

Commune de Lauzach

Département du Morbihan

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

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 :			



Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÈME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65
Fax : 02-40-02-29-85

Sommaire

TITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 4

Chapitre 1 : Le positionnement géographique et sociodémographique de Lauzach : un développement inscrit dans l'aire de desserrement de Vannes et l'aire d'attraction du littoral 5

I. Lauzach, une commune rétro-littorale, aux portes de l'aire urbaine de Vannes	6
II. Situation administrative et contexte intercommunal	8
2.1 Lauzach, porte d'entrée du canton de Questembert	8
2.2 Un projet d'adhésion à une structure de coopération intercommunale	8

Chapitre 2 : Une évolution socio-démographique influencée par la proximité de pôles urbains dynamiques et une politique de développement volontariste 12

I. Un dynamisme démographique marqué, porté par d'importants flux migratoires	13
1.1. Une croissance démographique soutenue depuis 1975 ...	13
1.2. ...essentiellement liée à l'apport des flux migratoires.	13
1.3. Une accélération récente de la croissance démographique...	14
1.5. Lauzach : une commune parmi les plus dynamiques du canton de Questembert	14
1.6. Un renouvellement naturel de la population aujourd'hui assuré	15
II. Un population particulièrement jeune	16
2.2. Une très bonne représentation des jeunes ménages...	16
2.1.toutefois contrariée par une amorce de vieillissement de la population...	16
2.3. Une progression importante des ménages en partie liée à la réduction de leur taille	18
III. Un dynamisme économique marqué	19
3.1. Une augmentation constante de la part des actifs travaillant à l'extérieur, en dépit d'une offre d'emplois conséquente sur la commune	19
3.2. Les principales activités économiques	22
IV. Une expansion récente du parc de logements	24
4.1. Une progression particulièrement forte du parc de résidences principales	24
4.2. Un parc de logements plutôt récent et confortable	25
4.3. Une production de logements en forte expansion depuis 1996	26

Chapitre 3 : L'affirmation de l'identité lauzacoise; Mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal 27

I. Occupation du sol et organisation de l'espace	28
1.1. Occupation générale des sols au niveau communal	28
1.2. L'organisation spatiale urbaine	30
II Le contexte naturel	36
2.1. Le socle géologique et la nature des sols	36
2.2. Hydrographie et topographie	36
2.3. Les boisements	36
2.4. Les haies et talus	36
2.5. Les zones humides	37
III. Appréhension des paysages, des ambiances et du patrimoine Lauzacois : tranquillité et qualité du cadre de vie	39
3.1. L'insertion paysagère du bourg : la préservation de l'image champêtre de la commune	41
3.2. Intérêt et qualité de secteurs naturels : vallées, zones humides, boisements	44
3.3. De grands secteurs agricoles créant de larges panoramas	46
3.4. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité Lauzacoise	48

Chapitre 4 : Les contraintes réglementaires qui s'imposent au développement de Lauzach 53

I. Historique du Plan Local d'Urbanisme de Lauzach	54
II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance	54

TITRE 2 : PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. REVISE	57	TITRE 3 : JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U. PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES	95
Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	58	Chapitre 1. Compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement et d'urbanisme	96
I. Rappel des objectifs initiaux de la révision du P.L.U.	59	I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme	97
II Enjeux soulevés par le diagnostic et orientations politiques	59	1.1. Le principe d'équilibre	97
III. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D.	60	1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale	98
3.1. Conjuguer le développement de Lauzach avec l'affirmation de son identité : cadrage général du projet de territoire	60	1.3. Le principe de respect de l'environnement	99
3.2. Maîtriser la dynamique démographique tout en répondant aux besoins de développement urbain	61	1.4. Le développement durable	100
3.3. Affirmer la centralité et la vitalité du bourg	63	II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme	101
3.4. Offrir une diversité, une convivialité et une qualité aux conditions d'habitat	64	III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme	101
3.5. Accompagner aussi le développement de l'habitat	65	IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)	101
Chapitre 2 : La délimitation des zones	68	V. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992)	101
I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet de la révision : les choix retenus pour la délimitation des zones	69	VI. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992	102
1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U'	69	VII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (8 janvier 1993)	102
1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine	71	VIII. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (17 janvier 2001)	102
1.3. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif et la possibilité de changement de destination	86	Chapitre 2. Compatibilité de la révision avec les projets supra-communaux	103
1.4. La zone naturelle et forestière, dite zone 'N', les zones humides (zones Np) et les hameaux ou lieux-dits à constructibilité limitée, isolés en zones agricoles (zones 'Nh' et 'Nr')	90	I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale	104
II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet	92	II. Compatibilité avec les projets supra-communaux	104
III. Tableau de superficie des différentes zones	94	Chapitre 3. Respect des servitudes d'utilité publique	105
		I. Les servitudes principales	106
		II. Les servitudes non mentionnées sur les plans joints en annexes	106

TITRE 1 :

DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1 :

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

I. Lauzach, une commune rétro-littorale, aux portes de l'aire urbaine de Vannes

Lauzach, commune du Morbihan, comptait 551 habitants en 1999 (recensement INSEE). La population est estimée à 750 habitants en 2004. D'une superficie de 1 049 hectares, le territoire occupe une position de retrait par rapport au littoral, à proximité de la RN 165, axe de communication majeure reliant les grands centres urbains et pôles d'emplois régionaux, tels que Nantes ou Saint-Nazaire.

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

La commune est en effet directement desservie par la RD 40, axe de communication important entre les communes occupant une position 'd'arrière pays' et les communes du cordon littoral. Supportant un trafic de 3 000 véhicules par jour, celle-ci offre une connexion directe avec la RN 165.

Par ailleurs, la commune est desservie par un réseau relativement dense de voies communales et de chemins ruraux, permettant de rallier les principaux hameaux et écarts répartis sur son territoire. La voie communale n°2 assure ainsi une connexion directe entre les centres-bourg de Lauzach et de la Trinité Surzur.

La commune de Lauzach est ainsi située :

- à 1/4 d'heure de l'agglomération vannetaise et à environ 20 minutes de Vannes, dont le centre se situe à 18 kilomètres,
- à moins de 10 minutes du littoral et des ses plages : Ambon et Damgam étant localisés à 6 et 10 kilomètres.
- à moins de 10 minutes de Questembert et de Muzillac respectivement distants d'une dizaine de kilomètres,

La diversité des possibilités de liaison routière influe sur la dynamique sociodémographique et économique de la commune ; l'étude des migrations domicile-travail exposée plus après permet de mettre en évidence les niveaux de relations entre ces pôles.



COMMUNE DE LAUZACH

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Positionnement géographique et trafic

Principaux axes routiers

- Deux fois une voie
- Deux fois deux voies

Trafic (Comptage CDES* de 2002)

- 1075 Nombre de véhicules par jour

Localisation

- Commune de Lauzach
- Pôle urbain
- Pôle Touristique

* DDE 56 - Service de Gestion de la Route - CDES
(Cellule Départementale d'Exploitation et de Sécurité)

0 km 2,5 km 5 km

Sources :
Carte IGN
1 / 125 000.
Données trafic :
DDE 56



NORD

A+B
Urbanisme
&
Environnement

II. Situation administrative et contexte intercommunal

2.1 Lauzach, porte d'entrée du canton de Questembert

La commune de Lauzach appartient à l'arrondissement de Vannes et au canton de Questembert qui regroupe sept autres communes : Berric, Le Cours, Larré, Molac, Péaule, Pleucadeuc et Questembert. Celui-ci accueillait une population totale de plus de 13 000 habitants en 1999.

Les 8 communes du Canton de Questembert	1982	1990	1999	Part
Berric	816	816	1027	7,9 %
Le Cours	378	351	401	3,1 %
Larré	587	649	639	4,9 %
Lauzach	444	501	551	4,2 %
Molac	949	914	1 006	7,7 %
Péaule	2 141	2 185	2 209	16,9 %
Pleucadeuc	1 331	1 380	1483	11,4 %
Questembert	4 962	5 081	5 717	43,9 %
Population totale du Canton de Questembert	11 608	11 877	13 033	100 %

Source : INSEE, RGP

Avec 551 habitants, Lauzach n'occupe que l'avant dernier rang sur le plan démographique au sein du canton de Questembert en regroupant 4,2 % de sa population totale. Le poids du chef-lieu est comparativement 10 fois plus élevé, puisque celui-ci centralise près de 44 % de l'ensemble de la population, et ceci, depuis près de 20 ans. Le poids relatif de Lauzach a quant à lui progressé de 3,8 % à plus de 4 % sur la même période, soulignant ainsi un certain dynamisme démographique (cf. tableau et cartes d'évolution démographique ci-après).

Contrairement à Lauzach, les deux seules autres communes du canton comportant moins de 1 000 habitants - Le Cours et Larré - ont connu une légère baisse de leur représentativité au cours des dernières années. Le positionnement géographique de Lauzach offre en effet des atouts supplémentaires permettant de conforter son attractivité : un accès direct aux réseaux de communication structurants, favorisant le développement d'une économie dynamique et l'implantation de nouveaux ménages, ou encore un attrait touristique lié à la proximité du littoral.

Lauzach peut en effet être présentée comme la porte d'entrée Sud du canton de Questembert, notamment en raison de son accès direct à la RN 165, voie express qui dessert le Sud-Ouest du territoire communal et constitue l'axe de liaison privilégié en direction des principaux pôles urbains de la façade maritime tels que Vannes et Lorient, à l'Ouest, ou Saint-Nazaire et Nantes au Sud-Est. La qualité et la rapidité de la desserte attachées à cet axe ont contribué à intégrer la commune de Lauzach dans l'aire de développement de l'agglomération vannetaise et lui permettent ainsi de bénéficier de son rayonnement et de son dynamisme.

La commune de Lauzach dispose d'une connexion directe avec cet axe structurant via la RD 140, axe de desserte principal de la commune et barreau de liaison privilégié avec le chef-lieu de canton de Questembert, via la RD 7.

La RD 140 permet également de mettre à portée les capitales des bassins de vie locaux quasi équidistants de Questembert et de Muzillac et constitue également l'axe de communication principal entre le chef lieu de canton, Berric, Lauzach et le littoral.

2.2 Un projet d'adhésion à une structure de coopération intercommunale

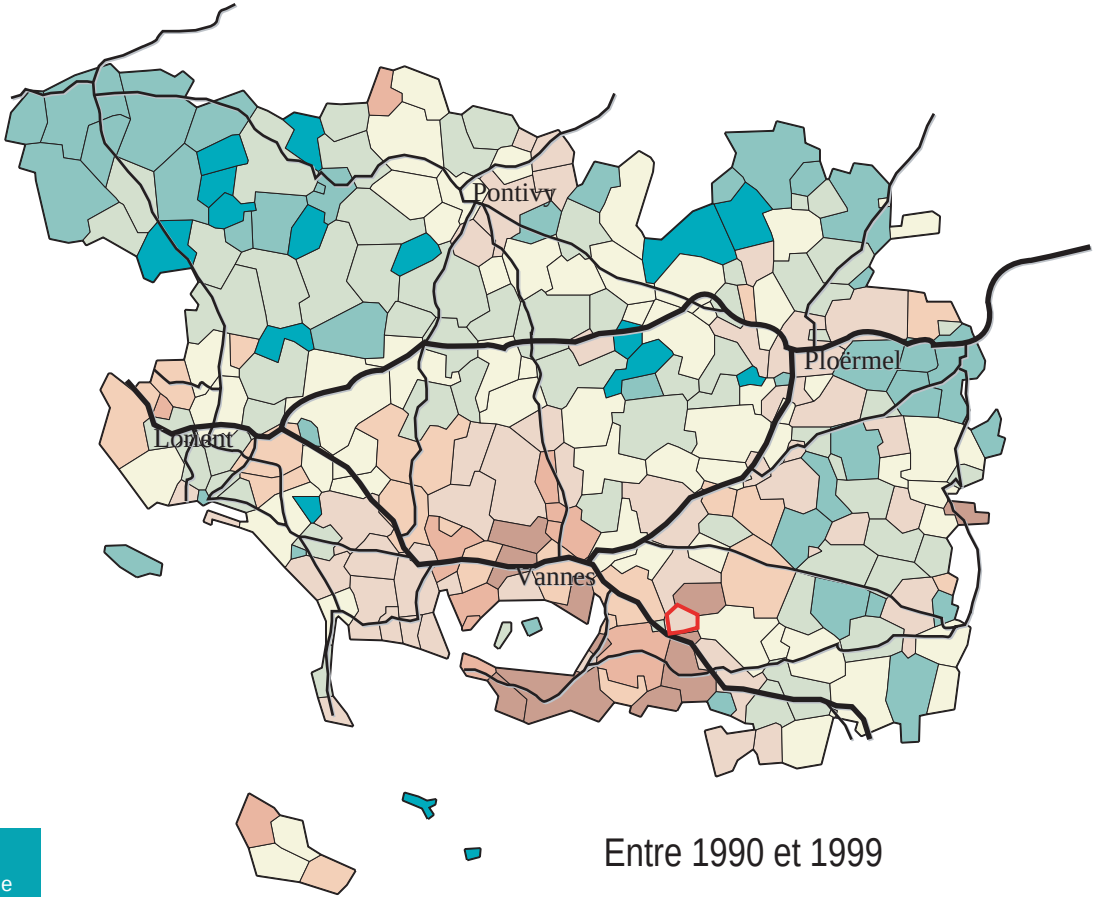
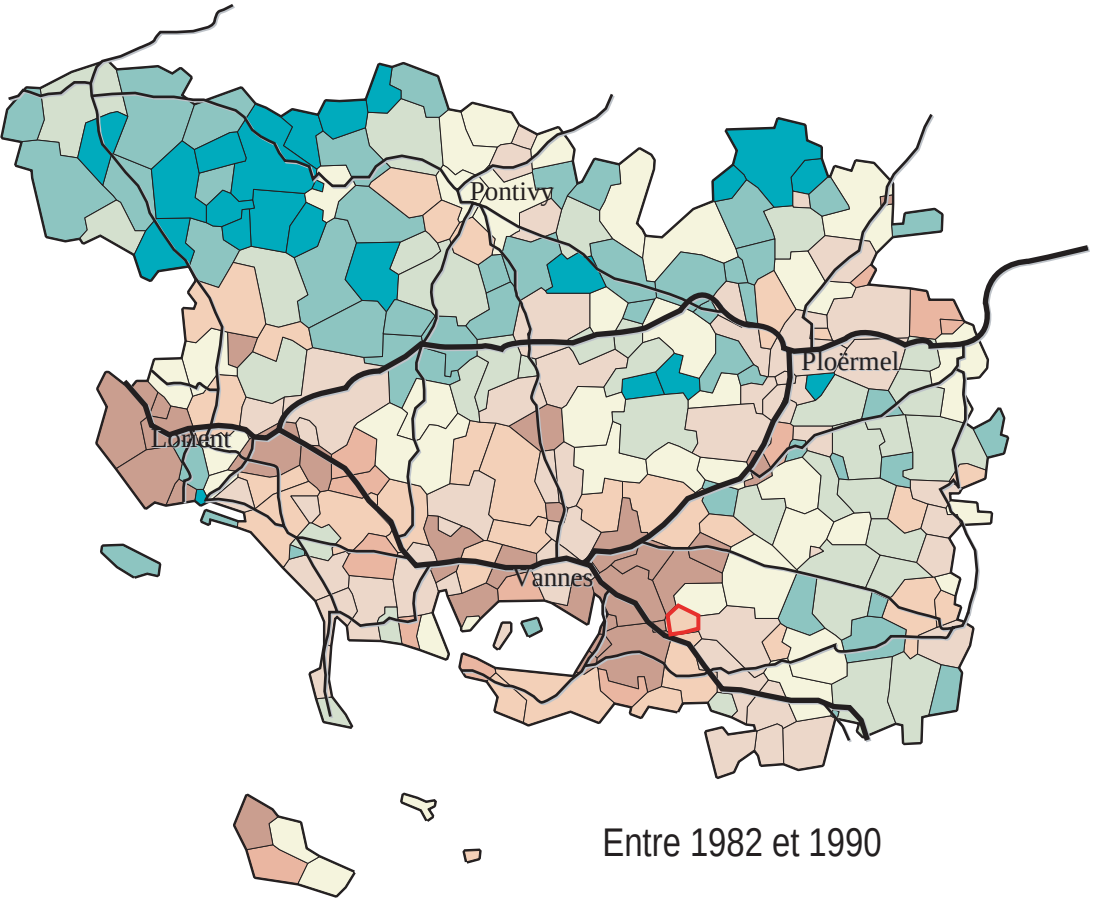
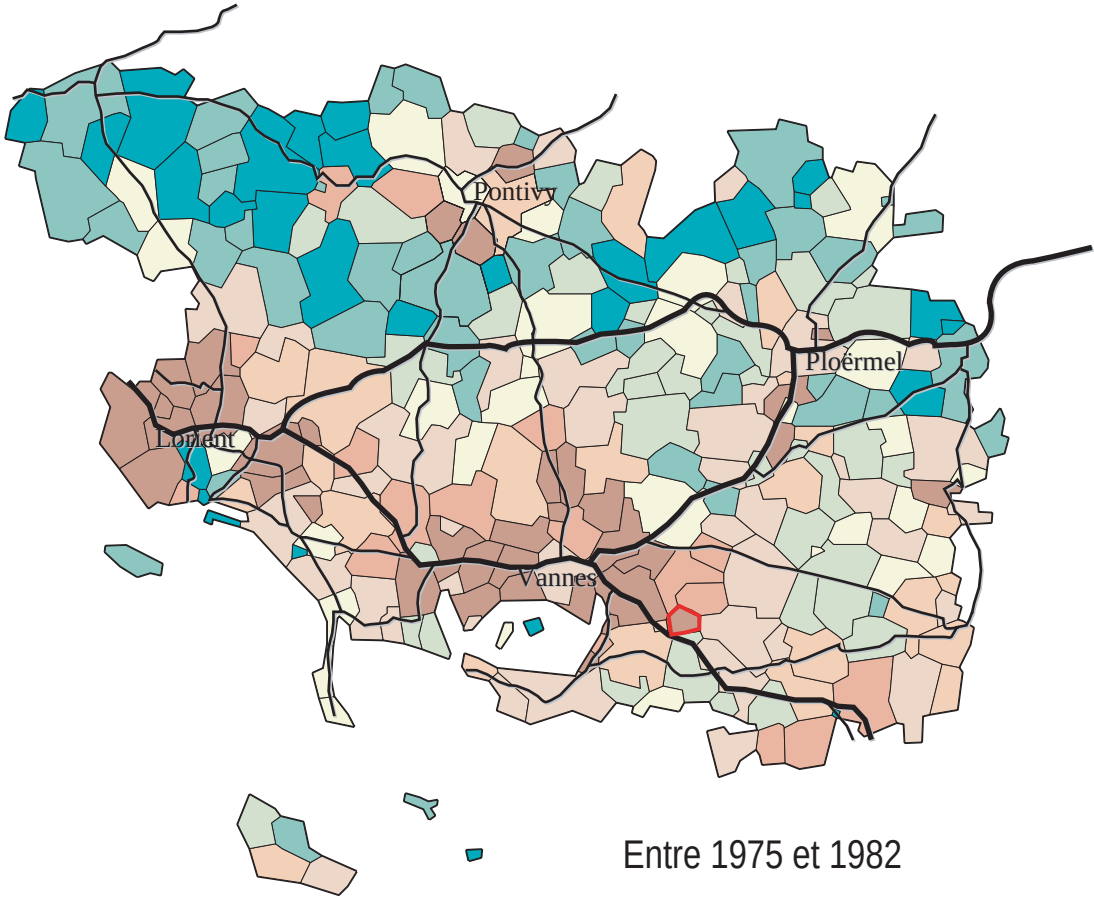
Avec les communes de Péaule et Berric, Lauzach s'interroge actuellement sur son adhésion éventuelle à la Communauté de communes de Questembert ou de Muzillac. Les programmes des deux communautés n'ayant pas les mêmes priorités, il s'agit de faire un choix en fonction des intérêts respectifs de chacun.

Lorsque la commune aura choisi d'adhérer à l'une ou l'autre des deux communautés, celle-ci sera alors membre du Syndicat Mixte chargé de mettre en place un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sur l'ensemble du territoire. A l'instar du PLU, ce document d'orientations repose sur les trois principes fondamentaux suivants :

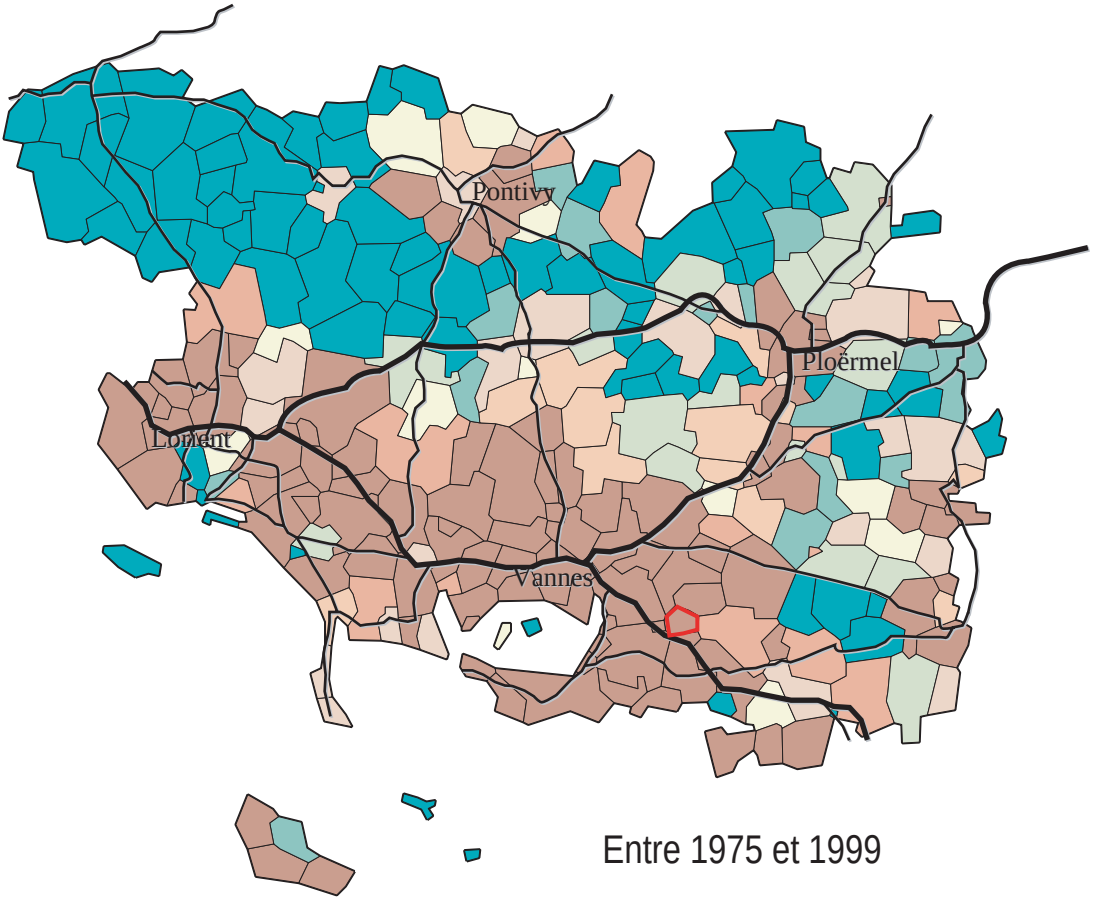
- l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat urbain et rural,
- le respect de l'environnement impliquant l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

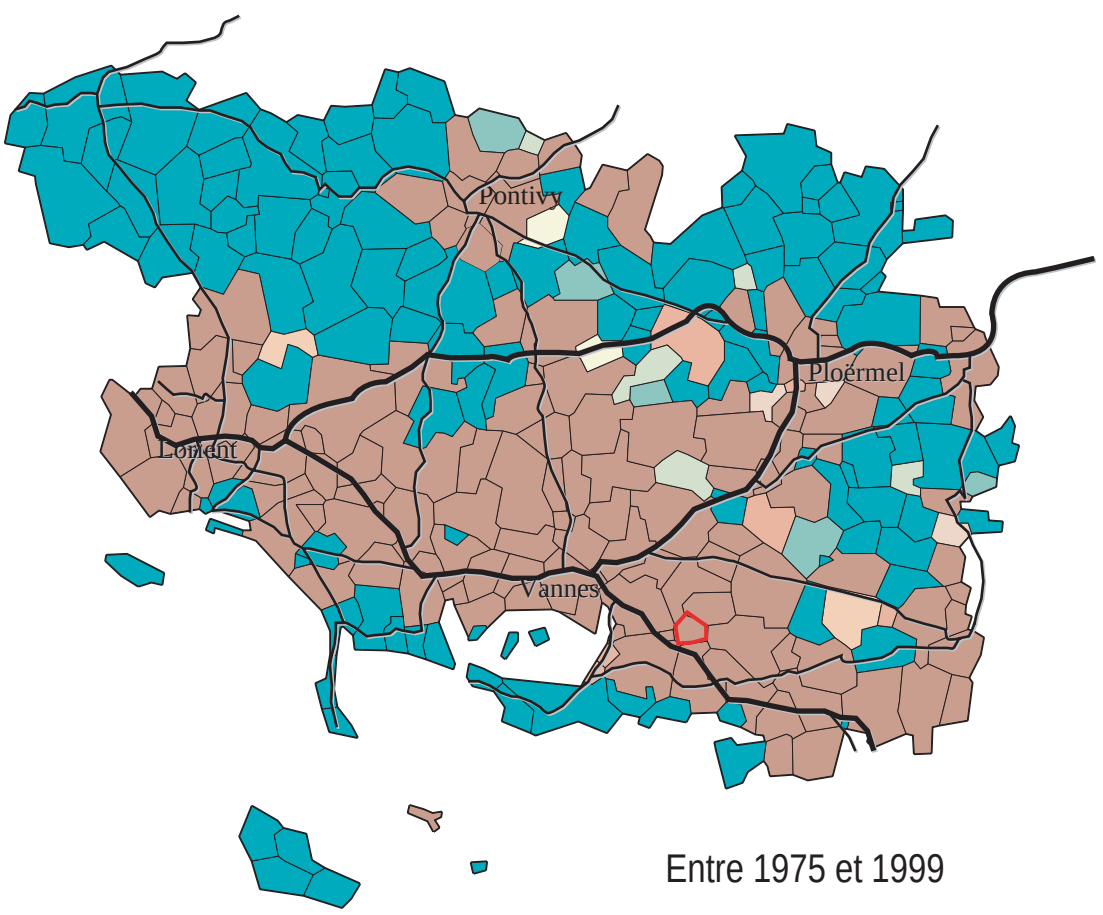
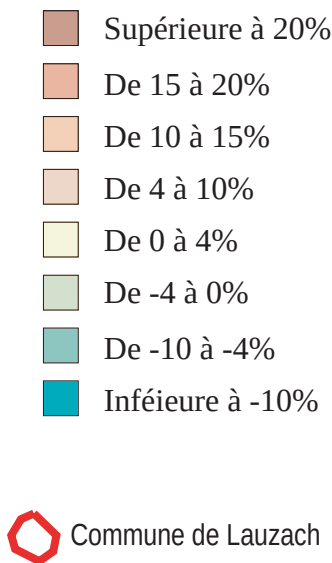
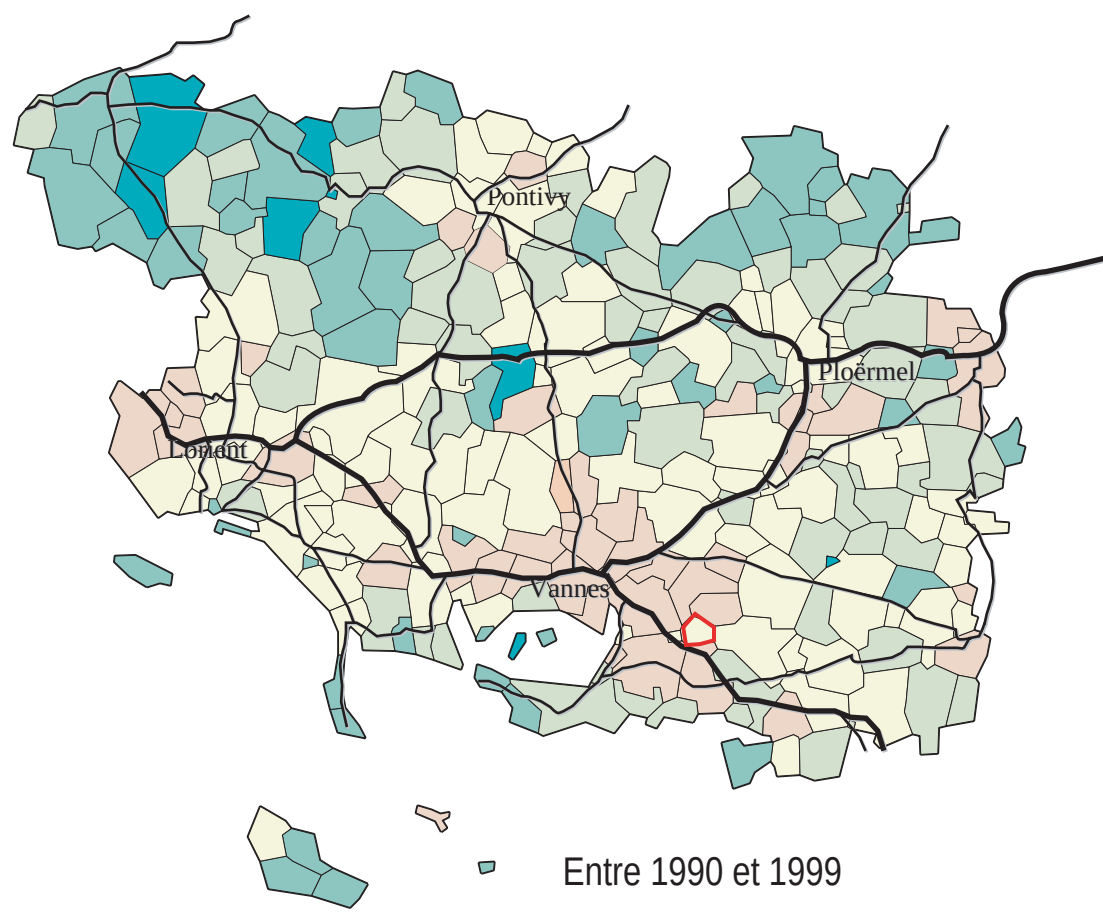
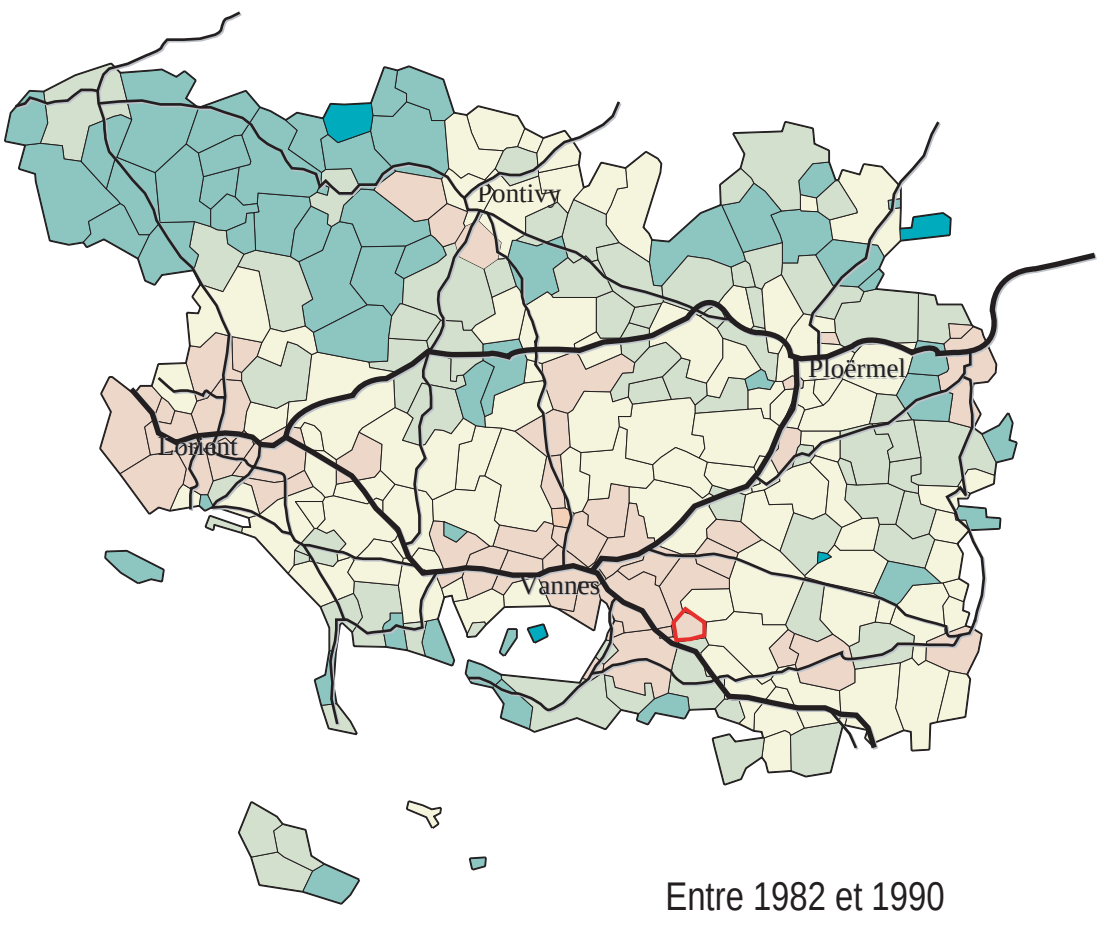
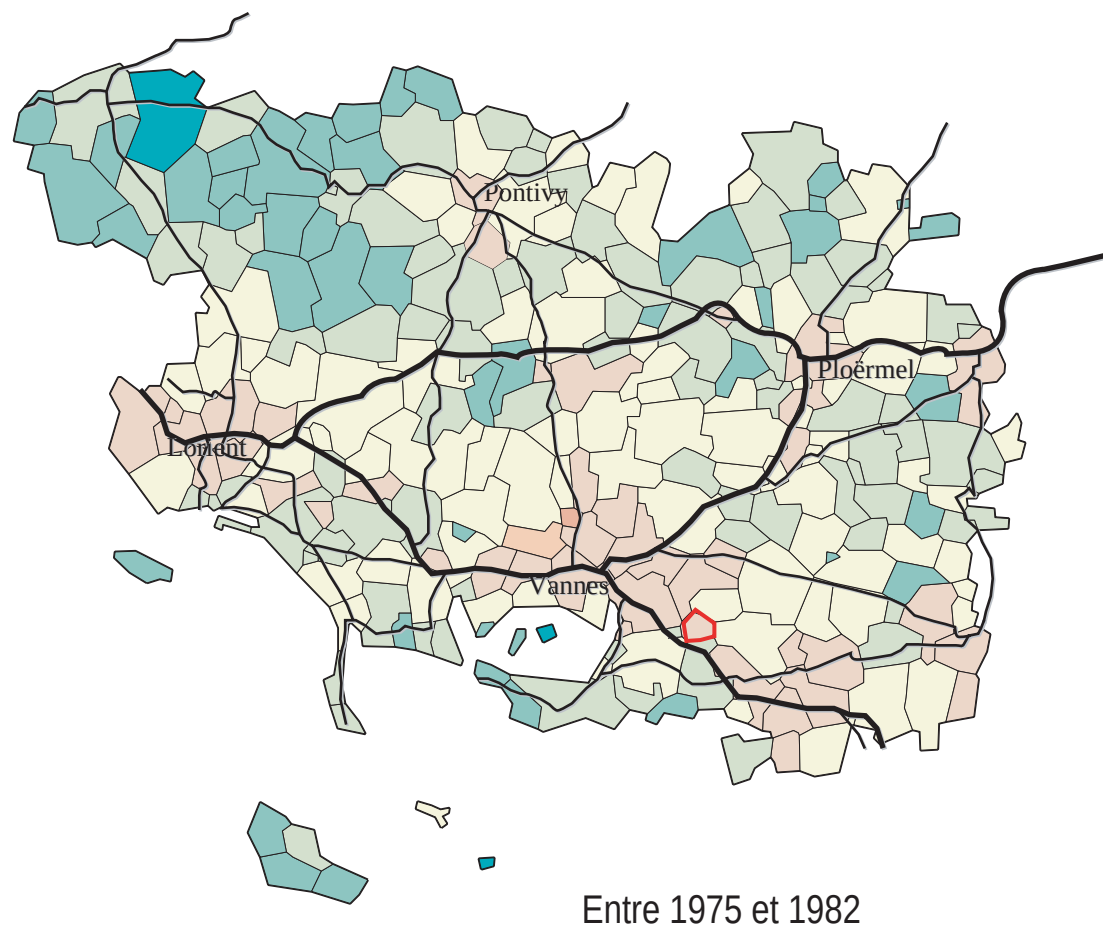
Lorsque le périmètre du SCOT aura été adopté par arrêté préfectoral, les communes auront l'obligation de solliciter l'accord préalable du Syndicat Mixte pour certains projets nécessitant la modification ou la révision de leur document d'urbanisme, notamment dans le cadre de l'ouverture ou de l'extension de nouvelles zones à urbaniser. En l'attente, celles-ci ne peuvent être ouvertes que de façon partielle et sous certaines conditions très restrictives.

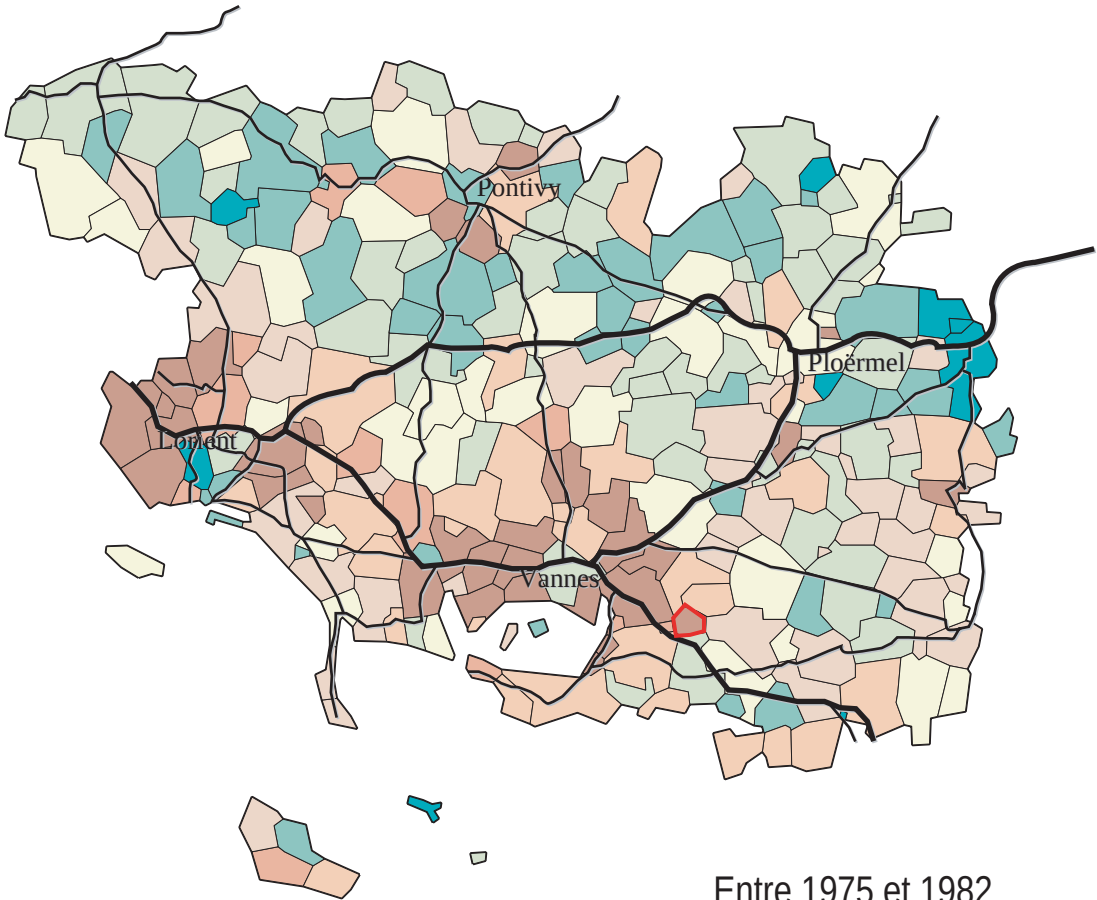
Dès l'entrée en vigueur du SCOT, les communes auront trois ans pour mettre leur PLU en compatibilité avec les orientations choisies.



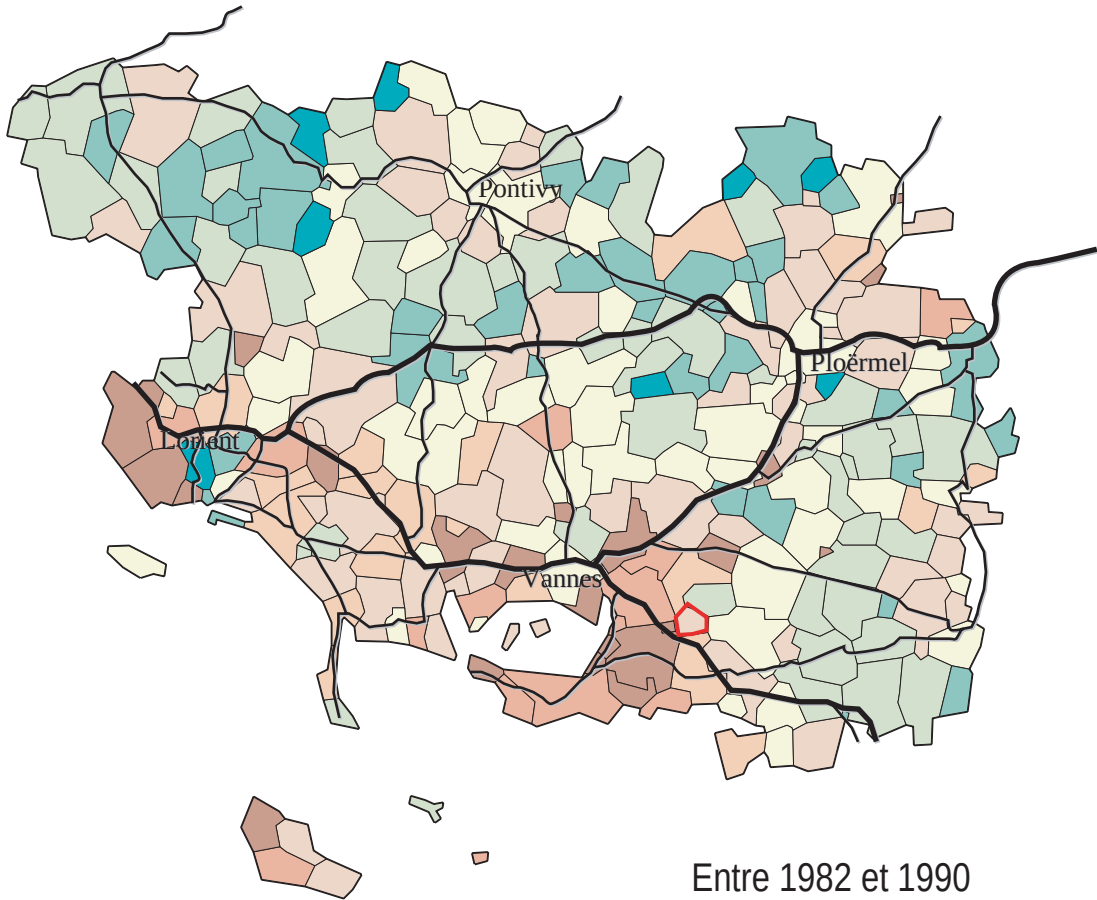
- Supérieure à 20%
 - De 15 à 20%
 - De 10 à 15%
 - De 4 à 10%
 - De 0 à 4%
 - De -4 à 0%
 - De -10 à -4%
 - Inférieure à -10%
- Commune de Lauzach



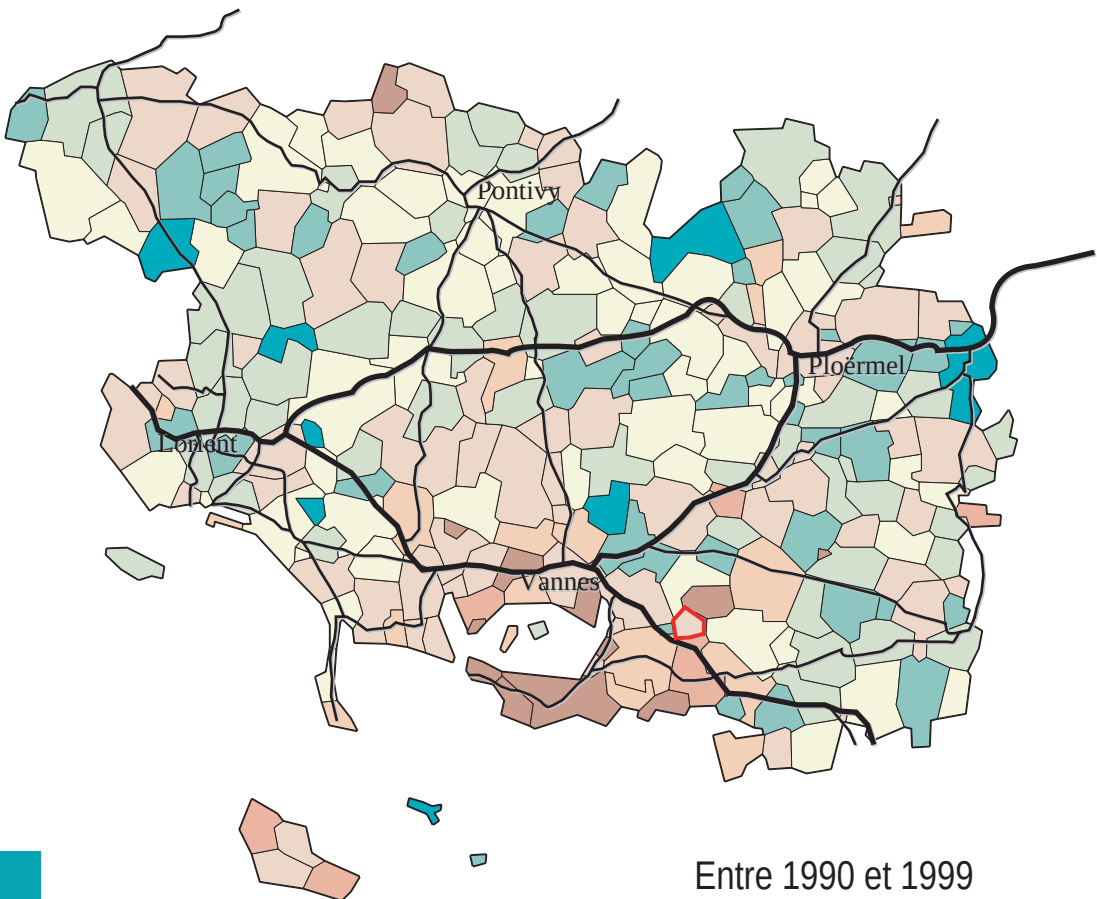




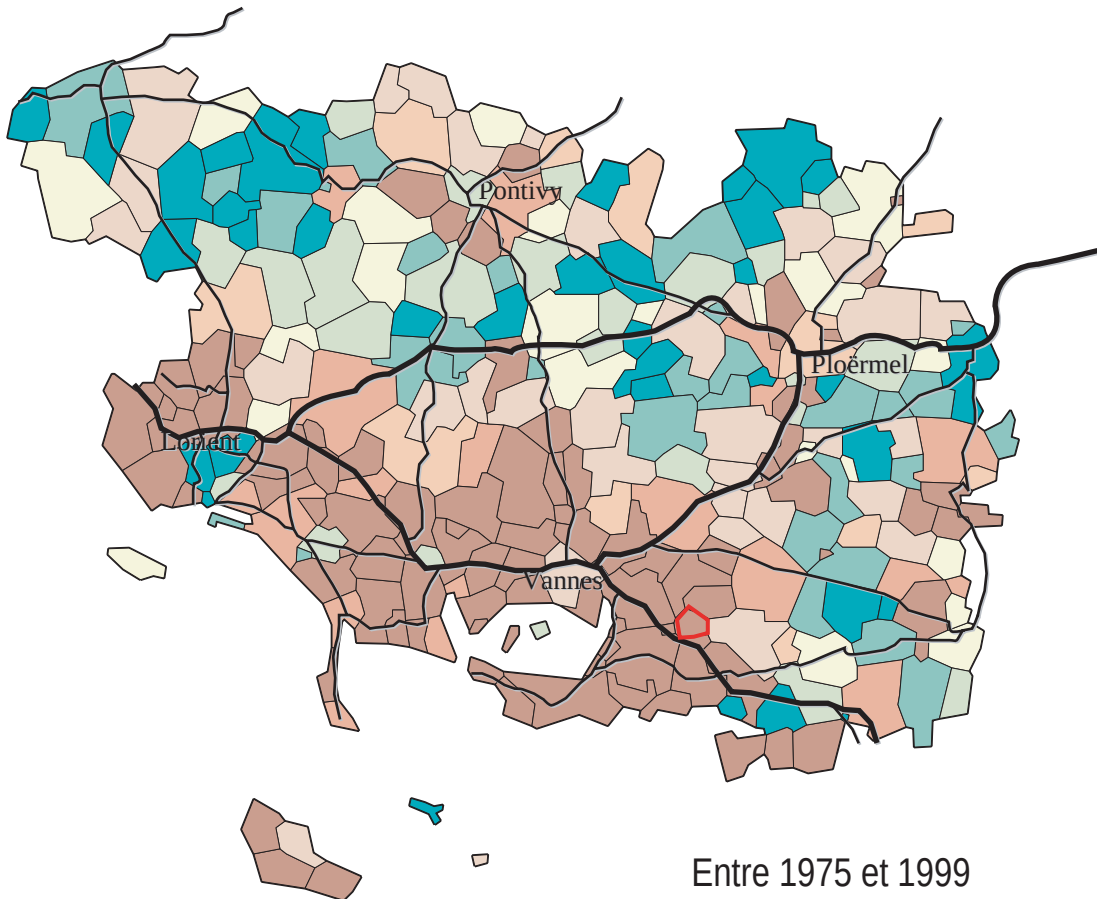
Entre 1975 et 1982



Entre 1982 et 1990



Entre 1990 et 1999



Entre 1975 et 1999

- Supérieure à 20%
- De 15 à 20%
- De 10 à 15%
- De 4 à 10%
- De 0 à 4%
- De -4 à 0%
- De -10 à -4%
- Inférieure à -10%

Commune de Lauzach

Chapitre 2 :

Une évolution socio-démographique influencée par la proximité de pôles urbains dynamiques et une politique de développement volontariste

I. Un dynamisme démographique marqué, porté par d'importants flux migratoires

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

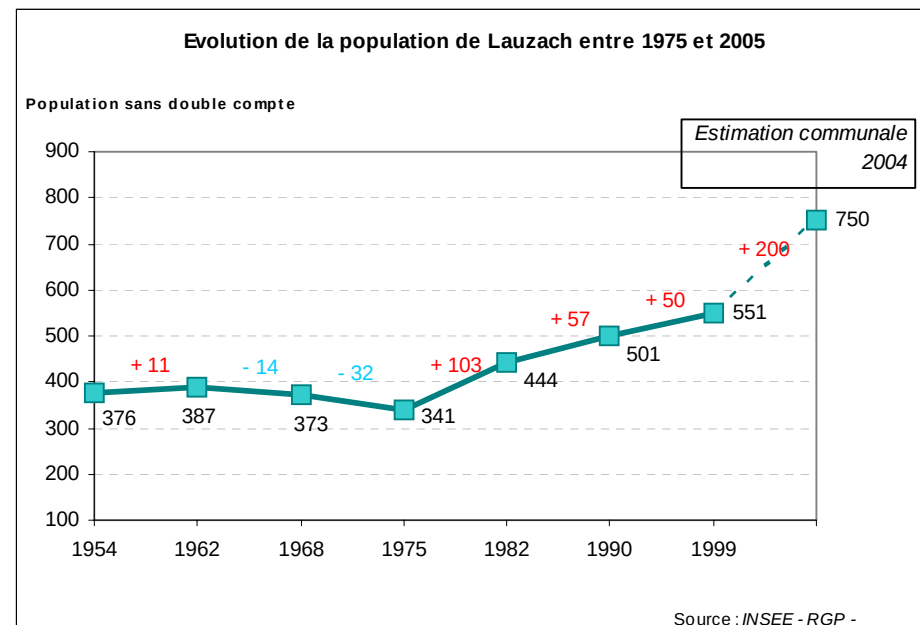
Ce positionnement influe directement sur les dynamiques socio-démographiques et économiques de la commune.

