



Commune de Lanvaudan

## »» Plan Local d'Urbanisme

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2018

Mairie de Lanvaudan  
Le bourg  
56240 LANVAUDAN

Téléphone: 02 97 33 33 08  
Messagerie: Mairie.Lanvaudan@wanadoo.fr

Le Maire,  
Serge GAGNEUX



# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| Préambule.....   | 4         |
| <b>Orientation 1 - Un territoire fertile niché dans de grands paysages .....</b>                     | <b>6</b>  |
| #1 Vivre et évoluer en harmonie avec ses paysages .....  | 6         |
| #2 Cohabiter au sein d'un écrin de nature et de biodiversité .....                                   | 7         |
| #3 Maintenir l'agriculture traditionnelle garante de la pérennité des paysages .....                 | 9         |
| <b>Orientation 2 : Une petite communauté de vie à taille humaine .....</b>                           | <b>11</b> |
| #1 Offrir les conditions du bien vivre ensemble.....   | 11        |
| #2 Redonner l'envie de vivre dans le bourg .....   | 12        |
| #3 Favoriser le maintien d'activités et d'emplois sur la commune .....                               | 14        |
| <b>Orientation 3 : Un territoire engagé dans une dynamique juste et sobre .....</b>                  | <b>16</b> |
| #1 Accepter un rythme de croissance démographique compatible avec les équilibres de la commune ..... | 16        |
| #2 Réduire l'empreinte écologique de la commune .....  | 18        |
| #3 Améliorer la qualité de vie des habitants .....   | 20        |
| <b>Cartes de synthèse .....</b>  | <b>22</b> |

# Préambule

## Le cadre et l'esprit d'un PADD

Parmi toutes les pièces constituant le Plan local d'urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) apparaît comme la cheville ouvrière du document car il est l'expression de la volonté politique de la commune. Il s'appuie sur un diagnostic partagé et se traduit par la partie réglementaire du PLU.

Le PADD permet de s'imaginer la commune de demain, à partir des orientations d'aménagement qui y sont énoncées, dans une perspective de développement durable et avec le souci permanent de l'intérêt général, comme le prévoient les articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme.

Quoique document d'expression locale, le PADD n'en demeure pas moins un outil très encadré. En premier lieu par les lois : loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE, dites Grenelle), Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)... En second lieu par des documents supracommunaux : Schéma de Cohérence territoriale (SCOT), Plan local de l'Habitat (PLH), Plan Climat Air Energie territorial (PCAET), Plan de Déplacements urbains (PDU), Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)... Le PADD s'inscrit dans ce cadre et dépasse ainsi ses simples limites communales.

### L'article L151-5 du Code de l'urbanisme régit le contenu d'un PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

## Les orientations générales de la commune

Par délibération en date du 17 décembre 2015, le conseil municipal a décidé d'engager l'élaboration d'un PLU dans la perspective de remplacer à terme le Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur à l'époque et désormais rendu caduc depuis le 27 mars 2017 par application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Le conseil municipal avait par ailleurs, à la faveur de cette délibération, défini les objectifs motivant l'élaboration du PLU :

- maîtriser l'ouverture des espaces à urbaniser afin de limiter la consommation foncière, tout en favorisant l'accueil de nouveaux habitants ;
- préserver les espaces agricoles, forestiers et naturels, les zones humides et les cours d'eau ;
- privilégier le développement urbain au cœur et à proximité du bourg, fondé sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification maîtrisée de l'habitat ;
- conforter les activités économiques existantes, les installations agricoles et les commerces du centre-bourg ;
- préserver et valoriser le patrimoine bâti ancien de qualité de la commune ;
- favoriser la mixité sociale, générationnelle et urbaine ;
- promouvoir un urbanisme s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables ;

- favoriser les modes de déplacements doux.

Le travail de diagnostic entrepris ensuite a permis d'établir une photographie de la situation de Lanvaudan afin d'affiner ces objectifs.

La commune a vécu ces dernières années de grandes mutations, qu'elles soient locales (réhabilitation des espaces collectifs : école publique, aménagement de l'ancien presbytère et préservation et restauration du patrimoine, local technique, deux opérations de lotissement...) ou institutionnelles par la fusion de la Communauté de Communes de Plouay avec Lorient Agglomération. L'activité agricole, omniprésente sur la commune, vit les mutations profondes de ce secteur comme partout ailleurs et ce contexte rend la dépendance des habitants plus aigüe aux emplois offerts dans des pôles plus importants, d'autant plus si l'on considère l'éloignement relatif de la commune de ces pôles.

