

# Commune de Lauzach

Département du Morbihan



## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### ***2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable Orientations générales d'aménagement et de développement***

PROCEDURE	DATE	PROCEDURE	DATE
Arrêté le :	Par délibération du Conseil Municipal le 31 mars 2006		
Approuvé le :	Par délibération du Conseil Municipal le 22 décembre 2006		
Modifié le :			

**Orientations générales d'aménagement et de développement - Préambule**

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire (en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau...*),
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé d'une enquête auprès d'un échantillon de lauzacois.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Lauzach répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. rapport de présentation).

La politique de la Commune obéit aux objectifs suivants :

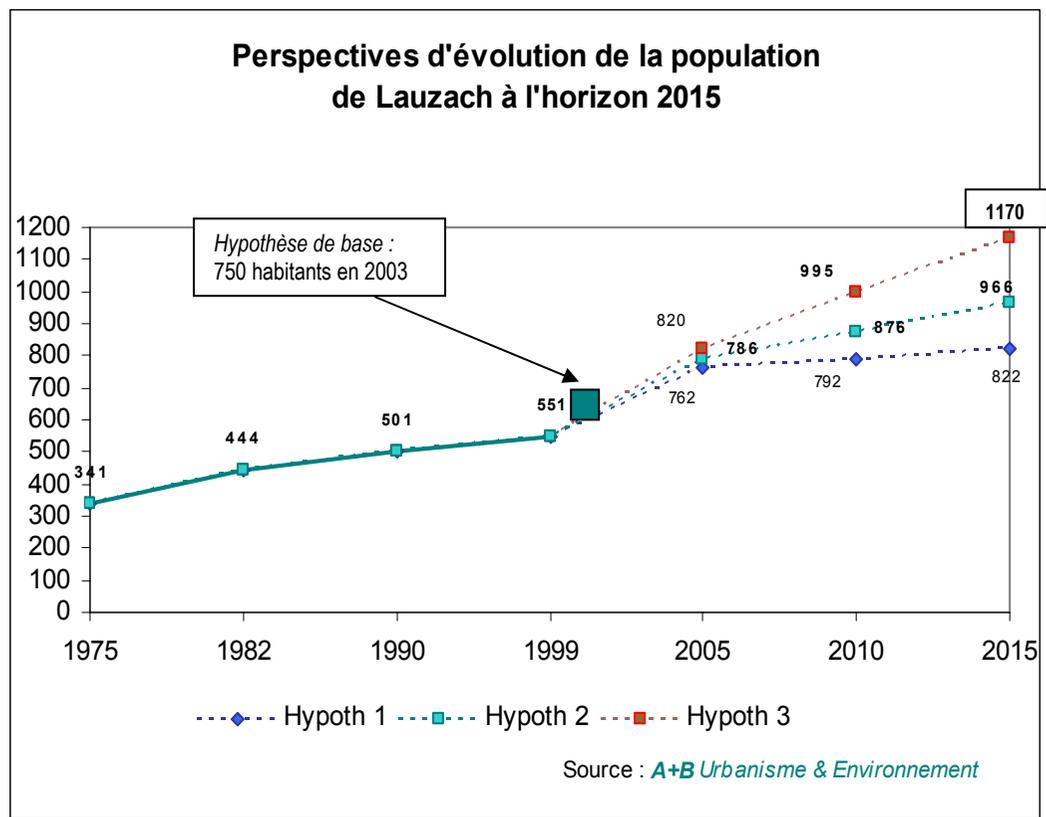
- Maintenir le caractère champêtre et la convivialité urbaine et sociale de Lauzach,
- Maîtriser le développement démographique et urbain,
- Veiller à conserver une certaine mixité sociale sur la commune,
- Favoriser le maintien et l'implantation des commerces et services de proximité,
- Ménager des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

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 -15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