1.1. Une croissance démographique soutenue depuis 1975 ...

La commune de Lauzach enregistre une très forte croissance démographique à partir des années '70'. Ce regain de dynamisme est d'autant plus spectaculaire qu'il fait suite à une période d'exode de la population, ayant marqué la plupart des communes rurales au cours des années '60'.

Entre 1975 et l'aube du nouveau millénaire, la population communale a ainsi augmenté de près des 2/3 (+ 62 %) : celle-ci ayant gagné 210 habitants en 25 ans, alors qu'elle avait essuyé une perte de 35 habitants sur le quart de siècle précédent.

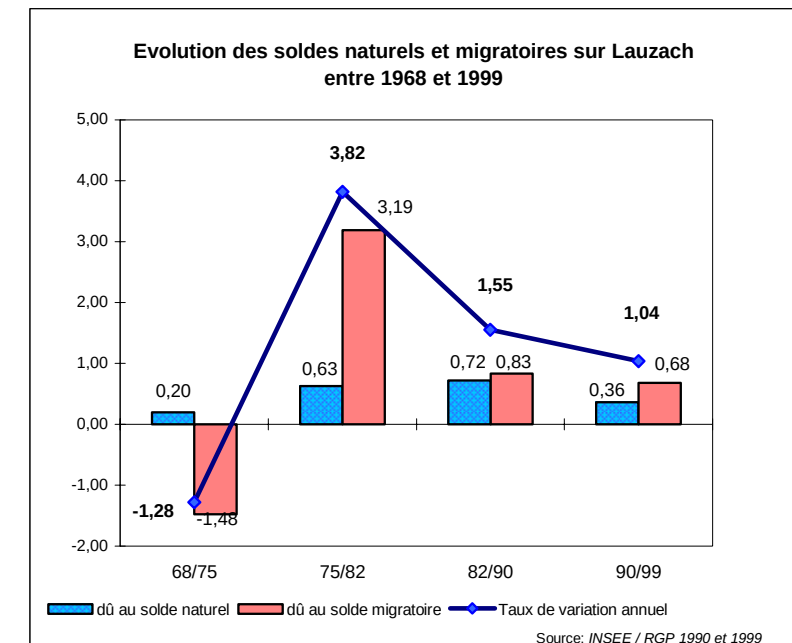
En dépit d'une hausse continue, le rythme de croissance semble tendre vers un ralentissement progressif, du moins jusqu'en 1999.



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

La reprise démographique observée à partir du milieu des années '70' est principalement liée à la dynamique de desserrement de l'agglomération vannetaise et à l'installation de l'usine PROCANAR. C'est en effet entre 1975 et 1982 que la croissance démographique est la plus marquée, avec une hausse de 103 habitants.

Le taux de croissance annuel atteint alors la valeur record de + 3,82 % : sur les 15 habitants que gagnait chaque année la commune entre 1975 et 1982, près de 13 étaient ainsi issus de l'excédent du solde migratoire.



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

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

Au cours des années '80' et '90', le ralentissement de l'accroissement de la population tient à une baisse sensible du solde migratoire : la commune ne gagne ainsi plus que 7 habitants par an entre 1982 et 1990 (dont 4 par excédent du solde migratoire), pour n'en gagner plus que 5 à 6 sur la dernière décennie, dont les 2/3 par apport de population nouvelle.

L'arrivée massive de nouveaux ménages au tournant des années '80' a permis de soutenir et de conforter le solde naturel pendant de nombreuses années. Cependant, en raison de la baisse progressive du solde migratoire, celui-ci a également amorcé une diminution.

1.3. Une accélération récente de la croissance démographique...

Selon l'estimation communale réalisée pour l'année 2004, la population de Lauzach atteindrait actuellement près de 750 habitants.

La commune aurait donc gagné 200 habitants en 5 ans, soit une croissance exceptionnelle de 40 habitants par an, dont les 3/4 serait lié aux excédents migratoires.

En effet, depuis le début des années 2000, l'excédent du solde naturel fait en moyenne gagner 10 habitants par an à la commune : celui-ci est donc responsable d'1/4 de la croissance démographique globale.

Le renforcement de l'attractivité de la commune et à la politique volontariste menée en faveur de l'accueil de nouveaux ménages sont à l'origine de cette nouvelle dynamique de développement.

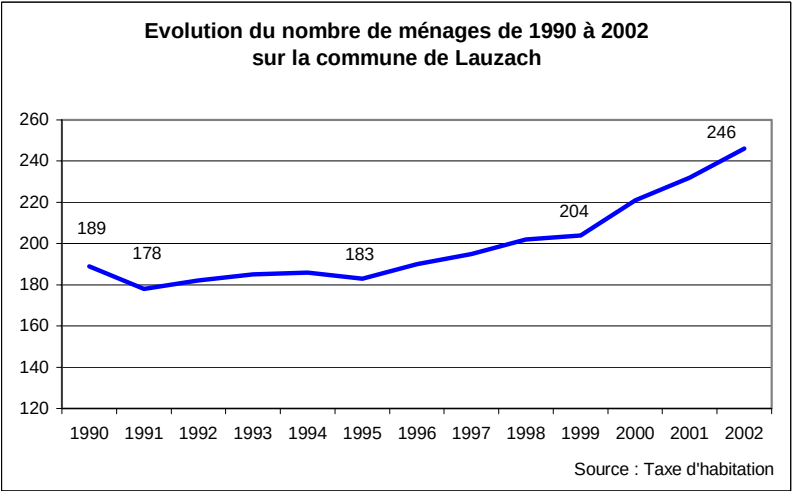
NB : l'estimation 2004 est calculée à partir de la population sans double compte définie par l'INSEE en 1999 et sur la base des naissances/décès enregistrés sur la commune, de l'évolution de permis de construire et du nombre de personnes par ménages.

1.5. Lauzach : une commune parmi les plus dynamiques du canton de Questembert

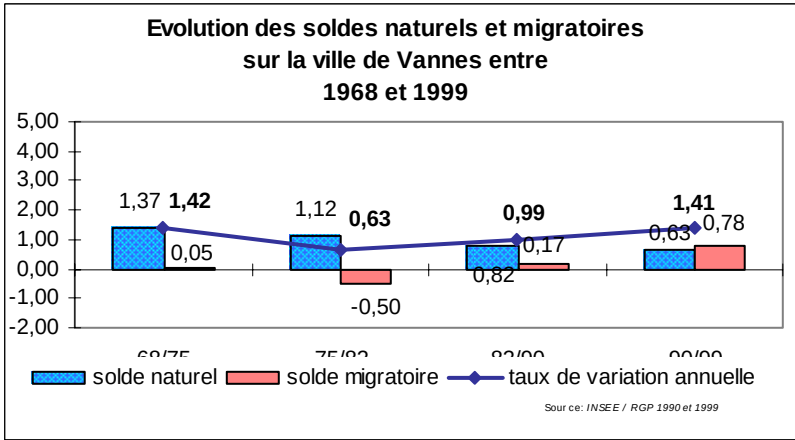
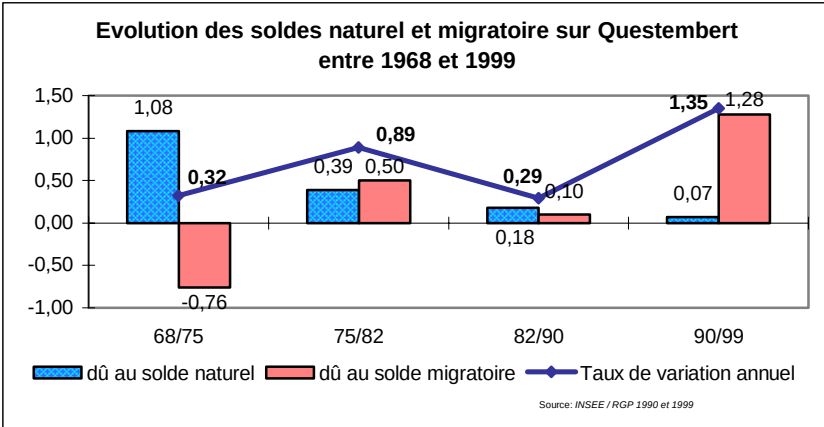
Au cours de la période 1975-1990, Lauzach se démarquait par rapport aux autres communes du canton. Celle-ci connaissait alors période de croissance sans commune mesure avec les autres communes du canton (si l'on excepte Berric pour la période 1975-1982).

La commune de Berric, localisée au Nord-Est, bénéficie actuellement d'un accroissement démographique conséquent, dans le sillage de la dynamique de la ville centre de Questembert.

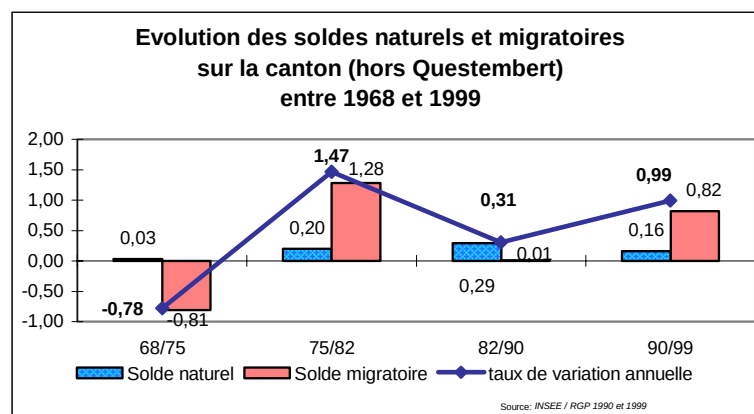
Lauzach profite quant à elle non seulement d'une certaine proximité du chef-lieu de canton (via la RD 140) mais aussi de son accessibilité rapide à la RN 165 au Sud, qui la met à portée du rayonnement de l'agglomération vannetaise et l'intègre dans son aire de rayonnement.



Evolution de la population et croissance démographique					
Source : INSEE/ RGP (population sans doubles comptes)					
	Taux de variation en %/an			Population	Population
	1975/1982	1982/1990	1990/1999	en 1990	en 1999
Berric	2,21	0,03	2,59	816	1027
Cours (Le)	-0,80	-0,92	1,49	351	401
Larré	0,83	1,26	-0,17	649	639
Lauzach	3,82	1,55	1,04	501	551
Molac	0,65	-0,48	1,09	914	1 006
Péaule	1,56	0,29	0,09	2 185	2 209
Pleucadeux	2,00	0,42	0,83	1 380	1 483
canton (hors Questembert)	1,47	0,31	0,99	6 796	7 316
Questembert	0,89	0,29	1,35	5 081	5 717
Département	0,67	0,60	0,42	619 838	643 873
dont commune rurale	0,69	0,36	0,22	246 415	251 415



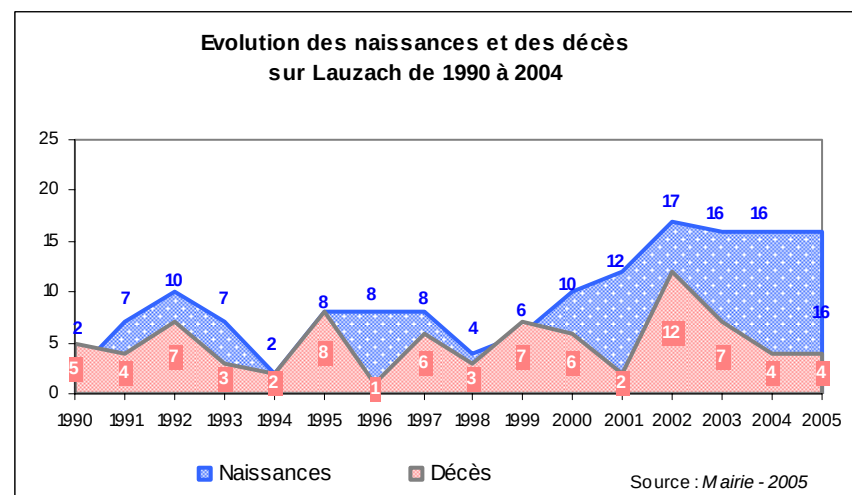
Le taux de variation annuel de Lauzach est toujours supérieur à celui du canton (hors Questembert), et ceci bien qu'un grand nombre de communes ait profité de la récente dynamique démographique.



1.6. Un renouvellement naturel de la population aujourd'hui assuré

1.6.1. Le maintien d'un solde naturel positif

Les données communales permettent de confirmer la progression récente du solde naturel sur la commune. Depuis l'année 2000, l'excédent des naissances par rapport aux décès fait en moyenne gagner chaque année 10 habitants supplémentaires à la commune.



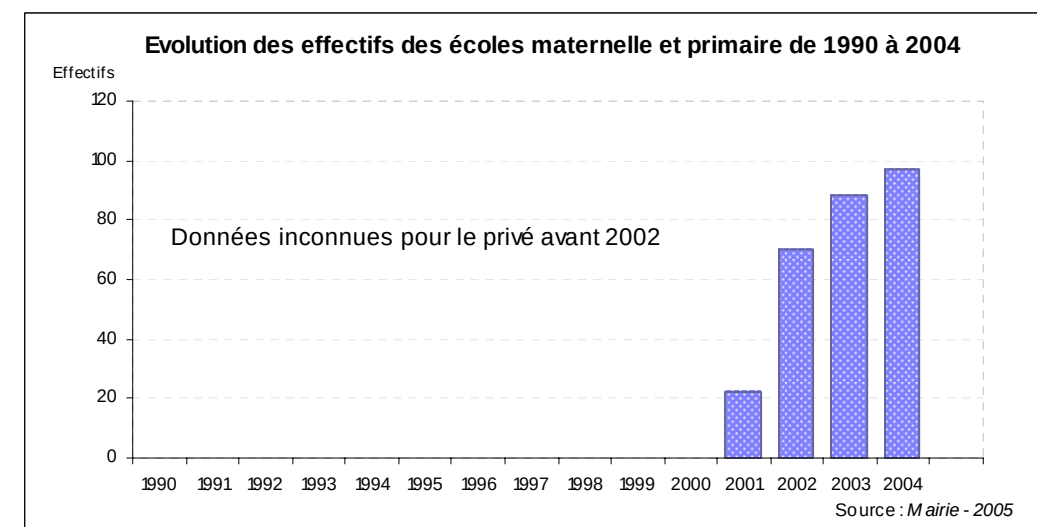
Après une phase de progression particulièrement forte des naissances au début des années 2000, celles-ci se stabilisent à hauteur du pic enregistré en 2002 (17 naissances). La baisse conjointe du nombre de décès sur la même période entraîne donc une hausse du solde naturel.

Le maintien des naissances à un niveau élevé devrait en toute logique avoir des répercussions sur les effectifs scolaires des années à venir.

1.6.2. Un excédent des naissances permettant d'alimenter les effectifs scolaires

Les naissances enregistrées sur Lauzach permettent de soutenir les effectifs scolaires des deux écoles de la commune.

L'école publique de la Farandole et l'école privée de Notre-Dame de la Clarté, qui comportent chacune 2 classes (1 classe maternelle et 1 cours élémentaire), accueillent actuellement près d'une centaine d'élèves.



Lauzach connaît une progression sans précédent du nombre d'enfants scolarisés sur son territoire à partir de 2001, date d'ouverture de l'école publique.

L'école privée, qui avait été contrainte de fermer sa troisième classe en 1998, passant ainsi d'une soixantaine d'élèves à une quarantaine, gagne également de nouveaux élèves (49 enfants scolarisés en 2004).

L'école publique, dont l'ouverture correspondait à des besoins bien réels, a doublé ses effectifs dès la deuxième année.

A la rentrée 2004, l'école accueille 48 élèves au total, soit 33 élèves supplémentaires par rapport à 2001. La progression des effectifs est donc particulièrement forte : + 220 % en l'espace de 3 ans.

Sur les 15 élèves scolarisés en 2001, 6 habitaient une commune extérieure, tandis qu'une vingtaine d'enfants étaient scolarisés dans une autre commune (principalement sur la Trinité sur Surzur).

A l'heure actuelle, la capacité d'accueil des équipements scolaires et leurs possibilités d'extension permettent d'anticiper sereinement la hausse prévisible des effectifs.

La commune de Lauzach dispose également d'une cantine et d'une garderie dans chaque école.

II. Une population particulièrement jeune

2.2. Une très bonne représentation des jeunes ménages...

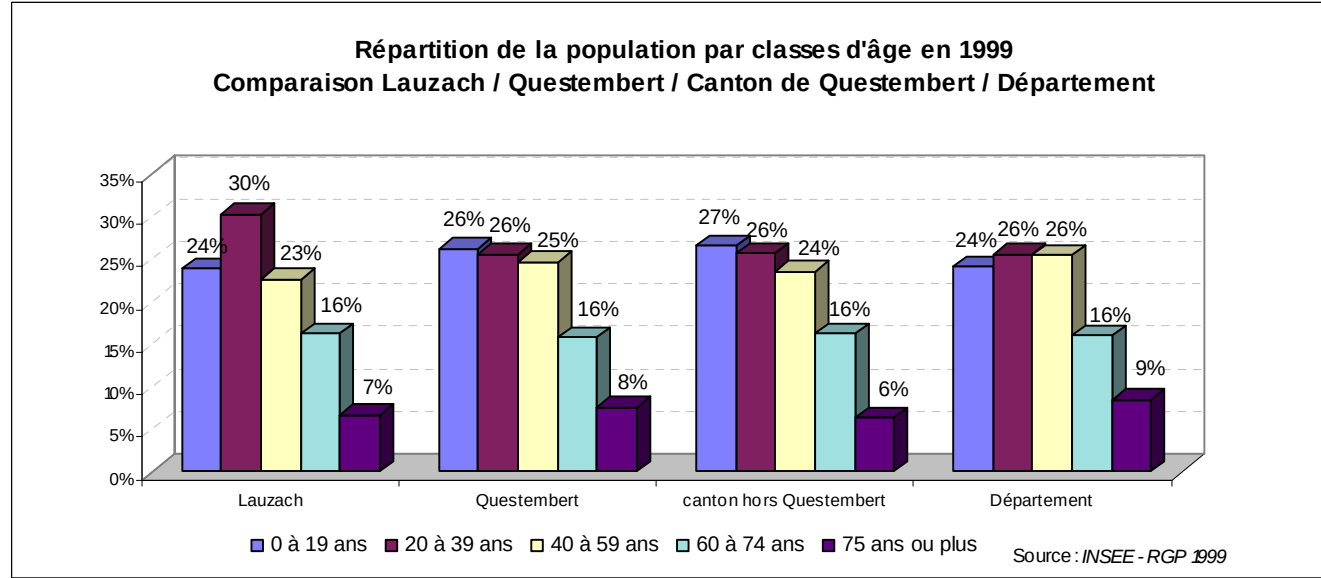
A Lauzach, plus d'un habitant sur deux a moins de 40 ans en 1999 (soit 54 %).

De façon générale, la population cantonale apparaît plus jeune qu'au niveau départemental. Celle-ci compte en moyenne 52 % de moins de 40 ans, contre 50 % sur l'ensemble du département. Les moins de 20 ans y sont également mieux représentés : près de 27 %, contre 24 % dans le département.

Par ailleurs, si la répartition de la population au-delà de 40 ans est comparable à l'échelle communale, cantonale et départementale, les plus de 75 ans sont plus largement représentés au niveau départemental : 9 % contre 7 % en moyenne.

Bénéficiant des retombées démographiques liées à l'importance de ses apports migratoires et du maintien de son solde naturel, la commune de Lauzach présente une population encore plus jeune qu'à l'échelle cantonale : les 20-39 ans y sont largement majoritaires : 30 %, contre 26 % en moyenne.

La bonne représentativité de cette catégorie, correspondant généralement aux populations de jeunes actifs en âge d'avoir des enfants, traduit un certain niveau de dynamisme pour la commune.



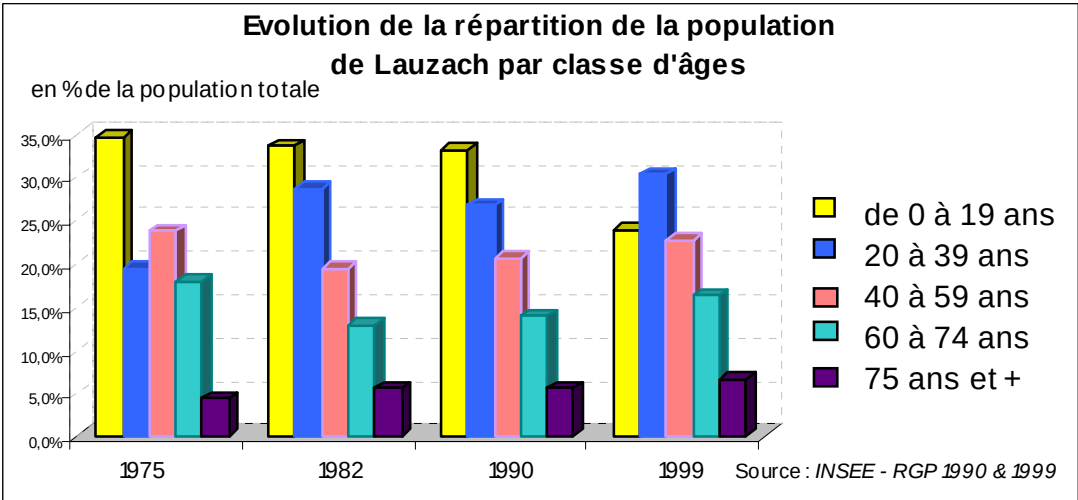
2.1.toutefois contrariée par une amorce de vieillissement de la population...

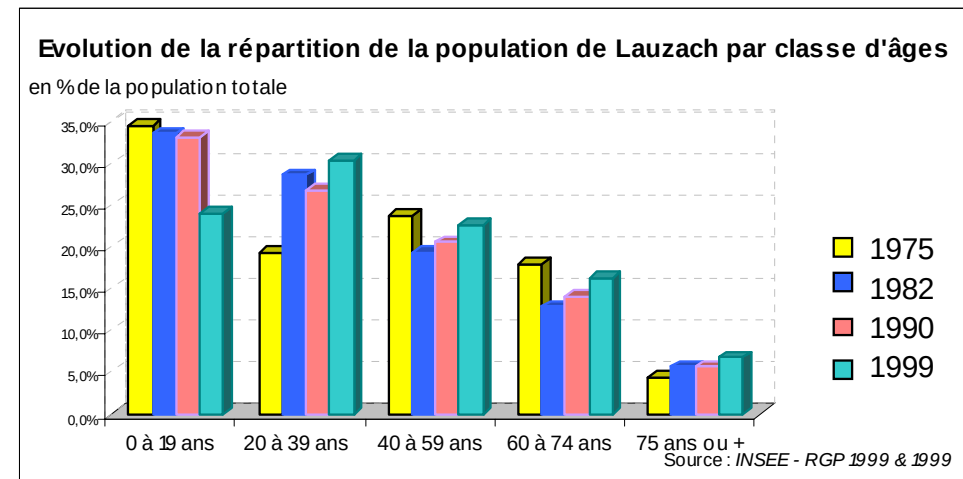
Bien que l'indice de jeunesse de la commune soit comparable à celui du canton, de la commune de Questembert ou du Département et de Dinan (1,1 en moyenne), sa diminution progressive est le signe d'une tendance sensible au vieillissement de la population.

Evolution de la structure par âge de la population de Lauzach

Commune	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	Total	Indice de jeunesse *
1975	118	66	81	61	15	341	1,6
% 1975	34,6%	19,4%	23,8%	17,9%	4,4%	100%	
1982	149	127	86	57	25	444	1,8
% 1982	33,6%	28,6%	19,4%	12,8%	5,6%	100%	
1990	166	134	103	70	28	501	1,7
% 1990	33,1%	26,7%	20,6%	14,0%	5,6%	100%	
1999	132	167	125	90	37	551	1,0
% 1999	24,0%	30,3%	22,7%	16,3%	6,7%	100%	
canton (hors Questembert)	26,6%	27,1%	23,6%	16,3%	6,4%	100%	1,1
Questembert	26,2%	25,6%	24,7%	15,8%	7,6%	100%	1,1
Département du Morbihan	24,2%	25,7%	25,5%	16,1%	8,5%	100%	1,0

* Part des moins de 20 ans/plus de 60 ans (le rapport idéal étant de 2). Source : I.N.S.E.E.





Au cours de 25 dernières années la répartition de la population a évolué de la façon suivante :

- La part des jeunes de moins de 20 ans n'a cessé de décroître entre 1975 et 1999 : de 34,6 % à 24 %. Si l'augmentation constante de leurs effectifs est parvenu à les maintenir à un niveau élevé jusqu'en 1990 (environ 1/3 de la population), la baisse observée sur la dernière décennie (- 20 %) les a relégué au second rang.

Cette diminution semble due à la décohabitation des jeunes mais également à la répercussion de l'affaïssement du solde migratoire à partir des années '80' qui s'est accompagnée d'une baisse du solde naturel.

- Au cours de la dernière décennie, l'augmentation de la part des 20-39 ans est la plus significative (+ 4 points). Cette progression tient surtout au fait que les moins de 20 ans de la décennie précédente, qui sont venus alimenter cette catégorie, n'ont pas été renouvelés. Il faut également s'attendre à un glissement de cette tranche d'âge (majoritaire à 30 %) vers la génération des plus de 40 ans pour les prochaines années.
- Autre signe du vieillissement de la population : la part des personnes âgées de plus de 40 ans n'a cessé de progresser sur les vingt dernières années.

La part des plus de 60 ans rejoint même pour la première fois celle des moins de 20 ans.

A l'avenir, l'enjeu principal consistera à assurer le renouvellement des populations les plus jeunes face à l'accroissement et au glissement des classes d'âges suivantes, cette dynamique entraînant un phénomène inexorable de vieillissement de la population.

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

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

En 1999, la commune de Lauzach compte 217 ménages, soit comparativement deux fois plus qu'en 1975.

La population totale n'ayant progressé dans le même temps 'que' de 62 %, la composition des ménages résidant à Lauzach a par conséquent connu une certaine restructuration.

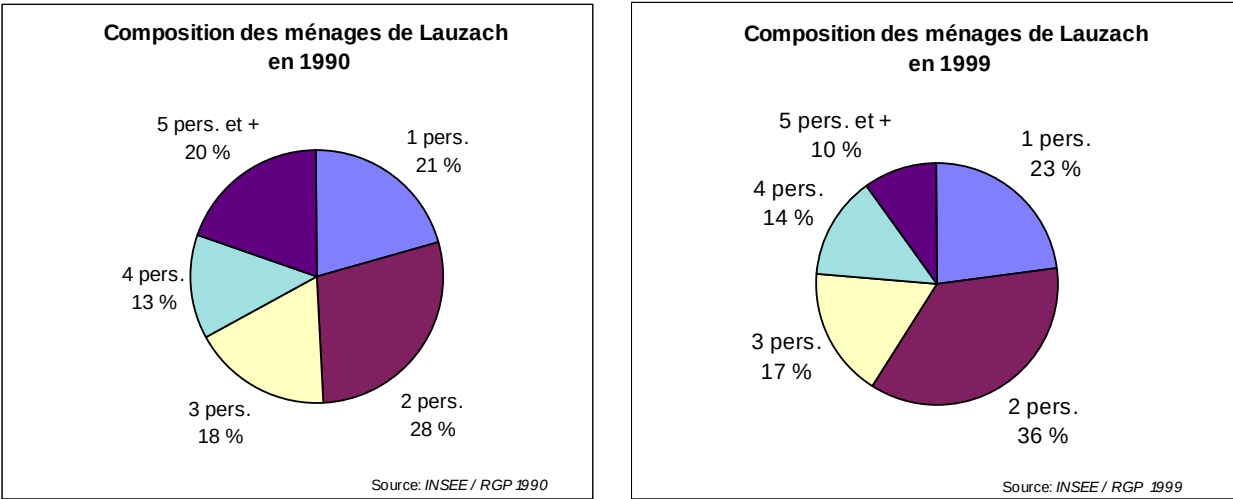
Evolution de la composition des ménages à Lauzach

Evolution de la composition des ménages								
Commune de Lauzach								
Source : INSEE								
Commune	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +	Total	Moyenne	
1975	28	21	15	23	23	110	3,10	
% - 1975	25,5%	19,1%	13,6%	20,9%	20,9%	100,0%		
1982	31	40	28	20	31	150	2,96	
% - 1982	20,7%	26,7%	18,7%	13,3%	20,7%	100,0%		
1990	36	49	31	23	34	173	2,90	
% - 1990	20,8%	28,3%	17,9%	13,3%	19,7%	100,0%		
1999	50	78	37	30	22	217	2,54	
% - 1999	23,0%	35,9%	17,1%	13,8%	10,1%	100,0%		
Canton hors Questembert	713	878	431	471	311	2 804	2,61	
% - 1999	25,4%	31,3%	15,4%	16,8%	11,1%	100,0%		
Département - 1999	84675	83736	39253	37727	20869	266 260	2,42	
% - 1999	31,8%	31,4%	14,7%	14,2%	7,8%	100,0%		

Source : INSEE

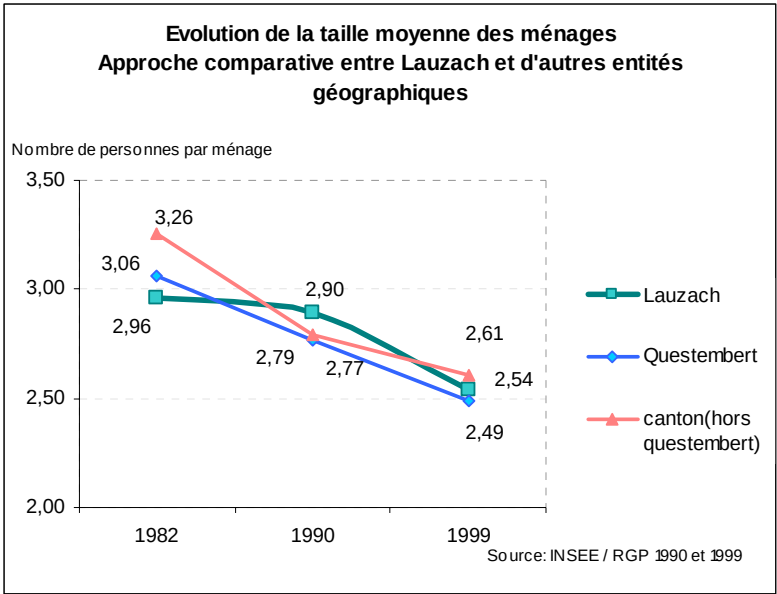
- Le nombre de ménages d'une et deux personnes a plus que doublé en 25 ans. En 1999, ces derniers représentent plus de la moitié (59 %) des ménages de Lauzach, dépassant ainsi la moyenne cantonale (57 %) tout en se rapprochant des valeurs enregistrées à l'échelle départementale (63 %),
- Le nombre de ménages de 3 à 4 personnes, soit les familles avec un ou deux enfants à charge, a également connu une forte croissance (+ 75 %). Leur rythme de progression ralenti toutefois par rapport à celui des petits ménages : + 24 % contre + 51 % pour les ménages de 1 à 2 personnes sur la dernière décennie. Ceux-ci représentent encore 31 % de l'ensemble des ménages, soit comparativement plus qu'à Questembert (28 %) et presque autant que sur les autres communes du canton (32 %).
- Le nombre de familles avec trois enfants et plus a brusquement diminué entre les deux dernières périodes intercensitaires, après avoir connu une progression constante jusqu'en 1990. Cela est dû à la décohabitation des jeunes mais aussi au fait que, d'une manière générale, les familles dites « nombreuses » sont moins fréquentes. En 1999, les familles d'au moins 5 personnes ne représentent plus que 10 % des ménages, soit une part comparable à celle du canton, mais encore supérieure à celle du département (8 %).

Les ménages de 2 personnes constituent la catégorie la mieux représentée. Ces derniers ont connu la plus forte progression (+ 59 %) et sont également mieux représentés qu'à l'échelle cantonale et départementale (36 % contre 31 %). Il s'agit généralement de couples mais également de plus en plus souvent de familles monoparentales.



2.3.2. Une diminution constante de la taille moyenne des ménages

Bien que la taille moyenne des ménages diminue à l'exemple de ce qui peut être observé à l'échelon national, celle-ci se maintient à un niveau relativement élevé : 2,54 personnes en moyenne, contre 2,42 au niveau départemental.



Le phénomène de 'dessalement' est à l'origine de la réduction progressive de la taille des ménages. Les causes en sont multiples : vieillissement de la population, départ des enfants, baisse de la natalité, augmentation des divorces et des familles monoparentales...

III. Un dynamisme économique marqué

3.1. Une augmentation constante de la part des actifs travaillant à l’extérieur, en dépit d’une offre d’emplois conséquente sur la commune

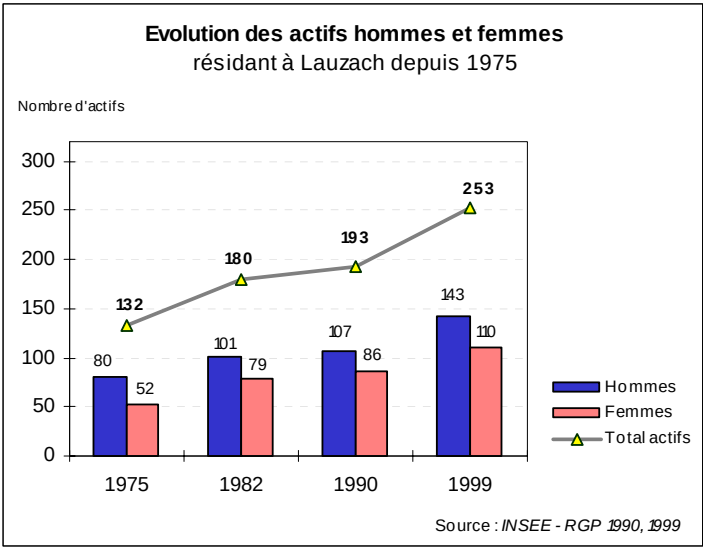
En 1999, la commune de Lauzach compte 253 actifs pour 551 habitants. En doublant par rapport à 1975, la population active totale a connu une progression particulièrement forte, très supérieure à celle de l’ensemble la population communale (+ 92 % contre + 52 % sur la même période).

Le taux d’activité (nombre d’actifs par rapport à la population totale de 20 à 59 ans) **atteint ainsi 83,9 %**, soit un taux comparable à celui du canton (84,1 %), et supérieur à celui de la commune de Questembert (82,3 %).

Parmi les 253 actifs que compte la commune, 25 chômeurs (hommes et femmes confondus) ont été recensés. Le taux de chômage, évalué à 9,9 %, est comparable à celui de l’ensemble du canton (9,5 %), mais demeure néanmoins supérieur à celui de Questembert (8,5 %).

3/4 des actifs occupant un emploi exercent leur activité en dehors de la commune (soit 76 %). Cette part n’a cessé de progresser sur les 20 dernières années : de 1 actif sur 2 en 1982, à plus de 3 actifs sur 4 en 1999 (cf. graphiques page suivante).

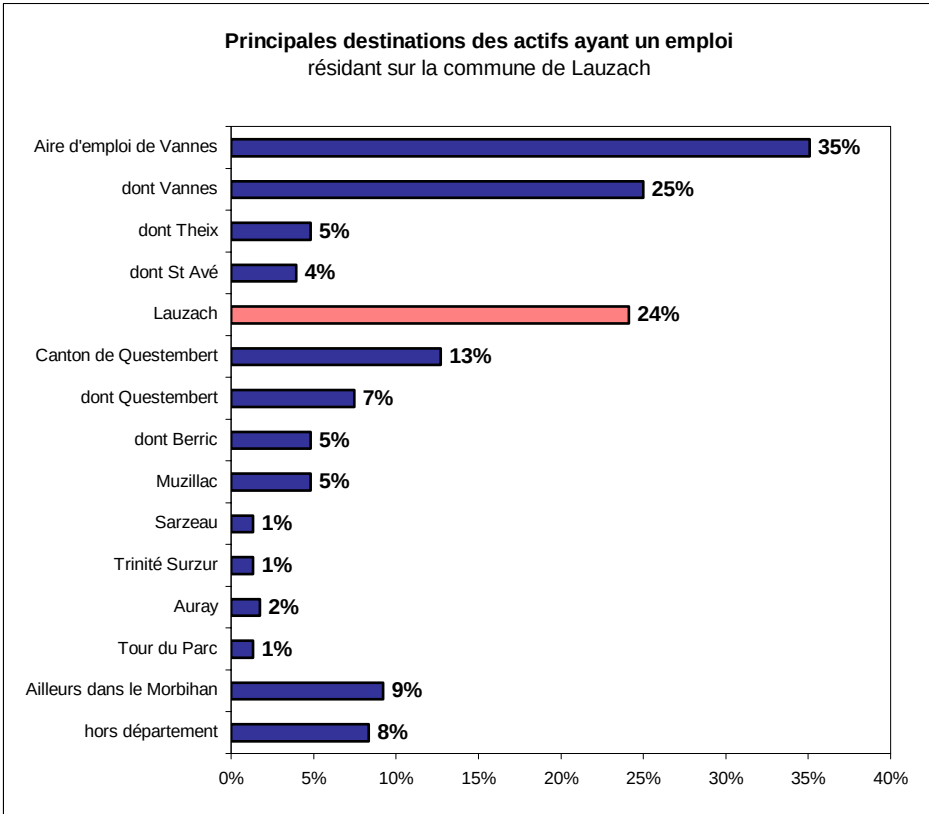
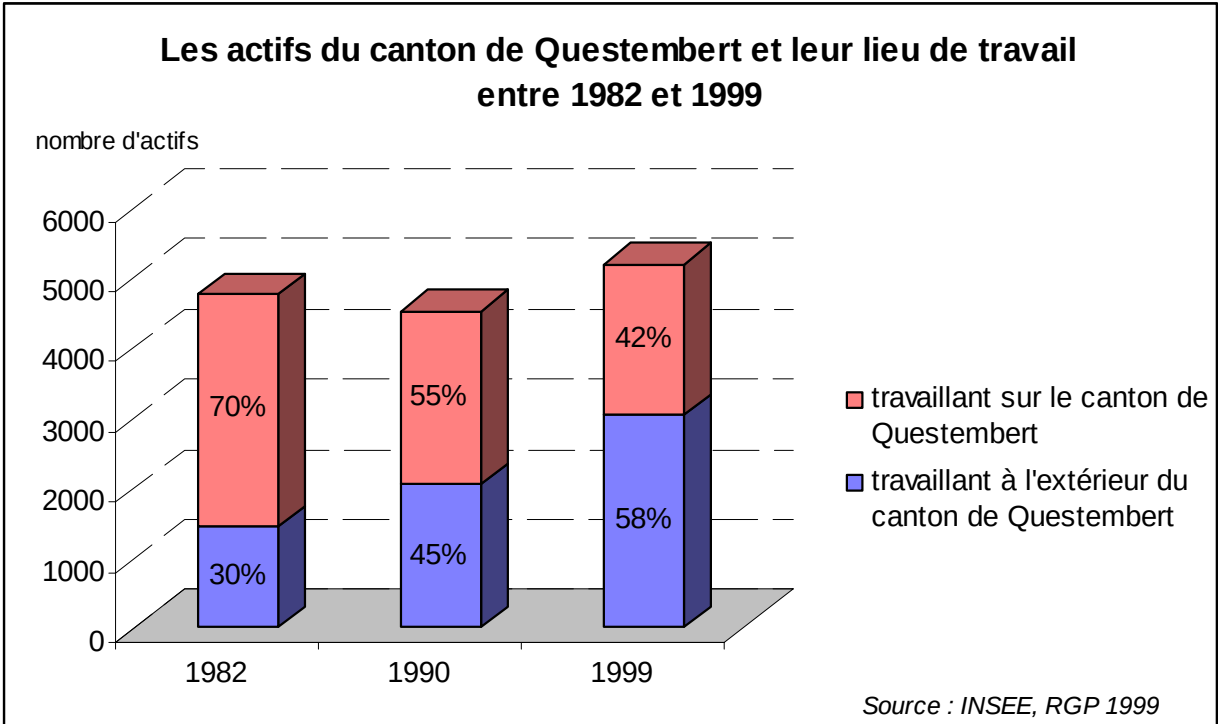
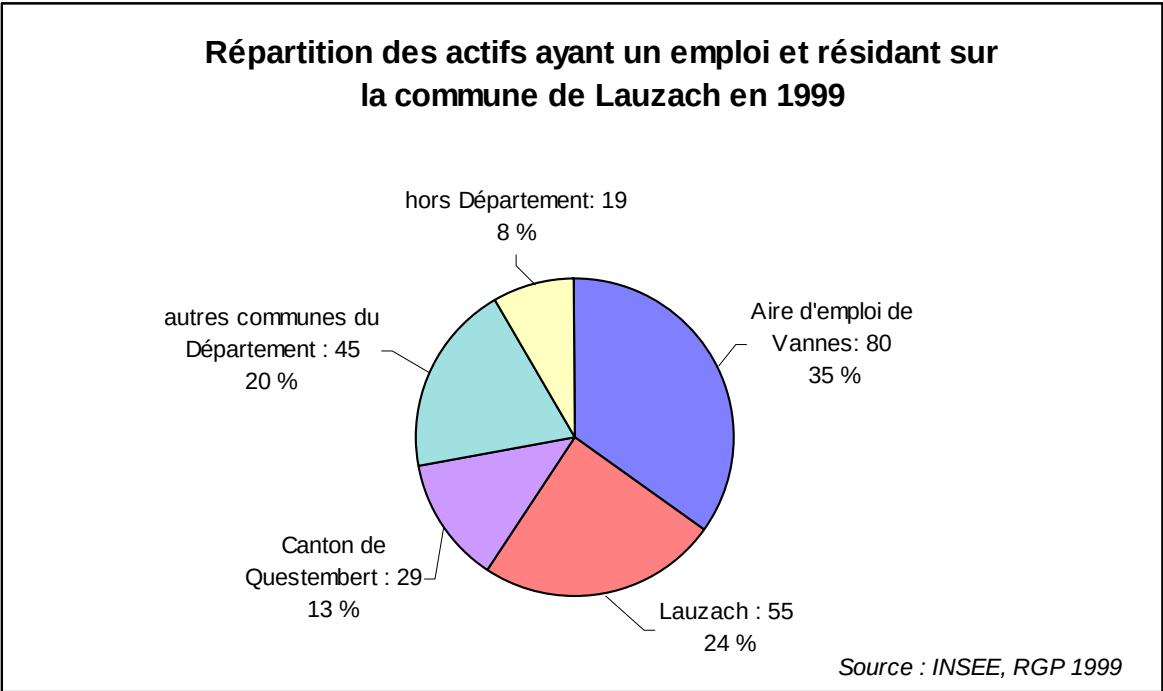
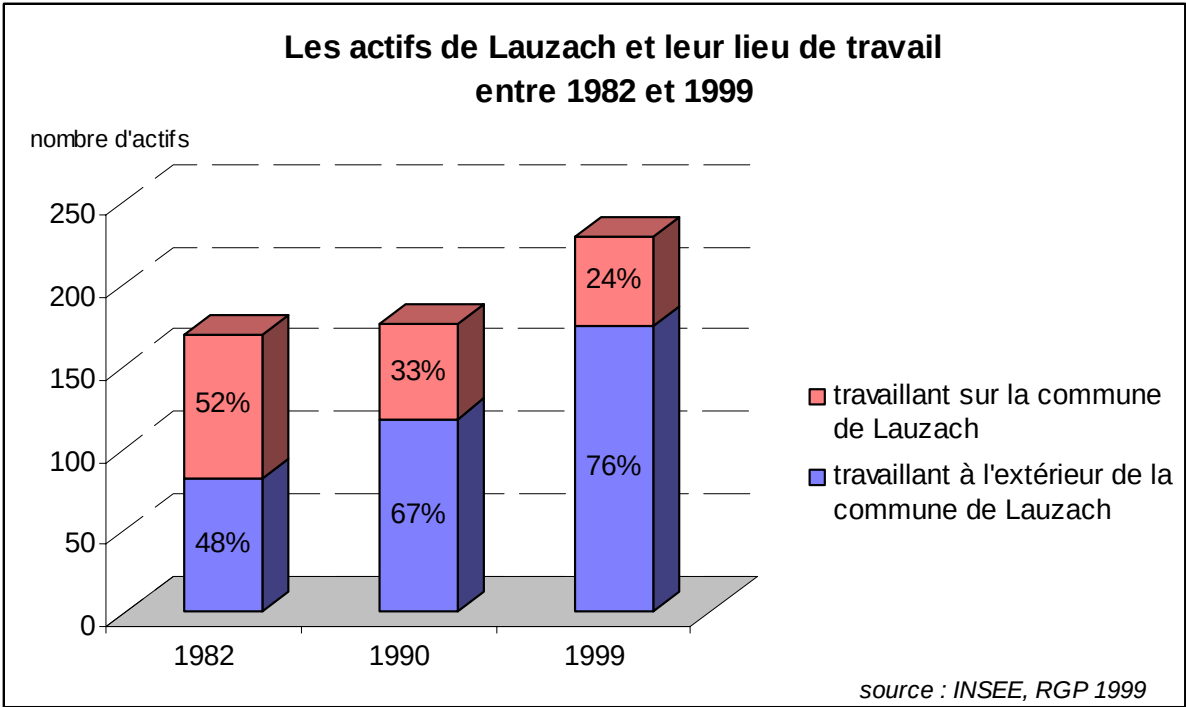
- L’aire d’emploi de Vannes constitue le principal pôle d’emplois des habitants de Lauzach en attirant plus d’un tiers de ses actifs : **35 %**.
La ville-centre emploie à elle seule 1/4 des actifs et les communes de Saint Avé et Theix, respectivement 5 % et 4 %.
- 1/4 des actifs originaires de Lauzach travaillent sur leur commune de résidence (soit 55 personnes au total). En dépit du maintien de leurs effectifs au cours de la dernière décennie; leur part relative n’a eu de cesse de diminuer au profit du développement de l’offre d’emploi à l’extérieur de la commune. Ce phénomène s’avère même plus prononcé qu’à l’échelon cantonal : tandis que le canton de Questembert emploie 42 % de ses actifs sur son territoire, Lauzach n’en retient plus qu’1/4.
- les autres communes du département attirent 1 actif sur 5, principalement la commune limitrophe de Berric- située sur la route de Questembert -, puis à parts égales Muzillac et Questembert.
- enfin, seuls 8 % des actifs exercent leur activité en dehors du département.

