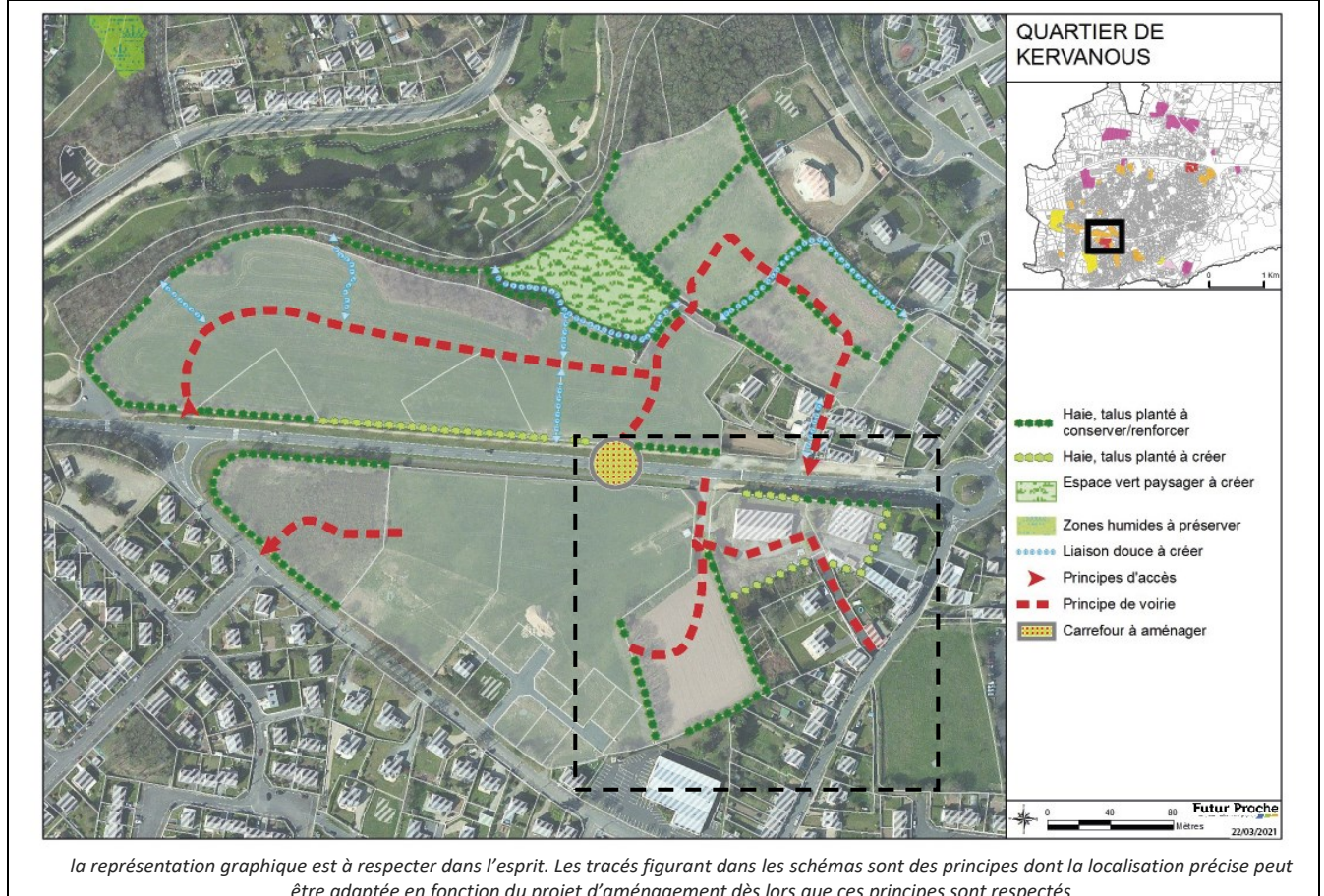


: Secteur concerné par la modification du PLU

## B. Définition d'une OAP sur la zone

L'OAP de la « Zone 19 : Quartier de Kervanous » est modifiée pour intégrer le nouveau zonage 1AUhb