**Orientations générales d'aménagement et de développement - Tableau de synthèse**

Programmer un développement maîtrisé, adapté aux enjeux locaux	Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité	Traduire le projet en terme d'aménagement du territoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Limiter la croissance démographique aux environs de 1200 habitants à l'horizon 2015 (cf. Fiche 1)</li> <li>▶ Réserver environ 16 hectares de terrains à l'urbanisation de manière à répondre à cette orientation</li> <li>▶ Favoriser une offre diversifiée en logements (cf. Fiche 2)</li> <li>▶ Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer la centralité tout en préservant l'image et l'identité de la commune (cf. Fiche 3):             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par une programmation des extensions urbaines sur les marges du bourg</li> <li>• Par une revalorisation de certaines entités végétales localisées dans le bourg, tout en préservant l'image du bourg</li> </ul> </li> <li>▶ Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services publics (cf. autour des écoles et des équipements sportifs, définition d'un site d'implantation d'un nouveau cimetière)</li> <li>▶ Favoriser le développement des activités dans une logique intercommunale (cf. Fiche 4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Assurer la convivialité et la vitalité du bourg : (cf. Fiche 5)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir des espaces tampon entre les équipements publics, les activités, les zones d'habitat et par rapport à la RD 140, par rapport aux stations de lagunage (afin de préserver les commodités de voisinage et des conditions satisfaisantes de vie ou d'activité)</li> <li>- Soutenir les commerces et services de proximité</li> <li>- Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et/ou cyclables qui :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>. accompagnent la desserte des équipements publics</li> <li>. soient intégrées aux futures opérations d'aménagement :</li> </ul> </li> <li>- Retraiter les espaces publics en centre-bourg pour y apporter plus de convivialité (rue de l'Abbé Noury)</li> <li>- Sécuriser les déplacements (rue de l'Abbé Noury, carrefour rue du Grand Clos)</li> </ul> </li> <li>▶ Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine et le petit patrimoine. Préserver la qualité des paysages : haies et talus, alignements d'arbres remarquables, espaces boisés, certains cônes de vue sur l'église et sur les vallées, cadre de vie bocager et champêtre autour du bourg, perception de l'image du bourg depuis la RD 140. (cf. Fiche 6)</li> <li>▶ Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à favoriser le maintien et le développement des exploitations (cf. Fiche 7)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Prendre en compte les principales contraintes d'urbanisation (réglementaires et techniques) : Zones inondables, ZNIEFF de type 1 (vallée de la Loire), classement d'espaces boisés justifié pour la conservation de boisements, de haies existantes, de plantations ou de recomposition de haies et de talus, vallées à préserver, zonage d'assainissement à considérer, zones archéologiques, loi SRU, loi d'orientation agricole, loi Paysage, etc.</li> <li>▶ Programmer les extensions urbaines pour renforcer la centralité et la vitalité du bourg             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la structure du tissu urbain du bourg par une valorisation de certaines "entités végétales" situées au sein du bourg ("dents creuses")</li> <li>- Programmer les espaces d'extension urbaine sur les marges sud du bourg</li> </ul> </li> <li>▶ Ménager des possibilités d'urbanisation nouvelle mais limitée sur des hameaux et rendre possible des changements de destination sur d'anciens bâtiments agricoles de caractère (dans le respect de la réglementation et sous réserve de l'application de principes urbanistiques et architecturaux préservant la qualité et l'harmonie des secteurs urbains existants).</li> <li>▶ Permettre le développement du parc d'activités existant autour de l'établissement Procanar, l'extension et l'exploitation de la carrière existante</li> </ul>

cf. traduction graphique des principales orientations générales du P.A.D.D.  
 (plans et schémas à valeur indicative à l'échelle de la commune et du



**Fiche n°1 - Limiter la croissance démographique aux environs de 1 200 habitants à l'horizon 2015**

**Enjeu : Maîtriser et pérenniser la dynamique démographique en place (solde migratoire à réguler, renouvellement naturel à consolider) et renforcer la vitalité du bourg**

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et de fonctionnement de ses équipements (en particulier de ses écoles), de ses services et de ses quelques commerces.

L'aspiration à l'implantation de nouveaux commerces sur le bourg, exprimée par des lauzacois, impose aussi que la commune maintienne sa vitalité démographique et consolide le seuil des 1 000 habitants.

Les choix proposés dans l'offre de logements (cf. fiche 2) et dans la localisation des extensions urbaines prévues (cf. document graphique) sont aussi déterminantes pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité du centre-bourg et de manière générale préserver l'identité de la commune.