Toutefois, Lanvaudan connaît depuis dix ans une embellie démographique après avoir subi l'exode rural massif d'après-guerre puis une stagnation du nombre

d'habitants de population les décennies suivantes. Le mouvement centrifuge de périurbanisation à partir des centres urbains comme Lorient, ou dans une moindre mesure Plouay, implique désormais la commune qui a l'avantage de présenter un cadre de vie préservé et un foncier à bâtir disponible et financièrement attractif.

Le fondement essentiel du PADD de Lanvaudan est d'apporter une réponse à ces mouvements de fond en accompagnant l'attractivité nouvelle de la commune dans le respect de ses équilibres : protection de l'environnement naturel, cohésion de la communauté locale, meilleure consommation des ressources. Déjà, au moment de la prescription du PLU, le conseil municipal avait dégagé des ambitions proches : préserver une identité communale forte, améliorer la vie des habitants, proposer un modèle de développement spécifique.

A la faveur de son PADD, la commune de Lanvaudan affiche donc le ton d'un développement tout en harmonie, sans rupture forte avec le passé mais avec la prise en compte de nouveaux enjeux.



# Orientation 1

## Un territoire fertile niché dans de grands paysages

*Délimitée presque totalement par les ruisseaux, les rivières, le Blavet, les zones humides et modelée par les plissements entre Plouay et Quistinic qui offrent une physionomie parfois spectaculaire, la commune de Lanvaudan semble comme nichée au creux de ses grands paysages. Lanvaudan fait partie de cette ceinture nord complètement à part dans la mosaïque des paysages de l'agglomération de Lorient, combinant une nature sauvage, des reliefs torturés, des vallons encaissés, de grands boisements, des secteurs de landes puis de bocage, une forte présence de l'eau et une activité agricole prédominante dans l'économie locale et les paysages.*

### #1 - Vivre et évoluer en harmonie avec ses paysages

Comme les a présentés l'étude paysagère menée en 2016 par Lorient Agglomération, ces paysages de plissements proposent un labyrinthe d'ambiances qui donne à Lanvaudan son particularisme et son charme et sur lesquels notamment les élus forment l'ambition d'asseoir l'attractivité et le développement de la commune. La protection et la valorisation des paysages et du patrimoine rural sont donc essentielles.

#### Identifier et protéger les éléments de paysages

La commune a ainsi la volonté d'identifier de manière la plus exhaustive possible les éléments qui construisent les paysages, et de les protéger. Les **panoramas et points de vue remarquables** concourent à cet objectif, avec de possibles réouvertures de

fenêtres visuelles ; mais aussi les **éléments plus ponctuels du patrimoine naturel, culturel ou bâti** (arbre, fontaine, four, croix, chapelle...).



*Un patrimoine ancien à conserver*

Les nombreux hameaux ruraux maillant le territoire participent, de par leurs formes, les matériaux utilisés, leur situation... aux paysages de Lanvaudan et méritent une attention particulière dans les **cas de réhabilitations ou d'évolution des bâtiments ou des façades** (ouvertures, isolation thermique...) afin de concilier la qualité de vie des habitants, l'intégrité des bâtiments et des caractéristiques urbanistiques des hameaux, et la qualité des paysages.

#### Soigner l'intégration des secteurs bâtis dans le paysage

Plus largement, l'intégration des secteurs bâtis dans le paysage constitue une autre condition de cette quête d'harmonie. La **fin du mitage** en campagne est évidemment une mesure forte limitant considérablement l'impact visuel de l'urbanisation. L'encadrement à la fois spatial et architectural des **éventuelles nouvelles constructions en campagne** (comme la distinction des bâtiments changeant de destination ou le soin apporté aux extensions de bâtiments existants, la construction d'annexes...) a pour finalité la recherche du moindre impact sur les lieux et les paysages.