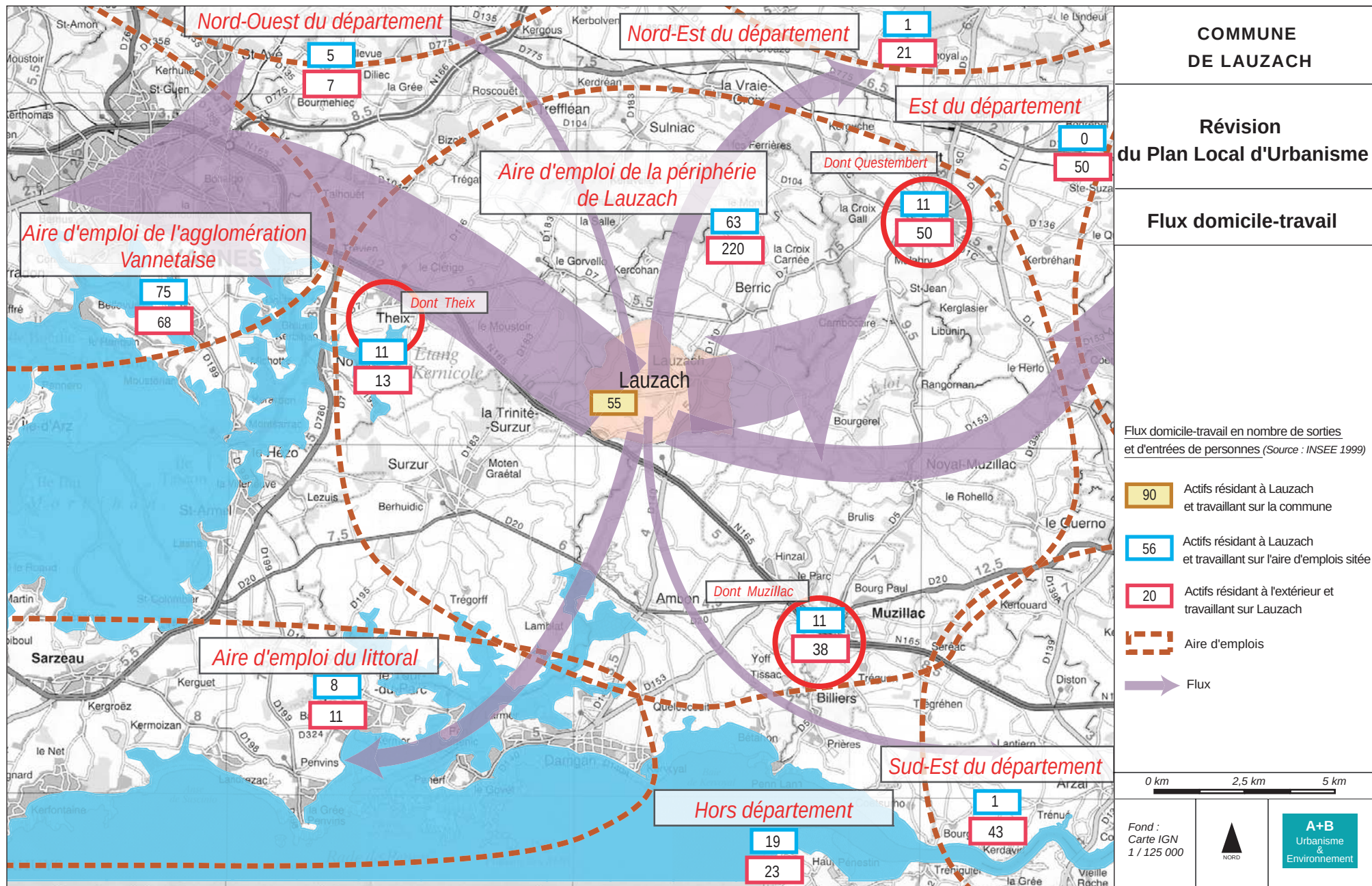


Emplois sur la commune de Lauzach				
Source : INSEE, RGP 1999.				
	1990	1999	Evolution 90/99	
			v.a.	%
Population active ayant un emploi	175	228	53	+30 %
Dont travaillant sur la commune	58	55	-3	- 5 %
Sorties (actifs travaillant à l'extérieur)	117	173	56	+ 48 %
Entrées (actifs d'autres communes)	-	422	-	-
Nombre d'emplois sur la commune	-	477	-	-

La commune offre près de 480 emplois sur place, principalement au sein de l’usine PROCANAR qui compte à elle seule environ 450 salariés. L’hyperspécialisation des emplois offerts sur ce site d’activités explique que la grande majorité des habitants s’oriente vers d’autres communes pour exercer un emploi en rapport avec leur domaine de compétences.

Le rayonnement économique de l’entreprise PROCANAR s’avère être relativement étendu puisque celle-ci attire des actifs en provenance de Questembert (50), Muzillac (38) Vannes (37), Péaule, Berric, Caden (respectivement une vingtaine), ainsi que de communes situées en dehors du département.





3.2. Les principales activités économiques

3.2.1. Une zone d'activités communale participant au dynamisme de l'économie locale

La commune dispose d'une zone d'activités de 13 hectares localisée au Sud-Ouest du bourg où sont implantées deux entreprises (cf. plan du site page suivante) :

- PROCANAR, usine d'abattage, de découpe et d'élaboration de produits crus de canard installée depuis 1981.

Comptant à l'origine une quinzaine de salariés, celle-ci emploie 300 salariés en 1997 et plus de 450 à l'heure actuelle. Son poids économique étant particulièrement important à l'échelle du bassin d'activités local, l'usine attire un nombre conséquent d'actifs en provenance de communes extérieures et notamment des principaux pôles urbains tels que Questembert, Muzillac ou Vannes

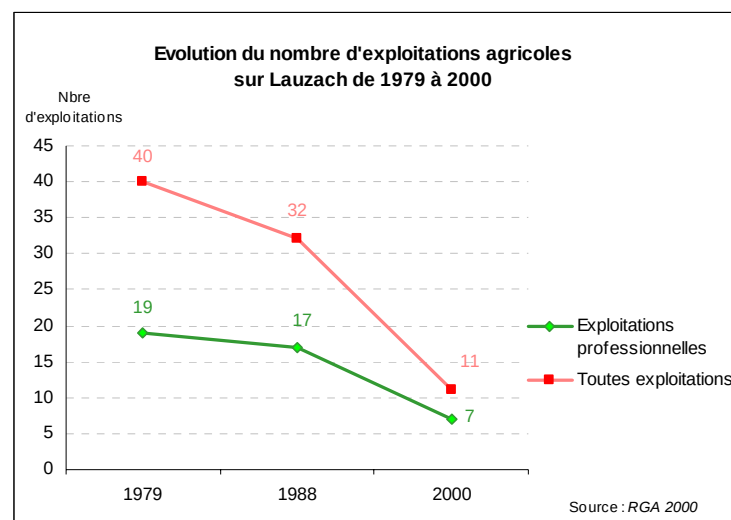
- PALMIPLUME, jouxtant l'unité de production de PROCANAR depuis 1992. Cette entreprise de traitement de plumes pour garniture de coussins, couettes, etc...emploie actuellement 30 personnes.

Le développement de ces deux entreprises, grandes consommatrices d'eau, a nécessité la construction d'une station d'épuration de 15 000 équivalents habitants (avec une marge de sécurité de 500 EH). Une extension du site devra être envisagée en direction du Sud Est pour permettre la poursuite du développement de ses activités.

Enfin, la Société rennaise de dragages (filiale des Bétons LAFARGE) exploite une carrière de sable sur un site d'une cinquantaine d'hectares, localisé en limite Ouest du territoire communal.

3.2.3. Une activité agricole encore présente, en dépit de la baisse importante du nombre d'exploitations.

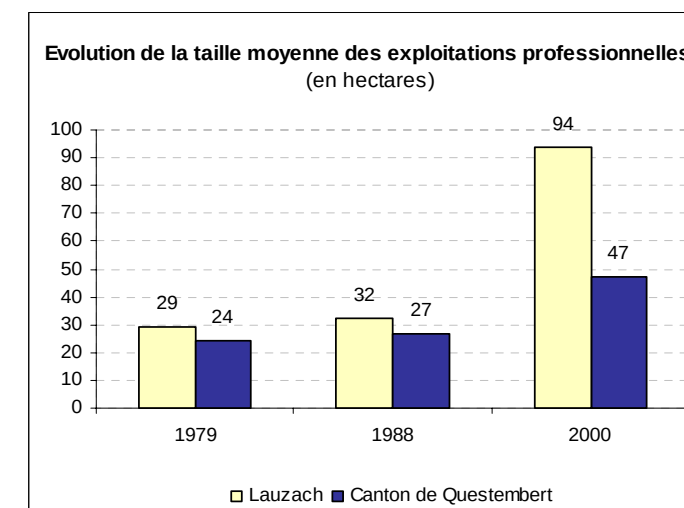
Alors qu'elle comptait 19 exploitations professionnelles en 1979, la commune n'en recense plus que 7 en 2000 et 6 en 2004. Près de 2/3 des exploitations ont ainsi disparu en une vingtaine d'années, sans que l'activité agricole n'en demeure pas moins essentielle à l'économie locale.



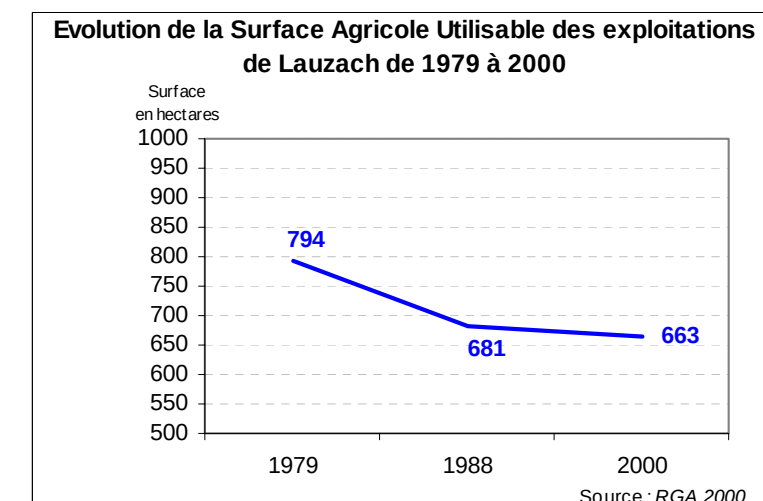
En pleine mutation, le monde agricole a en effet connu de profondes restructurations qui ont modifié le profil des exploitations.

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

- en passant de 24 à 47 hectares dans le canton, celle-ci a presque doublé en 20 ans, tandis que leur nombre diminuait d'autant sur la même période.
- à Lauzach, où les exploitations sont traditionnellement plus grandes, leur surface moyenne a plus que triplé, alors que leur nombre s'est réduit des 2/3.



La surface agricole utile (SAU) de la commune n'a cessé de diminuer entre 1979 et 2000. Sur la période, celle-ci a ainsi perdu 16 % de sa superficie totale. Cette baisse tend néanmoins à s'atténuer puisque la commune ne perdait plus que 1,5 ha de SAU par an en moyenne entre 1988 et 2000, contre plus de 12 sur la période précédente.



Occupation du sol (source RGA)

Superficie (ha)	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	794	681	663
Terres labourables	524	485	484
<i>dont céréales</i>	96	97	99
Superficie fourragère principale	668	526	505
<i>dont superficie toujours en herbe</i>	267	190	179
Blé tendre	36	28	66
Maïs (grain, semence, fourrage et ensilage)	37	52	c
Prairies temporaires	105	96	106

c : chiffre non communiqué

Les 3/4 de la SAU sont réservés aux superficies fourragères : les prairies permanentes destinées au bétail occupent 1/3 de ces dernière et la culture de plantes fourragères demeure la principale activité culturale en couvrant près de la moitié de la SAU des exploitations communales.

La superficie des terres labourables demeure relativement stable puisque celle-ci n'a diminué que de 8 % par rapport à 1979, soit deux fois moins que la SAU totale qui a perdu 16 %.

Cheptel (source RGA)

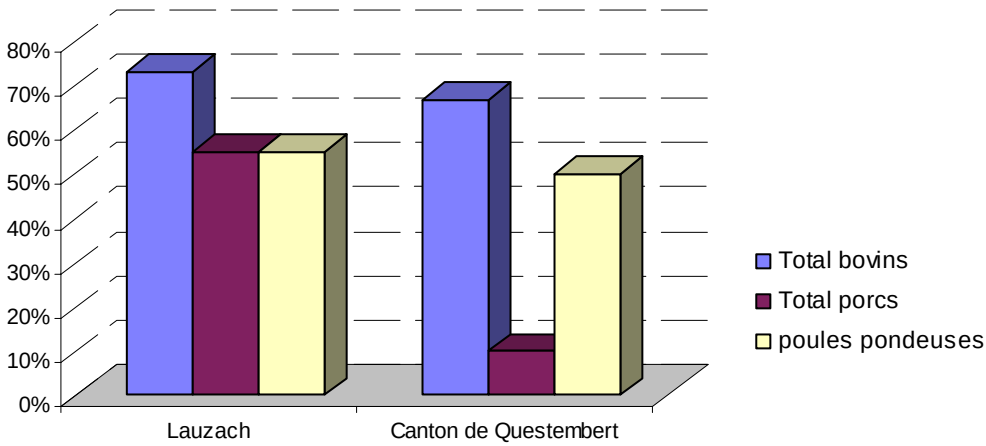
Effectifs	1979	1988	2000
Total bovins	960	1 247	1 100
<i>dont total vaches</i>	471	326	450
- vaches laitières	444	227	182
Total volailles	28 322	68 117	100 094
Total porcins	249	692	c

Le tableau et le graphe ci-dessus font ressortir l'importance de l'élevage bovin dont le cheptel a pu se maintenir au cours des 20 dernières années (l'élevage ayant pris le pas sur la production laitière). La part des exploitations pratiquant l'élevage bovin sur la commune est en effet légèrement supérieure à celle observée à l'échelle cantonale (3/4 contre 2/3).

A noter, le développement de l'élevage hors-sol de volailles (essentiellement de poules pondeuses sur la commune : 34 exploitations et 28 322 volailles en 1988 contre seulement 7 exploitations et 100 094 volailles en 2000, à l'instar de ce qui se pratique à l'échelle cantonale (de 805 à 225 exploitations pour environ 375 300 à 918 500 volatils).

L'élevage porcin bénéficie également d'une bonne représentation sur Lauzach puisque celui-ci concerne la moitié des exploitations de la commune, contre 10 % à l'échelle cantonale.

Répartition des activités d'élevage par rapport au nombre d'exploitations
comparaison Lauzach (11 exploitations*)
et canton de Questembert (456 exploitations)



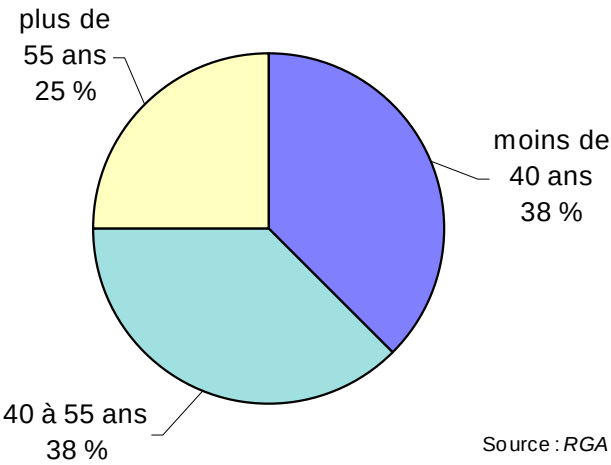
* : toutes exploitations confondues

source : RGA 2000

Les exploitants de Lauzach présentent un profil relativement jeune puisque la part des exploitants de moins de 40 ans se maintient à environ 1/3 depuis 1988. Par ailleurs, les exploitants de plus de 55 ans ne représentent plus qu'1/4 des agriculteurs, contre la moitié en 1988.

La part des agriculteurs de 40 à 55 ans a par conséquent augmenté de 2/5 à 1/3 en 2000. Or, les départs en retraite prévisibles d'une grande partie de cette classe d'âge dans les prochaines années peuvent laisser présager d'un vieillissement de la profession.

Age des agriculteurs sur Lauzach en 2000
Répartition en classes d'âge



Source : RGA 2000

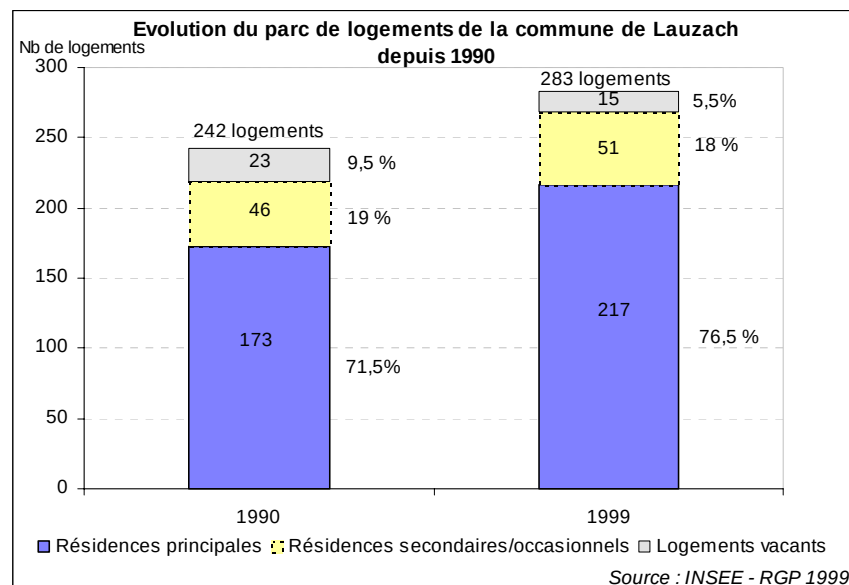
IV. Une expansion récente du parc de logements

4.1. Une progression particulièrement forte du parc de résidences principales

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

En l'espace de 10 ans, le parc total de logements de Lauzach a augmenté de près de 17 %.

Cette progression apparaît particulièrement importante au regard de la croissance démographique, qui, pour rappel, est de l'ordre de 10 % sur la dernière période intercensitaire. L'évolution du parc de logements est en effet intimement liée à celle du nombre de ménages qui a augmenté de 25 % sur la même période.

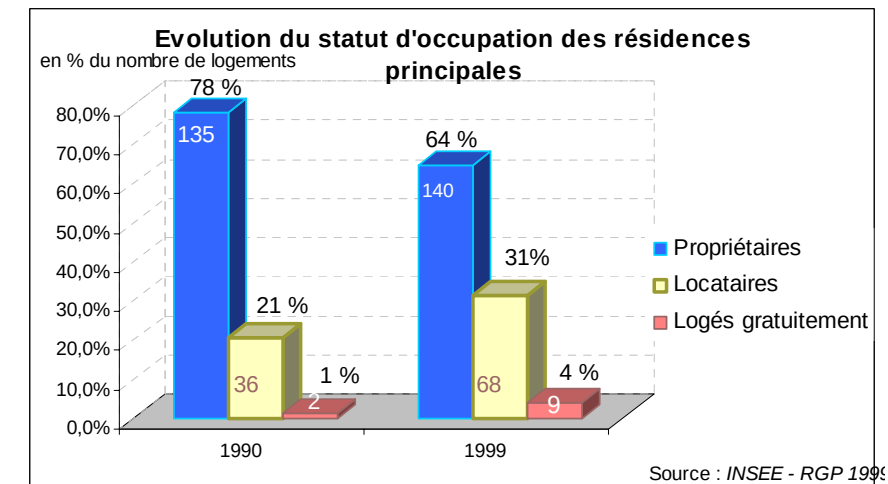


Entre 1990 et 1999, la commune a gagné 41 logements supplémentaires :

- Le parc de logements vacants a été réduit de plus d'1/3 (- 8 unités). Désormais, celui-ci ne représente plus qu'un logement sur 20, rejoignant ainsi la moyenne cantonale. Les réhabilitations opérées ont contribué à alimenter l'augmentation du parc de résidences principales et secondaires,
- Le parc de résidences principales a progressé d'1/4 (+ 44 unités), soit autant que sur la commune de Questembert et comparativement beaucoup plus que sur les autres communes du canton (seulement + 15 %).
- Le nombre de résidences secondaires a augmenté de 11 % (+ 5 unités), soit moins rapidement que le nombre de logements permanents, ce qui a entraîné une très légère baisse de leur représentativité. Avec 1 logement sur 5 en moyenne, la part des résidences secondaires demeure comparable à celle des communes du canton (hors Questembert), mais reste deux fois plus élevée que sur le chef-lieu de canton (1 sur 10) où ce segment du parc n'a pas progressé.

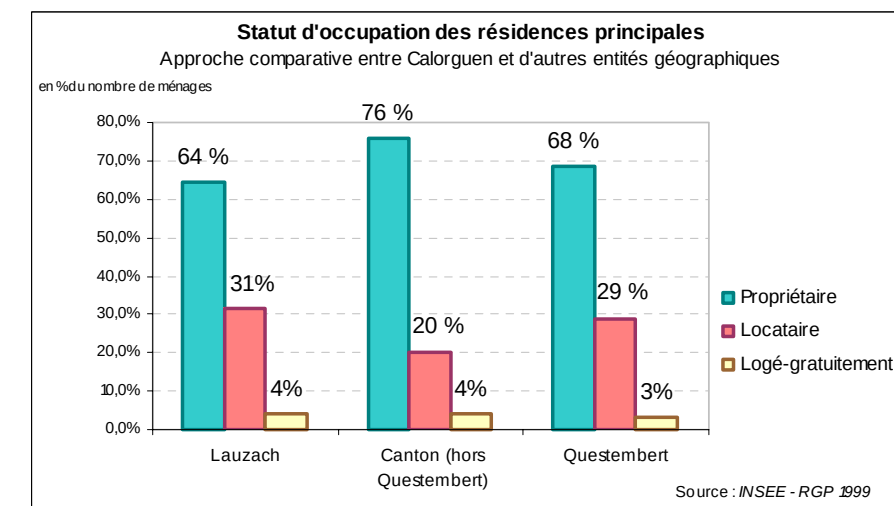
La part élevée de résidences secondaires souligne la vocation d'accueil touristique de Lauzach.

4.1.2. Une bonne représentation du secteur locatif au sein d'un parc



Près de 2 habitants sur 3 sont propriétaires de leur logement en 1999 (64 %).

Cette part tend à diminuer au profit des locataires qui occupent 31 % du parc de logements, contre à peine 21 % en 1990. Quant aux personnes logées à titre gratuit, celles-ci demeurent faiblement représentées bien que leur nombre ait sensiblement augmenté sur la dernière décennie.



Le parc locatif de Lauzach se révèle être particulièrement bien développé par rapport à l'ensemble des communes du canton : soit 31 %, contre seulement 20 % sans tenir compte du chef-lieu de canton. Cette proportion apparaît même supérieure à celle de Questembert qui regroupe néanmoins plus de la moitié des logements locatifs de sa circonscription.

En 1999, 1/4 du parc de logements locatifs relève de la gestion publique communale. En 2003, la commune compte ainsi 4 locatifs communaux et 22 logements de type HLM.

4.2. Un parc de logements plutôt récent et confortable

4.2.1. Près d'un logement sur deux a moins de 25 ans

En 1999, seul un logement sur trois est âgé de plus de 50 ans à Lauzach. Cette proportion est comparable à celle de l'ensemble des communes du canton, en dehors du chef-lieu, mais apparaît légèrement plus élevée qu'à Questembert où 27 % du parc a plus d'un demi siècle.

Sur la commune de Lauzach, la construction neuve d'après-guerre connaît un essor plus limité que sur Questembert puisque près d'un logement sur 5 a été construit entre 1949 et 1974, contre 1 sur 4 dans le chef-lieu de canton.

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

Ainsi, la forte croissance enregistrée à partir des années '70' s'est accompagnée d'une hausse importante de la production de logements, alimentant le phénomène de périurbanisation.

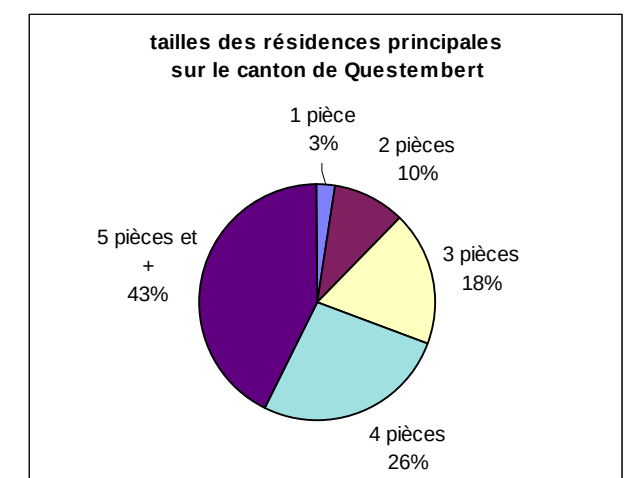
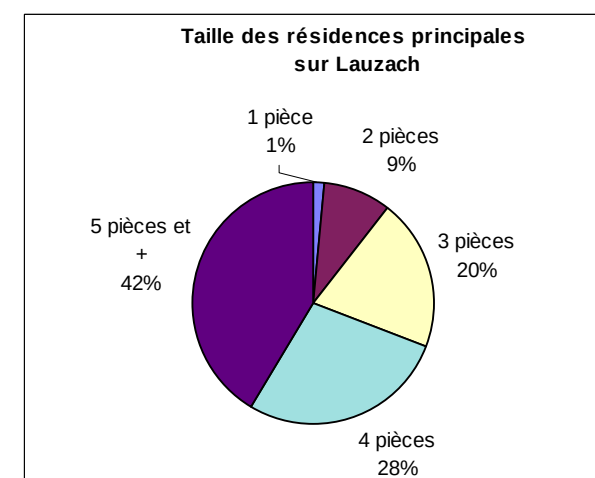
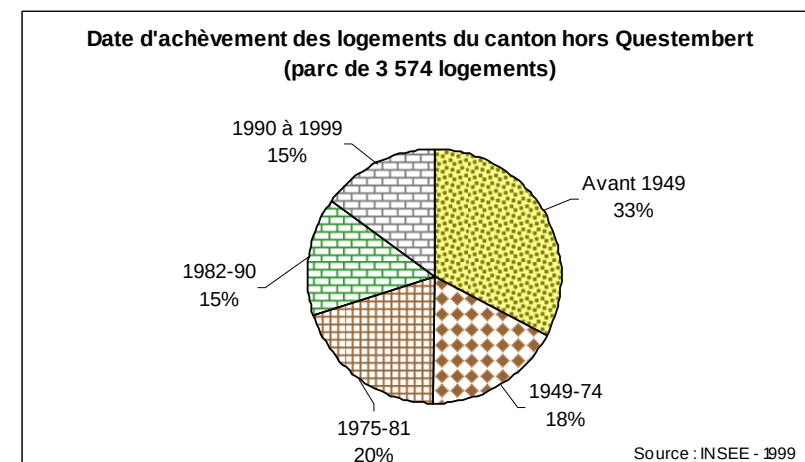
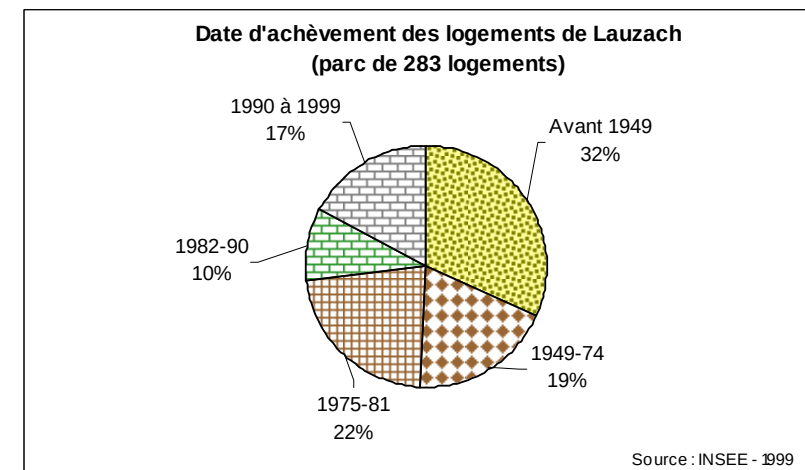
Comme sur l'ensemble du canton, la moitié des logements de la commune de Lauzach ont été construits au cours du dernier quart de siècle (dont 22 % sur la seule période 1975-1981).

Après une baisse sensible de la construction neuve dans les années '80', (seulement 10 % de l'ensemble des logements), une nouvelle phase de croissance s'est amorcée sur Lauzach à partir des années '90' : 17 % des logements de la commune ayant été construits au cours de la dernière décennie, soit presque autant que dans la commune de Questembert (19 %) et plus que sur le reste du canton (15 %).

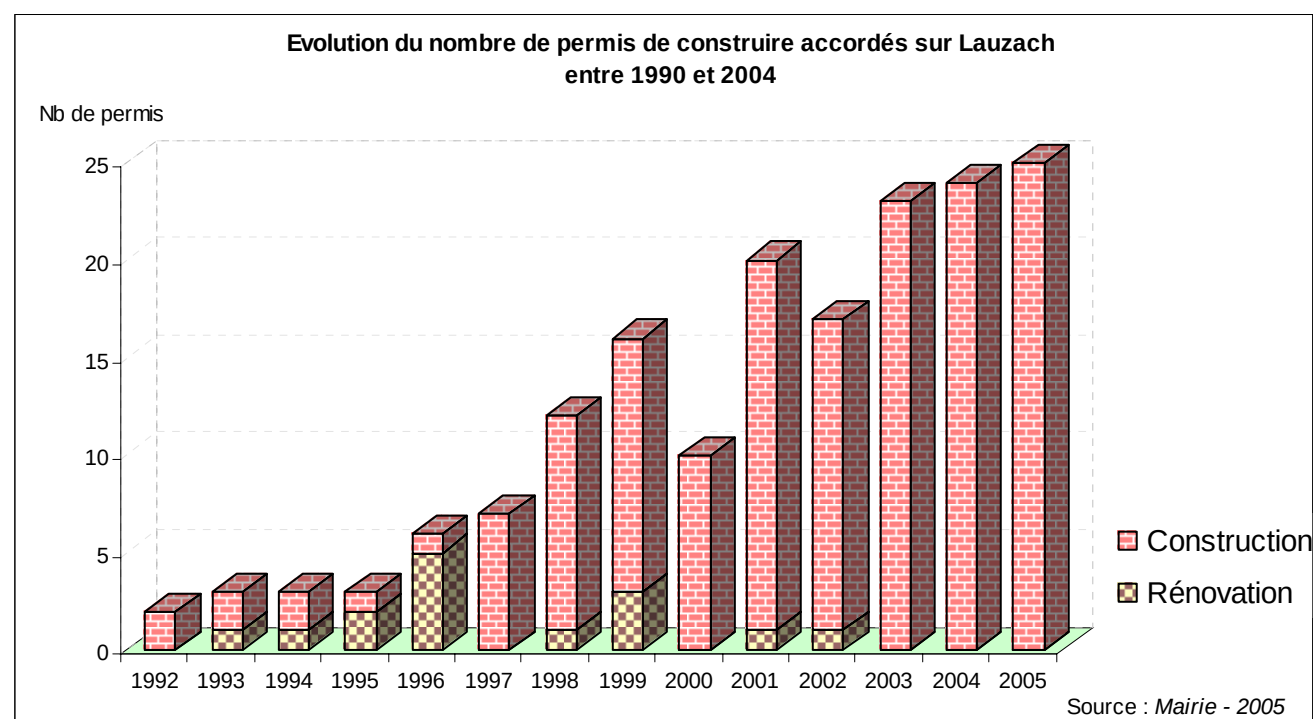
4.2.2. Des logements de taille relativement importante

La commune de Lauzach offre en moyenne des logements de taille comparable à celle de l'ensemble des communes du canton, en dehors du chef-lieu où les petits logements, de 1 à 2 pièces, sont comparativement plus nombreux (16 % contre 10 %) et où les grands logements (au moins 4 pièces) sont moins bien représentés (66 % contre 70 %).

La taille conséquente des logements est principalement héritée de leur typologie dominante, à savoir des habitations de type presque exclusivement individuel (96 % des résidences principales). Le parc de logements peut par conséquent se révéler relativement peu adapté à l'évolution récente des ménages composés notamment de 23 % de personnes seules.



4.3. Une production de logements en forte expansion depuis 1996



A titre d'information, le prix de vente du m² de terrain communal constructible est de 30 € (15 € pour les terrains privés non viabilisés).

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

Depuis 1996, la commune accorde chaque année une moyenne de 16 permis de construire pour la réalisation de nouveaux logements, contre seulement 3 sur la première partie de la décennie.

Entre 1990 et 1996, le rythme moyen de la construction neuve est de 1 à 2 logements par an. Les permis accordés pour la rénovation intégrale de constructions ayant eu pour effet de créer un nouveau logement ont permis de remettre sur le marché un nombre de logements presque similaire sur la même période.

A partir de 1997, le rythme de construction s'accélère. Si le nombre des rénovations ne concerne plus qu'un logement par an en moyenne, le nombre de permis accordés pour la réalisation de constructions neuves n'a cessé d'augmenter : celui-ci a ainsi été presque décuplé par rapport au début des années 90 en dépassant 17 logements par an en moyenne entre 1997 et 2005.

Excepté une légère inflexion observée en 2000 (10 permis accordés), le nombre de constructions neuves autorisées progresse constamment pour atteindre un niveau record de 24 logements en 2005.

2/3 de la construction neuve est réalisée sous forme d'opérations groupées : le lotissement Pen Ivanen en 1999 et la Résidence des Chênes dont les tranches se succèdent depuis 2001, ce qui permet à la commune de maîtriser l'évolution de sa forme urbaine.

Sur ces opérations, la superficie des terrains varie en moyenne de 700 à 800 m².

Chapitre 3 :

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

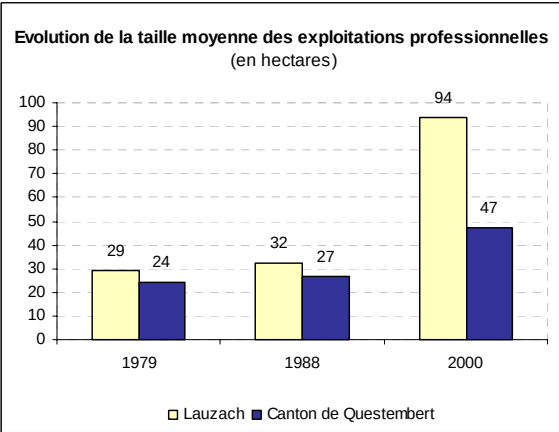
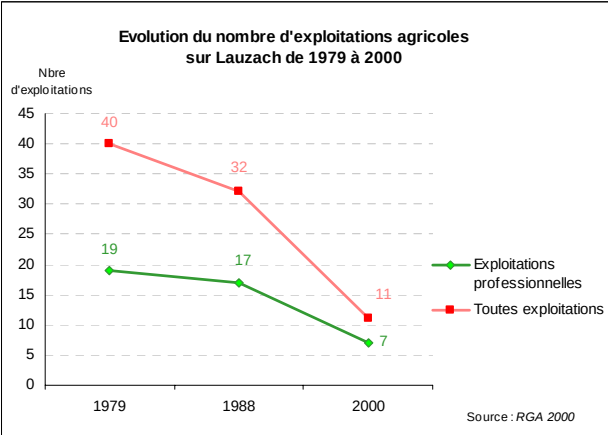
I. Occupation du sol et organisation de l’espace

1.1. Occupation générale des sols au niveau communal : un territoire encore très agricole

La commune de Lauzach conserve un territoire encore fortement agricole. Sur une superficie communale de 1 049 hectares :

- l’espace réservé aux activités agricoles et aux espaces naturels constitue l’essentiel de la superficie communale : 833 hectares, soit 79 %.
- la superficie occupée par des espaces urbanisés (hameaux et écarts compris) ou ayant vocation à l’être représente 132 hectares, soit 12,6 % de la surface communale.

Une activité agricole encore présente, en dépit de la baisse importante du nombre d’exploitations



La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) s’élevait à 663 hectares en 2000, dont 611 hectares sur le territoire communal. L’élevage bovin marque fortement le profil communal puisque 27 % de la SAU est maintenue toujours en herbe, les 73 % restant étant occupés par des terres labourables dont les 2/3 sont réservés à la culture de plantes fourragères.

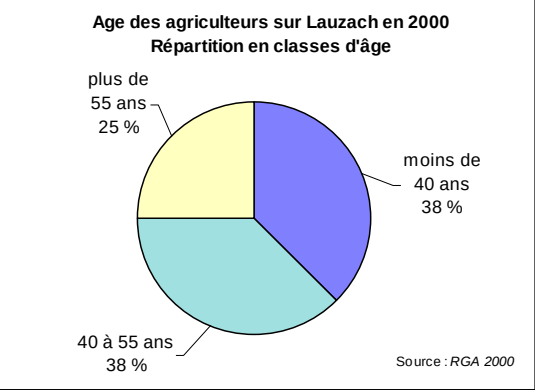
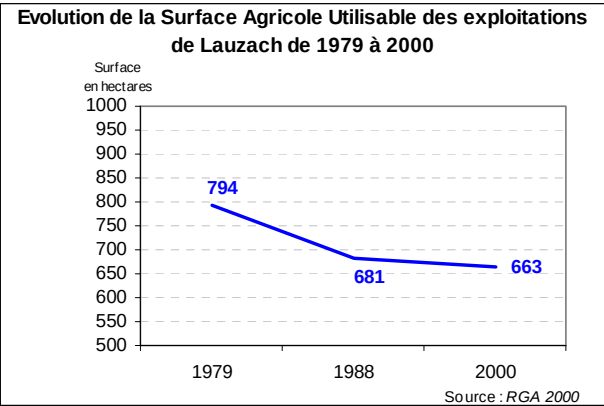
La surface agricole utile (SAU) de la commune n’a cessé de diminuer entre 1979 et 2000. Sur la période, celle-ci a ainsi perdu 16 % de sa superficie totale. Cette baisse tend néanmoins à s’atténuer puisque la commune ne perdait plus que 1,5 ha de SAU par an en moyenne entre 1988 et 2000, contre plus de 12 sur la période précédente.

Utilisation agricole du sol sur la commune de Lauzach en 2000

utilisation du sol	superficie en hectares
Superficie fourragère principale	505
Terres labourables	484
Superficie toujours en herbe	179
Prairies temporaires	106

Source : RGA 2000

N.B. Les superficies renseignées concernent celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation de ces terres (dans la commune ou ailleurs). Données à titre indicatif, celles-ci ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.



Des exploitations agricoles plutôt stables après une forte diminution proche des 2/3 du nombre d’exploitations agricoles professionnelles : de 19 en 1979, celles-ci ne sont plus que 7 en 2000.

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

- en passant de 24 à 47 hectares dans le canton, celle-ci a presque doublé en 20 ans, tandis que leur nombre diminuait d’autant sur la même période.
- à Lauzach, où les exploitations sont traditionnellement plus grandes, leur surface moyenne a plus que triplé, alors que leur nombre s’est réduit des 2/3.

Les exploitants de Lauzach présentent un profil relativement jeune : un tiers des exploitants a moins de 40 ans.

Réparties sur plusieurs lieux-dits localisés à l’écart du bourg, les exploitations agricoles bénéficient de potentialités de développement et ne génèrent pas de contraintes particulières pour le développement urbain du bourg.

Toutefois, le village de la Clarté abrite une exploitation que le projet de P.L.U. devra prendre en compte en limitant l’apport de constructions neuves à proximité de cette même exploitation, dans le respect des principes de réciprocité édictés par la loi d’orientation agricole.

COMMUNE DE LAUZACH

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Occupation des sols

Espaces urbanisés : Tissus urbains

- Denses : centre urbain
- Plus aérés et pavillonnaires
- Extensions urbaines tentaculaires
- Diffus : villages, hameaux

Chapelle

Occupation des sols sous forme d'activités

- Activités économiques
- Exploitations agricoles (à compléter)
- Carrière
- Bassins d'épuration, station d'épuration

Espaces agricoles et boisés

- Espaces boisés
- Haies, alignements d'arbres

Principales voies

- Voie à grande circulation, quatre voies
- Voies de liaison inter-urbaine
- Principales voies de desserte communale

Cours d'eau

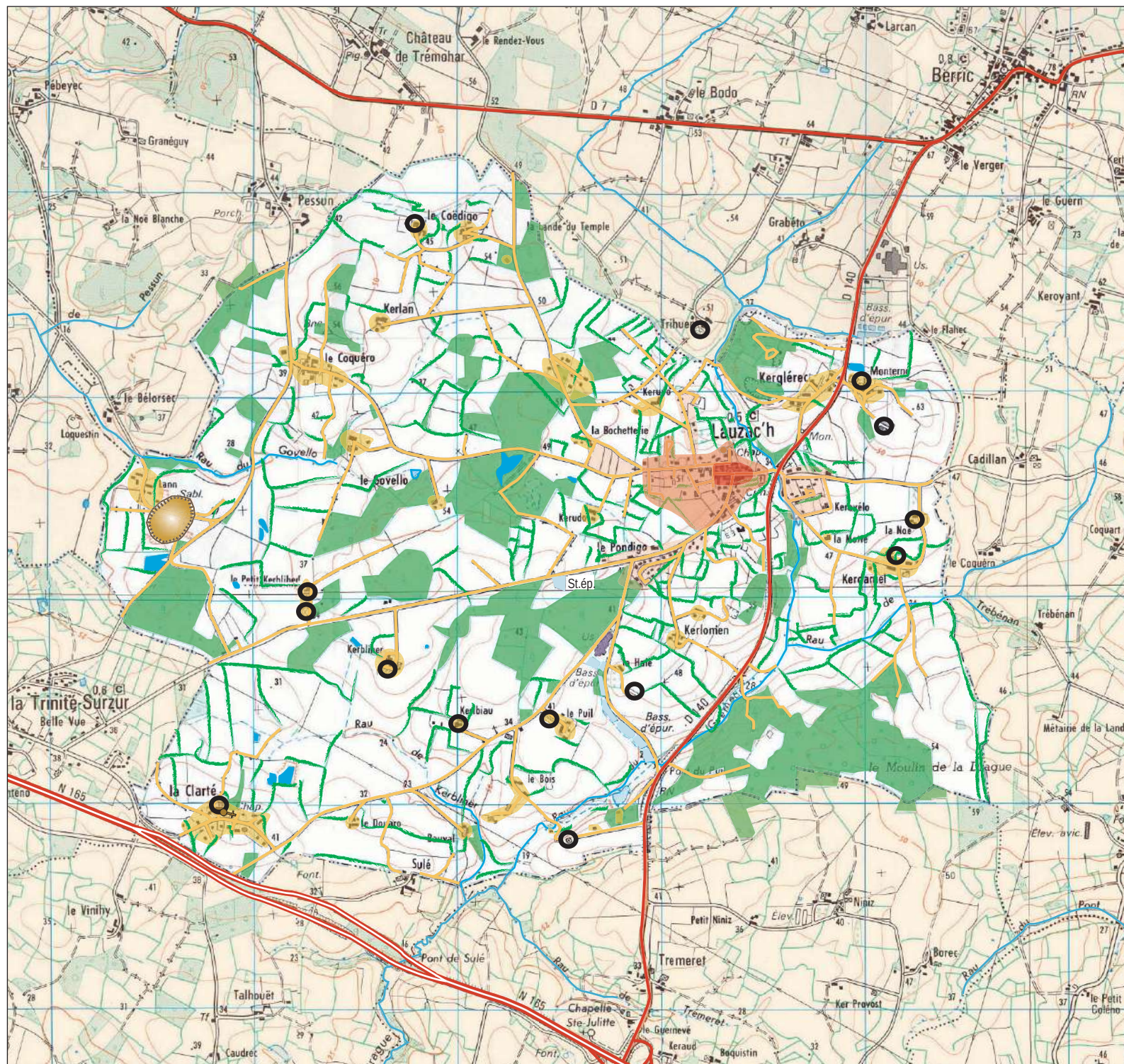
- Cours d'eau permanent
- Étang

0 m 500 m 1000 m

Fond :
Carte IGN
1 / 25 000



A+B
Urbanisme
&
Environnement



1.2. L’organisation spatiale urbaine

1.2.1 Le développement urbain de la commune de Lauzach

La commune de Lauzach est caractérisée par une urbanisation globalement maîtrisée, concentrée pour l'essentiel sur le bourg, mais reposant aussi sur certains îlots bâtis répartis sur le territoire, notamment autour du bourg.

a. Le bourg : un point de centralité fort, au développement contraint à l'Est par la RD 140

Le développement du bourg de Lauzach a pris initialement ancrage sur l'église et la Place Sainte Christine et s'est appuyé sur le tracé de la RD 140, devenu depuis sa modification de tracé, la rue de l'Abbé Noury.

La rue du Puits et la rue de l'Abbé Noury constituent les axes principaux le long desquels s'est opéré le développement urbain. Ces artères de communication du centre-bourg ont d'ailleurs fait l'objet d'un retraitement veillant à redonner plus de place et de la convivialité aux déplacements piétonniers y affirmer le cœur de vie du bourg et de la commune.

Les extensions urbaines réalisées depuis le centre-bourg se sont quant à elles orientées en grande partie vers le Sud-Ouest et vers l'Ouest, le contournement du bourg par la RD 140 (axe Questembert – Damgan) à l'Est constituant désormais une césure forte dans le territoire communal. Cette voie départementale ferme et contraint par la même occasion le développement du bourg sur sa façade Est. A travers l'emprise de la RD 140, l'urbanisation réalisée à l'Est sur Keravilo tient plus de la formation et du renforcement d'une entité urbaine que d'une extension réelle du bourg.

A travers la conservation d'espaces boisés et agricoles au Nord du bourg, celui-ci baigne dans un cadre à dominante végétale, lui conférant son caractère champêtre. La grande parcelle agricole visible depuis la RD 140, dominant l'étang et la façade Nord du bourg, maintient une coupure verte jusqu'à Kerglérec au Nord et contribue à préserver l'image rurale et champêtre du bourg tel qu'il est perçu depuis la RD 140.

b. Des îlots urbains répartis sur le territoire communal

Le développement urbain de la commune de Lauzach s'est principalement concentré sur le bourg relayé par des entités urbaines satellites de génération récente qui gravitent autour de celui-ci :

- Kerglérec, en entrée Nord de la commune et au Nord-Est du bourg, le long de la RD 140, recevant toujours des constructions neuves,
- Keravilo, à l'Est du bourg, isolé du bourg par la RD 140, développé dans les années '80' et '90',
- La Bochèterie, au Nord-Ouest du bourg, qui forme une entité urbaine formée dans les années '70' '80'.

Excentré du bourg de Lauzach et proche de celui de la Trinité-Surzur, le village de La Clarté représente une unité urbaine ancienne gravitant autour de sa chapelle, qui a continué à recevoir quelques constructions (en nombre limité) ces dernières décennies.

Enfin, de nombreux lieux-dits et écarts situés en milieu agricole jalonnent le reste du territoire (le Coédigo au Nord-Ouest, le Coquero et Lann à l'Ouest, Kerdaniel à l'Est...). Constitués le plus souvent d'anciens corps de ferme, ceux-ci présentent des structures de bâti un peu plus agglomérées.

c. Les extensions récentes du bourg

Devant composer avec la RD 140 à l'Est, le secteur d'activités de la Haie au Sud-Ouest et les espaces d'intérêt agricole et paysager au Nord, le développement du bourg s'est orienté vers l'Ouest ces dernières années, sous forme d'habitats pavillonnaires édifiés dans le cadre d'opérations de lotissements communaux (cf. tableau ci-dessous).

Ces extensions urbaines constituent des compléments à l'urbanisation préexistante, initialement établie en cordon le long des voies de communication. Ces opérations d'aménagement ont permis de gagner ainsi en profondeur et de redonner plus de consistance au bourg.