Mais un rythme trop rapide de constructions nouvelles sur la commune risque de perturber trop brutalement les repères paysagers, l'architecture du territoire, le cadre de vie de ses habitants, de rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants et de fragiliser la cohésion sociale de la population. La commune souhaite donc procéder par étape et maîtriser son développement.

La construction de logements sur la commune de Lauzach répond de plusieurs objectifs :

- affirmer la centralité et la vitalité du bourg,
- offrir des potentialités d'accueil tout en préservant le caractère paysager, le patrimoine qui font le caractère attractif et l'identité de Lauzach.

**Fiche n°2 - Favoriser une offre diversifiée en logements**

**Enjeu : Engager une politique de diversité de l'habitat garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune**

Il convient de sédentariser au mieux les jeunes ménages et de favoriser l'accueil de population sur la commune en proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages.

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune.

Du locatif offert en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

==> Pour les jeunes ménages : il convient de leur offrir des potentialités d'installation peu onéreuse et transitoire.

==> Pour les personnes âgées : des solutions alternatives d'habitat peuvent être prévues.

- ▶ Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir :  
Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> en général dans le respect de l'économie de l'espace agricole.  
L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, mais doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages.
- ▶ Favoriser la mixité des opérations d'aménagement :  
L'installation de ménages exige une offre diversifiée logements, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété.
- ▶ Développer l'offre en logements locatifs :  
le développement du logement locatif se fera en cohérence avec les orientations débattues et arrêtées au plan intercommunal
- ▶ Favoriser des possibilités de se loger sur le bourg et sur certains hameaux ou lieux-dits (cf. page 1)
- ▶ Prévoir le changement de destination sur d'anciens bâtiments agricoles de caractère (cf. page 1)
- ▶ Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants

**Fiche n°3 - Concentrer l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer la centralité**

 **Enjeu : Concentrer l'urbanisation sur le bourg afin de renforcer sa centralité et sa vitalité et de préserver l'équilibre et la pérennité du développement de Lauzach**

Principaux critères déterminant les possibilités d'urbanisation nouvelle sur les écarts du bourg :

- Absence d'exploitations agricoles
- Conditions de desserte par les axes routiers et par les réseaux
- Prise en compte de la densité urbaine et de la taille du hameau ou du lieu-dit existant pour apprécier le degré d'admissibilité et la faculté d'intégration paysagère de constructions neuves
- Prise en compte de contraintes de terrain (topographie, conditions d'accès sécurisé aux parcelles, commodités de voisinage...),
- Prise en compte de la qualité paysagère et du patrimoine bâti de lieux-dits de caractère à préserver
- Prise en compte des dispositions du zonage d'assainissement (aptitude des sols à l'assainissement autonome)

- ▶ Programmer des extensions urbaines sur les marges du bourg :

Prenant en compte :

- la contrainte que représente la RD 140 qui bloque le développement du bourg à l'Est et marque une césure entre le bourg et Kerdaniel,
- le cadre bocager, champêtre et de la qualité du patrimoine bâti de certains espaces situés autour du bourg (espaces au Nord du bourg, autour de Keruyo, site de Kerudo, secteur de Kerlomen),
- la sensibilité paysagère des terrains localisés au Nord de l'étang, qui marquent l'entrée du bourg et soulignent l'image champêtre du bourg perçue depuis la RD 140,
- la réalisation en cours d'un nouveau quartier d'habitat à l'Ouest du bourg (dont la façade Ouest est fermée par un chemin creux).

les principales extensions urbaines s'orientent aujourd'hui vers les franges Nord-Ouest et Sud du bourg.