<p><b>Zone 19 (2)</b></p>	<p>Classement en 1AUhb – surface urbanisable = 0,65 ha au sud-Ouest  <b>Et 0,63 ha au Nord-Est</b></p>	
<p><b>Programme de logements</b></p>	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+2+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>	
<p><b>Densité envisagée</b></p>	<p>15 logements à l'hectare minimum (VRD inclus)</p>	
<p><b>Modalités d'urbanisation</b></p>	<p>Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches</p>	
<p><b>Implantation du bâti</b></p>	<p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions</p>	
<p><b>Accès et desserte</b></p>	<p><b>Il est prévu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- de prolonger la rue de l'Armorique vers l'Ouest (au Sud des commerces) pour rejoindre l'amorce de la voie communale se raccordant sur le boulevard de la République ;</li> <li>2- de connecter ce cheminement avec les voies internes prévues dans le lotissement en cours en limite Ouest sur la zone Uh.</li> </ol>	
<p><b>Paysage</b></p>	<p>Maintenir et renforcer le maillage bocager existant en limite de la zone</p>	
<p><b>Réseaux</b></p>	<p>Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée, ...)</p>	



## III. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement

### GRILLE D'ANALYSE :

**Estimation du niveau de l'impact du projet :** L'évaluation proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

- **FORT** : Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.
- **MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...
- **FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
- **NEGLIGEABLE / INEXISTANT** : Les impacts négligeables ou inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.
- **POSITIF** : Les impacts positifs sont favorables à l'environnement.

**Description des mesures éventuelles :** les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix : à EVITER les incidences négatives, REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives. Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Éviter », « Réduire », « Compenser ».

Thématiques	Incidences	Niveau de l'impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
Sol et sous-sol	La modification de zonage n'engendrera pas d'incidence notable sur le sol et le sous-sol dans la mesure où ce projet ne concerne qu'un secteur limité (0,63 ha), situé en agglomération, et déjà artificialisé.  La réorientation des terrains vers une vocation d'habitat (suite à la destruction du bâtiment d'activités) va permettre de maintenir des espaces de pleine-terre au niveau des jardins, et de ce fait de limiter l'artificialisation du sol par rapport à la situation actuelle.	Positif	
Biodiversité	La modification de zonage qui ne concerne qu'un secteur limité (0,63 ha), déjà artificialisé, n'engendrera pas d'incidence notable en matière de biodiversité.  Les OAP définies sur ce secteur prévoit de végétaliser les franges de la zone (haies, talus plantés à créer).	Positif	
Paysage et cadre de vie	La modification de zonage qui ne concerne qu'un secteur limité (0,63 ha), situé en agglomération et en bordure d'un boulevard urbain, va permettre d'améliorer la perception paysagère du site, en valorisant un espace de friche (suite à la destruction de l'entrepôt) et en prévoyant un traitement paysager.	Positif	



	La modification de zonage permet d'être cohérent avec l'usage principal de ce quartier, qui est à vocation d'habitat.		
<b>Ressource en eau</b>	Le site du projet n'impacte aucun périmètre de protection de captage d'eau potable, ni aucune zone humide ou cours d'eau.  Il n'y a pas d'augmentation de la constructibilité, puisque ce secteur est déjà classé en zonage Ui2 ; le nombre de logements qui y sera construit reste limité, compte-tenu de la surface du site.	Négligeable	-
<b>Air, énergie, climat</b>	Le projet n'engendra pas d'incidence sur l'air, l'énergie et le climat, dans la mesure où il n'y a pas d'augmentation de la constructibilité, puisque ce secteur est déjà classé en zonage Ui2 (à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif).	Négligeable	-
<b>Risques et nuisances</b>	Le projet n'engendra pas d'incidence notable en matière de risques et de nuisances, dans la mesure où le zonage 1AUhb prévu ne pourra accueillir que de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.  Le changement de vocation du site permettra au contraire d'être cohérent avec l'usage principal de ce quartier, et de limiter pour les riverains les nuisances potentiellement induites par des activités commerciales.	Positif	
<b>Déchets</b>	Le projet n'engendra pas d'incidence en matière de déchets, dans la mesure où il n'y a pas d'augmentation de la constructibilité par rapport à la situation actuelle, puisque ce secteur est déjà classé en zonage Ui2.  Compte-tenu de la surface du site, le nombre de logements qui pourra y être construit reste limité, et n'aura pas d'incidence notable en matière de production de déchets.	Négligeable	-