Néanmoins, la juxtaposition de lotissements tout en comblant des espaces végétaux disponibles entre des voies de communication n'a pas toujours contribué à assurer les relations entre quartier et la cohésion urbaine du bourg. Ainsi, entre la rue du Grand Clos et la rue de l'Abbé Noury, les lotissements de Pen Ivanen et de la Résidence des Chênes (tranche 1), desservis par des voies avec place de retournement et formant un bouclage interne, ne bénéficient pas de liaisons entre eux.

La dernière tranche de la Résidence des Chênes, en cours de réalisation, inscrit en revanche dans son schéma d'aménagement, une voie de liaison entre la rue du Grand Clos et la route de la Trinité-Surzur, permettant ainsi de pallier cette contrainte et de faciliter la relation entre ces deux axes, assurant ainsi une meilleure ventilation des flux escomptés sur ce secteur.

Les opérations de lotissements communaux sur Lauzach

Nom du lotissement	Localisation	Date de création	Nombre total de lots	Surface moyenne des parcelles en m²
Keravilo	Est du bourg (Est de la RD 140)	1977	11	Environ 700 à 800 m²
Kerlomen	Secteur Sud-Ouest du bourg	1977	16	-
Route de Gorvello	Ouest bourg (VC n° 3 et VC n° 101)	1982	4	-
Clos des Herbiers	Nord-Ouest bourg (r. du Grand Clos)	Années 90	7	-
Clos Kavilen	Extension de Keravilo	Années 90	5	-
Pen Ivanen	Bourg Ouest (r. du Grand Clos)	1999	10	-
Les Chênes (tranche I)	Bourg Ouest (VC n° 1 – Rue de l'Abbé Noury)	2001	17	"
Les Chênes (tranche II)	Bourg Ouest	2003	12	"
Les Chênes (tranche III)	Bourg Ouest	2004	28	"

1.2.2. L'articulation des flux de circulation et les points générateurs de flux

a. Les dynamiques urbaines avec les pôles voisins

Dans un premier temps, l'analyse des flux domicile-travail (chiffres rassemblant les entrées et les sorties des personnes actives) entre Lauzach et les autres communes a permis de dégager les principales dynamiques socio-économiques de la commune et de mesurer l'intensité des liens entre Lauzach et les pôles urbains environnants.

Un axe de communication majeur à l'échelle régionale passe aux franges sud de la commune : la RN 165 qui relie les pôles urbains de Vannes et de Nantes. Cette voie est d'une importance capitale et permet les échanges entre les régions Bretagne et Loire-Atlantique. En 2003, plus de 30,000 véhicules par jour utilisaient cette route. La RN 165 est empruntée par la majorité des actifs de la commune, qu'il travaille sur le bassin d'emploi de l'agglomération de Vannes ou sur l'aire d'emploi constituée par Muzillac. Par l'intermédiaire des échangeurs qui l'irriguent, la RN 165 assure également le transit des actifs qui se rendent sur les bassins d'emplois périphérique : Theix, La Trinité Surzur et la presqu'île de Ruys

La RN 165 dessert le pôle urbain constitué par Vannes et, de fait, demeure très fréquentée par les actifs lauzacois. Toutefois, l'existence d'aires d'emplois périphériques occasionne un trafic automobile non négligeable sur le réseau routier secondaire. Il s'agit :

- de la RD 140 qui dessert la commune de Questembert au Nord et rejoint le littoral et la commune de Damgan au Sud. 3316 véhicules / jours ont été recensés sur cet axe à la hauteur de Lauzach.

- La RD 7 passe au Nord du territoire communal et propose un itinéraire secondaire à la RN 165 pour rejoindre Theix. Cet axe est emprunté par 997 véhicules par jour. 11 actifs à Lauzach rejoignent cette commune pour se rendre à leur travail.

- La RD 183, accessible depuis Lauzach via la RD 7, assure un itinéraire secondaire pour rejoindre la Trinité Surzur. Sur cet axe, 1576 véhicules ont été comptés en 2003.

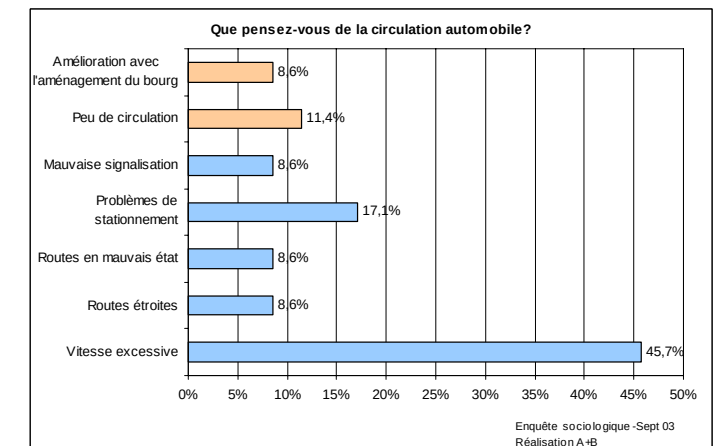
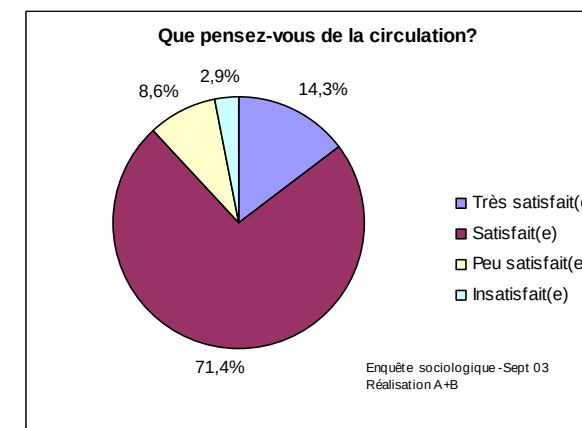
b. L'organisation des flux à l'échelle communale

La cartographie de la trame viaire permet de hiérarchiser les axes routiers selon leur fonctionnalité et leur fréquentation et de dégager les axes structurants communaux, notamment ceux desservant et reliant les différents noyaux urbains.

L'urbanisation de la commune de Lauzach se caractérise par un mode de développement linéaire, le long des principaux axes de communication, en particulier de part et d'autre de la rue de l'Abbé Noury (dont le prolongement mène à la Trinité Surzur) et de la rue du Grand Clos (desservant les territoires Nord-ouest de la Commune). La rencontre de ces deux axes forme un nœud de communication qui se situe dans le centre-bourg. Les lotissements récemment implantés le long des deux axes évoqués précédemment ont créé une jonction entre les deux rues. Toutefois, cette voie n'a pas été conçue pour assurer le contournement du bourg, il s'agit d'une desserte de quartier. Si aujourd'hui l'essentiel de la circulation s'effectue par l'itinéraire classique, en passant par le centre bourg, les pratiques des automobilistes pourraient évoluer et conduire à une augmentation de la circulation sur cet axe, dont le doublement est prévu dans le projet urbain du PLU de la commune. .

La rue de l'Ancien Lavoisier représente également un axe important. Cette voie assure en effet l'accès à la RD 140 qui permet de rejoindre l'échangeur desservant la RN 165. Les flux de circulation majeurs de la commune sont localisés sur cette rue. L'aménagement d'un nouvel accès jusqu'à la RD 140, en passant par le secteur de Kerglérec a permis d'y alléger la circulation.

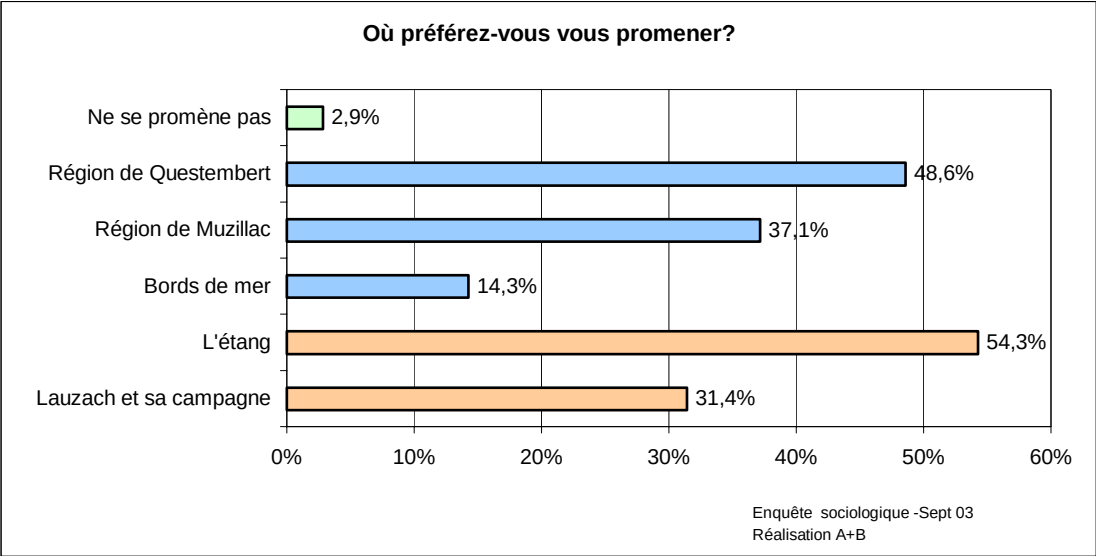
A noter, la liaison à l'entrée Nord-sud de la rue du Grand Clos qui facilite l'accès jusqu'à la zone d'activité. Cette voie permet de limiter le trafic des poids lourds dans le centre-bourg.



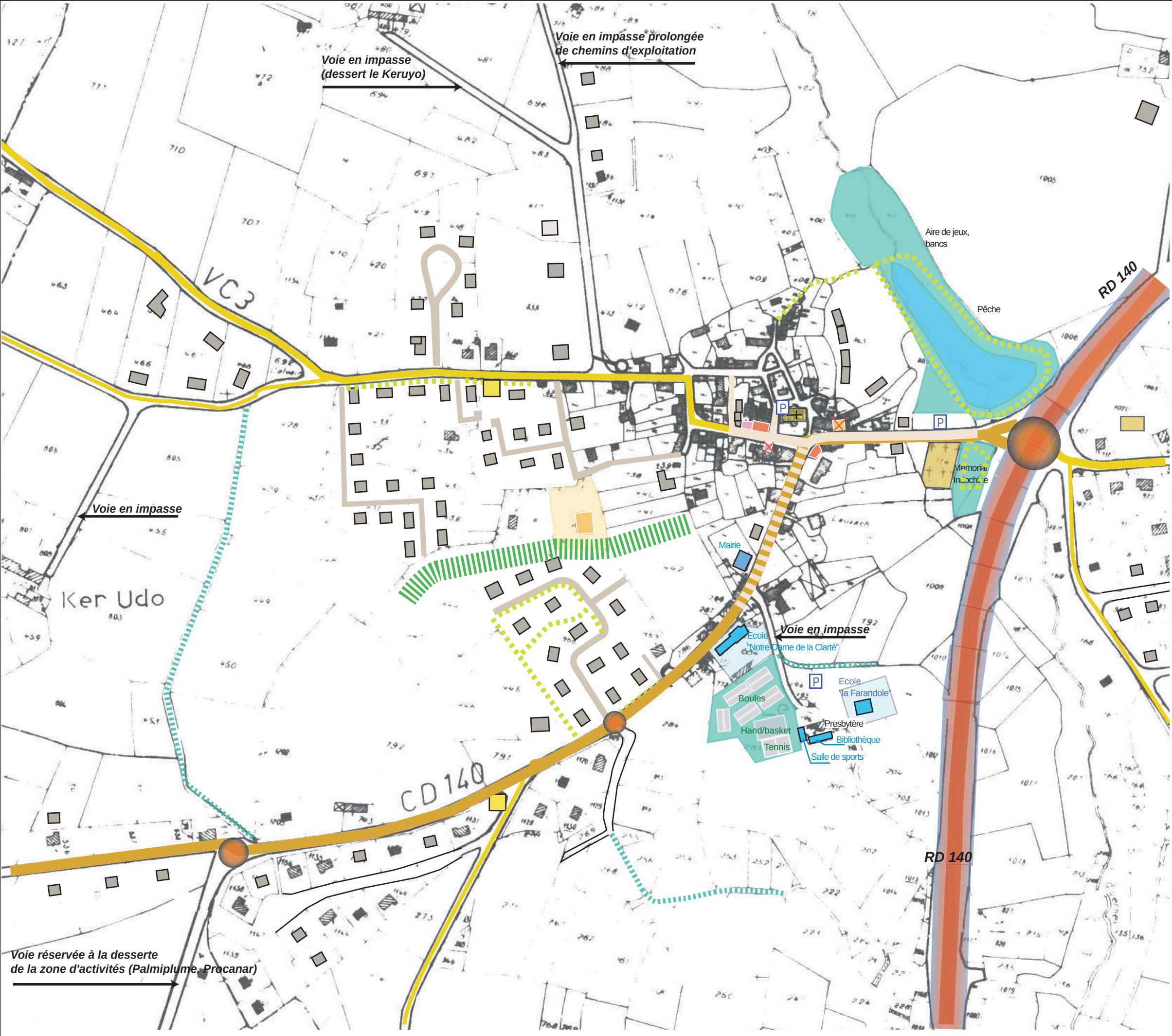
Bien que plus de 4 habitants sur 5 se déclarent satisfaits des conditions de circulation sur la commune, la vitesse excessive des véhicules est mise en avant. Des problèmes relatifs au stationnement et à la signalétique sont également signalés.

Les modes de circulation douces :

Lauzach comporte quelques cheminements réservés aux piétons et aux cycles. Le centre-bourg est directement connecté au parcours de santé qui borde le lac. Plusieurs chemins agricoles offrent également des possibilités de promenade. Le plus long crée un lien entre les prlongement des rues de l'Abbé Noury et du Grans Clos.



Plus de la moitié des habitants se promène en priorité sur le site de l'étang localisé à l'entrée Est du bourg. Aménagé en aire de loisir et utilisé pour la pêche, celui-ci propose un circuit de promenade intégrant le Mémorial d'Indochine situé dans son prolongement. Un tiers fréquente également les espaces ouverts de la campagne Lauzacoise : les chemins d'exploitation agricole offrant de nombreuses possibilités de promenade. La moitié des personnes interrogées sort également de l'espace communal pour visiter la région de Questembert, celle de Muzillac ou le proche bord de mer.



COMMUNE
DE LAUZACH

Révision
du Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic urbain
Commerces, équipements publics
et accessibilité

- Bar, restaurant
- Epicerie
- Garage
- Ancien local commercial
- Eglise, cimetière
- Equipements scolaires
- Mairie
- Etang et parcours de santé
- Espaces verts, aires de jeux
- Cheminements piétons / cycles
- Chemins agricoles offrant des possibilités de promenade
- Desserte par le transport collectif scolaire
- Parcs de stationnement
- Voie communale de circulation (trafic limité)
- Principale voie de desserte et de traversée du bourg
- RD 140 et voie de contournement du centre-bourg (env. 4000 véh/j) :
 - Nuisances sonores à hauteur du centre-bourg
 - Circulation plutôt rapide à hauteur du bourg
- Carrefour : point névralgique de circulation

Fond :
Cadastre

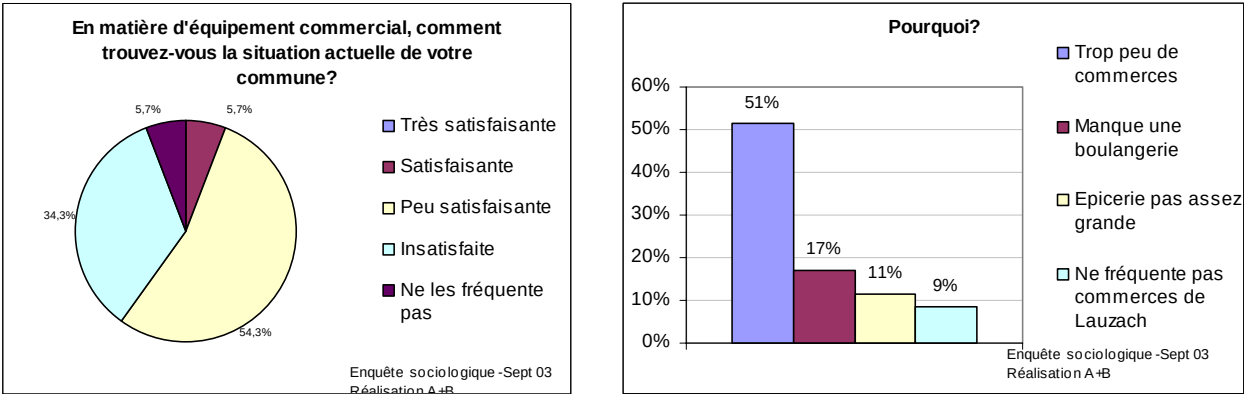
NORD

A+B
Urbanisme
&
Environnement

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

Les différents centres d'intérêts et points générateurs de flux sur le bourg sont répertoriés sur la carte ci-après. Cette cartographie permet de bien localiser les différentes fonctions du bourg de Lauzach.

a. Les commerces et les services



Les commerces et services sont essentiellement concentrés le long de la rue du Puits. On y trouve un bar / restaurant, une épicerie et un garage de réparation automobile. Les anciens bâtiments commerciaux de la rue de l'Ancien Lavoir sont actuellement en cours de déconstruction et seront réhabilités en logements. Cette analyse met en avant la faiblesse de l'offre en commerces de proximité. A noter que les habitants de Lauzach déplorent surtout l'absence d'une boulangerie qui vendrait également des produits frais. Compte tenu de la croissance démographique, si de nouveaux commerces ne s'implantent pas sur la commune, le décalage entre la demande et l'offre commerciale risque de s'accroître.

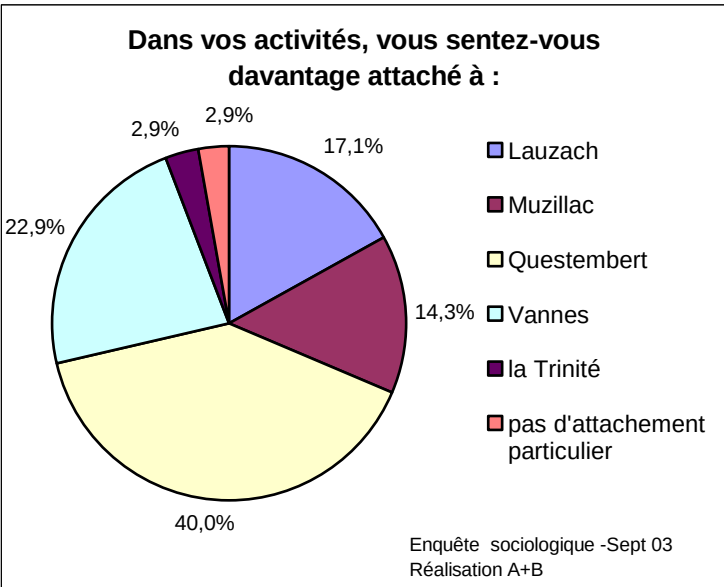
L'absence d'une offre commerciale suffisante oblige les habitants de Lauzach à se déplacer jusqu'à la commune de Questembert ou de Surzur pour des achats alimentaires.

Les entreprises de Lauzach en 2005

Commerces	Entreprises artisanales	Professionnels de la santé
1 bar - épicerie - dépôt de pain	1 entreprise de nettoyage 1 poseur de vérandas 1 plombier 1 entreprise de terrassement 1 garagiste	-

Source : commune

Pour les achats plus exceptionnels (électroménager, vêtements, meubles...), les habitants de Lauzach s'orientent en priorité vers la ville de Vannes qui propose une gamme d'équipements et de services complète et diversifiée. Près de 4 habitants sur 5 déclarent s'y rendre fréquemment : pour plus d'1 habitant sur 4, au moins une fois par semaine, et pour près de la moitié, une à deux fois par mois.



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

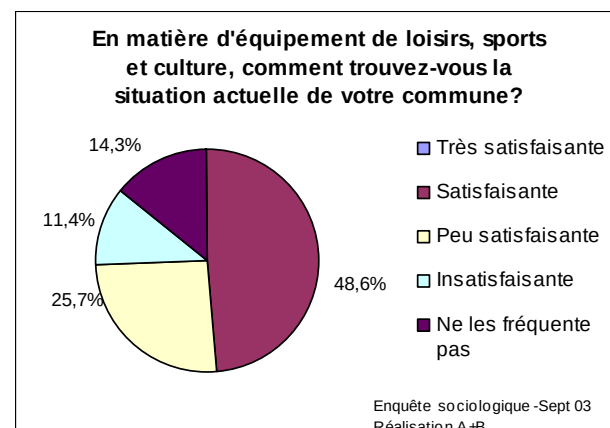
Le bourg accueille l'essentiel des équipements publics sur un même pôle, localisé au Sud-Est du centre-bourg. Ce secteur regroupe en effet à la fois :

Des équipements administratifs : la commune dispose d'une mairie, rue de l'Abbé Noury, ainsi que d'ateliers municipaux.

Des équipements scolaires : deux écoles sont implantées à proximité l'une de l'autre : l'une publique (école "La Farandole") est localisée au sein du pôle d'équipements publics à l'extrémité de l'impasse de la Croix, l'autre privée (école "Notre Dame de la Clarté") est desservie par cette même impasse et par la rue de Abbé Noury (accès principal).

Des équipements socioculturels et de loisirs : la commune dispose d'une salle des fêtes et d'une bibliothèque située à proximité immédiate de l'école publique. L'ensemble de ces structures se concentre sur ce même secteur, au Sud-Est du centre-bourg, disposant d'une desserte satisfaisante assurée par l'impasse de la Croix (et ses parcs de stationnement) et la nouvelle jonction entre la rue de l'Abbé Noury et de l'ancien lavoir.

Des équipements sportifs, la commune accueille sur un même site, un terrain de tennis, un terrain de sport polyvalent (handball, basket...) et un boulodrome.



La majorité des habitants s'estime satisfaite du niveau d'équipement en matière d'activités culturelles, de sport et de loisirs, compte tenu de la taille de la commune. L'enquête sociologique révèle toutefois que près d'une personne sur 5 souhaiterait l'ouverture de clubs de sports et que l'offre puisse être développée pour les plus jeunes.

c. les structures d'accueil

Les structures d'accueil touristiques :

La commune de Lauzach attire un nombre constant de touristes en période estivale,. L'attrait exercé par le littoral, mais avant tout le cadre de vie privilégié de la commune (notamment en terme d'espaces naturels), ont permis de développer quelques activités liées au tourisme vert.

Le projet d'éoliennes au Sud de la commune pourrait également attiser la curiosité de visiteurs.

La capacité d'accueil de la commune apparaît néanmoins très limitée : absence de camping, rares gîtes ruraux ou chambres d'hôtes. Dans un souci de diversification de l'offre et de meilleure adaptation à la demande, l'hébergement hôtelier, actuellement inexistant, pourrait être développé.

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

Lauzach ne dispose d'aucune structure d'accueil pour personnes âgées. Celles-ci se tournent donc de préférence vers la maison de retraite de Questembert.

Le cimetière communal est localisé en entrée du bourg, à proximité du Mémorial d'Indochine, desservi par la rue de l'ancien Lavoir. Sa capacité arrivant à saturation, une extension est par conséquent envisagée à l'arrière de la chapelle implantée au Nord du bourg, sur des prés à caractère bocager, apportant au site quiétude et qualité paysagère.

II Le contexte naturel

2.1. Le socle géologique et la nature des sols

La commune de Lauzach repose sur un substrat géologique différencié, constitué de trois formations principales. Une vallée étroite matérialise la limite séparative entre la formation dominante, au Nord, et les deux suivantes localisées sur le tiers Sud-Ouest. Celle-ci part de la limite communale avec Berric, puis passe entre les villages de Keruyo et Kerglereg, ainsi qu'à l'Est du bourg.

Les deux tiers du territoire communal situés au Nord et au Nord-Ouest de cette vallée sont constitués de terrains éruptifs composés de granulites schisteuses. D'une structure gneissique glanduleuse et rubanée, celles-ci sont d'une grande richesse en mica blanc et en feldspaths fragmentés et glanduleux.

Un filon de quartzite cristallin coupe également la commune dans le sens Nord-Ouest / Sud-Est, du Petit Kerbliher au Moulin de la Drague.

Le tiers Sud-Ouest du territoire est en partie constitué de granite granulitique (granulite schisteuse et granite à deux micas). La société rennaise de dragage exploite des sables sur cette formation bordée au Sud par des terrains sédimentaires composés de sables, graviers ou poudingues avec lits ferrugineux.

2.2. Hydrographie et topographie

La commune s'étend sur un plateau déclinant globalement à partir du Nord et de l'Est, en direction du littoral localisé au Sud, avec une amplitude maximale de près de 45 mètres. L'altitude la plus élevée (63 m) est relevée à l'extrémité Nord-Est du territoire, au lieu-dit du Monterno. Des buttes sommitales affleurent à une altitude particulièrement constante de 54 m maximum au Nord-Ouest de la commune, au niveau des hameaux de Coquéro, de Coédigo, de Govello, ainsi qu'à la pointe Sud-Est du territoire, en bordure du bois du Moulin de la Drague.

La réunion de ces points de plus haute altitude permet de matérialiser la limite des deux bassins versants orientant les eaux de ruissellement de la commune en direction de deux vallées principales :

- la vallée au profil relativement ouvert du ruisseau du Govello, qui reçoit les eaux du quart Nord-Ouest du territoire communal, avant de les diriger en direction de l'Ouest, dans le ruisseau du Plessis (commune de Theix), l'étang de Kernicole et, pour finir, dans le Golfe du Morbihan ;
- la vallée plus encaissée, orientée Sud-Ouest/Nord-Est, formée par la réunion des ruisseaux de Trébénan, du Guernec et de Kerbliher, tous trois affluents de la Drague, ruisseau s'écoulant plus au Sud en direction de la rivière de Penerf qui se jette elle-même dans l'océan. Les eaux de ruissellement de la partie Est du territoire communal (siège de l'agglomération principale et délimitée à l'Ouest par une ligne de boisements médiane), ainsi que de sa moitié Sud, sont ainsi orientées vers le bassin versant de la rivière de Penerf, après avoir été collectées par le sous-bassin versant de la Drague.

Le ruisseau du Guernec marque plus spécifiquement la commune de son emprunte, puisqu'en traversant l'agglomération principale selon un axe Nord-Sud, celui-ci matérialise une césure physique relativement nette, en grande partie soulignée par le tracé de la RD 140.

Le ruisseau de Guernec reçoit les écoulements de plus de 2/3 du territoire communal et récolte donc, à ce titre, la majeure partie de la charge polluante liée aux dispositifs d'assainissement individuels défectueux et à l'agriculture. Celui-ci reçoit également les effluents des stations d'épuration (agglomération et zone d'activités de la Haie) ainsi que ceux de l'agglomération de Berric, située plus en amont.

2.3. Les boisements

Des boisements sont implantés sur la butte située à proximité du ruisseau du Guernec. Ce secteur forme un talweg arboré matérialisant la limite administrative entre Lauzach et la commune de Berric.

Au nord de la commune, les espaces boisés sont principalement des pinèdes, notamment aux abords de la Bochetterie où cette végétation participe à la qualité paysagère du centre-bourg de la commune..

La partie centrale de la commune mêle un paysage de pinèdes et de feuillus (chênes, châtaigner).

Au sud du territoire communal, à l'Est de la RD 140 un espace boisé classé abrite des pinèdes et des résineux. Quelques espèces de la famille des fougères forment le sous-bois.

En limite de la RD 140, on trouve des espaces peu boisés qui s'apparentent des friches.

A noter que 16% de la superficie totale de la commune intègre des espaces boisés classés.

2.4. Les haies et talus

L'espace agricole, autrefois caractérisé par la densité de sa trame bocagère, a été fortement marqué par les opérations successives de remembrements agricoles parcellaires qui ont entraîné la destruction de nombreux talus plantés et de chemins creux. Quelques haies et talus sont encore présents sur la commune. Ils encadrent et mettent en valeur certains chemins, notamment autour du bourg :

Au Nord de la commune, le chemin rural du secteur de Keruyo forme une trame bocagère de qualité. Le maintien de cette entité paysagère participe à la mise en valeur du cadre de vie du bourg et patrimoine naturel de la commune.

Un autre (ancien) chemin creux adapté aux piétons et aux cycles (tout terrain) assure la jonction entre la rue de l'Abbé Noury et la rue du Grand Clos.

Au Sud-Est du bourg, un sentier dit chemin de la Fontaine, sort du bourg et de l'emprise du pôle d'équipements publics, longeant des petits prés lanierés et accompagné d'alignement d'arbres intéressants, permet de regagner une fontaine plus au Sud (côté RD 140).

La route communale reliant Lauzach à La Trinité Surzur borde des secteurs boisés de bonne qualité paysagère et figure aussi parmi les entités paysagères remarquables de la commune.

2.5. Les zones humides

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

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

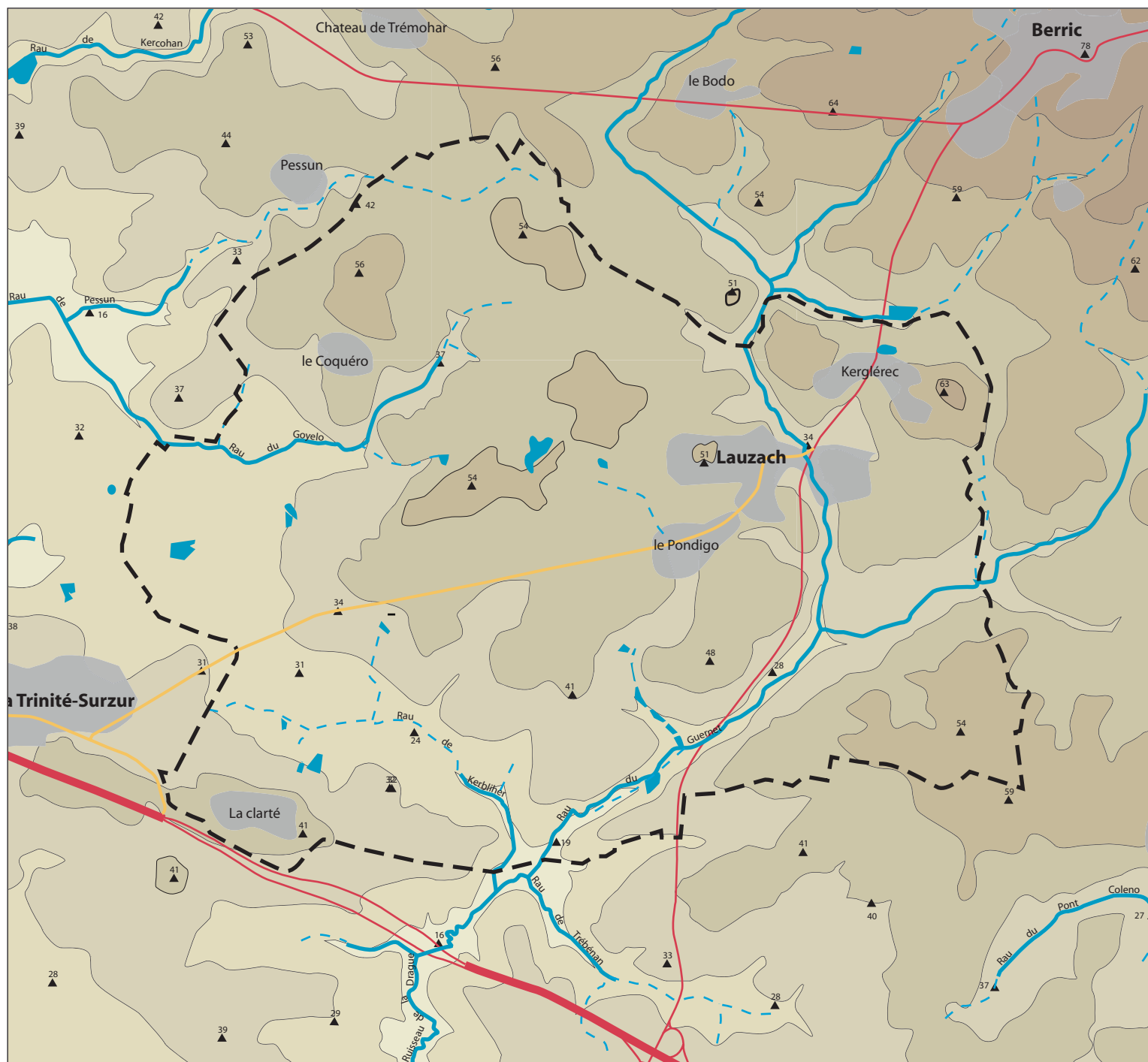
- un rôle hydraulique (régulation du débit des ruisseaux par leur rôle « d'éponge »,
- un rôle épurateur vis-à-vis des eaux de surface (dénitrification et filtration des pesticides,...),
- un rôle paysager.

2.6. Les prairies

Les surfaces maintenues en prairies permanentes affichent une très légère diminution en passant de 18% en 1988 à 17% en 2000. Cette baisse est en revanche plus flagrante entre la période 1979 – 2000 et peut s'expliquer par le phénomène général de déprise agricole. Les prairies permanentes destinées au bétail n'occupent qu'1/3 de la SAU et la culture de plantes fourragères demeure la principale activité culturale en couvrant près de la moitié de la SAU des exploitations communales.

Certains secteurs en prairie sont maintenus sur le secteur à caractère bocager localisé au Nord du bourg.

D'autres surfaces en herbe constituent des bandes enherbées formant des espaces tampons entre les cultures et les cours d'eau. Cette pratique peut être contrainte (la nature des sols au voisinage du cours d'eau ne permet pas leur conduite dans la même unité de culture que le reste de la parcelle exploitée) ou choisie (l'exploitant souhaite protéger le milieu des apports des eaux de ruissellement).



COMMUNE DE LAUZACH

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Topographie et hydrographie

Courbes de niveau



Cours d'eau



Repères



0 m 500 m 1000 m

Fond :
Carte IGN
1 / 25 000

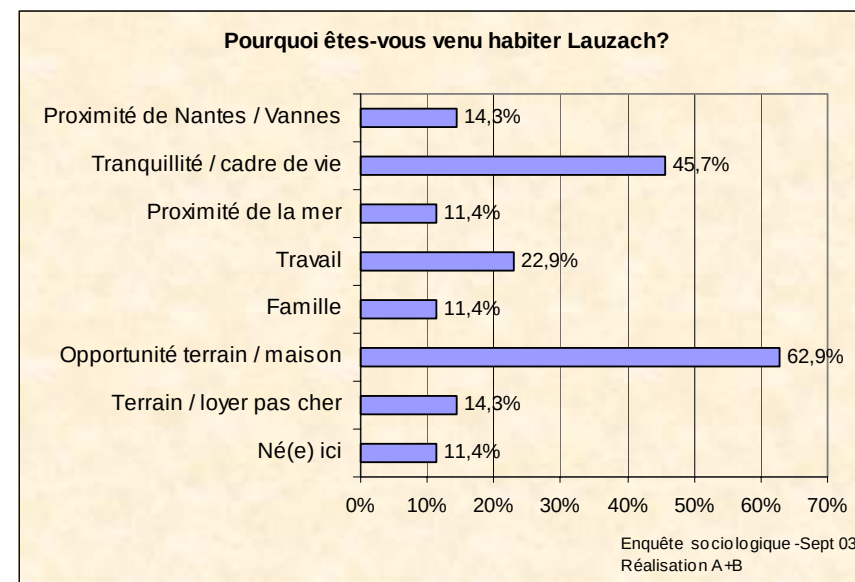


A+B
Urbanisme
&
Environnement

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

Avant-propos : la reconnaissance de la qualité du cadre de vie par les lauzacois

L'enquête réalisée auprès d'un échantillon de la population lauzacoise l'atteste : la qualité du cadre de vie et la tranquillité ressentie sur le bourg et de manière générale sur la commune ont influé sur les choix d'implantation à Lauzach de près d'un ménage sur deux.

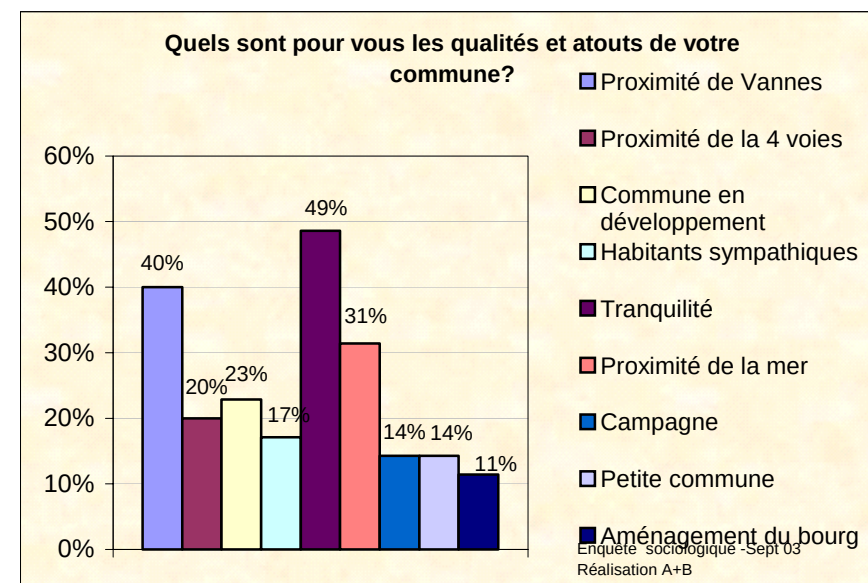


La présente approche des paysages et du patrimoine de Lauzach veille donc à identifier, à travers un balayage du territoire :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire Lauzacois, en particulier :
 - . des secteurs bocagers et légèrement vallonnés qui favorisent l'intégration paysagère du bourg,
 - . d'entités naturelles (boisements, vallées) ou agricoles qui enrichissent le cadre de vie de la commune,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier de :
 - . la parcelle agricole surplombant l'étang et qui marque l'entrée du bourg,
 - . des façades du bourg et des terrains agricoles localisés sur les marges de la zone urbaine existante,
 - . de hameaux ou du village de la Clarté,
 - . de la zone d'activités occupée par Procanar,

de manière à :

- **mettre en évidence les éléments du paysage qui nourrissent la qualité du cadre de vie et l'image de la commune** : ces atouts de la commune mériteront d'être préservés ou valorisés,
- **apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir la greffe de futurs îlots ou quartiers urbains** sur le bourg voire sur certains hameaux de Lauzach.



COMMUNE DE LAUZACH

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Analyse paysagère

Espaces à prédominance de boisements

-  Espace boisé fermé, formant une césure dans la lecture paysagère
-  Espace boisé fermé, en versant opposé au bourg

Espaces à ressources agricoles, bocager à ouvrir

-  Espace semi bocager de qualité
-  Espace semi bocager résiduel
-  Espace semi bocager résiduel, excentré, du "Coquero"
-  Vallées, espaces humides
-  Espace agricole ouvert
-  Espace sous influence du hameau de Kerlan
-  Espace à vocation d'extraction de sable (carrière et installations)

Espace Urbain

-  Espace à proximité du bourg
-  Espace urbain
-  Entité de la Clarté
-  Zone d'activités (Ets "Palmiplume")
-  Espace tourné vers des espaces autres que communale

Eléments structurants du paysage naturel

-  Haies intéressantes
-  Boisements
-  Alignement de pins visible de loin formant une césure dans le système bocager.
-  Butte formant une rupture visuelle
-  Butte
-  Ligne de crête
-  Cours d'eau
-  Étang
-  Repérage photographique (avec numéro du cliché correspondant)

0 m 500 m 1000 m

Fond :
Carte IGN
1 / 25 000

NORD



A+B
Urbanisme
&
Environnement

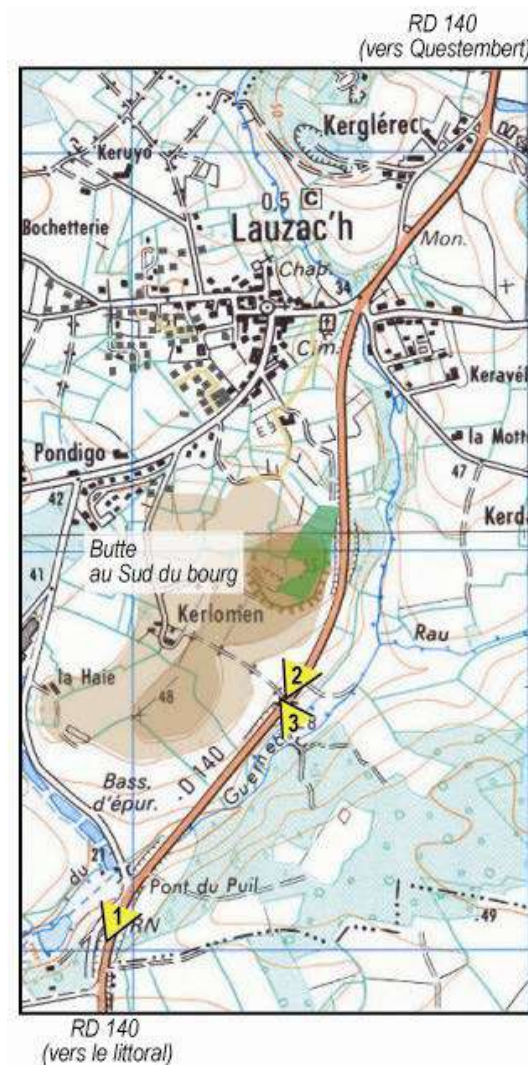
3.1. L'insertion paysagère du bourg : la préservation de l'image champêtre de la commune

Dominé par deux buttes situés au Nord et au Sud, le bourg de Lauzach s'est développé parmi des prés bocagers et des boisements qui assurent son intégration paysagère et confèrent une image champêtre à la commune.

3.1.1. Perception limitée et caractère champêtre des façades et de l'entrée du bourg perçues depuis la RD 140

Accès de Lauzach par le Sud : le bourg dissimulé derrière une butte

Localisation des clichés photographiques ci-contre



La RD 140 - voie d'accès reliant le bourg de Lauzach à la RN 165, au littoral et à Questembert - sillonne un paysage marqué par une alternance de terrains agricoles et de boisements (pour l'essentiel de pinèdes à l'entrée Sud du territoire communal).

Au Sud de la commune, la voie s'engouffre entre deux talus arbustifs (cf. **photo 1** ci-contre avec les ajoncs en fleurs).



Photo 1 – Arrivée sur Lauzach par la RD 140 au Sud de la commune.

Puis en sortie de ce "couloir", le champ visuel s'ouvre sur des terrains agricoles (cf. **photo 2**) et s'arrête sur une butte dont la partie sommitale est boisée. Cette morphologie des terrains empêche toute perspective sur le bourg, localisé à l'arrière de cette butte.



Photo 2 – Perception de la butte agricole avec partie sommitale arborée qui dissimule le bourg de Lauzach.

A droite (à l'Est), en contrebas de la route, la vallée du Guernec se drape à la belle saison de prairies fleuries et d'alignements de saules, de chênes verdoyants formant un dégradé contrastant avec les teintes plus sombres des boisements (pinèdes) "*de la Drague*" en toile de fond (cf. photo 3).



Photo 3 – Paysage champêtre en vallée du Guernec (sur la droite de la RD 140 en regagnant le bourg de Lauzach par le Sud).

Entrée de Lauzach : une perception discrète témoignant d'une intégration paysagère réussie du tissu urbain

Les talus et rideaux végétaux qui bordent la RD 140 au Nord de la butte "de Kerlomen" retardent d'autant la perception du bourg depuis cet axe de communication.

C'est en réalité la signalétique qui annonce la proximité de Lauzach (bourg) et indique sa présence sur la gauche de la voie de circulation en remontant vers le Nord.

L'automobiliste doit attendre l'intersection avec la rue de l'ancien Lavoir (voie d'accès au bourg) pour découvrir les premières toitures en ardoises et le clocher de l'église émergeant d'espaces verts, de haies arbustives et de plantations qui agrémentent les abords de l'étang. Le traitement soigné à dominante minérale de la rue de l'Ancien Lavoir s'harmonise avec les espaces verdoyants du mémorial de l'Indochine (cf. photo ci-contre) d'une part et avec la coulée végétale et le plan d'eau qui arrose la façade Nord du bourg (cf. photo ci-dessous).



Photo ci-contre : le mémorial de l'Indochine à l'entrée du bourg.

Avec la perception d'une pinède à l'arrière de la grande parcelle agricole qui surplombe l'étang au Nord, le recul de la façade urbaine du bourg par rapport à la RD 140 et les traitements paysagers apportés à ce recul marquant l'entrée du bourg préservent la dominante "naturelle" et l'image champêtre ou le caractère rural de Lauzach.

Cette première perception du bourg, certes discrète, souligne la qualité apportée à l'intégration paysagère de son tissu urbain (en particulier des logements jumelés réalisés en façade Nord du bourg regardant en direction de l'étang).



Photos ci-dessus :

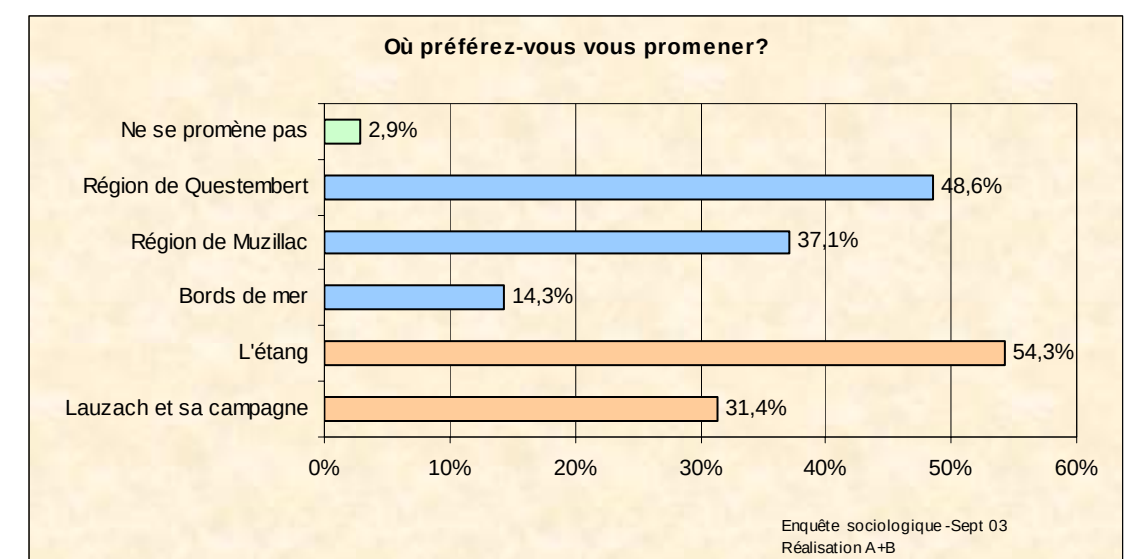
Perception de l'entrée du bourg depuis l'intersection entre la RD 140 et la rue de l'Ancien Lavoir

3.1.2. La sensibilité paysagère du secteur inséré entre le bourg et Kerglrec (au Nord)

La parcelle agricole et l'étang localisés au Nord du bourg participent directement à l'image du bourg.

Ce secteur "naturel" marque une césure forte entre le bourg et l'îlot urbain de Kerglrec au Nord mais il représente aussi, avec l'étang et ses abords, un lieu de loisirs, de rencontre et d'animation au contact avec le bourg.

Avant même d'aborder l'approche paysagère de ce secteur, il convient de préciser que le secteur de l'étang est de temps à autre fréquenté par un peu plus de la moitié des personnes interrogées au cours de l'enquête menée auprès de lauzacois (en sachant que 70% de l'échantillon de population démarché habite le bourg ou ses proches abords).



La sensibilité paysagère du versant situé au Nord du bourg



Profitant de quelques trouées dans la végétation (pins dominants) qui la borde, la voie de liaison créée entre Kergléréec et le bourg offre quelques points de vue sur la façade Nord du bourg mais aussi sur les premières habitations de Keravilo (de l'autre côté de la RD 140). De cette butte qui domine Lauzac'h, le bourg semble s'être paré d'une couverture végétale favorisant son intégration paysagère et soulignant la qualité du cadre de vie rencontrée sur les marges du bourg. La relation entre le tissu urbain et son environnement paraît très forte : l'espace récréatif que représente l'étang, jouit à la fois d'une certaine tranquillité et d'une proximité avec le bourg et ses habitants qui le rend accessible et assez fréquenté.



Perçue depuis la RD 140, la parcelle agricole au premier plan, au contact avec l'espace de loisirs aménagé autour de l'étang, évoque le caractère rural de Lauzac'h.



Espace de loisirs, de pêche, de promenade, le secteur de l'étang bénéficie d'une quiétude à laquelle participe le cadre arboré et agricole. La perception d'un site, les ambiances qui s'y développent sont sensiblement liées au caractère du site et à son environnement. La relation du bourg et du secteur de l'étang avec la parcelle agricole met en relief une des interrogations fortes que pose le développement de Lauzac'h : quel devenir pour ce secteur à forte sensibilité paysagère ?