- ▶ Programmer des opérations d'aménagement sur des entités végétales situées au sein du bourg :
  - secteur autour de la Mairie : secteur à enjeux étant donné son positionnement au cœur du bourg
  - parcelles autour de la nouvelle voie de desserte de la salle multifonctions.
- ▶ Ménager des possibilités d'implantation en dehors du bourg, dans le respect des exploitations agricoles :
  - admettre de la construction neuve sur certains hameaux ou lieux-dits : le Coquéro, la Clarté, le Coëdigo, Keravélo (hameaux ou lieux-dits visés par une étoile sur le document graphique du P.A.D.D.).
  - permettre le changement de destination sur d'anciens bâtiments agricoles de caractère (identifiés sur le document graphique du P.A.D.D. par une petite étoile les concernant),

**Fiche n°4 - Favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques**

 **Enjeu :** Maintenir et favoriser l'offre d'emplois à l'échelle locale et intercommunale  
Offrir des services complémentaires à la population de Lauzach  
Créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place

- ▶ Permettre l'extension de la zone d'activités autour de l'établissement Procanar (notamment vers l'est), sur des espaces demeurant assez reculés des zones d'habitat et en limitant le préjudice pour l'espace agricole. Il s'agit de garantir des possibilités d'accueil et de développement des entreprises sans créer des risques de conflit avec les riverains.
- ▶ Permettre l'extension et l'exploitation de la carrière existante au Sud-Ouest de la commune, (à l'écart des principales zones d'habitat et des principaux axes de circulation) : cette activité est soumise à sa propre réglementation.

**Fiche n°5 - Assurer la convivialité et la vitalité du bourg**

**Enjeu : Rendre plus sereins, plus conviviaux les déplacements dans le centre-bourg**

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

L'incitation au déplacement à pied (voire à vélo) passe par la mise en place de cheminements adaptés, permettant de regagner les principaux équipements publics et les lieux d'activités du centre-bourg (mairie, équipements sportifs, écoles, nouvelle salle multifonction, commerces...) en toute sécurité et sérénité et en ayant le souci de limiter le temps de trajet.

L'envie de pratiquer le bourg à pied est un gage de convivialité, le centre devenant un lieu de rencontres.

- ▶ Sécuriser les conditions de déplacement à certains points névralgiques de circulation (traitement de la traversée du bourg rue de l'Abbé Noury et du carrefour à l'entrée Nord-Ouest du bourg rue du Grand Clos)
- ▶ Retraiter la place de l'église en contact avec l'école  
Il convient de mieux discerner les espaces dévolus aux pratiques piétonnes et les espaces de circulation et de stationnement de manière à :
  - sécuriser les flux, notamment les déplacements piétonniers (écoliers),
  - affirmer davantage de convivialité sur la place.
- ▶ Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui :
  - accompagne la desserte des équipements publics
  - soit intégrée aux futures opérations d'aménagementAménager des liaisons sécurisées entre les quartiers d'habitations et les écoles / les équipements de sports et loisirs / les écoles / le cimetière / l'église...
- ▶ Maintenir des espaces tampon autour des équipements publics, des espaces d'activités afin de limiter voire d'écarter les risques de conflit de voisinage, de maintenir des conditions de vie agréables pour chaque habitant. Dans cette logique s'impose aussi un recul d'inconstructibilité autour de la RD 140.
- ▶ Soutenir les commerces et services de proximité et favoriser leur implantation sur le bourg  
Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale et artisanale reste limitée ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée.  
Cependant, la commune initie une politique de traitement des espaces publics qui, par une recherche de convivialité dans la pratique du centre-bourg, crée des conditions d'attractivité : conditions de déplacement (pour les véhicules, les cycles et les piétons), de stationnement, de paysagement et de traitement de l'espace public.

**Fiche n°6 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti, paysager et naturel**

 **Enjeu :** Maintenir la qualité du cadre de vie, le paysage et le patrimoine qui forgent l'image attractive et l'identité de Lauzach  
Les conditions et les choix d'urbanisation des espaces doivent prendre en considération la relation du bâti avec son environnement, autant pour créer un habitat qui bénéficie de la plénitude de son cadre de vie, que pour intégrer à leur environnement de nouveaux quartiers sans perturber les champs visuels remarquables qui constituent des repères paysagers pour la population locale.