*Intégration paysagère du récent quartier de Ty Losquet*

Enfin, **les abords naturels des secteurs habités ou des équipements** bénéficieront d'une certaine vigilance car ils offrent une réelle valeur ajoutée aux lieux et parfois de belles perspectives visuelles grâce à des coupures d'urbanisation opportunes.

## Donner l'accès à certains sites

Cette richesse ne vaut (en partie) que si les habitants et les visiteurs potentiels peuvent y accéder et en jouir facilement. Cela semble relativement évident lorsqu'il s'agit de garantir l'accès à certains éléments du patrimoine (la fontaine Saint Roch par exemple) mais la logique est la même en ce qui concerne les grands paysages. Ainsi, le développement important de chemins et sentiers favorise ce rapprochement avec la nature et les paysages. L'**amélioration de l'offre de randonnée** (enrichissant les itinéraires de Grande Randonnée et les boucles de Petites Randonnées), à la faveur de la conservation et de la valorisation de vieux chemins, d'aménagements spécifiques ou bien de créations (en tirant parti de l'aménagement foncier en cours notamment), est l'une des grandes orientations des élus. Une autre solution moins conventionnelle consiste à entretenir et aménager un « morceau du paysage » ; c'est la volonté affichée des élus de valoriser ainsi **les 10 hectares de landes communales de Coët Roch**, à l'est de la commune : proposer un site attractif agrémentant la boucle locale « patrimoine » et une immersion dans ce milieu particulier.

## #2 - Cohabiter au sein d'un écriin de nature et de biodiversité

Ces grands paysages forment un décor exceptionnel pour la commune et ses habitants mais leur fonction première n'est pas là ; ils sont de formidables réserves de biodiversité que les élus doivent et souhaitent préserver et valoriser. La commune est un secteur globalement « réservoir et corridor », avec un contexte écologique dense et riche et peu de ruptures. La préservation de la biodiversité est le véritable gage de la protection de la plupart des paysages naturels.

## Connaître la trame verte et bleue

L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis d'affiner la trame verte et bleue à l'échelle de la commune. Il identifie les



**réservoirs écologiques**, ces espaces à forte biodiversité où les espèces peuvent effectuer leur cycle complet, et les **corridors écologiques**, ces espaces de connexion permettant la pérennité des espèces. Cette trame communale fine s'intégrera dans la trame plus lâche du SCOT.



Le moulin de Botconan

## La sous-trame verte

La sous-trame verte est riche et dense et organisée en deux ensembles liés aux plissements pour les boisements et landes, et complétée par le maillage bocager hors de ces boisements. L'enjeu pour la commune est donc essentiellement de maintenir et entretenir ce capital.

Les boisements sont majoritaires, sur les versants nord des reliefs et en points bas, en lien avec les cours d'eau. **Les boisements** étant déjà souvent protégés par d'autres dispositions, le PLU s'intéressera d'avantage aux boisements non concernés par celles-ci ou jugés importants d'un point de vue paysager ou écologique, en maniant par exemple l'outil « espace boisé classé » avec discernement. **Les sites de landes et pelouses** demeurent quant à eux fragmentés et peu connectés, et leur déséquilibre par rapport aux boisements est probablement dû à l'évolution des pratiques agricoles ; néanmoins, Lanvaudan présente un élément d'ampleur, situé à Coët Roch, que la commune envisage de renforcer (voir #1 précédent). Enfin, le

maillage bocager dense, notamment au nord-est de la commune, sera amené à évoluer dans quelques années lors de la mise en œuvre de l'aménagement foncier, actuellement en cours sur la commune ; les élus souhaitent toutefois maintenir un **bocage important et de haute qualité**, d'un point de vue paysager et environnemental, que le PLU puis l'aménagement foncier lui-même permettront soit de protéger et de conserver partiellement pour l'un, soit de reconstituer pour l'autre.

## La sous-trame bleue

Quant à la sous-trame bleue, elle est intégralement liée au réseau du Blavet selon deux ensembles structurés eux aussi selon les plissements : Blavet, Angle, Sébrevet et Kersalo, Stang Varric et Couédic. Elle apparaît d'une très grande diversité de milieux, allant de zones humides de ruisselets en tête de bassin au fleuve, et l'on peut encore y apercevoir certaines espèces emblématiques (loutre d'Europe, flûteau nageant...). A l'image de la sous-trame verte, les enjeux pour la commune sont bien entendu de préserver ce patrimoine, garant d'une grande biodiversité mais constituant aussi une ressource vitale pour l'homme.