Fond : carte IGN au 1/25000
Nota : carte non mise à jour

3.1.3. La qualité paysagère de la ceinture agricole et bocagère du bourg

La qualité d'espaces bocagers autour du bourg



Le milieu bocage offre des ambiances intimistes :

Photos ci-contre (à gauche) : au Nord du bourg, les chemins s'engouffrent dans un paysage refermé, composé de haies et d'alignements d'arbres, qui atténue rapidement la présence d'îlots bâtis (Keruyo, maisons au Nord du bourg).



Des prés bocagers à l'arrière de la chapelle au Nord du bourg descendant vers la vallée (cf. photos ci-dessus)



Bâti de caractère

Chemin creux fermant le bourg (façade Ouest) cf. photo ci-dessous

Au Sud du bourg, un chemin agricole s'enfonce dans un milieu très verdoyant, longeant un bosquet et desservant des prés tantôt en friches, tantôt cultivés (ci-dessous à l'arrière de la butte de "Kerlomen")



A+B
Urbanisme
&
Environnement

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

Les vallées retiennent l'attention à travers leur empreinte physique sur le territoire. Ces secteurs humides composés pour l'essentiel de prairies, offrent des paysages verdoyants, plus ou moins vallonnés. Ils se rencontrent :

- en limite communale Nord,
- sur la façade Nord et Est du bourg (en liaison avec l'étang), cette vallée contourne ensuite par l'Est le bourg, marquant une césure physique avec l'entité urbaine de Kéravilo.

A hauteur de la Motte (à l'entrée Est de Kéravilo), un point de vue intéressant sur le clocher de l'église de Lauzach "embrasse" la vallée boisée du Guernec (cf. photo ci-contre).



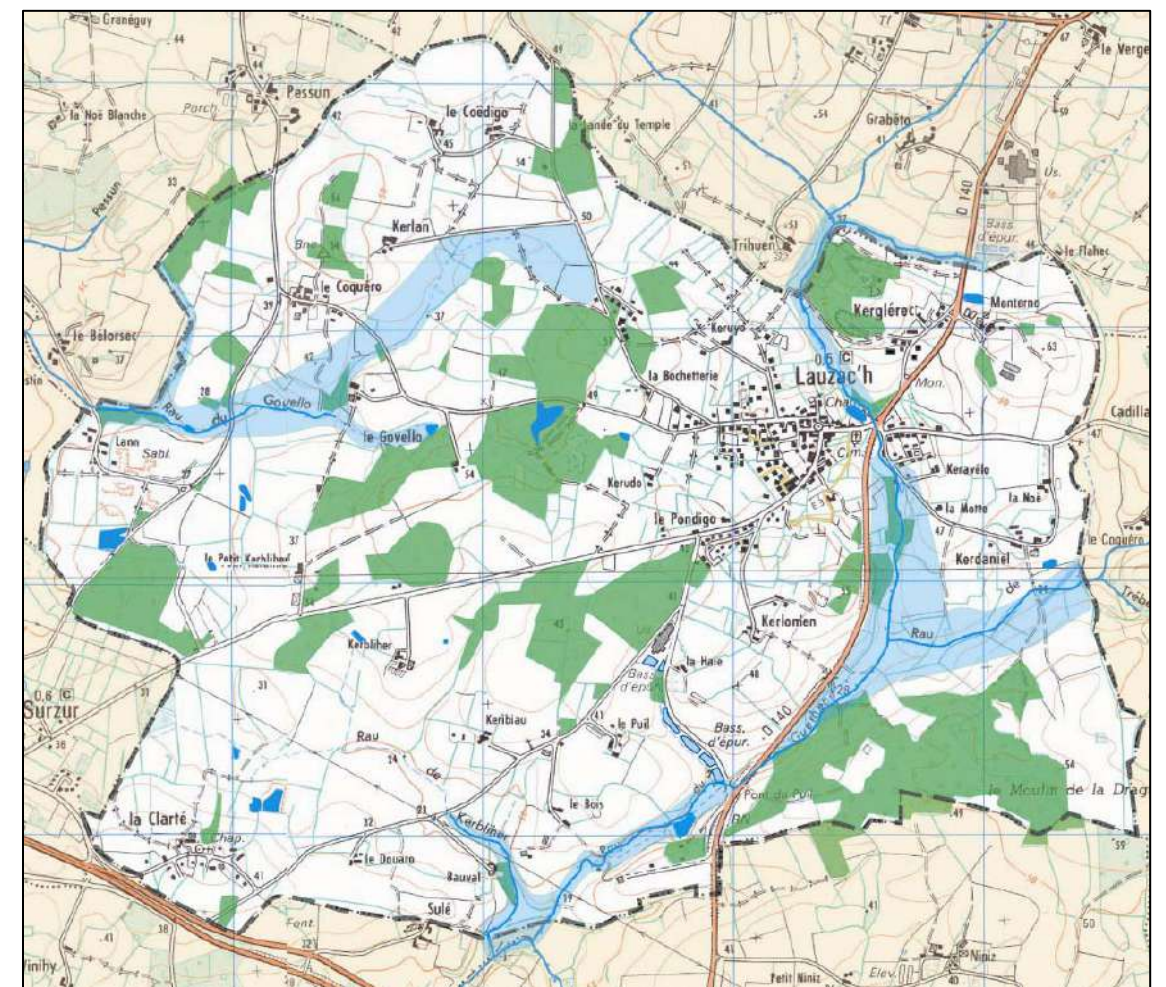
- en bordure de la RD 140 (vallée du Guernec) et au Nord des boisements de la Drague à l'Est de la commune (vallée du Trébénan, affluent du Guernec),



- à l'Ouest du territoire, à l'entrée du Coquéro, ce vallon se prolongeant à l'amont sur un secteur humide localisé au Nord-Ouest de la Bochetterie.



Les vallées rencontrées sur Lauzach et identifiées sur la carte ci-contre (en bleu ciel), représentent des milieux humides, réceptacles d'eaux de ruissellement descendant des plateaux, occupés par une végétation plus conséquente. Espaces de qualité paysagère, elles présentent en outre un intérêt écologique de premier ordre.



Les boisements, certes dispersés dans l'espace, représentent toutefois des entités végétales et paysagères fortes, rencontrées pour l'essentiel sur le plateau à l'Ouest du bourg ou bien au Sud-Est de la commune, sans oublier la pinède dominant le bourg au Nord de la commune (près de Kerglrec).

Les bois de taille significative localisés au cœur de la commune mêlent feuillus et résineux. Mais les linéaires ou bosquets de pins, aux ports beaucoup plus élancés, suscitent un impact visuel particulièrement ressenti sur certains secteurs.

Ces pinèdes s'imposent notamment au regard en abordant la commune de Lauzach par le Sud (en empruntant la RD 140), ou bien sur la route menant du bourg à la Trinité-Surzur, après le Pondigo, où les pins servent même "d'abris" au bétail.

A l'Ouest du bourg, en direction de la Bochetterie, se rencontrent également quelques boisements de résineux; les alignements de pins localisés de part et d'autre du chemin menant de la Bochetterie à Trihuen (au Nord de la commune, sur Berric), retiennent notamment l'attention à travers le linéaire d'arbres de hautes tiges, visibles de loin.

Les feuillus sont davantage présents sur des sols plus humides. Ils se rencontrent en boisements au cœur de la commune (à l'Ouest du bourg) et en alignements d'arbres ou en haies revêtent souvent un intérêt paysager (cf. illustration photographique ci-contre : voûte végétale enjambant la route en quittant Pondigo en direction de la Trinité-Surzur).

Pinèdes ou boisements épars de pins,



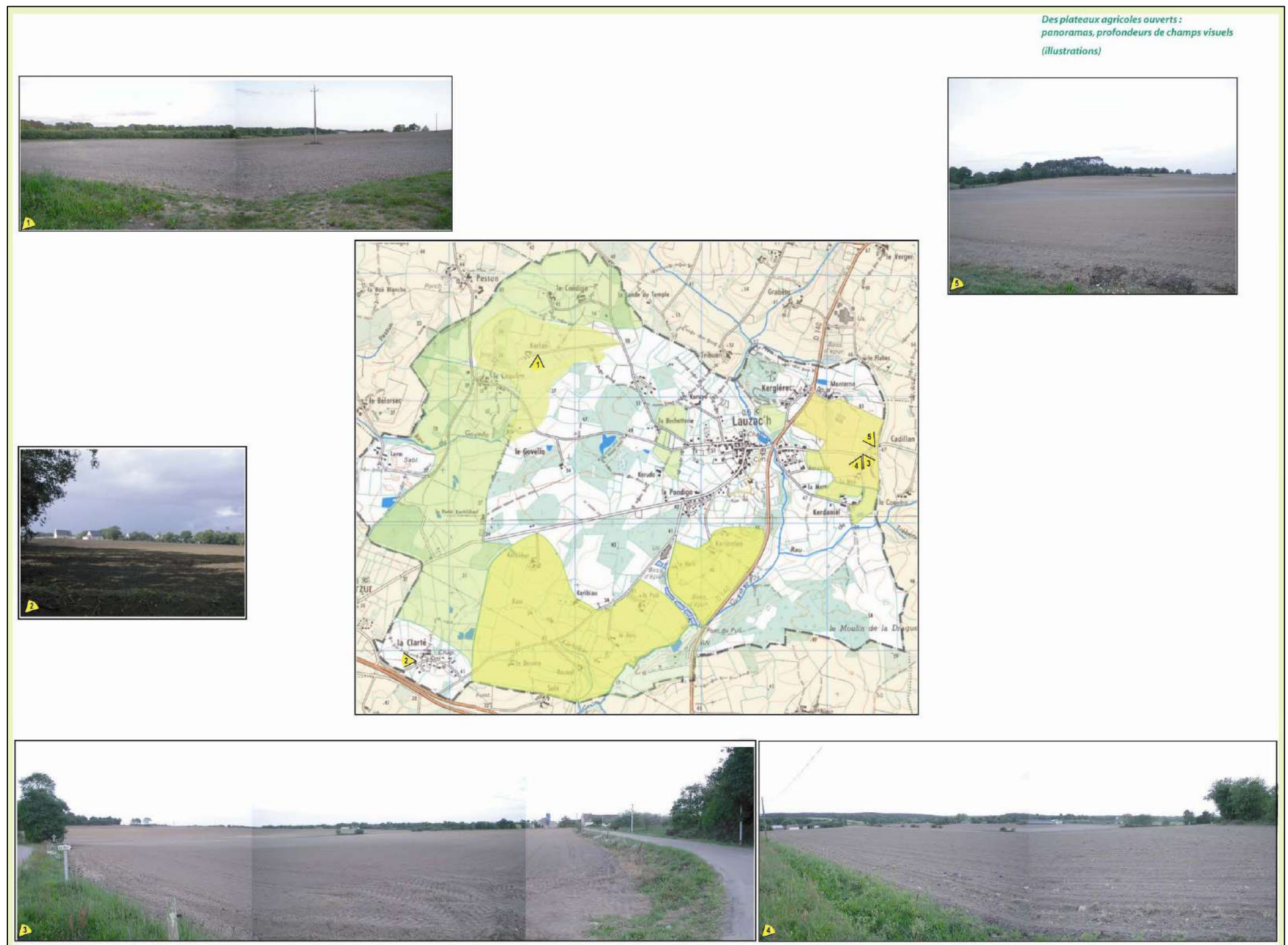
Haies végétales à dominante de feuillus ayant un fort intérêt paysager



3.3. De grands secteurs agricoles créant de larges panoramas

Le paysage agricole relativement ouvert rencontré sur certains secteurs de Lauzach offre souvent des panoramas relativement intéressants et à l'occasion des perspectives sur certains hameaux ou lieux-dits (la Clarté, le Coquero, Kerlan, Kerdaniel, Keravilo...) ou sur les franges urbaines de la Trinité-Surzur.

Cette exposition visuelle des formes urbaines représente un des enjeux essentiels du développement urbain, car elle laisse augurer des soucis d'intégration paysagère de constructions nouvelles dans le cadre de paysages ouverts.





La qualité d'espaces bocagers
autour du bourg :

au Sud-Ouest du bourg, chemin agricole
desservant des parcelles tantôt boisées,
tantôt en friches, tantôt des prés cultivés



... le milieu bocager offre des ambiances
intimistes :



au Nord, la proximité de Keruyo et du bourg,
est largement atténué par un paysage refermé
composé de haies et d'alignements d'arbres



... à l'approche de Keravilo :
vue sur l'église et cadre verdoyant



**COMMUNE
DE LAUZACH**

**Révision
du Plan Local d'Urbanisme**

**Sites et espaces
de qualité paysagère**

*Clichés photographiques
pris en mars 2003*

A+B
Urbanisme
&
Environnement

3.4. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité Lauzacoise

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

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

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

Le patrimoine bâti au sein du centre-bourg

(Critères historiques et architecturaux)

Le centre-bourg actuel de Lauzach

L'alignement des bâtiments, rencontré dans le cœur du bourg de Lauzach, met en valeur la place de l'église Sainte-Christine, point de centralité de l'agglomération de Lauzach. En canalisant le regard, la linéarité du bâti engendre la création de perspectives depuis la rue du puits et la rue L'Abbé Noury, affirmant ainsi la fonction symbolique du cœur historique.

L'église Sainte-Christine (18^e et 19^e siècle)

Saint Jacques est le premier dédicataire de l'église mais depuis 1809 il a été suppléé par Sainte Christine, vierge et martyre. Reconstruire au XVIII^e siècle, son portail, de style néo-classique, a été refait en 1816, et la sacristie en 1833. Le chœur a conservé longtemps les traces d'un début d'incendie allumé pendant la Révolution. (Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

La chapelle Saint-Michel et une ancienne ferme au nord du bourg

A proximité de la chapelle au nord du bourg, un corps de ferme conserve un toit de chaume typique des habitations rurales. A l'intérieur, se trouvent une cheminée en pierre de taille sculptée ainsi qu'un rocher de granit gardé à l'intérieur de la cuisine au moment de la construction de la ferme. (Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

D'autres édifices qui marquent le centre-bourg de Lauzach

- le presbytère au sud du bourg, localisé au sein du pôle de loisir de la commune (bibliothèque),
- anciennes bâtisses impasse du puits et rue du Grand Clos.

Ainsi que des croix ou calvaires et stèle

- calvaire au carrefour de la rue du Calvaire avec les voies communales 101 et 3,
- calvaire près de la Chapelle Sainte-Christine,
- calvaire au carrefour de l'impasse des Croix et de la rue de l'Abbé Noury,
- la stèle d'indochine près du cimetière.

Et des puits et fontaine

- puits au carrefour de la rue du Calvaire avec les voies communales 101 et 3,
- puits au carrefour de la rue du Grand Clos et de la rue du Pyreno
- puits au bout de la rue du puits,
- lavoir/fontaine près du presbytère.

Le patrimoine bâti en campagne : des ensembles architecturaux de caractère dispersés sur le territoire communal**La chapelle Notre Dame de la Clarté** (15^e, 16^e et 17^e siècle)

Cette chapelle, édifiée de la fin du X^e au XVIII^e siècles, est de forme rectangulaire, en grand et moyen appareil. Comme l'indique son vocable, elle est un lieu de pèlerinage pour les maladies des yeux. Le lambris porte la date de 1727, et le portail, celle de 1772. (Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

La fontaine de Notre Dame de la Clarté (granit)

Après avoir invoqué Notre-Dame, les pèlerins se dirigent vers la fontaine pour faire leurs ablutions (en limite communale).

D'anciennes fermes, maisons d'habitation ou du bâti rural de caractère, dispersées sur le territoire agricoles, ont été inventoriées notamment aux lieux-dits suivants (Critères architecturaux et paysagers) :

Autour du bourg :

- Keruyo,
- Keravélo,
- Kerudo.

Au Nord-Ouest de la commune :

- le Coédigo,
- Kerlan,
- Le Coquéro,
- Le Govélo et le Petit Govélo,
- Lann,
- Kerdaniel.

Au Sud-Ouest du bourg :

- Bauval

Plusieurs éléments du « petit patrimoine » sont de même dispersés sur l'ensemble du territoire, dont notamment (critères historiques et paysagers) :

Les Croix et calvaires :

- Calvaire à Notre Dame de la Clarté
- Calvaire sur la voie communale n°4 à hauteur de la Noë
- Calvaire sur la voie communale n°101 à hauteur de Govello
- Croix dans un champs près de la voie communale n°5 à hauteur du Puil

Les puits :

- à Lann,
- à Notre Dame de la Clarté,
- au puil,
- à Kerlomien,
- deux puits à Kerdaniel et la Noë
- trois anciens puits au Coquéro,

Anciens fours :

- **au Govello,**
- **à Parc de Ker Bliher,**
- **à Bauval,**
- **au Bois,**
- **au Puil,**
- **à la haie,**
- **à Kerlomien**

COMMUNE DE LAUZACH

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine architectural et environnemental

Patrimoine bâti

-  Edifice religieux (église)
-  Ensemble architectural, bâti intéressant
-  Bâti en pierres intéressantes

"Petit patrimoine"

-  Anciens puits
-  Anciens fours
-  Croix, calvaire

Patrimoine naturel

-  Haies intéressantes
-  Bois intéressants

-  Repérage photographique
(avec numéro du cliché correspondant)

-  Cours d'eau
-  Étang

0 m 500 m 1000 m

Fond :
Carte IGN
1 / 25 000



A+B
Urbanisme
&
Environnement



1. Bâti au Keruyo



2. Chapelle Saint-Michel au nord du bourg



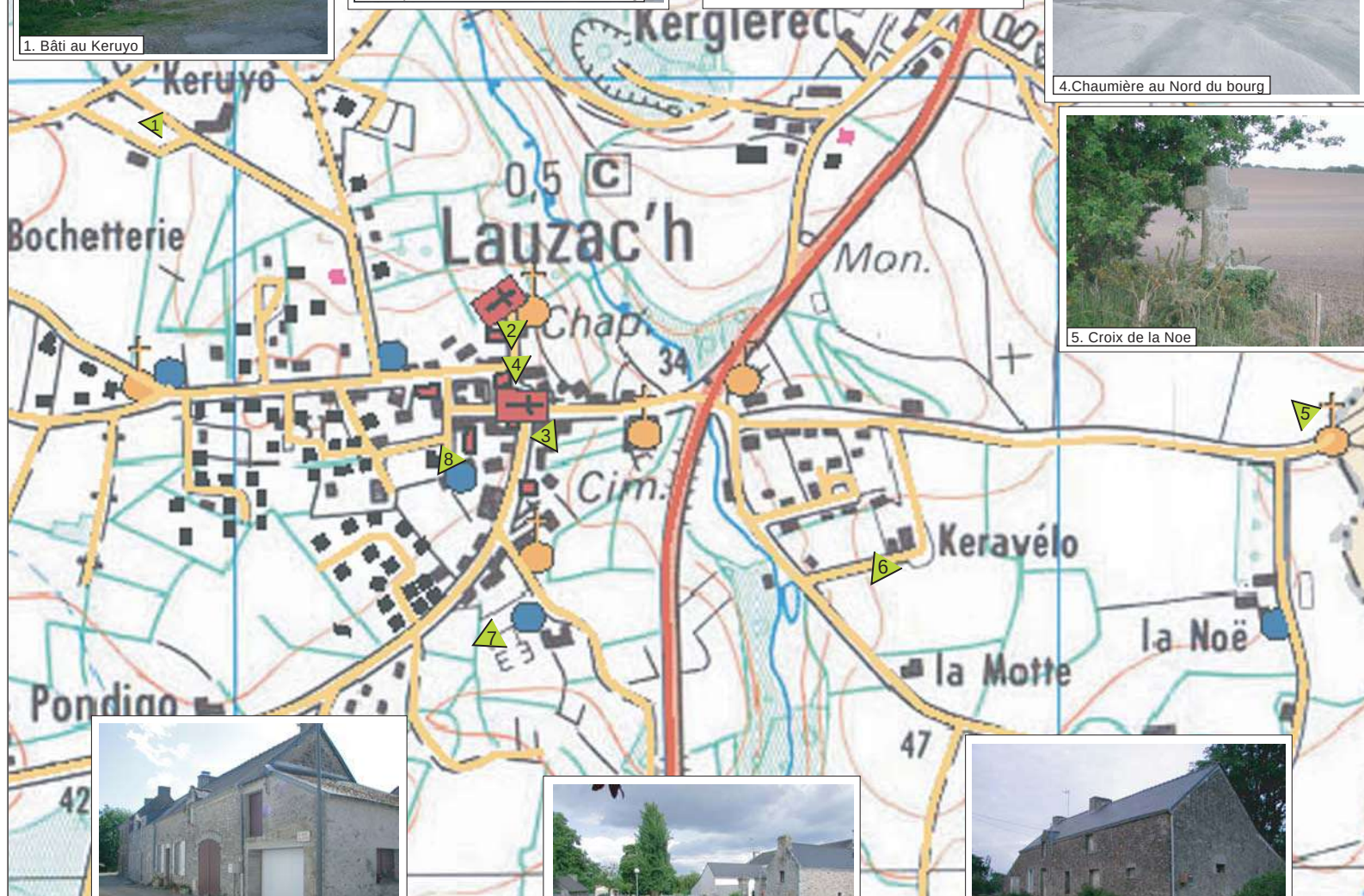
3. Église Sainte-Christine



4. Chaumière au Nord du bourg



5. Croix de la Noë



8. Bâti intéressant, impasse du puits



7. Le presbytère



6. Keravelo

COMMUNE DE LAUZACH

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine architectural et environnemental

Patrimoine bâti

-  Edifice religieux (église)
-  Ensemble architectural bâti intéressant
-  Bâti en pierres intéressantes

"Petit patrimoine"

-  Anciens puits
-  Anciens fours
-  Croix, calvaire

Patrimoine naturel

-  Haies intéressantes
-  Bois intéressants

-  Repérage photographique
(avec numéro du cliché correspondant)

-  Cours d'eau
-  Étang

0 m 500 m 1000 m

Fond :
Carte IGN
1 / 25 000



A+B
Urbanisme
&
Environnement



2. Kerlan



1. Le coédigo

Secteur Nord-ouest de la commune



3. Le Coquéro

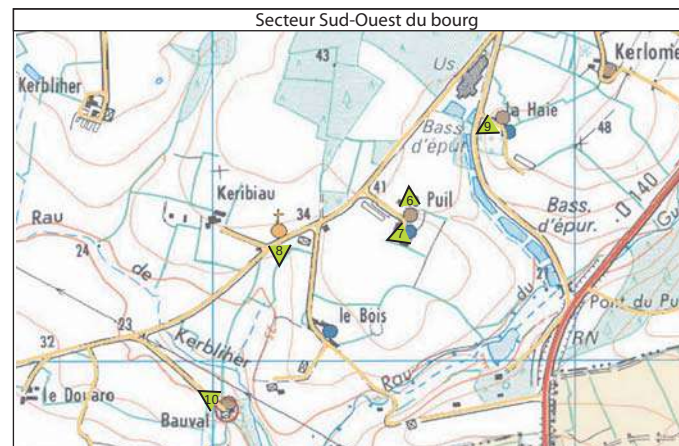


7. Puits au Puil



9. Four de la Haie

Secteur Sud-Ouest du bourg



4. Chapelle de la Clarté



8. Croix de Keribiau



6. Four du Puil

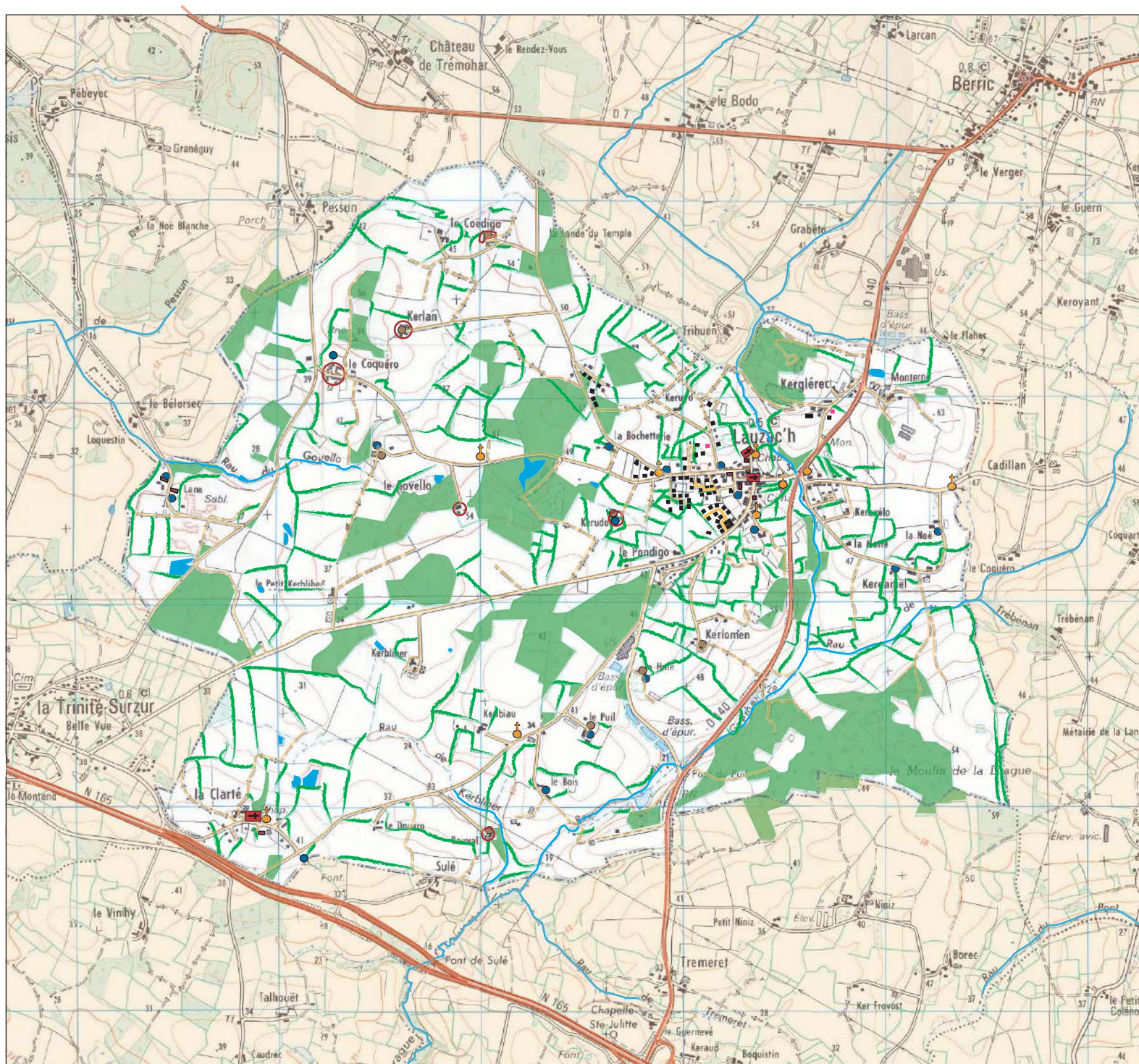


10. Four à Bauval

Secteur Sud-ouest de la commune



5. Fontaine de la Clarté



COMMUNE DE LAUZACH

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine architectural et environnemental

Patrimoine bâti

- Edifice religieux (église)
- Ensemble architectural bâti intéressant
- Bâti en pierres intéressants

"Petit patrimoine"

- Anciens puits, fontaines
- Anciens fours
- Croix, calvaire

Patrimoine naturel

- Haies intéressantes
- Bois intéressants

- Cours d'eau
- Étang

0 m 500 m 1000 m

Fond :
Carte IGN
1 / 25 000



A+B
Urbanisme
&
Environnement

Chapitre 4 :

Les contraintes réglementaires qui s'imposent au développement de Lauzach

I. Historique du Plan Local d'Urbanisme de Lauzach

La commune de Lauzach disposait d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 décembre 1983 et modifié le 10 février 1998.

Le caractère obsolète de ce document d'urbanisme ne lui permettant plus de répondre à la gestion et aux enjeux de développement du territoire, la commune a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2002.

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

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

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

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

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

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

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

c. Dispositions des schémas et des documents intercommunaux

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

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

d. Les servitudes d'utilité publique

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

- **Servitudes de type I3** relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz : concerne les canalisations DN 1550 (Nantes-Vannes), DN 300 (Sainte Reine-Theix), DN 500 (Marzan-Lauzach), DN 500 (Lauzach - Saint Avé)
- **Servitudes de type I4** relatives à l'établissement des canalisations électriques : concernent les lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et d'alimentation générale représentés sur la commune par la ligne HT de 63 KV Ambon - Theix, qui traverse le Sud-Ouest du territoire,
- **Servitude de type PT3** relative aux réseaux de télécommunications : concerne les câbles à fibres optiques n°F203/3 La Baule - Vannes.

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

- Servitudes de type A6 relatives à l'écoulement des eaux nuisibles,
 - Servitudes de type JS1 relatives à la protection des installations sportives,
 - Servitudes de type PT4 relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public.
- Pour plus de précision, se reporter au Chapitre 3 du Titre 3 : "respect des servitudes d'utilité publique".

e. Les reculs imposés par rapport à la route départementale

Les marges de recul en bordure de RD°140 sont les suivantes :

- . zones naturelles : 35 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée ;
- . zones constructibles hors agglomération : 20 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée,
- . zones constructibles en agglomération : à étudier selon le contexte local.

e. La protection de la ressource en eau

Le projet de P.L.U. devra prendre en considération les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.D.A.G.E.) du Bassin Loire Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996 dont les priorités fortes qui se dégagent des mesures préconisées sont les suivantes :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- Réussir la concertation avec l'agriculture,
- Savoir mieux vivre avec les crues.

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

Le projet d'aménagement de la commune ne devra par conséquent pas compromettre les objectifs du SAGE Vilaine, en particulier ceux concernant l'alimentation en eau potable et la protection des zones humides. Le projet de SAGE prévoit par ailleurs que soit établi un inventaire cartographique des zones humides à l'occasion de la Révision du document d'urbanisme de la commune.

Lauzach a réalisé son étude de zonage d'assainissement en 1995. Bien qu'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif desserve l'agglomération principale, cette étude a permis de démontrer que le réseau collecteur d'eaux pluviales recevait également une partie des rejets domestiques du centre-bourg ancien qui se déversaient alors, via le ruisseau collecteur de du Guernec, directement dans la Drague qui alimente également la rivière de Penerf. Par ailleurs, bon nombre d'installations individuelles, souvent anciennes, méritaient d'être remises aux normes.

Les rejets domestiques de Lauzach comptaient alors parmi les principales sources de pollution de la Drague, avec ceux de la commune de Berric, ainsi que ceux des stations des usines PROCANAR, PALMIPLUME et de la SPI située sur la commune de Berric. Néanmoins, le niveau général des eaux de la Drague restait conforme à ses objectifs de qualité, en dépit d'un taux élevé en nitrates. De même, son classement en 1^{ère} catégorie piscicole n'en fait toutefois pas une rivière recherchée par les pêcheurs en raison de la pauvreté de son peuplement.

L'amélioration de la qualité des rejets dans le milieu récepteur a été rendue possible par les aménagements suivants :

- la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif sur l'agglomération principale comprenant le bourg (y compris les lotissements de Kerlomen, du Meunier et de Keravelo) et les hameaux de la Petite Bochèterie et de Kergléc,
- l'aménagement d'une station de lagunage (3 bassins) d'une capacité de 500 EH,

- PROCANAR et PALMIPLUME se sont équipées d'une nouvelle station d'épuration de type boues activées en aération prolongée, en aval de la station communale,
- la mise aux normes progressive des dispositifs de traitement individuels, définie comme une des priorités à mettre en œuvre par l'étude de zonage d'assainissement.

f. La protection et la mise en valeur des paysages

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

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

g. La protection des sites archéologiques

Bien qu'aucun site d'intérêt archéologique n'ait été répertorié à ce jour sur la commune de Lauzach, la législation relative aux découvertes archéologiques fortuites et à la protection des collections publiques et des sites archéologiques s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Pour plus de précisions, se reporter au paragraphe « compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (17 janvier 2001) », du chapitre 1 du Titre 3 du présent document.

Page non rédigée

TITRE 2 :

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

Chapitre 1 :

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

I. Rappel des objectifs initiaux de la révision du P.L.U.

La municipalité dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (ancien Plan d'Occupation des Sols) initialement approuvé le 26 décembre 1983. Ce Plan Local d'Urbanisme a été modifié le 10 février 1998. La municipalité a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme le 22 février 2002.

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

- . la restructuration et le renouvellement des zones urbaines,
- . la préservation des espaces et activités agricoles,
- . le développement de la zones d'activités industrielles, commerciales,
- . la redéfinition de la cohabitation entre zone agricole, zone d'habitat et zones d'activités,
- . la prise en compte des risques liés à la présence de la zone d'activités,
- . la protection de l'environnement (espaces boisés, haies, sentiers...)
- . La réhabilitation du bâti notamment dans les villages sans activités agricoles.

II Enjeux soulevés par le diagnostic et orientations politiques

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.

Lauzach bénéficie entre autres :

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

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

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

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

- Maintenir le caractère champêtre et la convivialité urbaine et sociale de Lauzach,
- Maîtriser le développement démographique et urbain,
- Veiller à conserver la mixité sociale de 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.

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

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

Commune à caractère champêtre, le territoire de Lauzach fait l'objet de certaine convoitise, qui se traduit notamment par une recrudescence de la construction neuve et de demandes d'implantation de ménages sur la commune (*cf. diagnostic – analyse de l'évolution du nombre de permis de construire*).

Lauzach n'est localisé qu'à une quinzaine de minutes de l'agglomération de Vannes, à dix kilomètres du littoral. Outre ce positionnement géographique intéressant et attractif, le cadre de vie agréable associé à la tranquillité des lieux de vie et un prix de foncier encore abordable (par rapport à celui exercé sur l'agglomération de Vannes et sur les communes littorales) créent des conditions favorables au développement de la commune.

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

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

Cette identité, nourrie de la qualité du cadre de vie, des ambiances ressenties sur le bourg et sur ses ceintures bocagères, de l'empreinte du milieu agricole sur la culture, sur les paysages et le patrimoine bâti communal, impose que le développement de Lauzach prenne en considération toutes ces valeurs qui font l'attrait et la richesse de la commune.

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

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

- le maintien du caractère champêtre et de la convivialité urbaine et sociale de Lauzach,
- la maîtrise de la dynamique démographique et du développement urbain correspondant, dans la logique de l'évolution du territoire orientée par le précédent plan d'occupation des sols,
- l'affirmation de la centralité du bourg, notamment par la concentration de l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg et ses marges, par les orientations privilégiant la requalification et l'utilisation de secteurs en centre-bourg visant au renforcement de son image et de sa place au sein de la commune,
- la diversité dans l'offre en logements, de manière à favoriser le maintien de la mixité sociale,
- la poursuite d'une politique de déplacements contribuant à maintenir une certaine convivialité dans la pratique des espaces (notamment du bourg),
- le maintien de possibilités d'accueil et de développement d'activités économiques (zone d'activités, carrière),
- le soutien des équipements publics, des commerces et services,
- la préservation des espaces et des exploitations agricoles, qui s'inscrit dans l'optique du soutien de l'activité économique locale,
- la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager de la commune,
- la protection de l'environnement, que ce soit à travers les orientations relatives au développement urbain, aux déplacements mais aussi à travers la préservation de vallées, de zones humides, de secteurs boisés.

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

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

Le projet de territoire préconisé sur Lauzach vise à favoriser le développement urbain de la commune en captant la dynamique de flux migratoires liés à la diffusion de l'aire de desserrement de l'agglomération de Vannes et à l'attractivité du littoral, pour approcher le seuil des 1 200 habitants à l'horizon 2015, sans pour autant dénaturer l'identité du bourg et des principaux hameaux ou lieux-dits de caractère et tout en préservant le cadre de vie champêtre de la commune.

L'objectif communal est de favoriser mais aussi de maîtriser la croissance urbaine, en définissant des zones vouées à l'urbanisation (zones AU) de manière à favoriser le maintien d'un renouvellement démographique indispensable au fonctionnement des équipements et services publics, au soutien des quelques commerces et services de proximité, tout en évitant le risque de surcharge ponctuel et rapide des équipements publics.

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

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

Compte tenu de l'analyse démographique et des données socio-économiques préalablement abordées, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être mises en avant afin de définir l'évolution démographique que peut escompter la commune et les besoins en logements et en surfaces urbanisables pour les prochaines années.

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE, ainsi que sur le rythme des permis de construire et sur les naissances et décès enregistrés en mairie depuis 1999. Les différentes hypothèses de perspective de l'évolution démographique prennent également en compte le desserrement des ménages (impliquant une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages par logement).

L'estimation à fin 2003 de la population communiquée par la Commune s'appuie sur un apport de population apprécié selon les permis de construire délivrés, la rotation estimée de la population sur le parc de logements existants, l'évolution du solde naturel ces dernières années et sur un apport de population lié, estimé en moyenne à 2 personnes par ménage.

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

- **une hypothèse basse** : basée sur des soldes naturels et migratoires constituant plutôt des minima dans le contexte actuel,
- **une hypothèse moyenne** : hypothèse intermédiaire prenant appui sur des soldes naturels et migratoires illustrant le maintien de l'attractivité de Lauzach,
- **une hypothèse haute** : basée sur une légère amplification de la tendance récente (accroissement de l'accueil de ménages et stabilité du desserrement et répercussion sur le solde migratoire).

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

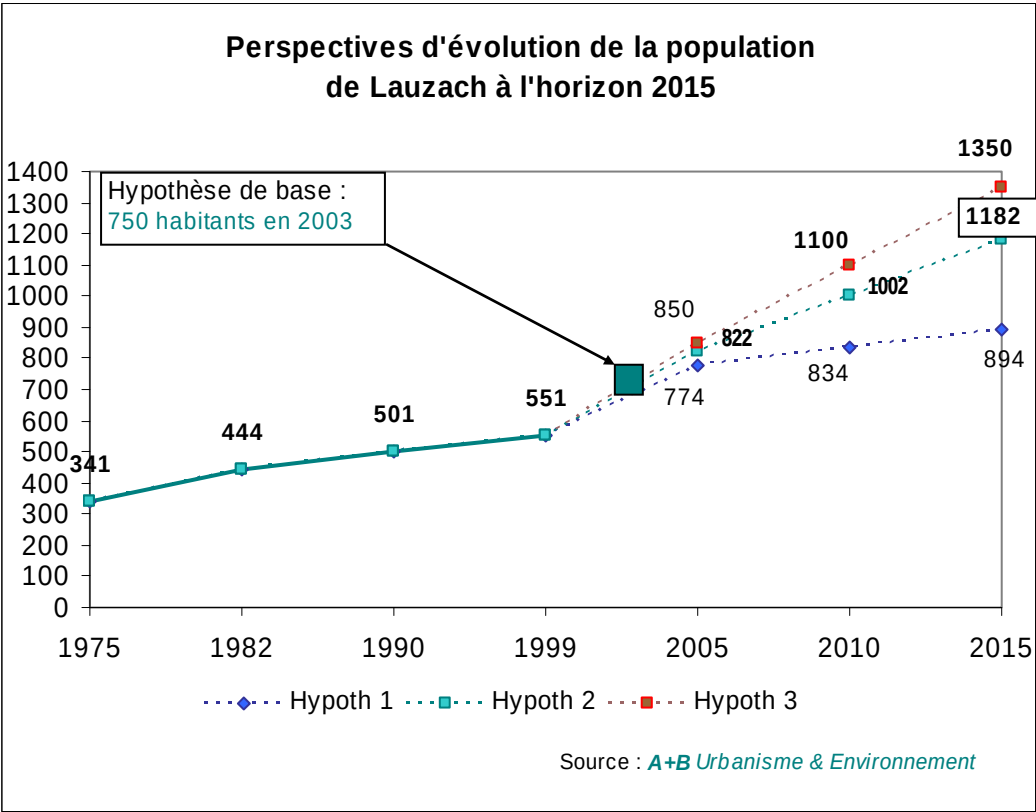
	Solde Naturel (nb. /an)	dû au Solde Migratoire (nb./an)	Variation annuelle
H1 : Hypothèse Basse	2	10	+ 12
H2 : Hypothèse Moyenne	6	30	+ 36
H3 : Hypothèse Haute	10	40	+ 50

Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population comptabilisée lors du dernier recensement de mars 1999, soit 551 habitants (Population sans double compte), et de l'estimation de la population en 2003 soit environ 750 habitants.

→ Tableau récapitulatif

	H1	H2	H3
Population 1999	551	551	551
Population 2003	750	750	750
Taux de variation annuel	1,5 %	3,9 %	5 %
Population 2010	834	1 002	1 100
Population 2015	894	1 182	1 350
Variation 2004/2015	244	432	600

→ **Courbes prospectives d'évolution de la population**



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

1. Estimation du nombre de résidences principales

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

Nombre moyen d'occupants des résidences principales			
Année du Recensement INSEE	1982	1990	1999
Taux moyen d'occupation	2,96	2,9	2,54

Dans le contexte socio-économique actuel et dans la mesure où les hypothèses d'évolution de la population sont basées sur une augmentation, il est escompté l'installation en priorité sur Lauzach de ménages actifs avec ou sans enfants.
Cependant, le phénomène de desserrement des ménages peut laisser présumer une taille moyenne des ménages inférieure à celle de 1999.

Un taux de 2,35 habitants par logement conduirait aux hypothèses suivantes en terme de logements :

	H1	H2	H3
Population 2015	894	1 182	1 350
Taux d'occupation	2,35	2,35	2,35
Résidences principales 2015	380	503	574

Nota. Dans le cadre de l'évolution prospective du parc de résidences principales, la part de logements qui pourraient changer de destination (transformation pour de l'activité par exemple), ou qui pourraient être abandonnés ou bien intégrés à un autre logement pour agrandissement, devrait être très limitée.
D'un autre côté, le parc immobilier existant de Lauzach n'offre que peu de possibilités de reprise pour créer des logements. En 1999, seulement 15 logements vacants étaient recensés sur la commune par l'INSEE.
Dans ces conditions et contraint par le caractère privatif du parc de logements, le renouvellement urbain ne devrait avoir qu'un faible impact sur l'évolution des résidences principales à Lauzach.

2. Estimation du nombre de résidences secondaires

Entre 1990 et 2003, la proportion des résidences secondaires par rapport au nombre de résidences principales a varié de 27 % à 19 %. Malgré la proximité du littoral, le développement urbain préconisé par la commune et le faible potentiel de reprise de logements anciens de caractère devraient limiter la progression du nombre de résidences secondaires qui pourrait s'abaisser à un taux de 12 % à l'horizon 2015 :

A l'horizon 2015	H1	H2	H3
Résidences principales	380	503	574
Estimation du nombre de résidences secondaires	46	60	69

3. Estimation du nombre total de logements à construire

Les hypothèses 1, 2 et 3 correspondent, respectivement, à la construction de 100 à 300 logements à l'horizon 2050 selon les trois hypothèses retenues :

	H1	H2	H3
Nombre de résidences principales à construire pour 2015	100	223	294
Nombre de résidences secondaires à construire pour 2015	0	6	15
Total à construire	106	229	309

En résumé, ces trois hypothèses aboutissent à :

- une population totale proche de **900 habitants en 2015**, soit une croissance démographique de 1,5 % / an impliquant la construction de **9 logements par an pour l'hypothèse 1**,
- une population totale de **1 182 habitants en 2015**, soit une croissance démographique de près de 4 % / an impliquant la construction de **20 à 21 logements par an pour l'hypothèse 2**,
- une population totale de **1 350 habitants en 2015**, soit une croissance démographique de 5 % / an impliquant la construction de **28 logements par an pour l'hypothèse 3**,

En terme de prospective d'évolution de population et de construction de logements, **l'hypothèse 2 élève légèrement le rythme moyen de constructions enregistré ces dernières années**, mais paraît réaliste dans le contexte actuel (forte demande d'implantation sur Lauzach liée à l'étalement de l'aire de développement de Vannes et au report de l'attractivité du littoral sur l'arrière-pays).

L'hypothèse 3 illustre un rythme beaucoup plus soutenu de la construction et de l'accroissement démographique pour ces prochaines années.

L'hypothèse 1 correspondrait à un léger ralentissement de la croissance démographique.

3.2.3. Orienter le développement de la commune vers le seuil des 1200 habitants à l'horizon 2015

Compte tenu de l'attractivité croissante de Lauzach dans les choix d'implantation de ménages, le seuil des 1 200 habitants représente une orientation pouvant servir de repère pouvant guider le rythme de développement urbain à préconiser jusqu'à un horizon 2015. Toutefois, il s'agit d'approcher cette perspective démographique sans pour autant aller au-delà afin de maîtriser le développement communal et respecter l'identité communale.

Cette valeur guide des 1 200 habitants, représente un seuil psychologique intéressant à atteindre pour asseoir la vitalité communale, pour escompter et favoriser l'installation d'un ou de commerces de proximité complémentaires dont le besoin se fait ressentir sur Lauzach et auprès de ses habitants (cf. besoin de commerces exprimé dans le cadre de l'enquête menée auprès d'un échantillon de lauzacois).

Une telle perspective (valeur guide des 1200 habitants à l'horizon 2015) implique que **16 à 17 hectares de terrain environ puissent être urbanisés progressivement jusqu'en 2015 de manière à pouvoir satisfaire cette orientation démographique**.

3.3. Affirmer la centralité et la vitalité du bourg

Tendre vers un développement urbain équilibré et concentré sur le bourg

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

- renforcer la place du bourg sur la commune, en particulier ses fonctions de centralité,
- préserver la majeure partie des espaces agricoles et naturels de la commune,
- préserver la valeur paysagère des lieux-dits et hameaux en restreignant l'apport des constructions neuves; seuls, sur le hameau de la Clarté, les hameaux du Coquéro, de Coëtdigo, de Keravilo, de Kerglrec, (les plus consistants en structure urbaine) seront ménagées des possibilités de construction neuve à condition d'être bien intégrées à leur environnement et de ne pas porter préjudice aux exploitations agricoles périphériques (lorsque le cas peut se présenter).

Dans la poursuite des orientations de développement dessinées par le P.O.S. en vigueur, le projet veille à concentrer l'urbanisation sur le bourg et à proposer des extensions urbaines qui puissent participer directement à la vie du bourg.

Confronté à la césure physique que représente la RD 140 et la vallée du Guernec (qui accompagne le linéaire de la RD 140), le P.A.D.D prend pour parti de limiter l'offre en terrains constructibles à l'Est de cette césure physique (donc sur Keravilo) et préconise le développement urbain sur les franges Sud à Nord-Ouest du bourg (en contact avec les couronnes bâties existantes).

Le P.A.D.D. (et sa traduction réglementaire à travers le zonage) favorise une répartition équilibrée des quartiers d'habitat à l'Ouest de la RD 140 en :

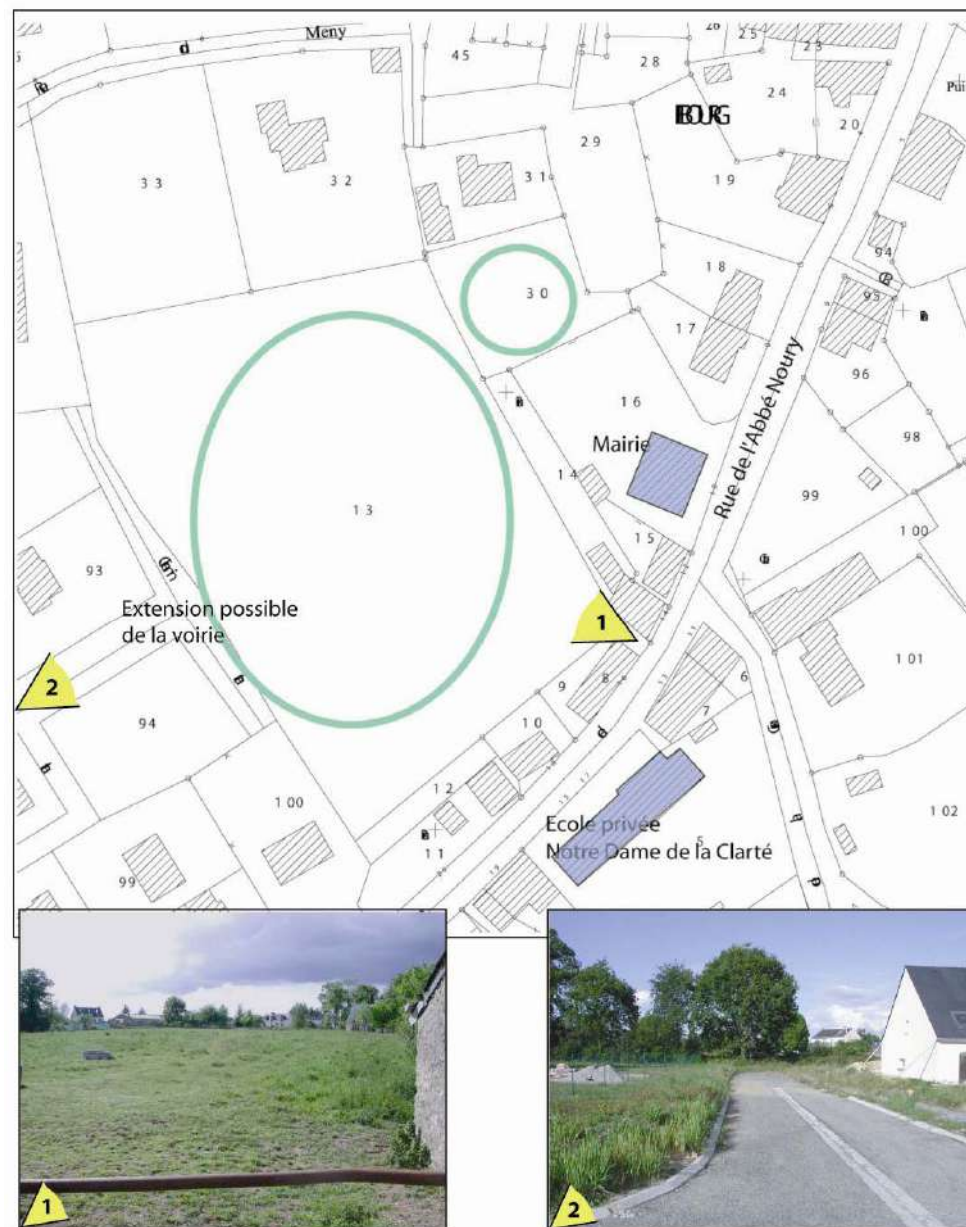
- définissant en priorité des secteurs d'urbanisation sur les marges Sud et Ouest à Nord-Ouest du bourg, la définition de ces espaces voués à l'urbanisation prenant en compte à la fois :
 - le souci de préserver des espaces à forte valeur paysagère ou bien pour leur caractère bocager (cf. secteurs au Nord-Ouest à préserver de l'urbanisation) ou bien pour leur sensibilité paysagère liée à la présence de champ agricole ouvert (cf. parcelle agricole au Nord du bourg),
 - les contraintes physiques (secteurs humides au Nord et au Sud-Est du bourg en bordure de la RD 140),
 - les contraintes d'assainissement (pour privilégier les raccordements en réseau gravitaire à l'unité de traitement des eaux usées),
 - les contraintes d'inconstructibilité liées à la présence de la station d'épuration à l'Ouest du bourg (respect d'un périmètre inconstructible de 100 m de part et d'autre des lagunes),
 - les opportunités foncières et à contrario les risques de rétention foncière concernant certains secteurs.
- admettant des possibilités de construction neuve sur certains hameaux, de manière à ménager quelques possibilités (somme toute limitées) d'implantation de nouvelles habitations en dehors du bourg, sur des hameaux dont la structure urbaine semble suffisamment consistante et dense pour intégrer de nouvelles constructions.