- ▶ Préserver les haies (résiduelles ou replantées) et les alignements d'arbres remarquables inventoriés sur le document graphique du P.A.D.D. *(au titre de la loi Paysage)*
- ▶ Protéger les principales entités naturelles, espaces boisés, vallées ainsi que les principales zones humides et milieux récepteurs indispensables à la gestion des eaux pluviales et au maintien des équilibres écologiques locaux
- ▶ Préserver de toute urbanisation nouvelle les hameaux ayant conservé leur caractère architectural et paysager, à l'exception de
- ▶ Favoriser la préservation des ensembles architecturaux et du "petit patrimoine" (croix, anciens fours ou puits...) de la commune, tels qu'ils ont été inventoriés au diagnostic : cette préservation du patrimoine communal passe par l'application de règles d'urbanisme (instigation du permis de démolir, alignement par rapport aux voies, maintien des clôtures du bâti ancien) et la préservation de leur environnement paysager immédiat.
- ▶ Prendre en compte certains cônes de vue : ceux-ci imposent que l'urbanisation, lorsqu'elle est prévue, intègre à la conception d'aménagement du secteur concerné des couloirs visuels ou bien que l'urbanisation y soit limitée voire exclue (espaces autour des vallées).
- ▶ Préserver la qualité paysagère marquant les entrées d'agglomération, en particulier celles situées entre Kergerec et le bourg, ainsi que la ceinture à dominante bocagère du bourg.

**Fiche n°7 - Favoriser les conditions de maintien et de développement des activités agricoles**



**Enjeu :** Maintenir des conditions favorisant le maintien de l'économie et des pratiques agricoles nécessaires à la conservation du caractère rural et de l'image de Lauzach

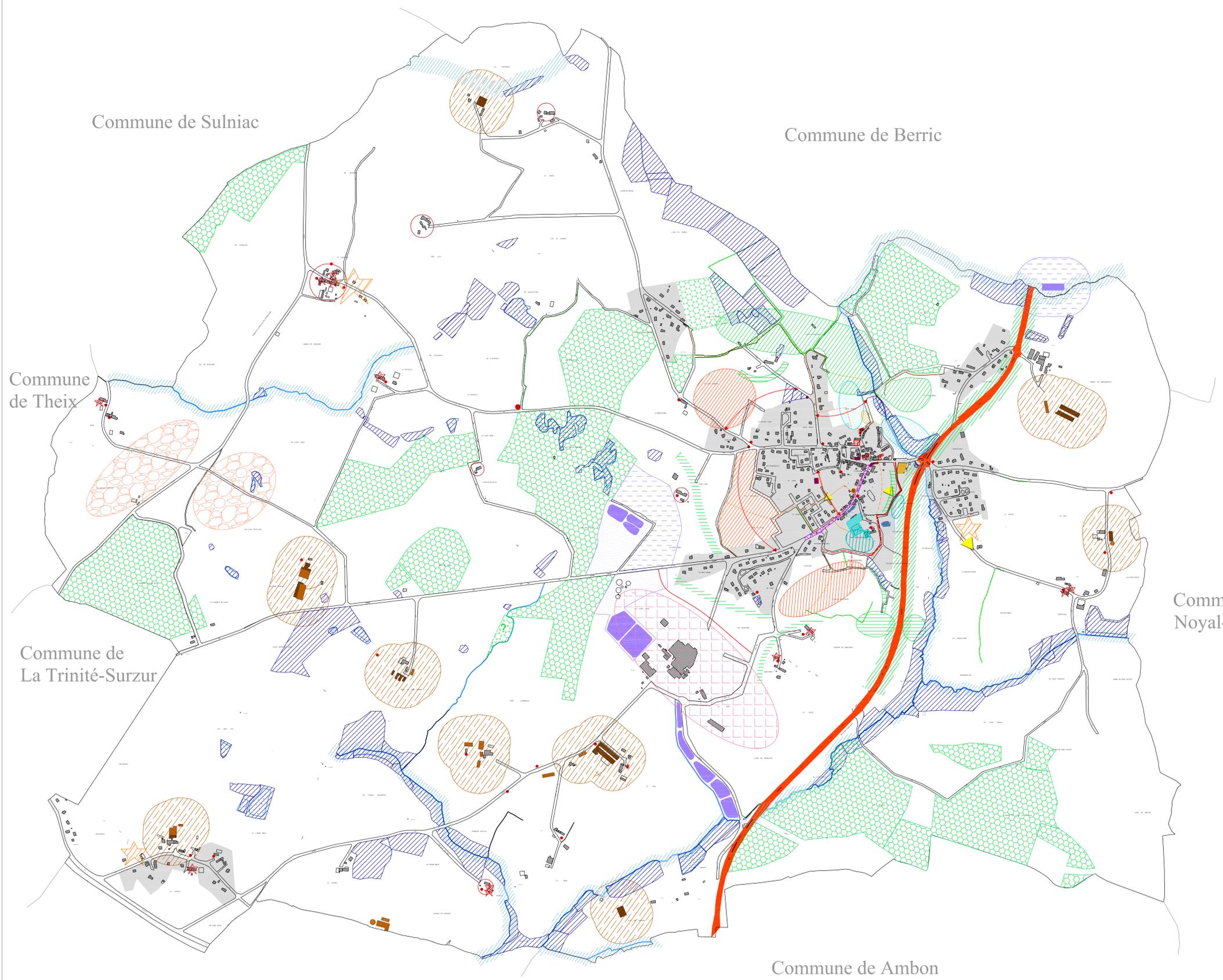
Préserver les conditions de maintien et de développement de l'activité agricole par :