Le **recensement fin des zones humides et cours d'eau** contribue à mieux **protéger ces espaces et les continuités**, qu'elles soient situées en secteurs naturels, agricoles, ou urbanisés : inconstructibilité le long des cours d'eau, protection des zones humides, protection des vallées et réouverture de milieux de fonds de vallées qui se sont progressivement refermés... Si la qualité de l'eau est globalement bonne, sa préservation demeure un objectif permanent : ainsi le règlement de PLU précisera les dispositions nécessaires, en particulier concernant la **gestion des eaux pluviales** lors d'opérations d'aménagement (évacuation, rétention, infiltration, traitement éventuel) et l'**assainissement des eaux usées** par la prise en compte du zonage d'assainissement qui dessine les zones les plus favorables, de ce point de vue, à l'urbanisation future de la commune (c'est par exemple le cas du quartier de la Gare).



*Confluence du Sébrevet et du Blavet*

### #3 - Maintenir l'agriculture traditionnelle, garante de la pérennité des paysages

Une bonne part de la mosaïque d'ambiances paysagères de Lanvaudan est bien entendu le fruit du relief, de l'hydrographie et du climat mais l'activité agricole locale a aussi façonné en profondeur les paysages de la commune et en assure aujourd'hui encore la pérennité sur plus de la moitié de la superficie de la commune. **Choisir de protéger la grande qualité des paysages revient à chercher à maintenir une agriculture dynamique et respectueuse de l'environnement sur la commune**, alors que ce secteur économique reste par ailleurs incontournable à de multiples titres : poids économique de l'activité agricole, part des emplois directs et indirects, identité rurale de la commune... Avec encore environ 21 exploitations, dans un contexte d'érosion importante (deux fois moins d'exploitations dans les 30 dernières années) et de vieillissement des exploitants, se pose la question de la transmission des exploitations.

### Un foncier consacré prioritairement à l'agriculture

La protection du premier outil des agriculteurs et éleveurs, la terre, est une priorité, notamment vis-à-vis des effets de son « prédateur » principal : l'urbanisation (étalement urbain des bourgs et villages, mitage des campagnes). Depuis l'après-guerre, ce phénomène d'urbanisation a en effet entraîné la confiscation de terres agricoles ; comme le prévoit la loi, le PLU mettra donc **fin au mitage des hameaux et des écarts et limitera l'étalement urbain**, en dernier recours, aux seuls besoins de développement de la commune et d'accueil de nouveaux habitants, à partir des secteurs urbanisés principaux de la commune.

La consommation foncière des 10 dernières années (2006-2016) a été estimée à environ 4,6 ha. La mise en œuvre complète de ce nouveau PLU à 10 ans (2017-2027) aurait pour effet la réduction d'au moins 50% de ce rythme de consommation de foncier (qu'il soit d'ailleurs agricole ou non).



*Presque la moitié de la Surface agricole utile est rattachée aux exploitations bovines laitières*

La collectivité va par ailleurs **garantir la vocation agricole des espaces agro-naturels** par un encadrement des usages et des constructions, ainsi qu'en y limitant très



fortement les possibilités de constructions non liées à un usage agricole : sélection et identification des bâtiments pouvant changer de destination, encadrement des évolutions des bâtiments existants, principe d'inconstructibilité hors activités agricoles...

Le foncier seul n'est pas tout : la cohérence du parcellaire au regard de l'activité agricole et de la localisation du siège est aussi propice à une optimisation des coûts d'exploitation, à l'inverse du morcellement parcellaire et de la dispersion géographique des terres. L'aménagement foncier lancé par la commune en 2014 et actuellement en cours doit accroître la rentabilité des exploitations, améliorer leur attractivité et favoriser leur reprise en cas de cessation d'activité.

### **Prévoir et assurer l'évolution des sièges d'exploitation**

Le PLU va parallèlement assurer **le développement des sièges d'exploitation** en autorisant les constructions et aménagements nécessaires à leur évolution technique et économique, tout en empêchant dans la mesure du possible la construction de bâtiments tiers à proximité des bâtiments agricoles, a fortiori d'élevage. Une attention sera néanmoins portée sur la qualité des projets (implantation, gabarits, matériaux...) afin qu'ils s'intègrent au mieux dans leur environnement paysager ; le réemploi ou le démontage des bâtiments existants doit être étudié afin d'éviter les friches agricoles contemporaines désastreuses pour la qualité des paysages de la commune.