Renforcer le bourg à travers une revalorisation de certaines entités végétales au sein du tissu urbain existant

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

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

Cette orientation retenue par la P.A.D.D. concerne en particulier les parcelles (prés) localisées à l'arrière et à côté de la Mairie.



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

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

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

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

Cette diversité est liée :

- .. au maintien d'une offre en accession à la propriété mais aussi en logements locatifs (un programme de constructions de locatifs sociaux est en cours de réalisation),
- .. à la répartition spatiale des potentialités de construction neuve, sur différentes façades du bourg (offrant différents choix en terme d'expositions visuelles et solaires) et ménageant quelques possibilités de s'implanter sur quelques hameaux en dehors du bourg (sur Kerglrec, Kervavilo, Le Coquéro, Coetdigo, La Clarté) ou sur certains lieux-dits dans le cadre de changements de destination qui pourraient être permis (reprise d'anciens bâtiments agricoles de caractère pour les transformer en habitation sous condition de ne pas porter préjudice à des exploitations agricoles).

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

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

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

Sur un secteur d'extension urbaine tel que celui projeté sur la Bochèterie, les orientations d'aménagement préconisent la réalisation d'un cœur de quartier conçu comme cœur de vie. Elles soulignent ainsi la nécessité de recréer des points de centralité urbaine sur les extensions du bourg - ayant tendance à s'écarter du centre de l'agglomération – afin de générer des formes urbaines plus "individualisées" ou plus identitaires par quartier et limiter de surcroît l'uniformité de l'urbanisme.

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

La commune de Lauzach a conservé un patrimoine bâti intéressant que ce soit sur le centre-bourg, sur certains hameaux et de manière diffuse en certains lieux-dits (*cf. diagnostic – carte de pré-inventaire du patrimoine*).

Les principaux éléments du patrimoine bâti ainsi relevés sur la commune et reportés aux documents graphiques du P.A.D.D. et du plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et le cas échéant d'une valorisation.

Cette préservation passe tout d'abord par l'application systématique du **permis de démolir** concernant ces éléments d'intérêts architectural et paysager ainsi répertoriés (*en application de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme*). Il en va notamment du maintien du caractère urbain du centre-bourg (bâti ancien autour de l'église et implanté en alignement le long de la rue du Puits), de la préservation du caractère assez pittoresque de Kerlomen (le bâti et ses abords) et dans une certaine mesure de Kerdaniel, de la sauvegarde du cachet de l'ancienne ferme de Monternaut ou d'autres sites dont les bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou paysager tels que Kerlan, Kerudo (sites classés en zone Nr au P.L.U.).

Mais cette préservation escomptant en une pérennité du patrimoine bâti concerne aussi d'anciens corps de ferme disséminés sur le territoire, en particulier d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural (en pierres) qui, situés suffisamment à l'écart d'exploitations agricoles, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination** dans le cadre de la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

- des liaisons fluides entre eux et avec le bourg ainsi qu'un raccordement aisé ou bien par le centre-bourg ou bien avec la RD 140 par la nouvelle voirie récemment aménagée au Sud du bourg (route de Kerlomen qui contourne l'établissement Procanar),
- des conditions de déplacement plus conviviales pour les piétons et les cycles, notamment par la mise en place de voies piétonnières et cyclables reliant les différents quartiers entre eux et les espaces d'habitat avec les principaux équipements publics, avec le secteur de l'étang et avec le centre-bourg.

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

Un soutien au développement d'activités dynamisant le tissu économique local

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

Le soutien du commerce de proximité et des services locaux

Tout d'abord, il est à souligner que l'orientation d'accroissement démographique (valeur-guide des 1200 habitants à l'horizon 2015) retenu par le P.A.D.D. doit maintenir la dynamique socio-économique ressentie sur la commune et favoriser à terme l'installation d'un ou de quelques commerces ou services de proximité qui serait à même d'entretenir et de traduire la vitalité de la commune.

Dans cette optique, le seuil des 1000 habitants sera une première étape déterminante à franchir pour escompter l'implantation d'un commerce supplémentaire, la perspective des 1 200 habitants pourrait donner une certaine assise au tissu commercial local.

En considérant les pratiques de consommation des lauzacois, le maintien de commerces de proximité reste fragile sur Lauzach, mais une demande et certains besoins existent (cf. enquête auprès d'un échantillon d'habitants), une augmentation de ménages peut contribuer à nourrir cette demande et à faciliter l'implantation de quelques activités.

Le développement de la zone d'activités de la Haie

C'est dans un intérêt intercommunal qu'a été programmée sur le territoire de Lauzach une extension de la zone d'activités qui abrite à l'heure actuelle les établissements Procanar employant environ 450 personnes.

Localisée au Sud-Ouest du bourg, ce secteur d'activités pourrait faire l'objet d'un développement vers l'Est en direction de la RD 140, afin de bénéficier d'un positionnement en espace "vitrine" par rapport à cette artère de communication.

Le P.O.S. jusqu'à présent en vigueur avait déjà anticipé une possible extension de la zone d'activités de la Haie vers l'Est, intégrant la parcelle recevant un bâtiment d'exploitation agricole existant.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune table sur le développement et l'affirmation d'un véritable espace d'activités pouvant recevoir, outre Procanar, diverses entreprises, profitant d'une situation favorable en bordure de RD 140, à portée immédiate de l'échangeur avec la RN 165.

Porte d'entrée de Lauzach par la RD 140, ce futur parc d'activités véhiculera sa propre image mais aussi une certaine image de la commune. C'est pourquoi, sa mise en place fera l'objet d'une réflexion qualitative relative à l'intégration paysagère et environnementale de ce secteur.

Le maintien et les possibilités d'extension de la carrière

De surcroît, le Projet de développement de la commune ménage des possibilités d'extension de la carrière sur le secteur de Lann à l'Ouest de la commune (sur la base de l'arrêté d'autorisation dont elle dispose).

La commune de Lauzach escompte ainsi favoriser le maintien des activités en place et offrir des possibilités d'implantation de nouvelles entreprises et de nouveaux emplois, en particulier sur le secteur d'activités de la Haie, dont le rayonnement pourrait profiter à l'ensemble des communes intégrées à l'établissement public de coopération intercommunal qu'intègre Lauzach.

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

Amélioration des conditions des déplacements au sein du bourg

Globalement, l'ensemble des dispositions du PADD cherche à faciliter les conditions de circulation mais favorise également les déplacements doux : les sentes piétonnes paysagères épousent des tracés plus directs et cherchent à réduire les temps de déplacement. Le retraitement récent de la rue de l'Abbé Noury témoigne de cette volonté de conférer une plus grande attractivité aux déplacements doux et d'assurer la sécurité des piétons et des cycles.

Au regard du diagnostic établi sur le bourg, le projet de P.L.U. veille à améliorer les conditions de circulation sur le bourg, pour à la fois délester le centre de flux routiers (notamment du trafic de poids-lourds) mais aussi pour assurer de meilleures relations inter-quartiers qui participent à la cohésion urbaine.

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

- *une nouvelle voie, reliant la rue de l'Abbé Noury et la rue du Meny*, est prévue par le PADD (cf. document graphique du PADD signalant cette intention de manière *indicative*) : cette voie faciliterait les relations entre les quartiers et la desserte du secteur de la Mairie (objet de projets d'aménagement), permettant ainsi de délester le centre-bourg d'une partie des flux concernés,

- *l'aménagement de réseau de cheminements "doux" est projeté dans le cadre de l'urbanisation du secteur 1AUa de la Bochèterie* offrant une alternative au recours systématique aux véhicules. Ce principe d'incitation au développement des déplacements piétonniers et cyclables est retranscrit par les orientations d'aménagement définies sur ce secteur (avec lesquelles toute opération d'aménagement devra être compatible) et traduit par la mise en place d'un *emplacement réservé (n° 2)* le long de la voie communale n° 3 visant à l'élargissement et au retraitement de cette voie qui permettrait d'intégrer ces cheminements 'doux'.

- l'aménagement et la mise en valeur du secteur d'intérêt paysager localisé au Nord de la chapelle Sainte Christine (pour y ménager la possibilité de créer un cimetière paysager) s'accompagne aussi d'un projet de réalisation d'une liaison entre la rue du Pyreno et la nouvelle voie de liaison entre le bourg et Kerglereg (*cf. emplacement réservé n° 3*). Cette voirie (favorisant les cheminements 'doux') veillera à faciliter les liaisons entre d'une part les quartiers desservis par la rue du Pyreno ou localisés à l'Ouest (notamment le futur quartier de la Bocheterie) et d'autre part le secteur paysager englobant l'emplacement réservé n° 9 et le secteur de l'Etang.

- le projet de réalisation d'une voie de liaison entre la voie communale n° 2 (route de la Trinité-Surzur à hauteur du Pondigo) et la voirie communale desservant Kerlomen, est inscrite au plan de zonage par un *emplacement réservé n°1* qui permettrait aux véhicules d'éviter de s'engouffrer dans le bourg (rue de l'Abbé Noury) pour rattraper l'une ou l'autre de ces voies communales. Cette nouvelle voie favoriserait à la fois un délestage du trafic sur la rue de l'Abbé Noury, en particulier d'éventuels poids-lourds, améliorant un peu les conditions de vie de ses riverains; elle apporterait aussi une meilleure fluidité du trafic routier au Sud du bourg par la réalisation d'une pseudo voie de contournement.

La préservation des conditions du maintien et du développement d'une économie agricole

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

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

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

Dans ce cadre-ci, les possibilités de changement de destination sont consenties sur d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial situés en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet l'exploitation agricole, en application de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme. Les anciens bâtiments agricoles ainsi concernés par cette disposition et situés en zone agricole (zone 'A') sont identifiés au document graphique du P.L.U.

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

La préservation des caractéristiques paysagères, patrimoniales et naturelles de Lauzach

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

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

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

Certains secteurs, fréquentés ou amenés à être valorisés (secteurs de loisirs, de randonnée) méritent ainsi d'être préservés dans l'intérêt général.

Chapitre 2 :

La délimitation des zones

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

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

1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U'

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

La zone Ua, destinée pour l'essentiel à l'habitat, aux services et aux activités compatibles avec l'habitat, correspond au noyau urbain d'origine de Lauzach. Cette zone bénéficiant d'un caractère architectural et patrimonial d'intérêt présente dans l'ensemble le même découpage que celui du P.O.S. approuvé en 1983 et modifié en 1998. Prenant en considération un éventuel projet de relocalisation de la Mairie à l'arrière de son positionnement actuel (cf. emplacement réservé n° 8) et de requalification de cet espace encore vierge de construction localisé au contact avec le centre-bourg, le P.L.U. prévoit une légère extension de la zone Ua sur ces terrains localisés à l'arrière de la Mairie, de manière à favoriser la mise en place d'un projet qui étoffe l'enveloppe du centre-bourg.

La typologie urbaine qui caractérise le bâti ancien se traduit par :

- une densité et une volumétrie généralement plus importante que sur le reste du territoire,
- un ensemble généralement continu, où la construction en limites séparatives est majoritaire,
- une implantation à l'alignement des voies publiques généralisée.

Cette zone UA comprend aussi d'anciens ensembles d'origine agricole (anciennes longères composées d'une habitation et de dépendances ou d'un groupe de logis) dont l'implantation obéit à un ordre différent mais à une même orientation (perpendiculaire à la voirie principale).

Il apparaît souhaitable de pérenniser cette typologie, qui constitue la mémoire de la structure urbaine ancienne (cf. article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur et à la protection des éléments de paysage et de patrimoine).

Il peut également être rappelé que le permis de démolir s'applique sur certains éléments correspondant à un patrimoine bâti d'intérêt à préserver (église et secteur de la chapelle Sainte Christine).

Compte tenu de la densité préexistante du tissu urbain, ne laissant que de faibles capacités de construction nouvelle, l'absence de définition de limites au droit de construire a été retenue : le C.O.S. et l'emprise au sol des constructions ne sont ainsi plus réglementés.

Ce manque de capacité explique ainsi l'absence de définition de limites au droit de construire et notamment le fait que le C.O.S. et l'emprise au sol des constructions ne soient pas réglementés.

En revanche, de manière à respecter le caractère de la zone UA, la réglementation relative à la hauteur des constructions et à leur aspect extérieur a été précisée.

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

Zone destinée principalement à l'habitat, pouvant recevoir des services et des activités compatibles avec l'habitat, la **zone Ub** correspond aux quartiers périphériques sans qualité architecturale ou patrimoniale particulière, à dominante d'habitat pavillonnaire, développés autour du centre ancien et dont le rayonnement s'est poursuivi le long des voies de communication principales, notamment à l'Ouest du bourg, du fait de contraintes d'urbanisation s'exerçant à l'Est.

Les obstacles matérialisés par la RD 140 et la vallée du ruisseau de Guernec ont ainsi orienté le développement urbain, de part et d'autre de la rue du Grand Clos, de la voie communale n°2 et de son antenne (la rue du Pyreno, au Nord).

La zone Ub actuelle correspond globalement aux zones UBb et UBa du POS modifié de 1998, la zone UBa étant alors réservée aux secteurs présentant une certaine densité urbaine, mais situés à l'écart du reste du bourg, à l'exemple des hameaux localisés à l'Ouest du territoire (à proximité de la RN 165), du lotissement de Ker Avilo (à l'Est de la RD 140), du hameau pavillonnaire de la Petite Bochèterie (au Nord-Ouest du bourg) ou de celui de Ker Glénec, développé le long de la RD 140 à partir d'un noyau de constructions traditionnelles.

A l'exception des zones les plus occidentales, ces unités anciennement classées en zone UBa étant vouées, à terme, à être intégrées au sein de l'enveloppe urbaine, il a été décidé de fusionner les zones UBa et UBb en une seule et unique zone Ub.

Les adaptations réglementaires suivantes ont ainsi été apportées :

- le raccordement au réseau collectif d'assainissement est rendu obligatoire pour les opérations d'habitat groupé,
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est plus réglementée,
- l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 40 %, et 60 % pour celles à usage d'activités,
- la hauteur maximale des constructions est maintenue à 9 m au faîtage et 4 m à l'égout de toiture, mais le dépassement d'1 m autorisé s'applique désormais pour les constructions dont la façade est au moins égale à 20 m,

- pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée a été rehaussé : celui-ci ne devra pas être situé à plus de 0,70 m au-dessus du niveau haut du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée, contre 0,50 m auparavant. Des précisions sont également apportées en fonction de la disposition des constructions et de leur typologie (dépendances, ouvrages techniques...),
- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ont été précisées pour participer à l'amélioration du cadre de vie en général : les clôtures sur rue et en limite séparative font ainsi l'objet de prescriptions spécifiques, les toitures-terrasses sont autorisées sous certaines conditions et il est également préconisé de préserver les murs et murets de qualité,
- la réglementation des espaces libres a été renforcée : il n'est plus imposé de planter un arbre de haute tige par 200 m² de terrain, mais les opérations d'aménagement comprenant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs paysagés (aires de jeux, plantations, cheminements de piétons,...) représentant au minimum 10 % de la superficie du terrain. De même, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et les talus plantés doivent être préservés lorsqu'ils ne compromettent pas l'accessibilité du site,
- enfin, tandis que la constructibilité autorisée sur les secteurs classés en UBa était deux fois moindre qu'en UBb (emprise au sol variant de 20 % à 40 % contre 40 % à 60 % en zone UBb en fonction de la possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif et COS minoré à 0,40 contre 0,60 en UBb), le COS est porté à 0,5 sur l'ensemble de la zone Ub.

L'harmonisation des règles doit notamment permettre de conforter la cohérence du tissu urbanisé, en renforçant l'homogénéité du caractère propre à la zone Ub.

Par rapport au POS modifié de 1998, le périmètre de la zone Ub a été adapté au regard de l'évolution intrinsèque du tissu urbanisé, afin de se rapprocher au plus juste de la réalité du terrain.

La zone Ub a ainsi été étendue par l'intégration de zones d'urbanisation future réalisées en tout ou partie :

- la zone NAa localisée à l'Ouest du bourg, entre la rue du Grand Clos et la voie communale n°2, (environ 10 ha),
- plusieurs parties de la zone NAa localisée au contact de la zone Ua, sur ses limites Est et Sud : environ 0,8 ha correspondant à l'opération de petits collectifs de la Résidence du Parc Er Chenen et à l'ancien cimetière ; 2,5 ha localisés dans le prolongement du chemin de la Fontaine, à proximité du pôle d'équipements collectifs, et environ 0,7 ha à proximité de la mairie).

A contrario, le hameau de la Clarté comportant un patrimoine bâti de qualité, autrefois intégré en zone UBa, n'a pas été intégré en zone Ub afin d'éviter de favoriser sa densification.

Au total, la superficie de la zone Ub a connu une augmentation de près de 10 %.

La zone Ubl : l'extension d'une zone réservée aux équipements culturels, de sports et de loisirs

La zone Ubl correspond au pôle d'équipements collectifs développé au Sud du bourg et comprenant notamment des terrains de tennis, de hand, de basket, de boules, une salle des sports, une bibliothèque, ainsi que l'école de la Farendole. L'emprise importante de ce pôle d'équipements constitué d'une seule et même unité de plus de 3,6 ha justifie qu'une zone à part entière lui soit réservée.

La zone Ubl est ainsi destinée aux équipements, activités et installations culturelles, sportives et de loisirs susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Cette zone ayant vocation à recevoir des équipements publics ou des constructions à usage culturel, de sports et de loisirs soumis au regard de la commune ou à une maîtrise d'ouvrage publique, il ne lui est par conséquent pas affecté de contraintes réglementaires particulières. La hauteur et l'emprise au sol des constructions ne sont ainsi plus réglementées.

De même, les espaces libres ne doivent plus nécessairement être plantés à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non construit, mais les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et rt aux autres zones, doivent être paysagées, afin de limiter les risques de gêne visuelle ou de nuisances sonores pour d'éventuels riverains.

La zone Ui : la zone d'activités de la Haie

Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités. Celle-ci est actuellement le siège de l'entreprise PROCANAR.

Prenant en compte les constructions à usage d'activités réalisées sur des terrains classés en zone NC par le P.O.S. de 1998 et localisés le long de la voie communale n°2, le zonage du présent P.L.U. circonscrit la zone Ui à ces espaces désormais urbanisés. En contre-partie, la pointe Nord non-urbanisée de la zone a été réintégrée en zone naturelle N, maintenant ainsi la superficie totale à 13 ha.

Les adaptations réglementaires suivantes ont été apportées à la zone Ui :

- les logements de fonction sont admis à condition que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 50 m²,
- il n'existe plus de minimum requis pour la largeur des voies d'accès, ces dernières devant satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- bien que le raccordement au réseau d'assainissement collectif soit rendu impératif, les effluents présentant une nocivité particulière devront par ailleurs faire l'objet d'un traitement spécifique,
- un paragraphe relatif à l'évacuation des eaux pluviales a été rajouté, celui-ci stipulant que les aménagements réalisés sur le terrain doivent pouvoir garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur,

- l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords qui étaient auparavant non réglementés font dorénavant l'objet de prescriptions spécifiques afin de favoriser l'insertion des bâtiments d'activité dans leur environnement et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants en privilégiant, par exemple, une volumétrie adaptée, le recours à des couleurs neutres et à certains types de clôtures (y compris celles indispensables à la sécurité des installations). Les haies de qualité, répertoriées sur le plan de zonage au titre de la protection des éléments du paysage, devront être conservées et intégrées au projet d'aménagement de la zone.

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

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

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

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

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

Celles étant destinées à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou tertiaires reprennent l'indice 'i' (**1AUi ou 2AUi**) en cohérence avec la dénomination adoptée pour le secteur urbain à usage d'activités existants à savoir la zone d'activités de la Haie (zone Ui évoquée auparavant).

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

Localisation des secteurs 1AUa

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D., les zones 1AUa correspondant aux secteurs d'extension urbaine (à court terme) - positionnés en contiguïté de secteurs classés en zone Ub - se concentrent :

- pour l'essentiel sur le bourg, où 2 secteurs 1AUa ont été définis :
 - .. secteur 1AUa au Nord-Ouest du bourg, intercalé entre le bourg et l'entité urbaine de la Bocheterie située plus à l'Ouest : ce secteur représente la principale extension urbaine sur Lauzach,
 - .. secteur 1AUa à l'Ouest du bourg, localisé au sud du secteur 1AUa de la Bocheterie évoqué ci-dessus : il correspond à une légère extension du bourg entre la voie communale n° 3 et la voie communale n° 101,
 - .. secteur 1AUa au sein du bourg, inséré entre le centre-bourg (zone Ua à l'Ouest), le cimetière et le mémorial d'Indochine à l'Est, l'espace dévolu aux équipements publics au Sud.
- de manière très limitée sur l'entité urbaine de Keravilo localisée à l'Est du bourg et de la RD 140).

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

Le tableau suivant illustre les modifications apportées par le nouveau zonage de secteurs 1AUa par rapport au zonage du P.O.S. jusqu'alors en vigueur :

<u>Secteurs 1AUa du bourg</u>	Descriptif des modifications apportées par rapport au classement au P.O.S.
1AUa Nord-Ouest du bourg (Bocheterie)	Près de 12 ha de terrains agricoles qui étaient classés en zone NC, insérés entre la zone UBb du bourg et le secteur UBa de la Bocheterie.
1AUa Ouest du bourg (Sud du secteur 1AUa de la Bocheterie)	Légère extension de la zone UBb du bourg, se traduisant par l'intégration d'une bande de terrain agricole classé en zone NC d'environ 8 900 m² située entre le groupe d'habitations situé à Clos er Groes et l'îlot bâti de la Bocheterie intégré à la zone NC.
1AUa au sein du bourg (entre le cimetière et le centre-bourg)	Terrains qui étaient intégrés à un secteur NAa au P.O.S. (destiné à être urbanisé) qui a fait l'objet d'un aménagement partiel : création d'une voirie communale, projet de réalisation d'un équipement public. Le secteur 1AUa "maintenu" au Nord de cet ancien secteur NAa, représente une superficie d'un peu plus de 9 200 m².
<u>Secteur 1AUa détaché du bourg</u>	Descriptif des modifications apportées par rapport au classement au P.O.S.
1AUa Keravilo (à l'Est de la RD 140 et du bourg)	Environ 5670 m² de terrains agricoles qui étaient classés en majeure partie en zone NDa; seule une petite parcelle (470 m²) située au Sud de l'ancienne ferme de Keravilo était intégrée à la zone NC. Ce secteur 1AUa correspond à une extension limitée du hameau de Keravilo (hameau de génération récente) qui était classé en UBb au P.O.S. Cette extension est réalisée en direction du lieu-dit "la Motte" (situé plus au Sud), qui domine le hameau de Keravilo.

Evolution du zonage des anciens secteurs NAa :

Les secteurs NAa correspondent aux espaces qui étaient destinés à l'urbanisation dans le cadre du P.O.S. en place.

<u>Secteurs NAa</u>	Descriptif des modifications apportées par rapport au classement au P.O.S.
■ <i>Secteur NAa à l'Ouest du centre-bourg</i>	Secteur désormais partiellement occupé par un lotissement, une opération d'aménagement en cours de réalisation finalisera son urbanisation. C'est pourquoi il est désormais classé en zone Ub par le P.L.U.
■ <i>Secteur NAa inséré entre le centre-bourg et la RD 140 et au Sud du Presbytère</i>	Secteur desservi par une nouvelle voie communale : Amenée à être urbanisé (projet de salle multifonction en cours), une partie du secteur a vocation à recevoir des équipements d'intérêt collectif : elle intègre la zone Ubℓ, calée sur les aires de sports (tennis, boules) et sur la salle des Fêtes et l'école publique. La partie Sud du secteur NAa, désormais desservie par la voie communale, peut être intégrée à la zone Ub du bourg pour être urbanisée. Son découpage parcellaire actuel se prête favorablement à la réalisation de constructions. La partie Nord du secteur NAa est conservée en secteur destiné à l'urbanisation (secteur 1AUa) mais devant au préalable respecter un schéma d'organisation d'ensemble. Des dispositions spécifiques à ce secteur sont spécifiées par la suite (cf. conditions d'aménagement des secteurs 1AUa).
■ <i>Secteur NAa au Sud du bourg, près de Kerlomen</i>	Ce secteur a conservé jusqu'à présent son caractère agricole et ses potagers liés à l'ancienne ferme de Kerlomen. Secteur difficilement raccordable de manière gravitaire au réseau d'assainissement collectif, il conserve sa vocation de secteur amené à être urbanisé mais est classé en secteur 2AU par le P.L.U. Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du P.L.U. devant préciser ses conditions d'aménagement.

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

Avec 14,7 hectares d'extensions urbaines (ouvertes à l'urbanisation) définies sur Lauzach, concentrées pour l'essentiel autour du bourg actuel, le projet de développement de la commune propose des surfaces constructibles qui respectent les orientations retenues au P.A.D.D. :

** Orientation démographique et besoins en terrains constructibles :*

Au regard d'un besoin théorique de 16 à 17 hectares de terrains nécessaires pour approcher le seuil de 1 200 habitants à l'horizon 2015, le projet de territoire traduit :

- **une volonté de maîtriser le développement urbain de Lauzach** en limitant - à environ 14 ha - l'offre de terrains qui seront ouverts à l'urbanisation (à savoir constructibles de suite dans le cadre d'un aménagement d'ensemble des secteurs concernés) pour contenir le développement urbain sur Lauzach.

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

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

.. l'urbanisation des secteurs à urbaniser aux surfaces les plus conséquentes (secteur 1AUa de la Bochèterie) pourra (voire devra) être étalée dans le temps. Un phasage de l'aménagement de ce secteur pourra être défini dans le cadre de la conception du projet et préalablement à son instruction, entre l'aménageur et la Commune pour répondre aux besoins et aux préoccupations de chacun.

Les orientations d'aménagement définies sur le secteur de la Bochèterie, sans avoir de valeur opposable, n'en demeurent pas moins un guide pouvant encadrer et orienter le projet dans un intérêt collectif.

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

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

Les 14,7 hectares de terrains classés en secteurs 1AUa, donc ouverts à l'urbanisation, se concentrent sur le bourg ou sur ses franges.

Du secteur de la Bochèterie (principale extension urbaine quant à sa superficie et à son potentiel d'apports en logements) à l'extension limitée de Keravilo à l'Est (hameau séparé du bourg par l'emprise de la RD 140), ces extensions dont certaines constituent des compléments d'urbanisation, favorisent un renforcement de la structure et de la dimension urbaine du bourg. Elles impliquent l'apport de ménages résidant sur le bourg ou à proximité immédiate, dont la participation même ponctuelle à la vie locale demeure un gage de maintien de la vitalité du bourg, voire d'implantation de services ou de commerces complémentaires.

Conditions d'aménagement des secteurs 1AUa :

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

N.B.

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

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

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

Les éléments d'un schéma d'organisation d'un secteur 1AUa qui sont en revanche indiqués sur le document graphique du P.L.U. (plan de zonage) conformément à sa légende s'imposent de manière réglementaire à l'aménagement du secteur concerné.

En l'occurrence, le document graphique du P.L.U. précise s'il y a lieu pour les secteurs 1AUa :

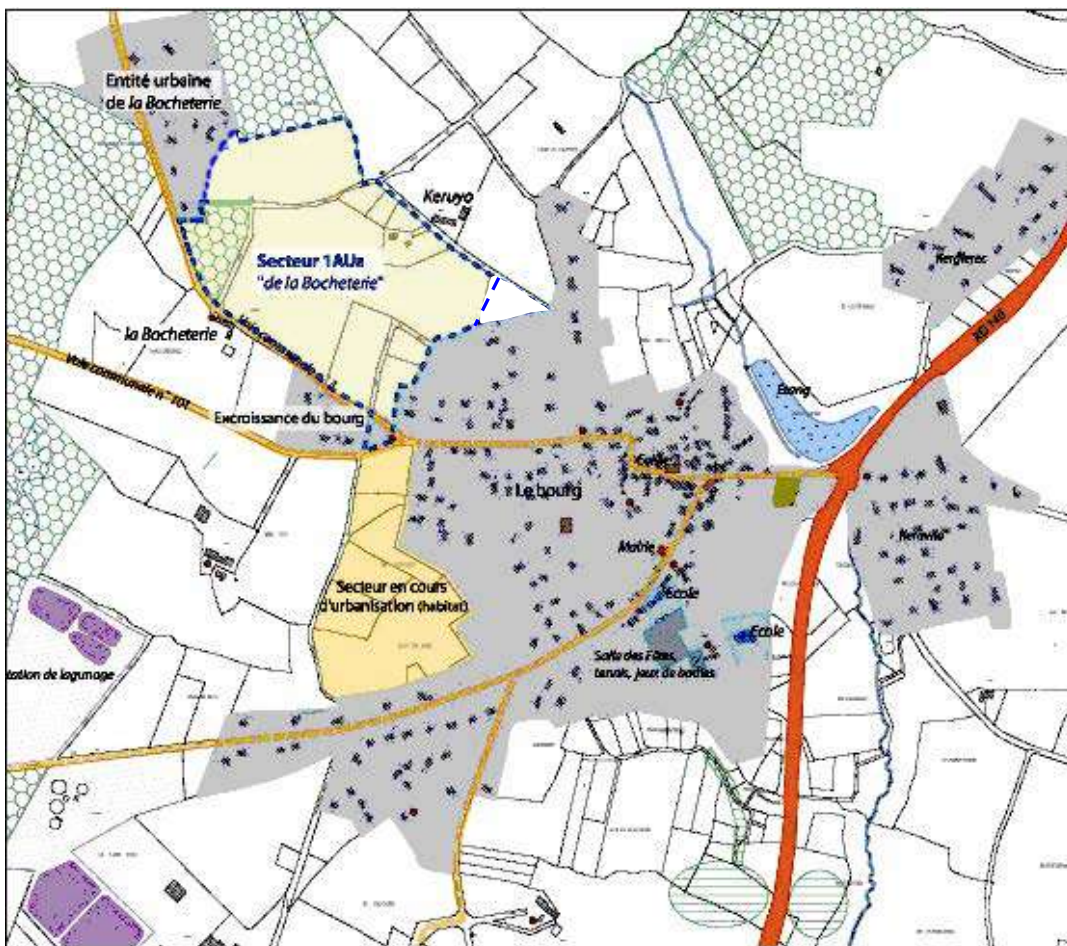
- les conditions d'accès routier principal au secteur 1AUa depuis les voies périphériques (le positionnement de l'accès à titre indicatif doit être réalisé dans un périmètre de 10 m de part et d'autre de la flèche indicative),
- les obligations d'intégrer des accès piétonniers et/ou cyclables,
- les alignements d'arbres ou haies végétales intéressantes à conserver et celles éventuellement à planter, venant s'ajouter aux éventuels espaces boisés classés à prendre en compte,
- les éventuels secteurs humides à préserver et à intégrer à l'aménagement du secteur, notamment dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

. le secteur 1AUa dit de "la Bocheterie" au Nord-Ouest du bourg

Positionnement du secteur à l'Ouest du bourg, encadré par des secteurs bâtis et au contact avec la ceinture bocagère du bourg

Ce secteur occupe un positionnement intéressant, presque stratégique dans le développement du bourg, puisque intercalé entre plusieurs entités bâties :

- la façade Ouest du bourg,
- l'îlot bâti situé à Clos er Groes marquant une légère excroissance du bourg vers l'Ouest,
- l'entité urbaine de la Bocheterie, excentrée par rapport au bourg car implantée plus à l'Ouest,
- les lieux-dits (bâti isolé) de "la Bocheterie" au Sud et de Keruyo au Nord.



Secteur à dominante agricole au contact avec des espaces plus ou moins urbanisés, le site de la Bocheterie entretient également des relations étroites avec son environnement "naturel".

- Un bosquet d'environ 8 500 m², jeune pinède intégrée au périmètre du secteur 1AUa, ferme par l'Ouest le site à urbaniser,
- La façade Nord du périmètre du secteur baigne dans un cadre et des ambiances plus bocagères qui contrastent avec l'ouverture des parcelles agricoles qui composent l'essentiel du secteur.

Ce secteur est ainsi localisé à l'interface d'îlots urbains liés au bourg ou excentrés, et de la ceinture bocagère du bourg dont l'analyse paysagère du présent rapport souligne la qualité du cadre de vie qu'elle apporte.

Approche paysagère du secteur de la Bocheterie

L'analyse paysagère met en exergue plusieurs entités distinctes qui composent le secteur de la Bocheterie, ces entités correspondant en premier lieu à des occupations de sols différentes mais aussi à des paysages ou bien ouverts ou bien fermés et insérés dans un cadre végétal plus ressenti.

- un pré situé à l'entrée Sud-Est du secteur,
- au Nord-Est du secteur 1AUa : des terrains plus fermés et plus humides,
- l'entité au Nord du secteur 1AUa : des terrains en friche
- au Nord-Ouest du secteur 1AUa, une entité baignant dans un cadre arboré,
- un bosquet à l'Ouest du secteur 1AUa,

Cette pinède de faible superficie ferme par l'Ouest le secteur 1AUa. Elle est insérée entre :

- la route communale n° 3 au Sud et à l'Ouest,
- les terrains agricoles à l'Est et un pré au Nord,
- l'entité urbaine de la Bocheterie au Nord-Ouest.

Elle constitue une césure visuelle et physique entre la vaste parcelle agricole et ouverte située à l'Est et les espaces plus confinés et partiellement urbanisés à l'Ouest.

Conditions de desserte du secteur de la Bocheterie (cf. plan page suivante)**Desserte principale par la voie communale n° 3**

Le secteur 1AUa de la Bocheterie est desservi en priorité par la voie communale n° 3, qui relie le bourg de Lauzach à l'entité urbaine de la Bocheterie et plus au Nord-Ouest à la RD 7 (liaison Berric – Theix).

Selon les seuls relevés réalisés sur le terrain, elle supporte un faible trafic journalier.

Voie secondaire dans les déplacements sur la commune, cette route n'en demeure pas moins un axe permettant de relier Lauzach aux villages et communes localisés au Nord-Ouest (Le Gorvello, Sulniac...). Avec ses accotements enherbés, cette voie a conservé jusqu'en entrée de bourg son caractère rural.

Profitant de son tracé relativement fluide, les véhicules y circulent parfois avec une vitesse qui même inférieure à la vitesse admise par le Code de la route, peut paraître excessive au regard de la limitation de son gabarit et du manque de visibilité à l'approche de certains virages ou de certains carrefours.

Photo ci-contre : la voie communale n° 3 en entrée de bourg à l'approche de l'intersection avec la voie communale n° 101.



La voirie aborde notamment l'entrée de bourg à hauteur du secteur 1AUa de la Bocheterie, par une certaine linéarité de son tracé qui favorise la vitesse des véhicules et accentue le caractère accidentogène du carrefour de cette route communale n° 3 avec la voie communale n° 101 en provenance du Coquero (cf. photos ci-contre).



Photo ci-contre : le carrefour et son calvaire, un point névralgique de circulation à l'entrée du bourg.

Un chemin carrossable, raccordé sur la voie communale n° 3 près du carrefour, dessert une habitation récemment édifiée au lieu-dit "le Grand Clos". La desserte future du secteur 1AUa de la Bocheterie pourra notamment s'appuyer sur cette voie existante.

Desserte de la façade Nord du secteur par un chemin rural en prolongation de la rue du Pyreno

Ce chemin rural en impasse (cf. photo ci-contre prise à l'entrée du chemin), présente un faible gabarit; adapté à la desserte des trois habitations qu'elle assure.

**Desserte du secteur par des chemins à usage piétonnier**

Le pré en partie Nord-Ouest du secteur 1AUa est desservi par des chemins adaptés aux accès piétonniers :

- un accès piétonnier relie ce pré à la voie de desserte de l'entité urbaine de la Bocheterie au Nord-Ouest du secteur,
- un chemin d'exploitation bordé de talus et de pins sur sa façade Sud, qui marque une césure entre la partie Nord-Ouest du secteur et la grande parcelle agricole située au Sud.

Desserte du secteur de la Bocheterie par les réseaux

Le secteur 1AUa de la Bocheterie est desservi sur ses marges par les réseaux en eau potable, électricité (cf. plan du réseau d'assainissement collectif en annexes du P.L.U.).

Objectifs et conditions d'aménagement du secteur de la Bocheterie

Excentré par rapport au bourg, le secteur 1AUa de la Bocheterie à vocation principale d'habitat implique à terme un rattachement de l'entité urbaine de la Bocheterie située plus à l'Ouest au bourg de Lauzach.

L'aménagement de ce secteur devra répondre à plusieurs enjeux essentiels dans le développement du bourg :

- Eviter de créer par l'étalement d'un habitat pavillonnaire, une extension urbaine trop uniforme dans son urbanisme, éviter de créer un îlot urbain apparenté à un quartier dortoir. Privilégier au contraire un aménagement porteur de lignes fortes qui soient capables de structurer l'espace.
- Réussir une greffe avec les secteurs d'habitat riverains, en particulier avec celui de la Bocheterie localisée à l'Ouest et avec l'habitat diffus implanté au Nord du site. La qualité du cadre de vie mérite d'être prise en compte dans la réalisation du projet d'aménagement du secteur 1AUa de la Bocheterie.
- Favoriser par la mise en place de cheminements piétonniers et de pistes cyclables l'intégration du futur quartier et des îlots d'habitat riverains à la pratique globale du bourg.

Les *orientations d'aménagement* visent à favoriser la création d'un véritable quartier structuré autour de place ou d'espaces verts communs et devant favoriser la relation entre le quartier de la Bocheterie (y compris du secteur d'habitat existant à l'Ouest) et le bourg.

L'aménagement de ce secteur devra aussi prendre en compte le passage d'une ligne EDF, sous laquelle pourrait être calée une voirie de desserte ou bien des espaces verts.

Compte tenu de la topographie et de la superficie de ce secteur, les espaces verts (coulée végétale...) devront par ailleurs favoriser la gestion des eaux de ruissellement (limitation des débits à écrêter à l'aval hydraulique du site).

Dans cette logique, les espaces plutôt humides relevés au Nord-Est du secteur et classés en zone Np devront être préservés comme espaces verts et milieux réceptacles pour les eaux pluviales.

Ce secteur 1AUa couvre une superficie avoisinant les 12 hectares.

Toutefois, les capacités de construction de logements seront limitées dans l'espace par :

- l'espace humide (parcelles en triangle) localisé au Nord-Est du site,
- la volonté d'intégrer et de préserver - au moins pour partie - le bosquet (pinède) dans l'aménagement du secteur et le chemin bordé de talus et de pins,
- la mise en place d'un emplacement réservé le long de la voie communale n° 3 destinée à assurer le réaménagement de cette voirie, de préserver le talus végétale et d'y intégrer la réalisation d'une voie piétonnière / cyclable.

En définitive; l'espace réellement dévolu à la construction et à la viabilisation du secteur pourrait être limité à un peu moins de 10 hectares de terrains.

En considérant l'emprise nécessaire à la viabilisation du secteur, ce sont environ 100 logements qui pourraient être accueillis sur ce secteur à raison d'une moyenne de 700 m² par construction à usage d'habitation.

Il ne peut être exclu, en cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, la réalisation de logements locatifs sur le secteur qui serait à même d'accroître l'offre en logements.

Dans l'éventualité de la mise en place d'un programme de locatifs, la construction de logements sur ce secteur pourrait alors avoisiner les 150 logements sur ce site (hypothèse de 145 à 150 logements environ en considérant plusieurs paramètres, en particulier une surface de 7 ha réellement réservée à la construction de logements et un nombre de locatifs représentant 30 % du parc de logements construit sur le secteur).

Cette opération à elle seule peut couvrir les deux tiers des besoins en logements pressentis par la Commune pour répondre aux orientations du PADD.

Néanmoins, cette capacité de réalisation de logements pourrait être légèrement réduite dans l'hypothèse de la réservation sur ce secteur d'un espace d'intérêt collectif, dédié à un équipement ou à un espace public.

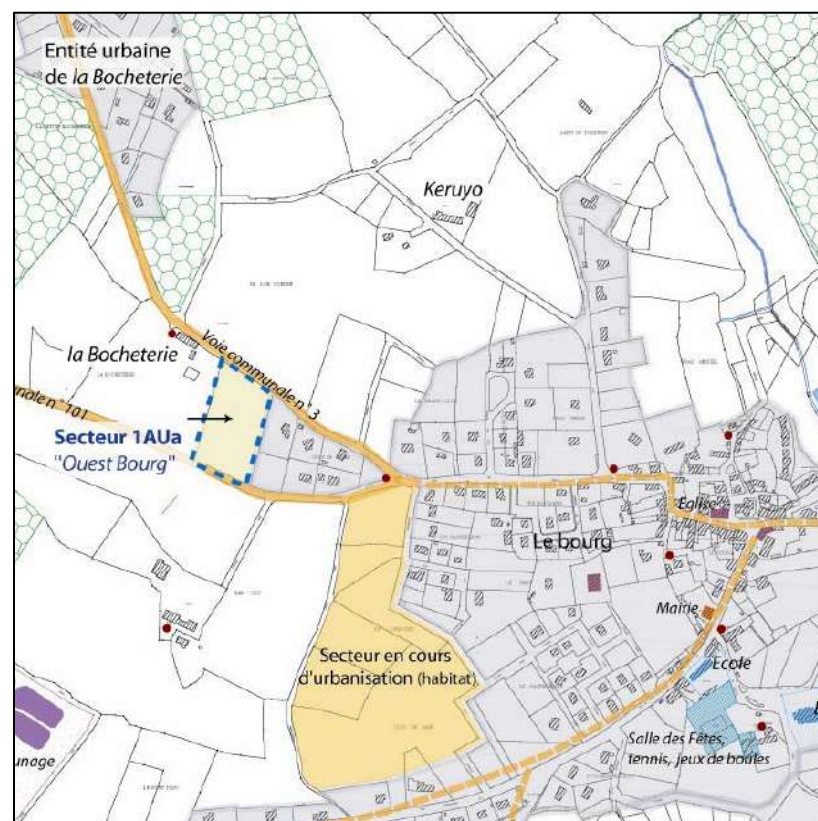
. le secteur 1AUa à l'Ouest du bourg, entre le bourg et le lieu-dit "la Bocheterie"

Positionnement du secteur au sein du bourg

Ce secteur, situé en extension Ouest du bourg, est intercalé entre :

- l'îlot bâti situé à Clos er Groes marquant une légère excroissance du bourg vers l'Ouest, classé en zone Ub au P.L.U. (ancien secteur UBb au P.O.S.),
- le lieu-dit (bâti isolé) de "la Bocheterie" situé à l'Ouest.

Il est par ailleurs délimité au Nord par la voie communale n° 3 (liaison bourg – RD 7 / Coëdigo) et au Sud par la voie communale n° 101 (liaison bourg – Le Coquero).



Approche paysagère du secteur 1AUa à l'Ouest du bourg

Ce secteur, au contact avec des secteurs bâtis, est constitué d'un pré agricole d'une superficie d'environ 8950 m². Il bénéficie sur sa façade Ouest d'une haie bocagère, formée d'un alignement d'arbres (cf. photo ci-dessous).



Photo ci-dessus : le secteur 1AUa à l'Ouest du bourg perçu depuis le Sud-Ouest (depuis la voie communale n° 101)

En revanche, l'absence de haie végétale en limite Est ouvre ce secteur sur l'espace d'habitat pavillonnaire riverain (cf. photos ci-après) ce qui accentue l'influence du tissu urbain sur ce site.

Conditions de desserte du secteur

Ce pré, intercalé entre la voie communale n° 101 au Sud et n° 3 au Nord, bénéficie de possibilités d'accès depuis ces deux routes.

Ce secteur est par ailleurs desservi par les réseaux en périphérie immédiate du site.

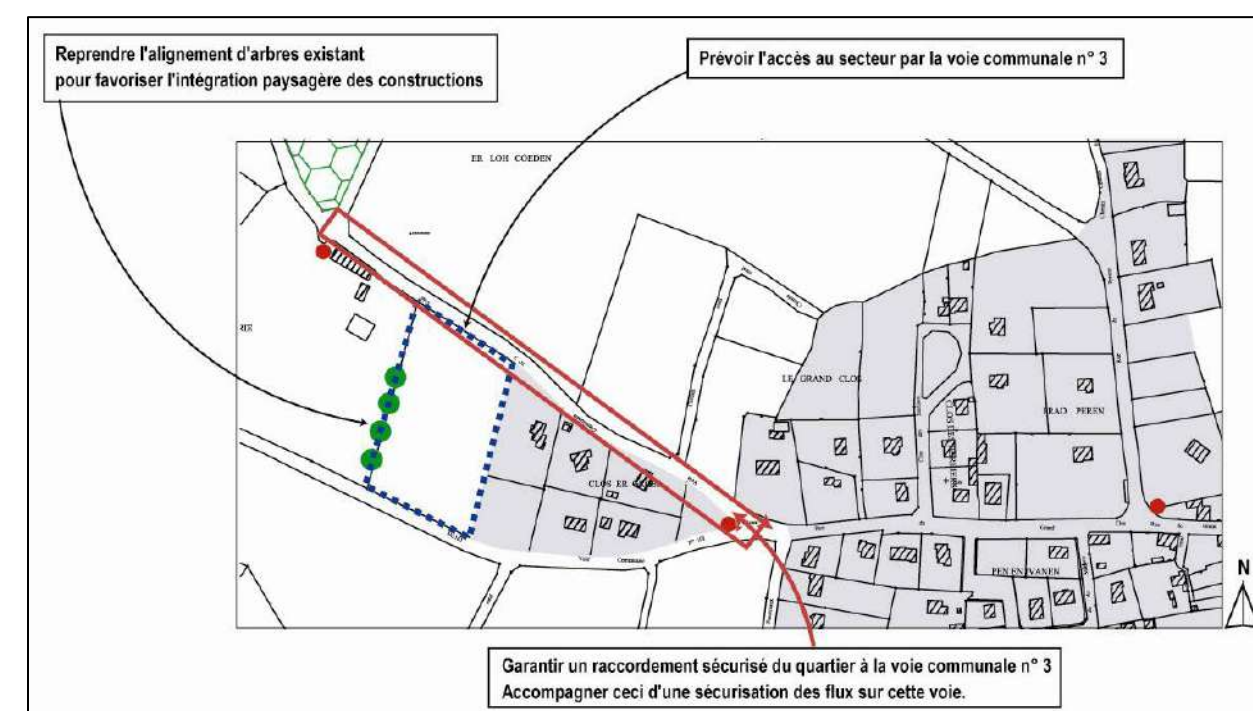
Objectifs et conditions d'aménagement du secteur à l'Ouest du bourg

Le secteur 1AUa situé à l'Ouest du bourg est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitat qui complètent le tissu urbain existant sur cette parcelle insérée entre deux espaces bâtis.

Avec une superficie proche de 9 000 m², son urbanisation offre l'opportunité d'y réaliser à court terme quelques habitations (environ 9 à raison d'une construction pour 700 m² de lots) sans trop porter préjudice au territoire agricole.