## IV. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

De par sa position géographique et son objet limité (portant sur 0,63 ha, situé en agglomération), cet objet de la modification n°1 du PLU de Landivisiau n'aura d'incidence :

- Ni sur le site Natura 2000 « Rivière Elorn », qui est distant de plus de 2 kilomètres de la zone concernée,
- Ni sur les réservoirs de biodiversité, qui se concentrent surtout dans le secteur Sud de la Commune,
- Ni sur les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue identifiés à l'échelle du territoire communal.

# TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU APRES LA MODIFICATION

PLU en vigueur suite à la révision allégée approuvée le 13/12/2019 (recalculé sous SIG)			PLU après la modification n°1 (recalculé sous SIG en mars 2021)			Différence (ha)
Zones	Ha	% de la zone	Zones	Ha	% de la zone	
Uha	48,13	2,51%	<b>Uha</b>	<b>48,90</b>	2,55%	+ 0,77
Uhb	282,03	14,69%	Uhb	282,03	14,69%	
Uhc	20,91	1,09%	Uhc	20,91	1,09%	
Uf	4,89	0,25%	Uf	4,89	0,25%	
Ui1	141,99	7,39%	Ui1	141,99	7,39%	
Ui2	40,09	2,09%	<b>Ui2</b>	<b>39,46</b>	2,06%	- 0,63
Ut	0,71	0,04%	Ut	0,71	0,04%	
UL	37,11	1,93%	<b>UL</b>	<b>36,34</b>	1,89%	- 0,77
Ue	2,14	0,11%	Ue	2,14	0,11%	
<b>TOTAL U</b>	<b>578,00</b>	<b>30,10%</b>	<b>TOTAL U</b>	<b>577,37</b>	<b>30,07%</b>	
1AUha	2,93	0,15%	1AUha	2,93	0,15%	
1AUhb	29,95	1,56%	<b>1AUhb</b>	<b>30,58</b>	1,59%	+ 0,63
1AUhbm	1,32	0,07%	1AUhbm	1,32	0,07%	
1AUi1	57,08	2,97%	1AUi1	57,08	2,97%	
1AUi2	0,58	0,03%	1AUi2	0,58	0,03%	
1AUip	4,42	0,23%	1AUip	4,42	0,23%	
2AUh	15,69	0,82%	2AUh	15,69	0,82%	
2AUi	3,21	0,17%	2AUi	3,21	0,17%	
<b>TOTAL AU</b>	<b>115,18</b>	<b>6,00%</b>	<b>TOTAL AU</b>	<b>115,81</b>	<b>6,03%</b>	
A	817,24	42,56%	A	817,24	42,56%	
Aa	92,37	4,81%	Aa	92,37	4,81%	
Azh	14,72	0,77%	Azh	14,72	0,77%	
<b>TOTAL A</b>	<b>924,33</b>	<b>48,14%</b>	<b>TOTAL A</b>	<b>924,33</b>	<b>48,14%</b>	
N	195,2	10,17%	N	195,2	10,17%	
Nc	0,05	0,00%	Nc	0,05	0,00%	
NL	20,3	1,06%	NL	20,3	1,06%	
Nzh	87,05	4,53%	Nzh	87,05	4,53%	
<b>TOTAL N</b>	<b>302,6</b>	<b>15,76%</b>	<b>TOTAL N</b>	<b>302,6</b>	<b>15,76%</b>	

# ANNEXE 1 : ARRETE DU MAIRE ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE, EGALITE, FRATERNITE

Envoyé en préfecture le 04/02/2021  
Reçu en préfecture le 04/02/2021  
Affiché le  
ID : 029-212901052-20210204-202129-AR

Département du Finistère  
Arrondissement de Morlaix  
Canton de Landivisiau  
Commune de Landivisiau