### **Des paysages ruraux diversifiés : landes, bocage, boisements**

Certaines traces de pratiques anciennes sont toujours perceptibles dans le paysage, comme les secteurs de landes qu'il serait opportun de préserver du reboisement spontané afin de maintenir à la fois un paysage de lande et une biodiversité. De nouvelles pratiques agronomiques inspirées des méthodes traditionnelles seront facilitées pour permettre un entretien de ces espaces. La collectivité a choisi

d'anticiper et de protéger et souhaite **valoriser les landes de Coët Roch, principal secteur de landes de la commune.**

L'agriculture locale, autrefois assise sur la polyculture, a généré et transmis un maillage bocager dense dont les vertus agronomiques (limitation de l'érosion des sols, protection contre le vent, production de bois...) et écologiques (faune et flore, corridors écologiques, biodiversité...) sont désormais identifiées et reconnues. La modernisation de l'agriculture a permis en quelques dizaines d'années de doubler la surface agricole utile par exploitation, souvent au prix de remembrements individuels spontanés et au détriment du bocage. La protection des paysages ruraux anthropiques de la commune passe donc par la sauvegarde du bocage (voir paragraphe précédent).

Enfin, la commune présente de grandes surfaces de boisements que les élus ont choisi de privilégier (hormis le cas des boisements de fonds de vallées humides) en les protégeant strictement pour certains, en facilitant leur entretien ou parfois leur exploitation (pour le bois d'œuvre, le bois-industrie ou le bois-énergie) pour d'autres, selon **une gestion vertueuse de la ressource.**



## Orientation 2

# Une petite communauté de vie à taille humaine

*Si les grands paysages constituent à la fois un décor hors norme et des espaces habités et exploités, le cœur de Lanvaudan palpite néanmoins bien en son centre, à la jonction des deux ailes de papillon formant la silhouette de la commune. Le maintien de la cohésion de cette petite communauté humaine est une ambition forte qui guide en grande partie le projet de développement du territoire. Vivre à Lanvaudan, c'est choisir de vivre selon un certain état d'esprit, notamment avec le désir d'habiter ensemble dans un lieu à taille humaine.*

### #1 - Offrir les conditions du bien vivre ensemble

Comment bien vivre ensemble à Lanvaudan ? Par la solidarité : dans la diversité sociale et intergénérationnelle, à proximité des uns et des autres, ensemble dans le respect des besoins de chacun.

#### **Permettre l'installation à Lanvaudan de tous les profils d'habitants**

Ces dernières années ont vu de nombreuses évolutions qui ont commencé à modifier la sociologie du bourg et les attentes des habitants. L'arrivée de jeunes familles et désormais de jeunes ménages sans enfants ou des familles monoparentales, ainsi que le vieillissement de la population interpellent la commune sur l'adaptation des logements, le maintien à domicile des personnes âgées et le rapprochement des personnes isolées dans un bourg mélangeant les

générations. C'est l'offre globale de logements que la commune souhaite voir évoluer pour garantir **un parcours résidentiel complet sur place** : des logements adaptés à la taille des ménages, aux handicaps ou aux besoins des personnes âgées, et implantés de manière à favoriser l'échange et l'entraide entre les habitants et les générations.

**L'adaptation de l'offre de logements en fonction du revenu de chacun** va continuer d'être un objectif pour la commune qui a déjà développé depuis quelques années son parc de logements locatifs sociaux. Au regard d'un parc traditionnellement composé de vastes maisons individuelles occupées par leurs propriétaires, le parc de logements sociaux va encore être étoffé, d'une part dans le respect des prescriptions du Programme local de l'Habitat, d'autre part dans le souci d'une plus grande diversité de typologies de logements.

#### **Une communauté d'habitants réunie autour d'un bourg à trois pôles**

La cohésion de la communauté lanvaudanaise repose sur la mise en place **des conditions propices à la poursuite de la socialisation des habitants et à l'intégration des nouveaux résidents**. Dans cette perspective, la commune a jugé pertinent de **privilégier un même lieu**, offrant par ailleurs les équipements utiles du quotidien (école, commerce, équipements, transport en commun, services administratifs...) pour l'accueil de nouveaux habitants ou parfois le retour de certains habitants isolés en campagne : le bourg.