L'aménagement de ce secteur doit respecter certains principes qui sont précisés sur le schéma ci-après. Il convient notamment de veiller au traitement paysager des abords de ce site, qui participera même de manière secondaire à l'image véhiculée des façades du bourg.

Orientations d'aménagement du secteur 1AUa, "Ouest Bourg"



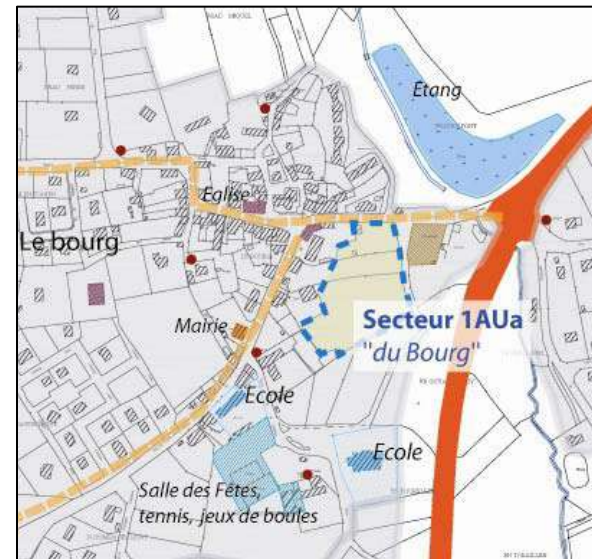
. le secteur 1AUa du bourg, près du cimetière

Positionnement du secteur au sein du bourg

Ce secteur positionné à la fois en entrée de bourg et sur la façade Est du centre-bourg, s'inscrit dans un contexte fortement urbain.

Il s'insère en effet entre :

- les arrières des parcelles bâties desservies par la rue de l'abbé Noury au cœur du bourg,
- le cimetière à l'Est,
- les espaces réservés aux équipements publics au Sud, comprenant déjà l'école publique, la salle des Fêtes et des aires de loisirs, que viendra bientôt compléter la réalisation d'une salle multifonctions (qui n'est pas indiquée sur le plan joint),
- la rue de l'Ancien Lavoir marquant la principale entrée de bourg de Lauzach, au Nord.



Il est à préciser qu'une nouvelle voirie

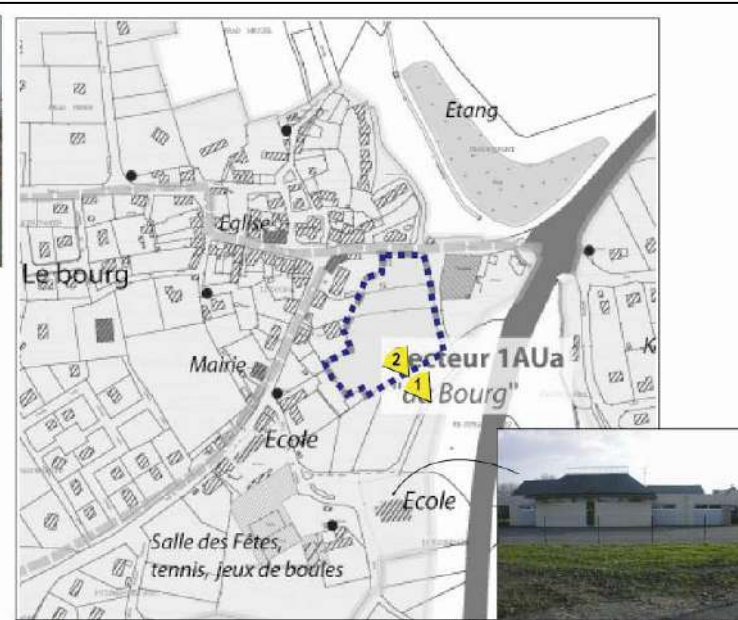
Approche paysagère du secteur 1AUa : un îlot de verdure au sein du bourg



Perception de la partie Sud du secteur depuis la voirie créée : Une haie végétale au premier plan, évoque le caractère champêtre du site. Le clocher en arrière-plan, représente un repère paysager d'intérêt, soulignant la proximité du centre-bourg.



La ceinture végétale et la faible densité urbaine sur ce secteur, pourtant situé au contact avec le centre-bourg lui confèrent certains atouts : ce secteur bénéficie d'une certaine tranquillité, d'un cadre de vie verdoyant, d'une perspective visuelle profonde vers le Nord liée à la déclivité des terrains vers la rue de l'Ancien Lavoir.



Périmètre du secteur 1AUa

La proximité des équipements publics (ci-dessus l'école) constitue également un des atouts de ce secteur, mais aussi une contrainte en terme de commodités de voisinage.

Conditions de desserte du secteur

Ces prés sont desservis en premier lieu par la nouvelle voie de desserte de ce quartier qui borde par l'Est le secteur 1AUa et se raccorde au Nord à la rue de l'Ancien Lavoir.

Ce secteur est par ailleurs desservi par les réseaux en périphérie immédiate du site et raccordable au réseau d'assainissement collectif (rue de l'Ancien Lavoir).

Objectifs, capacités d'accueil et conditions d'aménagement du secteur 1AUa du bourg

Le secteur 1AUa proche du cimetière et au sein du bourg représente une enclave végétale, dont la trame végétale revêt un intérêt paysager mais aussi un atout pour favoriser l'intégration de nouvelles constructions sur ce site.

Déjà classé en zone NAa au P.O.S. jusqu'alors en vigueur, ce secteur conserve sa vocation à usage d'habitat (dominant) dans le cadre du présent P.L.U.

Son urbanisation répond notamment aux objectifs suivants :

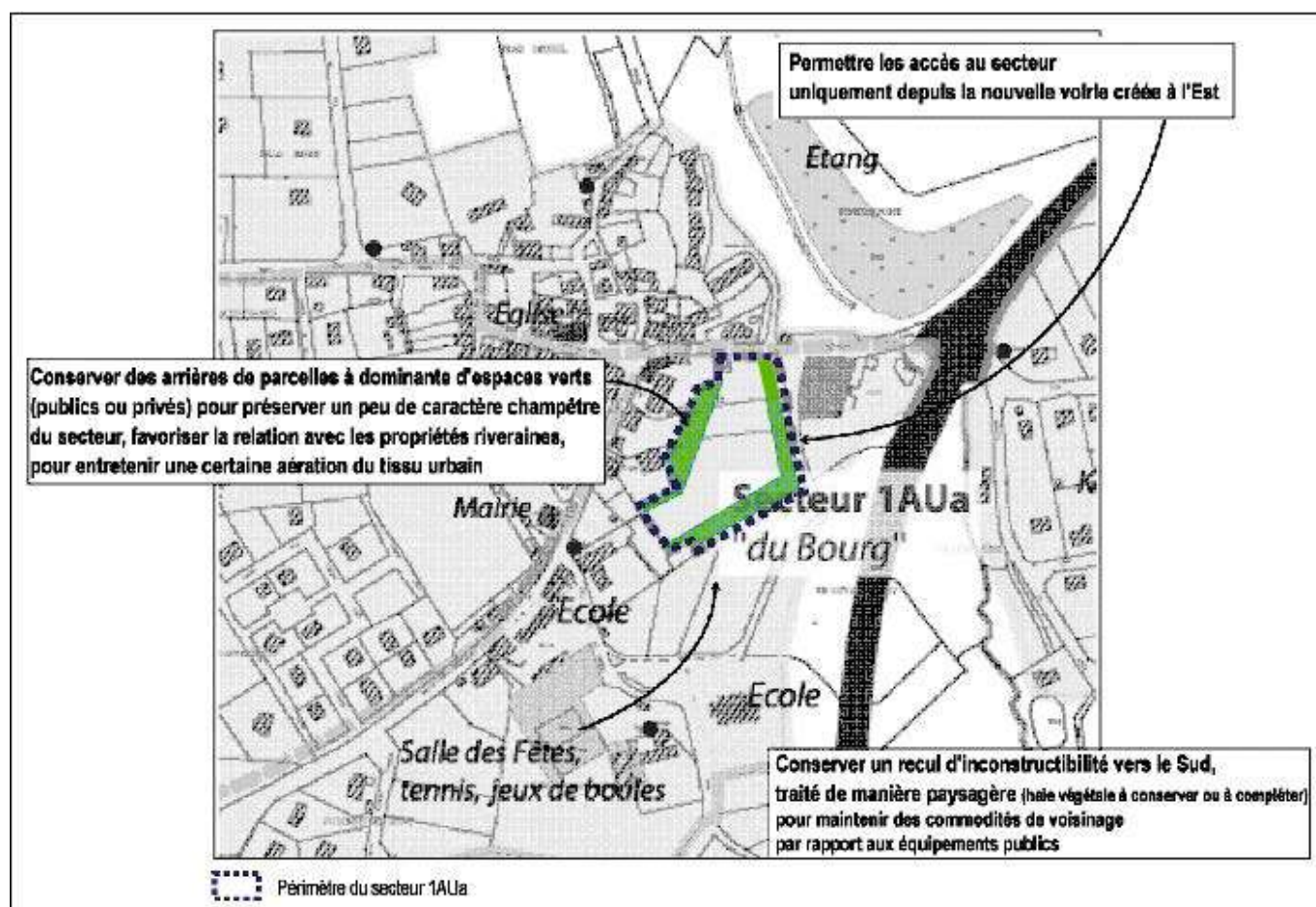
- apporter de la consistance urbaine au bourg, qui plus est sur un secteur situé au contact avec le centre-bourg,
- privilégier dans la mesure du possible la construction sur des secteurs ayant perdu leur véritable intérêt agricole.

Cependant, ces objectifs ne doivent pas occulter d'autres intérêts ou d'autres contraintes que l'aménagement d'un secteur comme celui-ci doit prendre en considération, en particulier :

- la trame "bocagère" qui a été conservée aux portes du centre-bourg : ces prés relativement étriés, ceinturés de haies végétales, créent un paysage respirant une certaine tranquillité.
- la proximité des équipements publics mérite une attention particulière : participant à l'animation de la commune, ces bâtiments d'intérêt collectif impliquent des activités, des déplacements, des manifestations souvent générateurs de bruits. La réalisation de constructions à usage d'habitation doit prendre en compte cette contrainte pour éviter tout risque de conflit et la perception de nuisances par les futurs particuliers.

Au regard de ces contraintes d'urbanisation ont été définis certains principes d'aménagement illustrés sur le plan exposé ci-après. Ces orientations retrouvent une traduction réglementaire sur le plan de zonage du présent P.L.U.

Orientations d'aménagement du secteur 1AUa du bourg



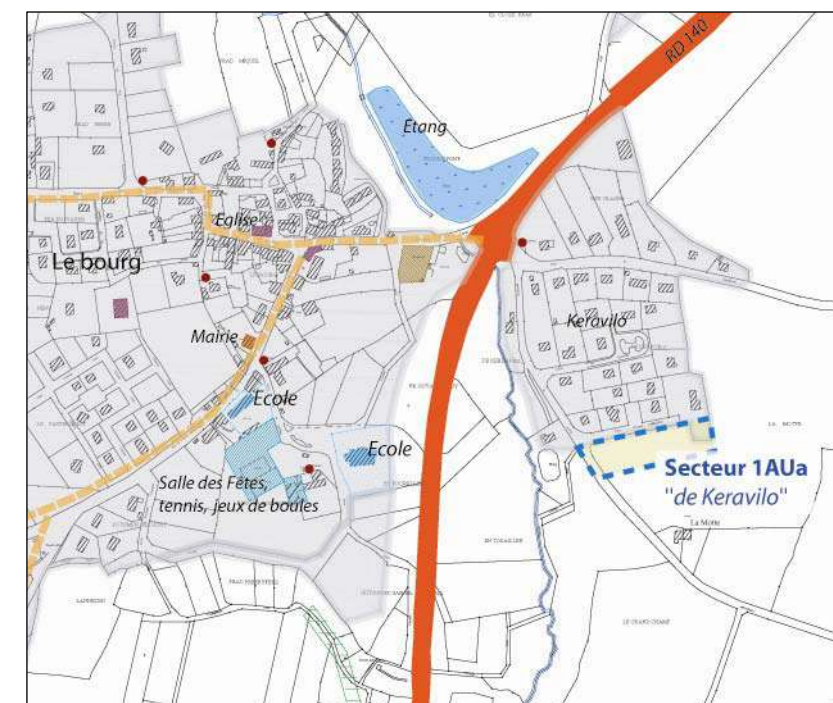
Les contraintes d'aménagement précisées sur le plan ci-dessus limitent à priori les potentialités de construction de ce secteur.

D'une emprise globale de 9 250 m² environ, ce secteur n'admettrait qu'un peu moins de 5 000 m² de surfaces réservées à la construction pouvant représenter une capacité d'accueil de 6 constructions.

le secteur 1AUa de Keravilo (à l'Est du bourg et de la RD 140)

Positionnement du secteur sur Keravilo, en dehors mais à proximité du bourg

Ce secteur 1AUa constitue l'une des rares extensions urbaines admises en dehors du bourg sur un hameau, en l'occurrence sur celui de Keravilo, localisé à l'Est du bourg et de la RD 140.



Ce secteur bénéficie toujours de la proximité immédiate du bourg. Il n'en est réellement séparé que par l'emprise de la vallée et par celle de la RD 140, le hameau de Keravilo pouvant être perçu comme une extension du bourg réalisée sous forme d'entité urbaine satellite.

Contexte urbain et paysager du secteur 1AUa de Keravilo

L'entité urbaine de Keravilo

L'ensemble urbain de Keravilo représente plus qu'un véritable hameau, une entité urbaine de génération récente, puisqu'il s'est réellement développé depuis les années '80'.

A l'exception d'une ancienne longère au lieu-dit "Keravilo" (située au Sud-Est de l'entité urbaine), les formes architecturales et urbaines y sont contemporaines et n'évoquent en rien celles d'un hameau rural, ancien et de caractère.

A une urbanisation linéaire initiale développée le long de la rue de Kerglanec, au Nord, s'est greffé un lotissement au Sud, desservi par une voie avec place de retournement, caractéristique des formes urbaines rencontrées sur un bourg.

Le secteur 1AUa de Keravilo : la façade Sud de Keravilo, ouverte et exposée

Le secteur 1AUa défini en façade Sud de Keravilo, représente une bande de terre agricole d'environ 5670 m², définie sur une profondeur de 40 m à compter du chemin rural (Clos Kavilien) situé au Nord.

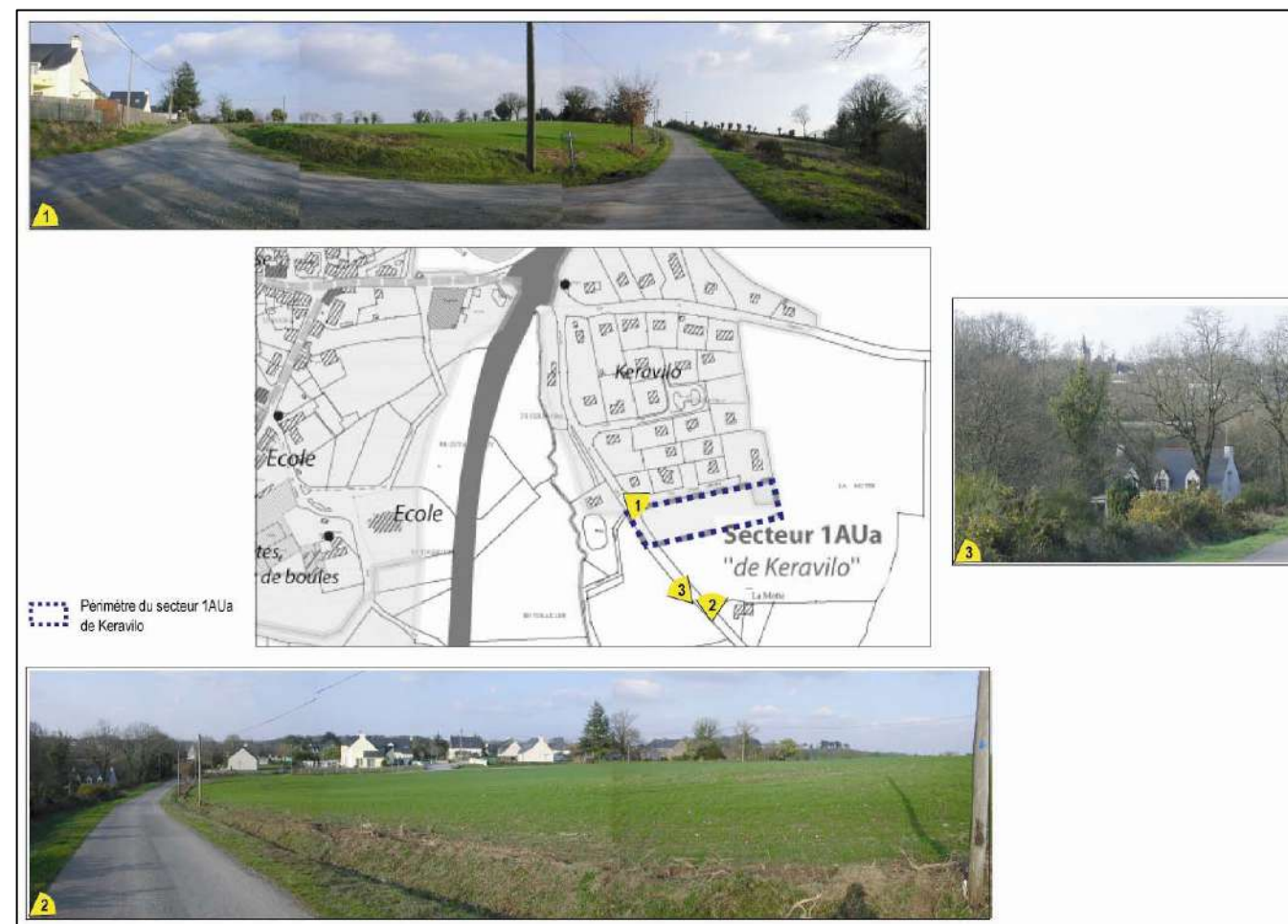
Elle est elle-même comprise au sein d'une grande parcelle de près de 5 ha, au paysage ouvert et marqué par sa topographie.

En effet, la partie Sud de cette parcelle agricole (au contact avec le lieu-dit "la Motte") domine au Sud l'entité urbaine de Keravilo et le secteur 1AUa et offre des perspectives assez profondes jusque sur l'église de Lauzach, perçue depuis la route de Kerdaniel en descendant de "la Motte" (cf. photo 3 de la planche ci-jointe).

Dans ce paysage ouvert, la façade urbaine de Keravilo est d'autant plus visible depuis "la Motte" sur la route de Kerdaniel qu'aucune haie végétale n'atténue l'impact visuel des pignons blanchâtres des constructions (cf. planche photos ci-après).

A l'Ouest, la vallée du Guernec assure l'isolement du secteur par rapport à la RD 140. Cette coulée végétale verdoyante est un gage de tranquillité sur Keravilo.

Planche photos : perception du secteur de Keravilo



Conditions de desserte du secteur

Ce secteur, bordé à l'Ouest par la route de Kerdaniel, bénéficie déjà d'une desserte routière par le chemin rural du "Clos Kavilien" sur lequel prennent accès 5 habitations et la longère de Keravilo.

Par cette voirie, le secteur 1AUa peut être considéré comme viabilisé.

Ce secteur peut par ailleurs être raccordé au réseau d'assainissement collectif, une canalisation rue de Kerdaniel, permettant d'évacuer en gravitaire les eaux usées collectées vers la station de refoulement positionnée à l'intersection de la RD 140 et de la rue de l'Ancien Lavoir à l'entrée du bourg.

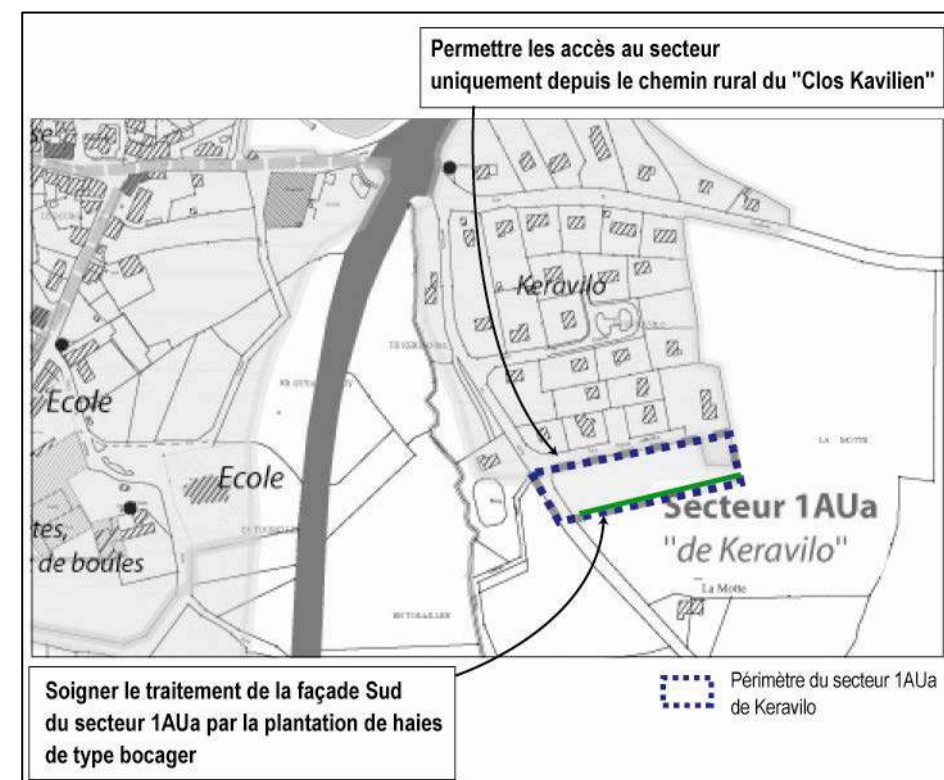
Objectifs, conditions d'aménagement du secteur 1AUa de Keravilo

Le secteur 1AUa de Keravilo est destiné à ménager quelques possibilités de constructions nouvelles de logements en dehors du bourg. Toutefois, à l'instar du projet développé sur l'ensemble de la commune, cette extension doit rester limitée et contenue dans l'espace.

Plusieurs paramètres motivent et justifient en particulier la construction de nouvelles habitations sur ce secteur :

- Tout d'abord, cette bande de terrain bénéficie déjà de toute viabilisation. Elle pourra être desservie par le Clos Kavilien.
- Ensuite, ce secteur représente une extension d'un hameau ou plutôt d'une entité urbaine dont les formes urbaines récentes ne présentent pas d'intérêt architectural, patrimonial voire paysager de premier ordre et à préserver. Un complément d'urbanisation peut y être admis à condition toutefois qu'il puisse améliorer les conditions de traitement paysager de la façade Sud de Keravilo et favoriser son intégration paysagère,
- Enfin, avec une superficie d'environ 5690 m², l'urbanisation offre l'opportunité d'y réaliser à court terme quelques habitations (environ 5 à raison d'une construction pour 700 m² de lots) et d'y accueillir quelques ménages désireux de s'implanter à l'écart du bourg tout en bénéficiant de sa proximité et de celle de la RD 140. La limitation de l'emprise réservée à l'urbanisation et son découpage permettent de maintenir des conditions d'exploitation intéressantes de la parcelle agricole concernée par le projet de constructions d'habitations..

Dans cette logique, l'aménagement de ce secteur doit respecter certains principes qui sont précisés sur le schéma ci-après. Il convient notamment de veiller au traitement paysager des abords de ce site.



Orientations d'aménagement du secteur 1AUa de "Keravilo"

. En conclusion,

Les secteurs 1AUa, représentant une superficie d'environ 14 hectares, permettent d'envisager la construction de 100 à 150 logements (pour des parcelles en moyenne de 700 m² pour de l'habitat pavillonnaire en accession à la propriété), variant selon la densité urbaine.

Ces capacités de construction de logements certes inférieures aux besoins théoriques définis par le P.A.D.D. sont complétées par celles liées à la définition de secteurs 2AU (dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du P.L.U.). Cette définition des zones à urbaniser permettra de réguler dans le temps le développement urbain.

Ce potentiel de réalisation de logements pourrait naturellement croître dans l'éventualité de la mise en place de programmes de construction de logements locatifs ou de petits collectifs.

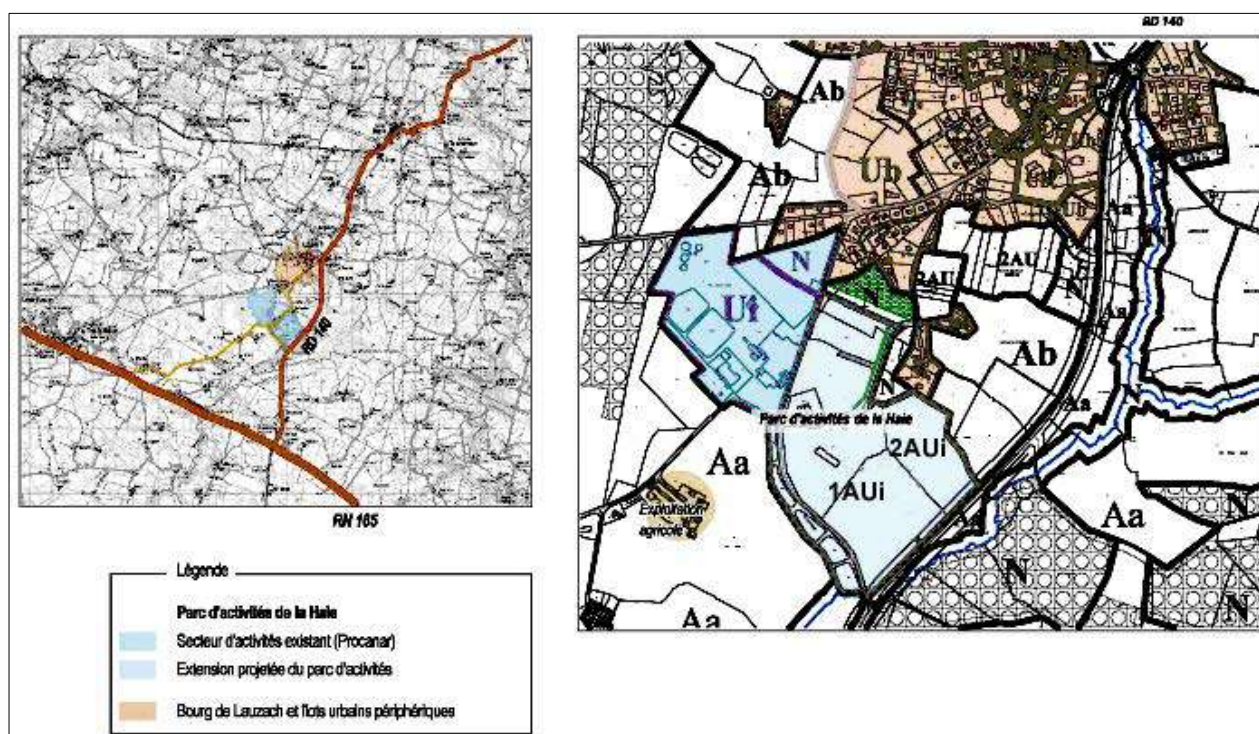
Il est à mentionner que les règles de construction de la zone 1AUa se calent globalement sur celles de la zone Ub, les secteurs 1AUa étant amenés à constituer de futurs secteurs Ub une fois urbanisés.

Ces règles d'urbanisme pourront être précisées par des règlements spécifiques aux opérations d'aménagement réalisées sur ces secteurs.

1.2.2. La zone 1AU_i : favoriser l'accueil d'activités et le développement des établissements Procanar / Palmiplume par une extension du Parc d'activités de la Haie

La zone 1AU_i correspond aux espaces réservés à l'extension de la zone d'activités (**classée en Ui, actuellement occupée par les établissements Procanar / Palmiplume**), localisée au Sud-Ouest du bourg de Lauzach.

**Localisation du Parc d'activités de la Haie et de son extension projetée :
au Sud du bourg, le secteur 1AU_i s'appuie sur la RD 140 à l'Est**



Il est à noter que les secteurs d'activités sont isolés du bourg et des îlots bâtis périphériques d'espaces inconstructibles, notamment de zones "naturelles" sur leurs franges Nord et Est.

Evolution du zonage par rapport au P.O.S.

Par rapport à l'ancienne zone NAI du P.O.S., la zone 1AU_i d'une superficie de l'ordre de 20 hectares, intègre des terres agricoles d'une surface d'environ 12 hectares intercalée entre :

- l'ancienne zone NAI située à au Nord-Ouest (en extension de la zone Ui occupée par Procanar),
- la RD 140 localisée en contrebas plus au Sud-Est,
- la voie communale n° 1 (l'ancienne RD 140) localisée au Sud-Ouest.

Cette zone 1AU_i s'étend également légèrement plus au Nord en direction de Kerlomen.

L'adjonction de ces terrains à l'ancien périmètre de la zone NAI vise à favoriser un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone d'activités et à optimiser les conditions de commercialisation des terrains et d'implantation des entreprises.

Il est néanmoins à souligner que la partie Nord-Ouest du secteur 1AU_i (ancien secteur NAI situé au Nord-Ouest du chemin rural n° 4), formant l'extension de la zone d'activités existante (zone Ui) est déjà partiellement utilisée en tant qu'aire de stationnement des véhicules du personnel de l'entreprise Procanar. Ce parking couvre une emprise de plus d'un hectare.

Contexte paysager du secteur 1AU_i de "la Haie"

Le secteur 1AU_i comprend deux entités :

. l'une, située au Nord de la nouvelle voie communale (route de Kerlomen), forme l'extension de l'actuel espace d'activités de Procanar. Déjà classé en zone NAI au P.O.S. jusqu'alors en vigueur, ce site est partiellement occupé par un parc de stationnement, plus ou moins aménagé, réservé aux véhicules du personnel des établissements Procanar / Palmiplume.

Bordé de part et d'autre par des haies végétales, ce secteur a maintenu sur les abords de la route de Kerlomen, un espace formant une friche végétale demandant à être aménagée (cf. photo 1).

. l'autre entité, au Sud de la voie communale allant sur Kerlomen, se compose de deux grands secteurs agricoles, délimités par des haies végétales. Ces espaces agricoles forment de grandes unités agricoles, champs ouverts globalement inclinés vers le Sud-Est ou vers l'Est, à l'exception des terrains localisés au Nord-Ouest qui regarde plus vers Procanar ou vers l'Ouest (cf. photos 2,3,5).

Approche paysagère

Photo 1 : entité Nord du secteur 1AUi

Photo 2 : parcelle Nord de l'entité Sud.
Une haie végétale et un bâtiment agricole ferment le champ visuel.

Photo 3 : la même parcelle, refermée par des haies, perçue depuis les abords du bâtiment agricole.

Photo 4 : la voie communale, longeant par le Sud-Ouest le secteur 1AUi.

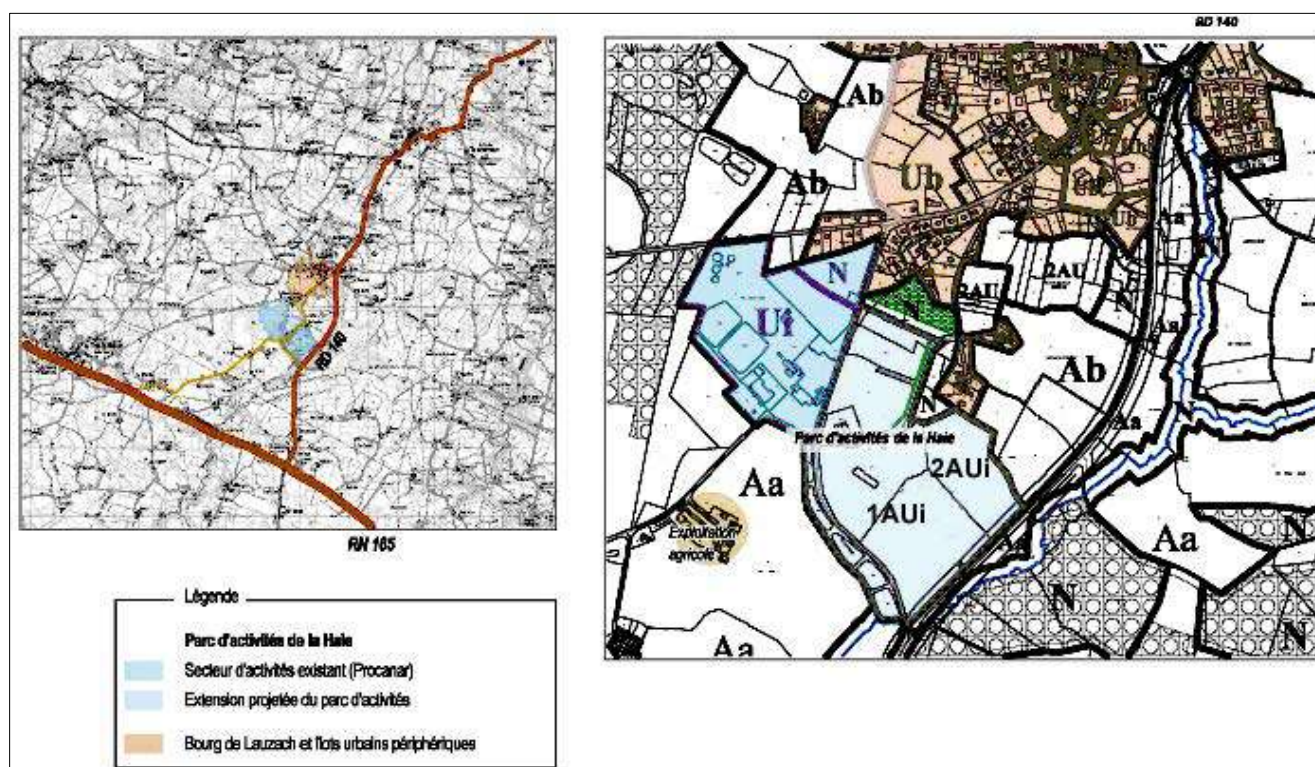
Photo 5 : perception "panoramique" de l'entité Sud du secteur 1AUi depuis la RD 140



Conditions de desserte du secteur

Ces prés sont desservis en premier lieu par la nouvelle voie de desserte de ce quartier qui borde par l'Est le secteur 1AUa et se raccorde au Nord à la rue de l'Ancien Lavoir.

Ce secteur est par ailleurs desservi par les réseaux en périphérie immédiate du site et raccordable au réseau d'assainissement collectif (rue de l'Ancien Lavoir).



Principes d'aménagement :

Le diagnostic (sommaire) réalisé sur le site met notamment en évidence :

- le positionnement de ce secteur d'activités en espace agricole et bénéficiant de l'effet "vitrine" sur les abords de la RD 140, au Sud du bourg de Lauzach,
- l'exposition visuelle du secteur visé par le projet d'extension de la zone d'activités, lié à sa topographie et au paysage agricole plutôt ouvert (sensibilité paysagère du site à travers sa perception depuis la RD 140 et la voie communale bordant le site au Sud-Ouest).
- des conditions de desserte globalement favorables (par la RD 140 et la voie communale n° 1 à l'Ouest desservant les établissements Procanar/Palmiplume), mais qui ne peuvent occulter un point névralgique de circulation, en l'occurrence l'intersection entre ces deux voies : le raccordement sur la RD 140, voie au trafic relativement rapide à hauteur du site, devra faire l'objet d'une attention particulière,
- la proximité du lieu-dit de Kerlomen au Sud du bourg et d'une exploitation agricole à l'Ouest.

Au regard de ces principaux éléments mis en évidence par le diagnostic, le présent P.L.U. apporte certaines orientations relatives à l'aménagement de ce secteur.

Néanmoins, la Commune a engagé une étude d'aménagement du Parc d'activités de la Haie, qui permettra de préciser les conditions d'aménagement de ce secteur et de les adapter :

- aux objectifs de traitement paysager et de l'image véhiculée par ce Parc d'activités perçu depuis la RD 140 et entrée Sud de Lauzach,
- aux objectifs de viabilisation et de commercialisation des terrains et d'accueil d'entreprises,
- aux objectifs de développement des activités sans porter préjudice aux habitations riveraines.

C'est pourquoi, les quelques orientations d'aménagement émises dans le cadre du présent P.L.U. n'ont pas de portée réglementaire et demandent à être enrichies par l'étude spécifique d'aménagement du "Parc d'activités de la Haie".

Seule obligation s'imposant à l'aménagement du secteur 1AUi : **le respect d'un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 140 s'imposant aux futures constructions et installations et au minimum de 5 m de l'alignement des autres voies.**

Principales orientations d'aménagement :■ **Maintenir des abords végétalisés du secteur :**

Il s'agit de maintenir un caractère plutôt champêtre sur ce secteur inscrit dans un cadre agricole. Les espaces végétalisés favoriseront de surcroît une gestion des eaux pluviales, notamment par une limitation des débits en eaux de ruissellement.

■ **Respecter la marge de recul inconstructible de 35 m par rapport à l'axe de la RD 140 :**

Ce recul s'impose pour des raisons de sécurité et pour limiter l'impact visuel de futurs volumes bâtis qui chercheraient à profiter de la proximité de la RD 140.

Au sein des espaces situés en bordure de la RD 140 et compris dans cette marge de recul, seuls peuvent être admis les ouvrages nécessaires à la réalisation des réseaux et ouvrages de gestion et de traitement des eaux pluviales (bassins, réseaux).

■ **la prise en compte de sensibilité de certains secteurs au regard de la proximité de quartiers d'habitat : éviter sur le secteur Nord-Ouest (en direction de Kerlomen) l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat** et pouvant générer des nuisances pour les riverains.

Il s'agit ainsi d'éviter de créer à terme des risques de conflit réciproques entre résidents et entreprises et de maintenir une certaine qualité de vie pour les habitations.

■ **la prise en compte de la proximité des secteurs d'habitat : le maintien de zones naturelles (classées N) faisant office d'espaces tampon sur les marges Nord de la zone 1AU.**

Le présent P.L.U. souligne la nécessité de maintenir des espaces tampon (prés classés en zones naturelles) sur les marges Nord de la zone d'activités pour limiter les risques de nuisances pouvant survenir pour les habitations et les risques de contentieux notamment pour problème de bruit qui pourraient contraindre le fonctionnement des établissements d'activités. Il s'agit de garantir les conditions de vie des habitants et les conditions de fonctionnement et de développement des entreprises.

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

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

Les zones 2AU définis sur Lauzach concernent des terrains qui étaient jusqu'alors ou bien classés pour partie en zone NAa ou bien en zone NC par le P.O.S.

Deux secteurs 2AU ont ainsi été délimités. En contact l'un avec l'autre, ils sont concentrés sur le secteur de Kerlomen localisé sur les marges Sud du bourg :

Ces secteurs, destinés à l'extension de zones d'habitat, correspondent à des compléments futurs d'urbanisation, au regard des objectifs suivants :

- répondre aux besoins de développement urbain définis par le P.A.D.D. (environ 200 logements à réaliser à l'horizon 2015) : ces deux secteurs, représentant une superficie de 7,4 hectares de terrains, permettraient d'accueillir une soixantaine de constructions au Sud du bourg.

- favoriser un léger rééquilibrage de la forme urbaine du bourg en le développant vers le Sud : néanmoins, compte tenu du positionnement de ce secteur au Sud de la commune, son urbanisation ne constitue pas une priorité à court terme, puisqu'il est à supposer que les ménages s'installant sur Kerlomen auront tendance à prendre la voirie créée pour regagner par le Sud la RD 140.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs 2AU devront veiller à favoriser et à inciter les relations entre ces nouveaux quartiers d'habitat et le centre-bourg.

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

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

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

La délimitation de la zone Aa épouse globalement celle des anciennes zones NC et NDa et NDb du P.O.S., cependant certaines modifications y sont apportées. En particulier :

■ Certains secteurs sont exclus de la zone agricole et intégrés en zones naturelles :

- les secteurs correspondant à des espaces boisés, à des vallées de cours d'eau ou à des milieux réceptacles d'eaux pluviales à l'exemple des bois des Landes de Lann er Drague (au Sud), de En Toulain Houarne et du Parc Er Velin (à l'Ouest), de la Grande Bauche Sud (en limite de la Trinité-Surzur), ainsi que les vallées formées par le ruisseau du Guernec et son affluent le Trebenan sont classés en zone Na. Ce classement apparaît plus adapté pour souligner l'intérêt écologique et la valeur naturelle de ces milieux à préserver,
- par ailleurs, deux autres zones situées aux franges de l'aire urbaine et ayant à l'origine une vocation agricole (NC et NDa) ont été intégrées en zone Na. La première, localisée au Nord de la zone d'activités et des terrains réservés à son extension, est destinée à matérialiser une zone tampon entre cette dernière et le secteur résidentiel qui la jouxte au Nord. La seconde permettra d'isoler les futurs occupants de la zone 2AU par rapport à la RD 140,
- afin de souligner leur caractère paysager, le Mémorial et les abords de l'étang en entrée de bourg appartiennent désormais à la zone N où sont entre autres autorisés les activités légères de loisirs.

Nota. Le classement en zone N n'interdit toutefois pas l'exploitation agricole des espaces concernés.

■ certaines secteurs agricoles, jusqu'alors classés en zone NC ou NDa, sont désormais destinés à l'urbanisation

Sont ainsi concernés :

- une zone de 12,3 ha localisée sur la frange Nord-Ouest du bourg et permettant d'établir un lien avec l'entité urbaine de la Bochèterie, ainsi qu'une petite extension Sud du lotissement de Keravilo (0,6 ha). Leur urbanisation apparaît nécessaire pour répondre aux orientations et aux besoins du développement démographique de la commune tout en renforçant la cohésion d'ensemble de l'agglomération principale (cf. PADD et descriptif des zones 1AUa).

En l'absence d'opération d'aménagement et d'urbanisation sur ces secteurs, l'exploitation agricole de ces terrains demeure possible,

- des espaces destinés à l'extension de la zone d'activités de la Haie, inscrits dans le prolongement direct de l'extension d'ores et déjà prévue en zone NDa au POS de 1998, en direction de la RD 140. Les terrains ainsi classés en zone d'urbanisation future 1AUi peuvent conserver leur usage agricole tout en étant identifiés en tant que secteurs de développement potentiel, à court ou moyen terme;
- une grande partie des terrains destinés à être urbanisés à long terme au Sud du bourg est désormais classée en zone 2AU,
- les secteurs correspondant aux écarts et lieux-dits occupés par des constructions à usage d'habitation ne présentant pas de lien systématique avec une exploitation, sont dorénavant intégrés en zone Nh ou Nr. La zone agricole étant réservée au développement des activités agricoles, le P.L.U. exclut en effet l'apport de nouvelles constructions d'habitation (non liée et non nécessaire à l'activité agricole) qui participeraient au mitage de l'espace agricole et au renforcement d'îlot d'habitations isolées en milieu agricole. Cette disposition répond aux orientations du P.A.D.D., elle traduit la volonté de préserver les conditions de fonctionnement des exploitations agricoles (en évitant d'amener des tiers en territoire agricole),
- enfin, le secteur correspondant à l'emprise de l'ancien cimetière est désormais intégré en zone urbaine (Ub).

- des secteurs agricoles localisés en périphérie de zones urbaines ou à urbaniser (Ub, Ui, 1AU et 2AUi), conservent certes leur vocation agricole, mais le développement de nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que toute activité extractive y sont exclus. Les espaces ainsi concernés, localisés sur l'ensemble des marges Nord, Ouest et Sud du bourg, sont classés en secteur spécifique **Ab**.

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

Seuls les exploitants peuvent développer leur activité en secteur Aa et construire des bâtiments d'exploitation agricole dans le respect de la réglementation, notamment des règles de recul par rapport à d'éventuelles constructions à usage d'habitat occupées par des tiers non liés à l'activité agricole.

La zone AU_i est plus spécifiquement destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

- Le périmètre d'exploitation de la carrière, qui couvre une superficie approximative de 47 ha à l'extrémité Ouest du territoire communal, a été classé en secteur spécifique **Ac**.

Ce dernier n'autorise que les constructions ou installations directement liées et nécessaires à l'activité de la carrière. Toutefois, dans le cadre du réaménagement de la carrière en fin d'exploitation du site, des constructions légères de loisirs pourront être autorisées, sous certaines conditions (respect de l'environnement, conditions d'assainissement).

- Principales modifications des dispositions réglementaires apportées à la zone agricole par rapport aux anciennes règles d'urbanisme du POS

Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins des exploitants agricoles :

- le logement de fonction, auparavant nécessairement situé à une distance n'excédant pas 50 m d'un des bâtiments du siège d'exploitation, ne doit dorénavant pas être localisé à plus de 50 m d'un ensemble bâti comprenant au moins trois habitations ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation. Il s'agit de limiter la perception ou l'impression de mitage de l'espace agricole par les maisons d'habitation et d'éviter les conflits pouvant être engendrés par l'implantation de tiers à proximité de bâtiments agricoles (par exemple dans le cas de la reprise de logements à la suite de transferts d'activités).

L'emprise au sol de constructions neuves à usage d'habitation (logements de fonction des exploitants agricoles) ainsi que leurs annexes réalisées à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. ne pourra excéder 200 m² **ou bien** 50 % de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales, autorisées à l'article A 2 ne peut excéder 40 m², cette emprise au sol maximale admise est à considérer par rapport à l'emprise du bâtiment existant à la date de publication du POS (1982).

L'emprise au sol de la réalisation d'annexes et de dépendances ne peut excéder 30 m² conformément aux dispositions prévues à l'article A 2, cette emprise au sol maximale admise est à considérer à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

L'édification de locaux de fonction est quant à elle autorisée sous certaines conditions, et dans la limite de 35 m² de SHOB.

Le niveau du sol du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 0,70 m par rapport au terrain naturel (contre 0,50 m au POS modifié de 1998). Enfin, la réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions a été renforcée pour optimiser l'insertion des nouveaux bâtiments.

- l'exploitant agricole peut opérer un changement de destination sur un ancien bâtiment agricole si il répond à une nécessité ou une volonté de diversification de ses activités. Les diversifications engagées devront s'inscrire dans le cadre des activités liées à son exploitation agricole et demeurer accessoire par rapport aux activités principales.

- la réutilisation et l'extension des bâtiments d'élevage existants sont admises à une distance moindre que celle qui leur est imposée par la réglementation en vigueur (relative aux établissements classés pour la protection de l'environnement ou au règlement sanitaire départemental), à condition que celles-ci soient réalisées dans le sens opposé des zones urbanisées ou ayant vocation à le devenir.

Les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

- les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif sont autorisés en zone agricole, à l'exception des carrières et des éoliennes en secteurs Ab, ces derniers étant localisés en périphérie immédiate d'agglomération.

Les autres constructions ou installations

- Outre le maintien de l'interdiction de construction neuve en zone agricole par des tiers non agricoles, le P.L.U. conserve aussi la possibilité de réaliser une extension limitée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone. Cette extension doit être réalisée dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, en continuité du bâtiment existant et ne doit pas être à l'origine de la création d'un nouveau logement. Celle-ci est autorisée à condition qu'elle n'ajoute pas plus de 40 m² à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.O.S. (1982) et sous réserve de bonnes conditions d'insertion dans le site.

- la protection des éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques du PLU doit permettre de participer au maintien de la qualité de l'environnement et du cadre de vie en général. L'obligation de mise en place de plantations d'essences locales destinées à atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments agricoles, participe à cet objectif.

- les changements de destination avec possibilité de création de logement sont autorisés sur les anciens bâtiments agricoles de caractère présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Les changements de destination sont ainsi admis de manière à sauvegarder le patrimoine bâti local, qui constitue une des richesses de l'identité d'une commune. La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions a notamment été renforcée pour préserver l'architecture traditionnelle de ces constructions anciennes.

Mais dans le cadre des dispositions réglementaires en vigueur, notamment au regard des règles de réciprocité (art. L.111-3 du code rural), ces changements de destination ne doivent pas risquer de compromettre le bon fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole (par l'apport de tiers nouveaux en zone agricole). C'est pourquoi, ces changements de destination permis en zone agricole dans le respect de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme ont fait l'objet d'une identification sur le terrain et d'un inventaire sur le plan de zonage. Les bâtiments ainsi inventoriés sont marqués d'un symbole (étoile ☆).

Les fiches présentées sur les pages suivantes apportent des précisions sur les critères qui ont menés à les retenir.

La zone Ae correspond à des parcelles agricoles dans lesquelles est autorisée l'implantation d'éoliennes. Y est interdit des activités liées à l'exploitation du sous-sol (carrières, mines).