## Arrêté n° 2021/29 portant modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

**LE MAIRE,**

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L.153-44 et R. 153-20 à R. 153-22 ;

**VU** le Code de l'Environnement ;

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

**VU** le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** la délibération n° 2017/224 en date du 24 mars 2017 approuvant le P.L.U. de la commune rendu exécutoire le 30 mars 2017 ;

**VU** la délibération n° 2019/613 en date du 13 décembre 2019 approuvant la révision allégée n° 1 du P.L.U. au titre des dispositions de l'article L.153-35 du code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération n° 2020/613 en date du 17 décembre 2020 portant sur le lancement de la procédure de modification n° 1 du P.L.U. ;

**CONSIDERANT** que le P.L.U. approuvé nécessite des ajustements détaillés à l'article 2 du présent arrêté ;

**CONSIDERANT** que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**CONSIDERANT** que le projet de cette modification entre dans le cadre de la modification de droit commun définie aux articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil municipal ;

Envoyé en préfecture le 04/02/2021  
 Reçu en préfecture le 04/02/2021  
 Affiché le  
 ID : 029-212901052-20210204-202129-AR

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** : en application des dispositions des articles L. 153-37 à L.153-44 du code de l'urbanisme, le présent arrêté engage la procédure de modification n° 1 du P.L.U. de la commune de Landivisiau.

**Article 2** : cette procédure de modification porte sur :

- une réduction des marges de recul des constructions par rapport à toutes routes, voies et chemins publics et privés existants et futurs à l'exception des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autoroutes classées à grande circulation,
- l'autorisation des affouillements et des exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie en zone agricole (A),
- des modifications mineures de zonages afin de valoriser et moderniser le tissu urbain pour respecter les objectifs de maîtrise de l'utilisation des sols et de la consommation des espaces :

<i>Secteur de ville</i>	<i>Zonage d'origine</i>	<i>Zonage projeté</i>
Cœur de ville secteur Bad Sooden-Allendorf	UL (zone à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif - sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociaux et médico-socials...)	Uha (zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu correspondant au centre-ville)
Secteur de Kervanous – Boulevard de la République	Ui2 (zone urbaine à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier)	1AUhb (zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement dense)

**Article 3** : conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 1 du P.L.U. sera notifié au Préfet, aux services de l'Etat, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (M.R.A.E.) et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, pour avis, avant enquête publique.

**Article 4** : il sera procédé à une enquête publique sur le dossier comprenant le projet de modification du P.L.U., l'exposé et la justification des motifs ainsi que les avis du Préfet, des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité Environnementale consultée.

Envoyé en préfecture le 04/02/2021  
Reçu en préfecture le 04/02/2021  
Affiché le  
ID : 029-212901052-20210204-202129-AR

**Article 5** : à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil municipal.

**Article 6** : conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois et sera publié sur le site internet de la commune ([www.landivisiau.bzh](http://www.landivisiau.bzh)). Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans des journaux diffusés dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de la commune.

**Article 7** : les informations relatives à cet arrêté peuvent être demandées à la mairie de Landivisiau auprès de Monsieur Jean-Luc MICHEL, Adjoint au Maire chargé du « Commerce et artisanat - Urbanisme réglementaire » et Monsieur Yvan MORRY, Adjoint au Maire chargé de l'« Economie - Projets urbains - Foncier » sur prise de rendez-vous ([landivisiau@ville-landivisiau.fr](mailto:landivisiau@ville-landivisiau.fr)).

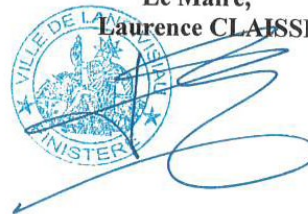
**Article 8** : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Article 9** : le Directeur Général des Services est chargé de l'application du présent arrêté.

A Landivisiau, le 4 février 2021

**Le Maire,**

**Laurence CLAISSE**



Certifié exécutoire

Compte-tenu de la transmission

En Préfecture, le 04/02/2021

Et de la publication, le 04/02/2021

Fait à Landivisiau, le 04/02/2021

Pour le Maire et par délégation,

Le Directeur Général des Services,

Pascal NANTEL