Le bourg de Lanvaudan est tout à fait atypique car il s'est historiquement développé autour de **plusieurs polarités** aujourd'hui encore très distinctes, complémentaires et reconnues par tous les habitants :

- le bourg, mixant les vocations résidentielles, administratives, commerciales, religieuses... ;
- le quartier de la gare, en majeure partie résidentielle (avec une activité commerciale en complément) qui conserve d'un récent passé une structure centralisée, une densité et une taille significatives, similaires au secteur urbanisé du bourg ;
- le quartier du presbytère, qui lui aussi a perdu ses fonctions originelles (et dont très récemment celles d'enseignement avec la fermeture de l'école élémentaire privée), au profit de nouvelles : il regroupe en effet la majeure partie des équipements et services culturels, sportifs et festifs de la commune (« la Grange ») et est en capacité d'accueillir de nouvelles activités.

Le parti pris d'une communauté rassemblée et d'une proximité accrue des habitants les uns avec les autres a incité les élus à favoriser les différents secteurs du bourg et son quartier de la gare pour la construction de nouveaux logements selon une logique centrifuge et de sobriété foncière :

- Tout d'abord, permettre **la remise sur le marché des logements vacants**, notamment ceux situés dans le bourg ; le fléchage de certains de ces logements dans le centre-bourg pour la création de logements sociaux pourra être mis en œuvre ;
- Investir ensuite **les espaces non bâtis « en dents creuses » du bourg** ;
- Envisager enfin **de nouveaux quartiers en extension du bourg et du quartier de la Gare** pour parvenir aux objectifs de production de logements fixés par les élus, le Programme local de l'Habitat et le SCOT du Pays de Lorient.

La priorité à un renforcement de l'urbanisation du bourg et de ses quartiers gare et presbytère va de pair avec un arrêt du phénomène de mitage : ainsi, aucun autre secteur urbanisé de la commune ne pourra accueillir à l'avenir de nouveaux

logements ; de même, la réglementation prévoit que les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles (ou non) seront strictement encadrés et limités en nombre dans le PLU.



*Logement vacant dans le bourg*

## #2 - Redonner l'envie de vivre dans le bourg

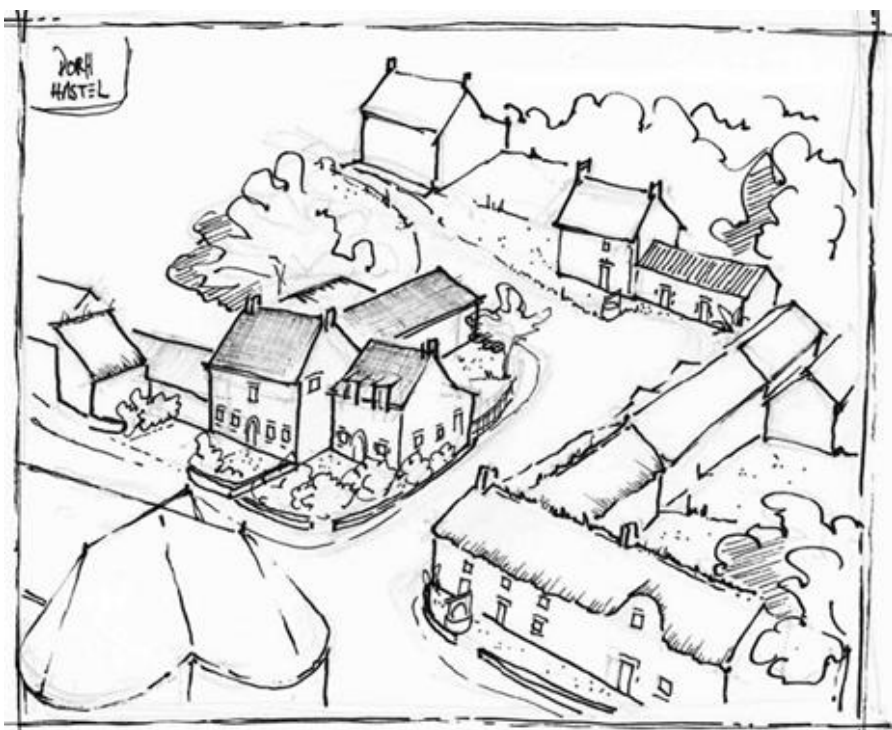
Lanvaudan connaît depuis quelques années un regain d'intérêt et un rythme de croissance démographique assez soutenu que les choix en matière d'urbanisme ne doivent pas freiner, mais bien au contraire stimuler. Casser la mécanique d'une urbanisation uniforme et conventionnelle passe par redonner l'envie de vivre ensemble en améliorant l'attractivité du bourg et de ses quartiers.