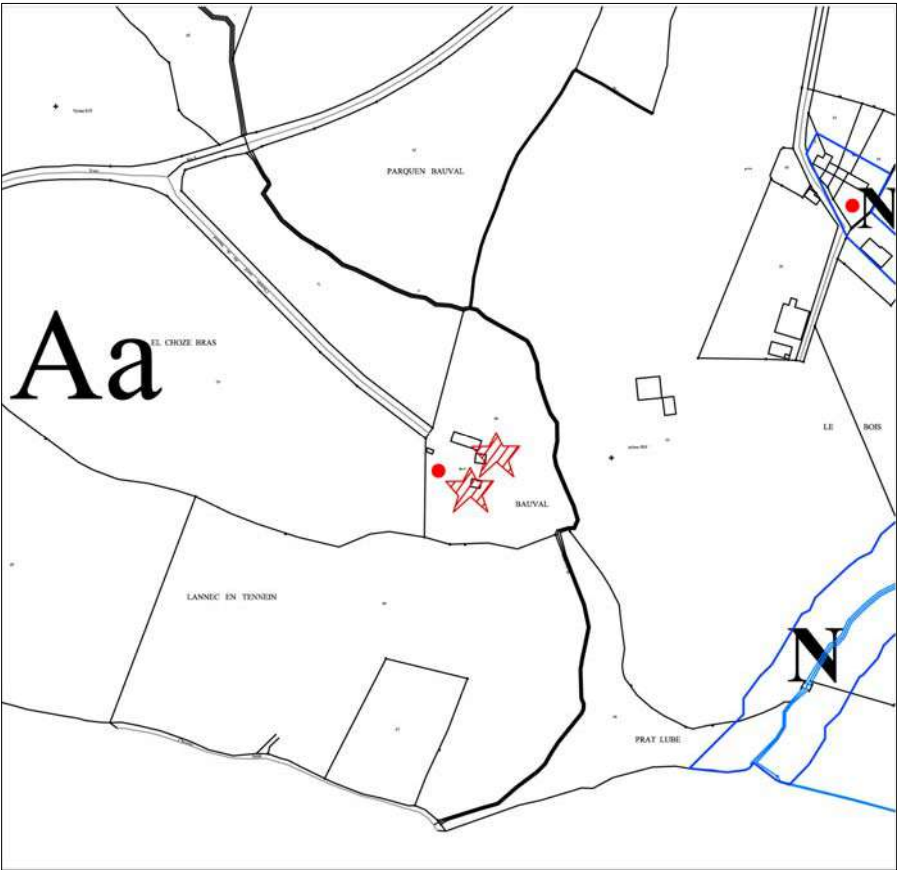
Changements de destination pour le secteur de Bauval
(deux bâtiments visés)

☆ Nom du site

Type de bâti : anciennes dépendances de bâtiments d'exploitations agricoles.

Localisation : Lieu dit « Bauval »

Plan du site : 1/4 000



Contexte bâti :un corps de ferme (à gauche) a été rénové en maison d'habitation. A proximité, deux dépendances de tailles plus petites présentent une valeur architecturale et patrimoniale, mais les deux constructions sont un peu détériorées. La reconversion de ces deux bâtiments en logement permettrait de réaliser une longère (ou deux petites habitations) et de conserver ces bâtiments anciens.



Critères	Oui	Non	Observations
Valeur architecturale, patrimoniale et paysagère	X		Dépendances en pierres avec toitures en ardoises pour un bâtiment, en tôle sur l'autre.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		Ces bâtiments, de petites tailles, sont situés de part et d'autre d'une ruine dont ne subsiste qu'un reste de mur porteur. Ils offrent l'opportunité d'y réaliser une longère ou bien deux petites constructions par le biais de petites extensions. Les murs sont réalisés avec des matériaux traditionnels. Un des bâtiments possèdent une couverture en tôle.
Accessibilité	X		L'accès à ses bâtiments se fait par un chemin de terre.
Desserte par les réseaux	X		Oui : Habitation à proximité immédiate
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome	?		? (habitation à côté raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif existant)
Bâtiment et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	
Bâti situé dans ou près d'un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	Bâtiments localisés à proximité d'une habitation existante

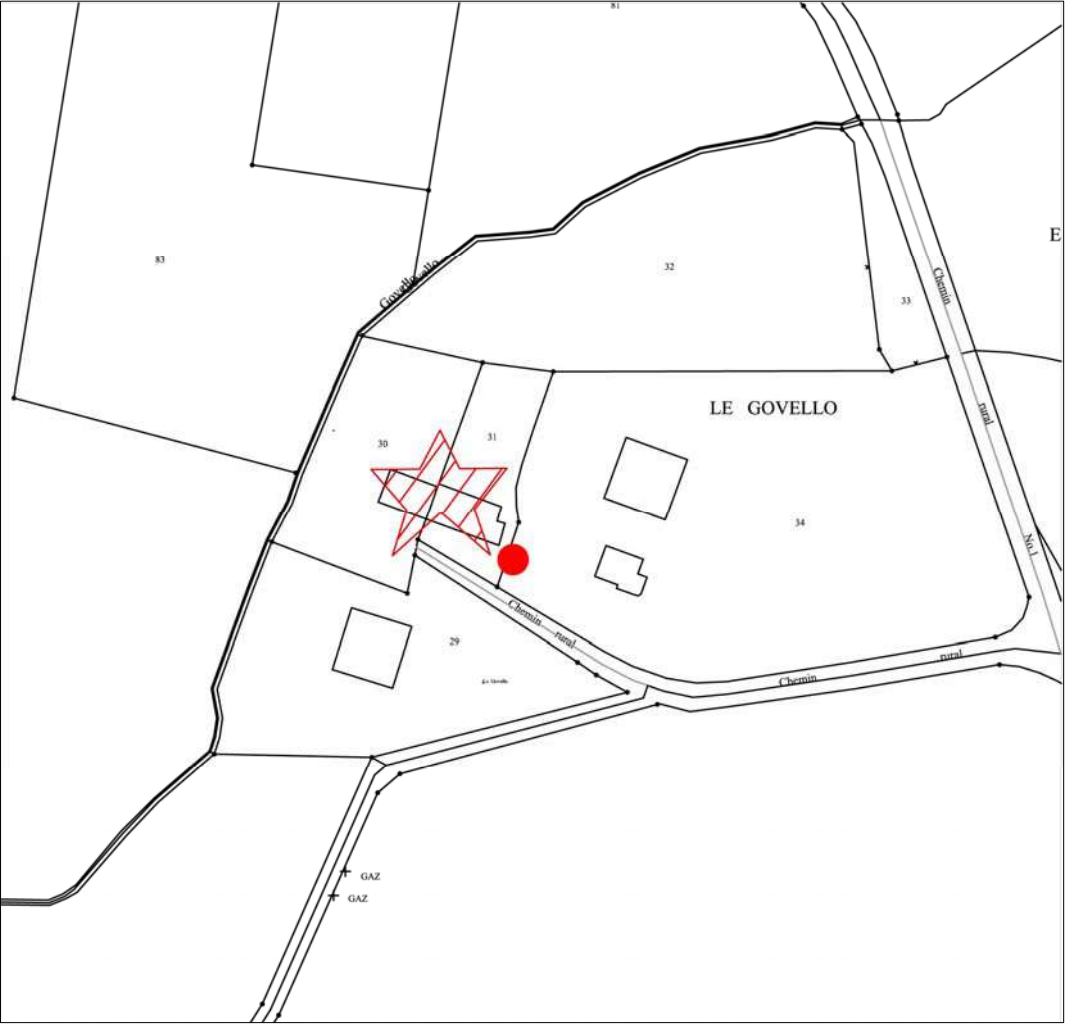
Changement de destination pour le secteur du Govello

☆ Nom du site

Type de bâti : annexe à l'habitation, correspondant à un ancien bâtiment agricole (ancienne étable ?).

Localisation : Lieu dit « le Govello »

Plan du site : 1/2000



Contexte bâti : L'ancien bâtiment agricole forme le prolongement de la longère déjà habitée. L'édifice, en bon état, pourrait faire l'objet d'une reconversion pour accueillir de l'habitat. La réhabilitation de ce bâtiment participerait au maintien du patrimoine bâti sur la commune.



Critères	Oui	Non	Observations
Valeur architecturale, patrimoniale et paysagère	X		Ce bâtiment, formant une annexe de la longère, présente une valeur architecturale, patrimoniale et paysagère à travers ses murs en pierres et sa couverture en ardoises, bien conservées.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		Le bâtiment semble en bon en général. Les volumes et les surfaces au sol sont importants.
Accessibilité	X		L'accès se fait depuis un chemin de terre qui dessert également trois autres parcelles.
Desserte par les réseaux	X		Oui : Habitation riveraine existante.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome	?		? (habitation à côté raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif existant)
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	
Bâti situé dans ou près d'un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	Bâtiment accolé à une habitation existante (longère).

1.4. La zone naturelle et forestière, dite zone 'N', les zones humides (zones Np) et les hameaux ou lieux-dits à constructibilité limitée, isolés en zones agricoles (zones 'Nh' et 'Nr')

Les zones naturelles définies sur la commune de Lauzach comprennent :

La zone N et les zones humides (Np) : des zones naturelles, d'intérêts écologique et paysager

Il s'agit de zones naturelles (voire agricoles) qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons de qualité du site naturel et d'équilibre écologique. A ce titre, la plupart des secteurs agricoles, qui jusqu'alors étaient intégrés en zone NDa ou NDb, ont été déclassés pour être réintégrés en zone Aa. C'est notamment le cas pour le secteur à l'Est de la commune (ferme de Monternaut), auparavant classé en zone NDa, qui ne présente pas d'intérêt particulier d'un point de vue paysager ou environnemental et qui se voit réintégré en zone Aa.

La zone N comprend donc dorénavant :

- les boisements de superficie relativement importante bénéficiant le plus souvent d'une protection au titre d'espaces boisés classés mais auparavant le plus souvent intégrés en zone NC, tels que le bois de En Toulain Houarne, de la Grande Bauche Sud ou de Lann er Drague.
- les principales vallées correspondant aux cours d'eau qui irriguent le territoire et qu'il convient de préserver de toute construction ainsi que les zones humides ayant été inventoriées conformément aux dispositions du SAGE Vilaine et qui sont classées en **zone Np**. Or, leur classement en zones NC ne permettait de leur assurer cette garantie de préservation. Celles-ci constituent en effet des espaces sensibles recevant les eaux pluviales et notamment les eaux de ruissellement des zones urbaines. Leur intérêt s'avère être par conséquent primordial dans la gestion des eaux à l'échelle du bassin versant du ruisseau de Guernec. C'est pourquoi, les affouillements, exhaussements et drainages de sol y sont interdits, sauf dans des cas exceptionnels pour la réalisation d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt collectif.
- par ailleurs, deux nouvelles zone N ont été intégrées au sein de l'enveloppe urbaine pour maintenir un espace de transition entre les secteurs résidentiels existants ou à venir et les zones susceptibles d'être à l'origine de nuisances telles que la zone d'activités de la Haie ou les abords de la RD 140. Une langue de zone N pénètre également le Nord de l'agglomération jusqu'en limite de zone Ua, entre l'aire de loisirs liée à l'étang et la bande de pavillons développée le long de la rue du Pyreno, afin de permettre la réalisation d'un espace public paysager pouvant éventuellement recevoir le nouveau cimetière.

Toute construction et toute utilisation du sol qui modifierait son aspect naturel sont interdites.

La zone Nl : des secteur naturels à vocation d'activités légères et de loisirs

Cette zone à caractère naturel, est réservée à la pratique d'activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air. Localisée à l'entrée Est du bourg, à hauteur de la RD 140, celle-ci intègre les abords de l'étang (étang classé en Np) ayant fait l'objet d'un aménagement en espace public (1,9 ha) et comprend également l'espace paysager du mémorial, présent à proximité, au Sud de la rue de l'ancien Lavoir (un peu plus de 5 000 m²)..

La zone Nh : des hameaux à constructibilité limitée

La zone Nh est composée de deux secteurs : le hameau de la Clarté et le hameau de Coquero, tous deux respectivement localisés au Sud-Ouest et au Nord-Est du territoire communal. En raison de leur taille, ces derniers sont autorisés à recevoir des constructions à usage d'habitation ou compatibles avec de l'habitat, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des activités agricoles, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite de la capacité des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

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

L'emprise au sol des extensions des constructions principales, autorisées à l'article Nh 2 ne peut excéder 40 m², cette emprise au sol maximale admise est à considérer par rapport à l'emprise du bâtiment existant à la date de publication du POS (1982).

La réalisation d'annexes et de dépendances doit être réalisée sur le même îlot de propriété et à moins de 30 m de la construction principale.

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

Afin de faciliter l'insertion des constructions dans leur environnement et de limiter leur impact visuel, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions a été renforcée. Les éléments présentant un caractère intéressant et identifiés comme tels aux plans de zonage font notamment l'objet de mesures de protection particulières. De même, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage et 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La zone Nr : la préservation des écarts présentant un caractère d'intérêt patrimonial

La zone Nr est composée de 7 secteurs correspondant à des hameaux ou des écarts répartis sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit d'assurer la pérennité du caractère patrimonial et architectural de ces groupes d'habitations parfois associés à d'anciens bâtiments d'activités tombés en désuétude.

Aucune construction nouvelle n'est par conséquent admise à l'intérieur de cette zone, à l'exception des cas suivants :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes peut être autorisée, sous réserve de ne pas compromettre la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère du site, et de ne pas engendrer la création d'un nouveau logement. De même, l'emprise au sol des extensions ne doit pas excéder 40 m² pour la construction principale, à compter de la date de publication initiale du POS (1982), tandis que 30 m² sont admis pour la construction, l'extension de nouvelles annexes et de dépendances.
- les changements de destination sont autorisés pour les anciens bâtiments d'activité. Ceux-ci pourront être transformés en logements ou devenir le siège d'activités commerciales compatibles avec de l'habitat, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles existantes et que les bâtiments concernés justifient d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial.

II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

La réussite et la poursuite du développement de Lauzach doivent intégrer les préoccupations environnementales pour encadrer les dynamiques urbaines et pour conserver l'attrait du cadre de vie que présentent le bourg et certains hameaux ou lieux-dits.

Le caractère naturel et champêtre de la commune constitue en effet un gage d'attraction à proximité du littoral et à quelques minutes de Vannes ou de Questembert.

Dans l'optique d'un développement durable de la commune de Lauzach, le projet de P.L.U. intègre les préoccupations environnementales afin de préserver et de pérenniser le cadre de vie et les conditions du développement local pour les générations suivantes. Plusieurs points peuvent être soulignés en ce sens, témoignant d'une réelle intégration des enjeux de préservation de l'environnement dans le projet de P.L.U.

2.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines

Rappelons que les espaces agricoles et naturels sont désormais classés en zone A et N, sachant que le zonage Na, correspondant essentiellement aux secteurs boisés, englobe également les vallées dont une grande partie des espaces demeure à usage agricole.

Implication directe du développement urbain et économique du territoire sur l'environnement, environ 46 hectares des terrains agricoles et naturels sont destinés à perdre leur état pour devenir des zones d'urbanisation potentielle (zones AU), à plus ou moins long terme, que ce soit pour recevoir de l'habitat voire des équipements publics ou des activités économique. Au total, environ 4 % de la superficie communale est ainsi concernée par des extensions urbaines.

Cette proportion, pouvant de prime abord paraître élevée, mérite toutefois d'être relativisée à regard des observations suivantes :

- en considérant que les zones 2AU (réservées à l'urbanisation mais pour le moment non constructibles) soient maintenues en terres agricoles comme c'est le cas aujourd'hui dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, le déficit d'espaces agricoles (et naturels) se limiterait à 34.8 hectares de terres soit un peu plus de 3% de la surface communale.
- sur ces 46 hectares destinés à une urbanisation future et directement ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, 24 hectares sont classés en zone AUi, zone destinée à accueillir des activités.

Sur près de 35 hectares directement urbanisables, environ 14 hectares de terrains sont réservés pour des opérations d'aménagement à dominante d'habitat (zones 1AUa) – englobant près de 2 ha d'espaces verts ou de voiries existantes - , soit seulement 1,2 % de la superficie communale.

Les espaces à usage d'activités économiques classés en 1AUi correspondent quant à eux à environ 20,1 hectares, soit moins de 2 % de l'ensemble de la surface communale.

En définitive, les extensions urbaines définies au P.L.U. veillent à favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation prenant en compte les besoins d'économie de l'espace agricole, en adéquation avec les orientations du P.A.D.D.

2.2. La prise en compte de contraintes environnementales inventoriées ou réglementaires : zone archéologique, zones humides

Le projet de plan reprend les dispositions réglementaires ou inventaires qui imposent certaines précautions quant à l'utilisation des sols, voire une préservation de certains secteurs.

* la prise en compte des zones archéologiques

Aucune zone archéologique n'étant à ce jour inventoriée sur le territoire communal, la législation relative aux découvertes archéologiques fortuites et à la protection des collections publiques et des sites et vestiges archéologique est à prendre en considération. (cf. *Titre III, chapitre 1, paragraphe VII : "Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (17 janvier 2001)"*).

* la prise en compte des espaces boisés, des zones humides et des milieux récepteurs sensibles

Les espaces naturels et agricoles situés en vallée sont classés en zone N, à la fois pour souligner la sensibilité naturelle de ces milieux d'échange au contact avec les eaux des cours d'eau recevant celles descendant des plateaux mais aussi par mesure de précaution par rapport aux éventuels risques d'inondation par débordement de ces cours d'eau en cas de fort évènement pluvieux.

Le classement en zone N concerne :

- les espaces boisés à protéger en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique,
- les zones humides inventoriées conformément aux dispositions du SAGE de la Vilaine, ces espaces classés en zone Np correspondant aux cours d'eau (vallées du ruisseau de Guernec et de son affluent, ruisseau de Tréhenan...) et aux espaces aux sols hydromorphes.

En zone N, toute construction est exclue; les affouillements et exhaussements des sols sont interdits.

En zone Np, outre la construction, les affouillements et exhaussements de sol, le drainage des sols est aussi interdit.

2.3. La préservation des haies végétales : intérêts paysager et écologique

Le P.L.U. inventorie au plan de zonage en tant que haies à préserver (au titre de la loi Paysage), les principales haies et alignements d'arbres structurants hérités du paysage bocager de la commune.

La préservation de ces haies répond à un double objectif : conserver sur certains secteurs de la commune une structure paysagère bocagère (notamment le long du chemin rural localisé au Nord du bourg) et maintenir un réseau de haies qui limite l'incidence des eaux de ruissellement sur les sols (risque d'érosion des sols et de transport de fortes charges de matériaux dans les cours d'eau), notamment sur les versants les plus pentus et exposés à l'impact des eaux météoriques.

Le PLU veille aussi à la préservation des espaces boisés qui sont pour l'essentiel classés (EBC).

Ces dispositions sont prises en cohérence avec les objectifs du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne et du SAGE de la Vilaine.

2.4. La gestion des eaux de ruissellement à travers les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines

Les schémas d'aménagement insérés au P.A.D.D., définis en tant qu'orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines du bourg, proposent la réalisation de haies végétales notamment sur les façades des secteurs, ces haies devant participer au paysagement du site, favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter les débits et flux d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval hydraulique de ces futurs secteurs urbains.

Les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales existants, localisés au sein de ces zones d'extension urbaine, sont amenés à être préservés et valorisés pour recueillir les eaux de ruissellement et pour écrêter les débits évacués à l'aval en application de la loi sur l'eau et en cohérence avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

Ces espaces pourront être repris pour la mise en place de noues ou de bassins de rétention qui devront être paysagés.

2.5. La gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbanisées

Le développement du territoire est programmé en considérant les contraintes et impératifs de traitement des eaux usées sanitaires et domestiques.

L'étude de zonage d'assainissement réalisée par la commune en 1993 indique que la commune de Lauzach a opté pour le traitement de ses eaux usées par lagunage naturel desservi par un réseau d'assainissement collectif. Ce système de traitement ne concerne que le bourg et les hameaux de la Petite Bochetterie et de Kerglrec, ce qui représente environ 79% de la population. Le réseau d'assainissement comprend 3 postes de refoulement (Keruyo, Keravelo, Pondigo). Un système de lagunage naturel a été mis en place sur le secteur de Kerudo. Le lagunage prévu couvre une surface de 1 ha environ.

Le reste de la commune fonctionne avec un système d'assainissement à la parcelle (à la charge des propriétaires concernés). L'étude de zonage d'assainissement a démontré que les sols de la commune présentaient d'une manière générale une aptitude correcte à l'assainissement par le sol.

Par ailleurs, les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement ont été prises en compte pour définir les possibilités de construction neuve en fonction de l'aptitude des sols pour les unités urbaines relevant de l'assainissement non collectif. Les rejets directs dans les fossés, essentiellement liés aux difficultés d'infiltration d'eaux chargées dans les sols, devraient ainsi pouvoir être réduits par le choix d'un développement urbain limité, ainsi que par la mise aux normes des dispositifs de traitement individuels existants.

Le zonage d'assainissement est annexé au présent P.L.U.

2.6. L'incitation au recours aux modes déplacement "doux" et moins polluants : l'intégration et de chemins piétonniers et cyclables au développement urbain

Le projet d'aménagement et de développement durable et sa traduction réglementaire au document graphique du présent P.L.U. affirment la volonté de la Commune de favoriser le développement d'un réseau de chemins piétons et cyclables, notamment dans le cadre des extensions urbaines envisagées sur le centre-bourg et du renforcement des liaisons entre ce dernier et l'agglomération de Berric.

Ce maillage du bourg par des modes voies piétonnières et cyclables en site propre permettra de créer les conditions pouvant limiter le recours systématique au véhicule automobile pour les déplacements de proximité au sein du bourg. En particulier, il s'agit de relier les quartiers urbains entre eux et avec les principaux équipements collectifs du bourg (écoles, terrains de sports, salles des fêtes et pôle de services associé aux commerces de proximité) pour assurer une meilleure cohésion urbaine.

Une telle action s'impose pour restreindre les flux automobiles (lorsque le recours à la voiture ne s'impose pas) et limiter ainsi les contraintes de déplacement, soulager à l'occasion certaines voies du bourg d'un trafic croissant, améliorer les conditions de déplacement pour les piétons et les cycles, apporter plus de convivialité dans les pratiques du bourg et contribuer à limiter (même de façon minime) les rejets polluants (gaz d'échappement) dans l'atmosphère.

2.7. L'application de reculs inconstructibles sous les lignes électriques de moyenne tension et de haute tension

La prise en compte des servitudes liées au transport et à la distribution de l'électricité impose de s'assurer qu'aucune partie des couloirs de lignes électriques existants ou à créer n'est classé en « espace boisé classé ».

III. Tableau de superficie des différentes zones

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARE	
		AVANT REVISION *	APRES REVISION
Urbaine "U" (71.4 ha)	Ua	6	6,2
	Ub	44.3	48,4
	Ubl		3.6
	Ui	10	13
A urbaniser "AU" (46.6 ha)	1 AUa	21.6	14,3
	1 AUi		20.1
	2 AU		7,4
	2AUi		4.3
Naturelle "N" (94.9 ha)	N	176.5	55,4
	Ni		2,5
	Nh		8,2
	Nr		5,3
	Np		89,2
Agricole "A" (793 ha)	Aa	817.6	635,4
	Ab		51,3
	Ac		47,5
	Ae		63,9
	Total superficie	1076	1076

(*) superficies au POS approuvé en 1983 et modifié en 1998.

TITRE 3 :

JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U. PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES

Chapitre 1.

Compatibilité du P.L.U. avec les lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme

I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme

Le PLU révisé de Lauzach est compatible avec l'article L. 121.1 du Code de l'Urbanisme.

“Il détermine les conditions permettant, d'assurer :

- 1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable,*
- 2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- 3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

1.1. Le principe d'équilibre

Le PLU de Lauzach, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

1.1.1. Limitation de l'utilisation de l'espace

La commune de Lauzach est un territoire caractérisé par des entités paysagères bien définies composées :

- d'espaces bâtis surtout présents sur le quart Nord-Est du territoire,
- d'espaces agricoles dominants sur une vaste moitié Ouest de la commune et sur sa lisière Est,
- d'espaces naturels constitués des vallées des ruisseaux du Guernec et de Tréhenan,
- d'une forte présence d'espaces boisés, caractérisant plus particulièrement le quart Nord-Ouest de la commune, ainsi que ses limites Sud-Est et Nord-Est.

Que ce soit pour l'habitat ou les sites d'activités économiques, les extensions et les réorganisations urbaines envisagées ont été définies dans le prolongement direct de l'agglomération existante.

La superficie des zones urbanisables a ainsi été déterminée en fonction des besoins attendus et leur localisation étudiée afin de conforter la cohérence de l'enveloppe urbaine.

Seule l'extension de la zone d'activités a été définie de manière un peu plus excentrée par rapport à l'agglomération principale, mais toujours en continuité de la zone existante (Ui), afin de limiter les risques éventuels de nuisances vis-à-vis des riverains résidant actuellement à proximité ou dans un avenir à plus long terme (zone 2AU).

Par ailleurs, en dehors de l'agglomération principale, seules les unités urbaines secondaires de La Clarté et du Coquéro seront susceptibles d'admettre quelques rares constructions nouvelles.

1.1.2. Préservation des activités agricoles

L'activité agricole, encore très présente sur la moitié Ouest et sur la lisière Est du territoire communal de Lauzach, ne sera affectée que de façon très partielle par le développement urbain. Les extensions envisagées, y compris sur le long terme, ne concernent en effet que 5 % de l'ensemble des zones naturelles (zones NC+NDa et NDb du POS de 1983 modifié en 1998).

Le zonage A "zone agricole" s'étend ainsi sur la majorité des espaces communaux non urbanisés, à l'exception :

- des zones naturelles associées aux vallées des ruisseaux de Guernec et de Tréhenan contribuant à limiter le développement urbain du bourg en direction de l'Est,
- des zones d'urbanisation future réservées à l'habitat qui ont été prévues en continuité du bourg (la Bochèterie au Nord-Ouest et une zone plus réduite au contact du centre) ou de ses extensions (cas du complément d'urbanisation prévu au Sud du lotissement de Keravilo),
- des zones d'extension réservées pour une urbanisation future à long terme, en limite Sud d'agglomération,
- de l'extension de la zone d'activités de la Haie, prévue dans son prolongement direct en marge de l'agglomération principale, afin d'apporter une moindre gêne aux espaces résidentiels localisés plus au Nord.

Par ailleurs, le zonage et le règlement adoptés ne permettent pas l'implantation anarchique de maisons nouvelles dans les espaces agricoles. Seuls les extensions d'habitations existantes et les changements de destination pourront être autorisés dans les écarts classés en Nr et Nh, cette dernière zone pouvant également admettre quelques rares constructions nouvelles.

1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

Le PLU de Lauzach, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat et une diversité de l'offre de logements.

1.2.1. Prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général

La zone d'activités de la Haie, localisée au Sud-Ouest de l'agglomération principale, accueille pour l'instant 2 entreprises participant au rayonnement du bassin économique local, sur une superficie de près de 13 ha (zone Ui). La capacité résiduelle se révélant très limitée, une extension est ainsi été envisagée dans le prolongement de la zone existante : 24 ha pouvant être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme (1AUi). Celle-ci s'inscrit dans la continuité de la précédente, en direction du Sud-Est, dans le sens opposé des zones d'habitat.

1.2.2 Prévoir suffisamment de terrains constructibles pour les besoins actuels et futurs

Le bilan des espaces devant nécessairement être mis à disposition pour la construction de nouvelles habitations (plutôt sous la forme de pavillonnaire) a été réalisé sur la base de 1 logement pour 700 m² de terrain en moyenne au niveau des zones 1AUa de l'agglomération principale, de 800 m² pour les zones 2AU et de 1 logement pour 1 000 m² de terrain en moyenne sur les hameaux de la Clarté et de Coquero. Celui-ci prend également en compte des espaces inconstructibles, ou bien parce qu'ils correspondent à des reculs imposés aux constructions par rapport aux voies publiques, ou bien à des espaces réservés aux espaces verts ou encore à la viabilisation (30 % environ de la surface disponible).

La commune de Lauzach offre ainsi 14,7 ha de zones 1AU urbanisables à court ou moyen terme pour une capacité d'environ 120 logements. Elle compte également 7,4 ha de zones 2AU, urbanisables à plus long terme, pour une capacité évaluée à une soixantaine de logements. L'ouverture de ces zones, d'une capacité d'accueil totale de près de 180 logements, permet de répondre à une grande partie des besoins évalués pour approcher le seuil de 1 200 habitants attendus à l'horizon 2015.

Par ailleurs, l'ensemble des surfaces résiduelles relevées au sein des zones urbaines (Ub) et de secteurs Nh représente une surface disponible d'environ 4 ha, soit une réserve supplémentaire sur laquelle il est toutefois prévisible d'envisager un taux élevé de rétention foncière.

Zones	Superficie disponible (en ha)	Capacité estimée d'accueil en logements
1AUa La Bochèterie (Nord bourg)	12,3	100
1AUa Clos er Groes	0,9	9
1AUa Ouest centre-bourg	0,9	6
1AUa Sud Ker Avilo	0,6	5
Ensembles des zones 1AUa	14,7	120
2AU Clos de Kerlomen (Sud bourg)	5,5	47
2AU Kerlomen (Sud bourg)	1,9	16
Ensemble des zones 2AU	7,4	63

1.2.3 Prévoir une diversité de l'offre en logement

Une diversité sociale et urbaine est favorisée sur la commune, afin d'encourager le renouvellement de la population et la mixité sociale.

La commune souhaite en effet non seulement développer l'accession à la propriété, mais aussi encourager le locatif pour permettre à des personnes aux revenus limités ou à de jeunes ménages de s'établir sur son territoire. De nouveaux logements pourront être ainsi être créés à l'initiative de la commune, mais également par l'intermédiaire de l'initiative privée, notamment en incitant les opérateurs à réserver une partie des terrains, concernés par une opération d'aménagement d'ensemble, à la réalisation de logements locatifs.

La diversité d'implantation géographique des futurs sites d'accueil permet de proposer un cadre de vie différencié aux nouveaux habitants. D'autre part, des possibilités d'implantation à la campagne sont proposées, à la fois par le renforcement de la structure urbaine des hameaux de la Clarté et du Coquero (classée en Nh), mais également par des possibilités restreintes liées à des changements de destination. La reprise de certains bâtiments de caractère, autrefois réservés à l'activité agricole, est en effet possible sur ces hameaux secondaires et sur la plupart des écarts existants (classés en zone Nr), ainsi que de façon très ponctuelle au sein même de la zone agricole.

La diversification de l'offre permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages en facilitant leur parcours résidentiel. Dans ce cadre, un habitat adapté doit pouvoir être proposé aux personnes âgées.

1.2.4 Prévoir le développement des équipements d'intérêt collectif en rapport avec les besoins à venir et par anticipation de besoins futurs : le secteur Ubl et la mise en place d'emplacements réservés

En couvrant près de 3,6 ha au contact direct du centre-bourg, l'emprise de la zone Ubl offre des possibilités d'extensions suffisantes pour le pôle d'équipements d'intérêt collectif constitué autour de l'école de la Farandole et devant recevoir la future salle multifonctions. Une éventuelle extension du groupe scolaire peut pour l'instant être envisagée dans son prolongement direct.

Un espace public d'intérêt paysager d'une superficie de 7 500m² est réservé pour l'aménagement d'un nouveau cimetière localisé au Nord de l'église et au Nord de la chapelle Sainte Christine, sur une parcelle classée en zone naturelle et bénéficiant d'un cadre de qualité (haies bocagères constituées pour l'essentiel de chênes). Ce secteur fait l'objet d'un **emplacement réservé** pour la destination indiquée ci-dessus.

Des emplacements réservés ont aussi été définis sur des espaces localisés de part et d'autre de la Mairie pour mettre en valeur ce secteur et l'affirmer comme un point de centralité fort au sein du bourg :

- . Ainsi, un emplacement réservé est prévu afin de permettre le traitement des abords face à la mairie (rue de l'Abbé Noury) pouvant se traduire par la réalisation d'un espace public (type place ou placette) voire la mise en place d'un équipement d'intérêt collectif complémentaire. La superficie de cet emplacement réservé s'élève à 755m².
- . Le pré localisé à l'arrière de la Mairie, d'une superficie légèrement supérieure à 800 m² fait lui aussi l'objet de projet d'aménagement et d'un emplacement réservé, destiné à favoriser la réalisation d'une opération mixte restant à être précisé, mais pouvant comprendre un projet de logements collectifs ou d'un équipement d'intérêt collectif (éventuels extension de la mairie et projet d'espace culturel type médiathèque).

1.3. Le principe de respect de l'environnement

Le PLU de Lauzach, tel qu'il est défini, veille à une utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde de patrimoine naturel et bâti, à la préservation des zones humides en compatibilité avec le SAGE Vilaine (dont le territoire de Lauzach fait partiellement partie), en particulier des espaces faisant office de milieux récepteurs des eaux de ruissellement, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

1.3.1. Une utilisation économe de l'espace

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le développement de l'urbanisation est circonscrit autour du centre-bourg. Seules quelques rares constructions nouvelles pourront être autorisées à l'intérieur des hameaux de la Clarté et de Coquero.

1.3.2. La protection du patrimoine naturel

Les boisements les plus significatifs ont fait l'objet d'un classement dans le cadre du PLU au titre des Espaces Boisés Classés afin d'assurer leur protection.

1.3.3. La protection du patrimoine bâti

A l'exception des hameaux de la Clarté et de du Coquero, aucune construction nouvelle n'est autorisée dans les écarts, ceci afin d'assurer la pérennité du caractère patrimonial et architectural de ces groupes d'habitations majoritairement constitués d'anciens bâtiments agricoles.

Seule l'extension mesurée des constructions pourra être autorisée sous certaines conditions, ainsi que les changements de destination d'anciens bâtiments d'activités tombés en désuétude, présentant un caractère traditionnel. Il s'agit en effet de permettre la sauvegarde de l'héritage culturel et architectural de Lauzach et de mettre en valeur le patrimoine local, composé le plus souvent d'anciennes granges ou longères de caractère.

Le patrimoine communal et notamment le petit patrimoine (fontaines, puits, fours, croix de chemin, calvaires...) ont été relevés sur les plans de zonage, afin de se donner les moyens de leur conservation en application de l'article L.123-1-7. du Code de l'Urbanisme, par l'application du permis de démolir ou de demande d'autorisation au titre des installations et travaux divers concernant tout élément de paysage inventorié au plan de zonage (dans les formes prévues par l'article R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme).

1.3.4. La gestion des déplacements et la maîtrise de la circulation automobile : intentions du PADD et définition d'emplacements réservés au plan de zonage

A l'heure actuelle, le réseau de voirie de l'agglomération principale apparaît suffisamment développé pour lui permettre d'articuler ses flux avec les principaux axes de communication qui desservent son territoire. Néanmoins, au regard du diagnostic établi sur le bourg, des propositions apparaissent au P.A.D.D. et au plan de zonage qui veillent à améliorer les conditions de circulation sur le bourg, pour à la fois délester le centre de flux routiers (notamment du trafic de poids-lourds) mais aussi pour assurer de meilleures relations inter-quartiers qui participent à la cohésion urbaine.

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

- *une nouvelle voie, reliant la rue de l'Abbé Noury et la rue du Meny*, est prévue par le PADD (cf. document graphique du PADD signalant cette intention de manière indicative) : cette voie faciliterait les relations entre les quartiers et la desserte du secteur de la Mairie (objet de projets d'aménagement), permettant ainsi de délester le centre-bourg d'une partie des flux concernés,

- *l'aménagement de réseau de cheminements "doux" est projeté dans le cadre de l'urbanisation du secteur 1AUa de la Bochèterie* offrant une alternative au recours systématique aux véhicules. Ce principe d'incitation au développement des déplacements piétons et cyclables est retranscrit par les orientations d'aménagement définies sur ce secteur (avec lesquelles toute opération d'aménagement

devra être compatible) et traduit par la mise en place d'un *emplacement réservé* (n° 2) le long de la voie communale n° 3 visant à l'élargissement et au retraitement de cette voie qui permettrait d'intégrer ces cheminements 'doux'.

- l'aménagement et la mise en valeur du secteur d'intérêt paysager localisé au Nord de la chapelle Sainte Christine (pour y ménager la possibilité de créer un cimetière paysager) s'accompagne aussi d'un projet de réalisation d'une liaison entre la rue du Pyreno et la nouvelle voie de liaison entre le bourg et Kerglerec (*cf. emplacement réservé n° 3*). Cette voirie (favorisant les cheminements 'doux') veillera à faciliter les liaisons entre d'une part les quartiers desservis par la rue du Pyreno ou localisés à l'Ouest (notamment le futur quartier de la Bocheterie) et d'autre part le secteur paysager englobant l'emplacement réservé n° 9 et le secteur de l'Etang.

- le projet de réalisation d'une voie de liaison entre la voie communale n° 2 (route de la Trinité-Surzur à hauteur du Pondigo) et la voirie communale desservant Kerlomen, est inscrite au plan de zonage par un *emplacement réservé n°* qui permettrait aux véhicules d'éviter de s'engouffrer dans le bourg (rue de l'Abbé Noury) pour rattraper l'une ou l'autre de ces voies communales. Cette nouvelle voie favoriserait à la fois un délestage du trafic sur la rue de l'Abbé Noury, en particulier d'éventuels poids-lourds, améliorant un peu les conditions de vie de ses riverains; elle apporterait aussi une meilleure fluidité du trafic routier au Sud du bourg par la réalisation d'une pseudo voie de contournement.

1.3.5. La réduction des nuisances sonores

Pour répondre aux exigences de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, l'Etat a engagé dans le Morbihan une étude sur le classement sonore des infrastructures terrestres. Des périmètres à l'intérieur desquels ont été établies des prescriptions d'isolation acoustique sont ainsi déterminés de part et d'autres de ces infrastructures, en fonction de leur niveau sonore (5 catégories).

Or, à l'heure actuelle, aucune voie ou portion de voie de la commune de Lauzach ne fait l'objet d'un classement au titre des nuisances acoustiques.

Néanmoins, le projet de P.L.U. prend en compte les contraintes de bruit liées à la RD 140, principale voie de communication génératrice de bruit, en limitant les possibilités d'implantation de constructions à usage d'habitation à proximité de cette voie, où un recul de 20 m minimal leur est imposé en secteur Ub du bourg.

1.3.6. La prévention des risques naturels et des risques technologiques

La commune de Lauzach est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme commune à risque présumé en ce qui concerne le risque de transport de matières dangereuses (TDM) en raison de la présence d'une canalisation de gaz haute pression dans le sous-sol du territoire communal.

Contrairement aux communes à risque connu, les communes à risque présumé n'ont aucune obligation légale à respecter. Cette identification présente néanmoins l'intérêt d'attirer l'attention de la commune sur l'existence de risques qu'elle pourrait être amenée à maîtriser.

S'il y a lieu, les dispositions relatives aux installations classées entrent en application (notamment pour la société PALMIPLUME SA., établissement de découpe de canards et de pigeons, stockant 3 tonnes d'ammoniac).

A ce titre, les périmètres d'effets Z1 et Z2 (effets irréversibles en Z2) déduits de l'étude de dangers de l'établissement, sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U. (plans de zonage et plans de servitudes).

1.4. Le développement durable

Les zones 1AU telles qu'elles sont prévues, ménagent des possibilités d'extension à court et moyen terme. Des réserves foncières correspondant aux zones classées en 2AU ont également été créées pour répondre aux besoins de développement de la commune, à plus long terme.

Les possibilités de développement des exploitations agricoles sont conservées par un maintien d'espaces non constructibles autour des bâtiments d'exploitation (mise en place d'un périmètre inconstructible de 100 m dans le respect des principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du Code rural).

Le principe de réciprocité pouvant être appliqué en contre partie par rapport aux habitations a été élargi au niveau des franges de l'enveloppe urbaine actuelle. En effet, la création d'une zones Ab (agricole inconstructible) aux limites du bourg a pour vocation de ménager la possibilité de prévoir une extension éventuelle, à très long terme, qui aurait été rendu impossible par l'implantation d'un bâtiment d'exploitation.

La capacité de la station d'épuration (500 EH) permet de répondre aux besoins actuels, ainsi qu'au développement urbain escompté, sachant que près d'un tiers des habitations est localisé en dehors du bourg et n'est par conséquent pas raccordé à un dispositif d'assainissement collectif. Il est également préconisé d'encourager la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels, afin de limiter au maximum les risques de pollution pouvant être occasionnés par le rejet direct des effluents dans le milieu naturel.

La préservation des cours d'eau et vallées permettra de continuer à gérer sur le plus long terme les eaux de ruissellement et de participer au maintien de la qualité de l'eau en maîtrisant les risques de pollution le plus en aval possible.

L'environnement est pris en compte dans l'aménagement des zones à urbaniser via la création d'espaces verts aménagés en aires de jeux et pouvant intégrer des bassins de rétention lorsque la topographie le permet.

Le développement de la zone d'activités de la Haie pourrait favoriser la proximité de l'emploi pour des habitants de la commune et réduire ainsi la durée des déplacements.

La politique de mise en place de cheminements piétonniers et cyclables permet d'offrir une alternative au tout véhicule en proposant des modes de déplacements plus souples et plus conviviaux.

II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme

“Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.”

Le projet de révision du PLU de Lauzach, prenant en compte ses besoins en matière d'habitats, de logements, d'activité, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales.

III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme

Art. L. 123-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 4).- (*)

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

Les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le dossier de révision du PLU de Lauzach répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines ou à urbaniser tenant compte des besoins de la commune, des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels tout en préservant la qualité des paysages et sans remettre en cause les territoires agricoles existants.

Le dossier présente en outre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune.

Le dossier de révision prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (13 décembre 2000)

“Le droit à la ville impose aux collectivités territoriales et à l'Etat d'assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et d'autre part éviter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégation.”

En déterminant les conditions permettant de satisfaire aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, le projet de PLU prend en compte les principes énoncés par la Loi d'Orientations pour la Ville et la loi Solidarité et Renouvellement urbain, récemment complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

La commune de Lauzach favorise également la mixité de l'habitat :

- en diversifiant les possibilités de constructions en lotissement dans les zones 1AU,
- en urbanisant de façon ponctuelle dans les zones U des espaces d'habitat aggloméré,
- en offrant des possibilités de constructions sur des hameaux localisés en zone rurale.

V. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992)

Les principes généraux de cette loi sont les suivants :

<< Article 1er - L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équipements libres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

Art. 2 - Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Cette gestion équilibrée vise à assurer :

1.1. - la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, on entend par zones humides les terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eau douce ou saumâtre de façon permanente : la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales.

1.2. - le développement et la protection de la ressource en eau.

1.3. - la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

1.4. - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population.

1.5. - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;

1.6. - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. >>

La prise en compte de la loi sur l'eau dans la révision du Plan Local d'Urbanisme se traduit principalement par :

- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement dans les zones AU et U dès qu'il le permet (la commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement).
- La prise en compte des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne adopté le 4 juillet 1996 et du SAGE Vilaine, approuvé depuis le 1^{er} avril 2003, qui mettent l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides. Le PLU le prend en compte par un classement en zone Np des zones humides, des abords de cours d'eau et des vallons.

VI. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992

La commune de Lauzach répond aux préoccupations de la loi du 13 juillet 1992 :

- En participant à la collecte et aux traitements des ordures ménagères, dans le cadre d'un regroupement intercommunal : le SIVOM de Questembert et de Rochefort, auquel adhèrent 15 communes. Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine sur la commune de Lauzach, par conteneurs individuels sur le bourg et conteneurs collectifs sur les hameaux. Ces dernières sont ensuite acheminées par SYSEM Vannes à l'usine de traitement par enfouissement située sur la commune de Sécché Laval. Un tri sélectif des déchets est opéré par l'intermédiaire de 4 points d'apport volontaire (verre, emballages légers et papiers) et les habitants peuvent également déposer les encombrants, les déchets verts et déchets divers à l'écostation du Flachec située entre Lauzach et Berric, près des ateliers municipaux.
- Autorisant les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - sur les secteurs Ui, zone réservée aux activités, pour tous les types d'installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour l'environnement,
 - sur les secteurs U à vocation principale d'habitat, de services et de commerces, pouvant recevoir des installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains,
 - dans la zone A pour les installations classées liées aux exploitations agricoles.

VII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993)

Par respect de la loi paysage, le PLU doit :

- prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution,
- identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le code de l'urbanisme (cf. chapitre précédent).

Le projet de révision du PLU permet en particulier de préserver les qualités paysagères en :

- maintenant en boisements classés les boisements les plus significatifs du paysage communal,
- préservant les haies et talus sur l'ensemble du territoire communal,
- protégeant par un zonage N les ruisseaux et fonds de vallées présents sur la commune,
- imposant un permis de démolir pour le patrimoine bâti et le petit patrimoine communal.

VIII. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (17 janvier 2001)

L'article 1 du décret du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 précise que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 ».

Ainsi : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » (Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme).

Bien qu'aucun site archéologique n'ait, à ce jour, été recensé sur le territoire communal, la législation relative aux découvertes archéologiques fortuites et à la protection des collections publiques et des sites archéologiques s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Toute découverte archéologique doit être immédiatement déclarée au maire ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 Rennes cedex ; tél : 02 99 84 59 00).

Précisons que : « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal ».

Chapitre 2.

Compatibilité de la révision avec les projets supra-communaux

I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Lauzach n'est à ce jour concernée par aucun schéma de cohérence territoriale.

Localisée à moins de 15 kilomètres d'une agglomération du rivage de la mer, la Commune est soumise aux dispositions de l'article L.122.2 du Code de l'Urbanisme (voir ci-après).

II. Compatibilité avec l'article L122-2

L'article L122-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que « dans les communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation :

- une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002,
- ou une zone naturelle »,

sauf dérogation prévue par la loi.

La commune de Lauzach, située à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer, est concernée par les dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme. Elle déroge cependant à cette interdiction avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale de sites et de la chambre d'agriculture, les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles n'étant pas excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

II. Compatibilité avec les projets supra-communaux

La commune n'ayant pas arrêté son choix pour l'adhésion à une Communauté de communes, aucun projet intercommunal connu à ce jour n'a d'incidence sur le Plan Local d'Urbanisme de Lauzach.

De même, aucun projet d'intérêt général envisagé par le Département ne concerne le territoire communal.

Chapitre 3.

Respect des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont établies en application de législations spécifiques, indépendantes du Code de l'Urbanisme et du P.L.U.. Ce dernier peut contenir des dispositions plus rigoureuses que celles imposées par les servitudes d'utilité publique, mais ne saurait comporter de dispositions contraires.

I. Les servitudes principales

- Servitudes de type I3 relatives aux canalisations de transport de gaz :

Les canalisations de transport de gaz sont soumises à l'arrêté du 11 mai 1970 portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisations. Cette réglementation s'applique notamment lors de projets d'urbanisation situés à moins de 100 mètres des ouvrages GDF.

La consultation de GDF (Gaz de France Réseau Transport – Région Centre Atlantique – 10, Quai Emile Cormerais – BP 70252 – 44 818 St-Herblain Cedex) est obligatoire dès lors qu'un projet de construction se situe à moins de 100 mètres des canalisations de transport de gaz et ce, dès le stade de l'avant projet (décret n°91-1147 du 14/10/1991 et arrêté du 16/11/1994 relatifs à l'obligation de déclaration de travaux exécuter à proximité des canalisations de transport de gaz).

Ces servitudes concernent les canalisations suivantes :

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Nantes - Vannes, DN 150 | (DUP par arrêté ministériel du 20/02/1961) |
| - Sainte Reine - Theix, DN 300 | (DUP par arrêté ministériel du 05/02/1976) |
| - Marzan - Lauzach, DN 500 | (DUP par arrêté ministériel du 10/06/1987) |
| - Lauzach - Saint Avé, DN 500 | (DUP par arrêté ministériel du 22/12/1987) |

Depuis la commune de Sulniac, les canalisations Nantes-Vannes, Sainte Reine - Theix et Marzan - Lauzach traversent le territoire communal du Nord-Ouest au Sud-Est, en longeant le Sud des lieux-dits du Govello et du Petit Govello, ainsi que le Nord du hameau de Kerlomen, pour s'orienter en direction de la commune de Noyal-Muzillac. La canalisation Lauzach - Saint-Avé s'arrête quant à elle au poste gaz de Lauzach (où transitent également les trois autres), implanté sur les terres du Coquero, en bordure de voie communale n°6.

Une bande de libre passage, non constructible et non plantable doit être respectée vis-à-vis de ces canalisations : leur largeur est fonction des conventions de servitudes amiables établies avec les propriétaires des parcelles concernées.

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

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

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

- la ligne HTB de 63 KV Ambon - Theix, qui traverse le Sud-Ouest du territoire communal, au Nord des lieux-dits de Douaro et Bauval.

- Servitude de type PT3 relative aux réseaux de télécommunication :

Régie par le Code des Postes et des Télécommunications (article L48), cette servitude concerne les câbles à fibres optiques n°F203/3 La Baule - Vannes traversant l'extrémité Sud-Ouest du territoire communal, entre le hameau de la Clarté et le lieu-dit du Douaro.

II. Les servitudes non mentionnées sur les plans joints en annexes

- Servitudes de type A6 relatives à l'écoulement des eaux nuisibles :

Elles sont attachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage en application des articles 135 à 138 du Code rural et sont établies au bénéfice des propriétés de l'Etat et des Associations Syndicales pour l'assainissement des terres.

- Servitudes de type JS1 relatives à la protection des installations sportives :

Elles concernent les installations sportives dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public.

- Servitudes de type PT4 relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et Télécommunication :

Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunication empruntant le domaine public.