- un refus au mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées, une stricte limitation des possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg, notamment sur les hameaux (à l'exception des constructions liées aux activités agricoles) : seules quelques possibilités sont circonscrites sur les secteurs de la Clarté, Keravilo et le Coquéro.
- un respect et un souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes,
- par la conservation d'un potentiel de développement et de reprise de terres agricoles, afin de ménager à l'occasion des possibilités d'implantation d'exploitation agricole sur la commune.



# Commune de Lauzach

## Révision du Plan Local d'Urbanisme - Projet d'Aménagement et de Développement Durable



### I Renforcer les fonctions de centralité

#### Affirmer la place du bourg au sein de la commune

- Le centre-bourg et ses points d'ancrage (l'existant) :
  - L'église
  - Les équipements publics de services (Mairie)
  - Les équipements ou espaces récréatifs, de sports et de loisirs existants
  - Les équipements scolaires existants
  - Les commerces
  - le cimetière
- Affirmer la convivialité dans la pratique du centre-bourg
- Des dessertes et liaisons routières inter-quartiers à favoriser
  - Des sites à restructurer ou à requalifier
  - Le retraitement de la traversée du bourg à finaliser (réaménagement en cours)
  - Des aménagements piétonniers à programmer (connexion des quartiers périphériques entre eux et avec le bourg ainsi qu'avec les espaces de loisirs et équipements publics)
  - Des espaces tampons pour éviter les risques de nuisances
- Permettre l'extension des équipements
- Maintenir des possibilités d'extension de l'école
  - Réserver des espaces à la mise en place d'équipements publics
  - Prendre en compte l'extension des zones de loisirs
  - Permettre l'implantation d'un nouveau cimetière
- Des extensions urbaines destinées à renforcer la centralité du bourg (prenant en compte les qualités paysagères du territoire)
- Des extensions urbaines à programmer sur les marges du bourg

### II Ménager des possibilités de développement sur la commune dans le respect des fonctions de centralité et des qualités et contraintes du territoire

- Permettre l'accueil d'activités
- Favoriser le développement du secteur d'activités
  - Permettre l'exploitation de la carrière
  - Permettre l'implantation de nouveaux logements sur certains hameaux (dans le respect des exploitations agricoles en activité)
  - Permettre des compléments d'urbanisation sur certains hameaux
  - Admettre le changement de destination sur d'anciens bâtiments agricoles de caractère

### III Encadrer et accompagner le développement du territoire

(Pérenniser les conditions de son développement)

- Ensembles architecturaux intéressants à préserver
- "Petit patrimoine" à préserver
- Cônes ou couloir de vue à préserver ou à valoriser dans le cadre d'une opération d'aménagement
- Haies, alignements d'arbres, talus à préserver
- Boisements à préserver
- Espaces d'intérêt paysager, espace de cadre de vie marquant du bourg
- Périmètre de recul de 100 m s'imposant aux constructions à usage d'habitat et d'activités autour des exploitations agricoles
- Station d'épuration et lagune

### IV Prévenir des risques d'altération de l'environnement

- Recul d'inconstructibilité de 100 m autour de la station d'épuration
- Préserver les vallées
- Préserver les zones humides

Echelle : 1 / 5 500