### Construire à partir d'un centre historique reconnu de tous

La relative notoriété de Lanvaudan repose sur **la reconnaissance d'un patrimoine bâti ancien** tout à fait remarquable dans son centre-bourg historique avec l'ensemble de chaumières et les éléments de patrimoine adjacents (niches, puits, église, calvaire...). Il convient de protéger et de valoriser ce site exceptionnel (d'ailleurs on dénombre un site inscrit et un site classé). La recherche de création

ou de maintien de belles perspectives paysagères vers ou depuis ce centre sera permanente dans les différentes opérations d'aménagement.

Les nouveaux logements ou équipements seront construits en harmonie avec ce patrimoine ancien, que ce soit dans le cadre d'un nouveau quartier, d'une nouvelle maison ou de l'évolution d'une construction existante ; cette harmonie pourra parfaitement se retrouver dans un urbanisme et **des formes architecturales modernes mais inspirées de l'organisation spatiale, des gabarits et des couleurs et matériaux traditionnels...**



*Exemple d'organisation spatiale et de gabarits architecturaux à Porh Hastel*

## Requalifier les espaces publics et réguler les flux routiers

L'espace public est un élément de la cohésion d'une communauté, dans le sens où celui-ci est le bien commun de tous et à la condition qu'il soit approprié par les habitants. Les espaces publics de Lanvaudan subissent régulièrement **la présence excessive de la voiture** et sont déficitaires en termes de **reconnaissance en tant que lieux d'échange, de rencontre et d'appropriation par les citoyens**.

Le bourg et la place de la mairie concentrent les enjeux d'un « ré-enchantement » de ces espaces publics. Cette dernière est la place centrale qui dessert école, commerce, mairie, cantine et est l'un des nœuds routiers de la commune. La place a certes bénéficié d'aménagements qualitatifs en son milieu, face à la mairie, mais elle présente une forte minéralité due au parking et un front bâti et végétal rébarbatif entre l'épicerie et le monument aux morts. Redonner la place au piéton et lui aménager des zones de rencontres ou d'échanges plus attractives, réduire la vitesse de circulation, optimiser les stationnements, sécuriser les abords des équipements publics, réhabiliter les deux cellules commerciales, transformer en logements l'ancienne salle située à l'arrière des commerces et aujourd'hui totalement préjudiciable en termes d'image, ménager et investir l'espace non bâti surplombant la place pour l'« ouvrir » et offrir un espace de respiration vers le bois de Ty Losquet, traiter les abords de la place vers le centre historique et les activités économiques situées au sud de la place... sont autant de pistes pour redonner l'envie de se réapproprier cette place.



Requalification nécessaire de cette partie de la place de la mairie

L'emplacement de l'ancienne gare et le secteur du presbytère seront eux aussi des espaces de socialisation à valoriser, par des moyens et pour des objectifs différents. En outre, ils donnent l'image de la commune en entrée d'agglomération. Ces deux quartiers, polarités périphériques du bourg, profiteront parallèlement du PLU et de l'aménagement foncier en cours pour bénéficier de nouveaux cheminements doux plus qualitatifs, sécurisés et efficaces dans le but de relier les trois pôles les uns aux autres.

**Les entrées de bourg** relativement linéaires, longues et décousues d'un point de vue urbanistique, depuis Plouay et Inguiniel notamment, méritent également un traitement particulier pour réguler les flux routiers et améliorer la qualité urbaine globale. Le maintien d'espaces agro-naturels tampons participant à la qualité des paysages et à une meilleure intégration des franges des secteurs bâtis sera assuré : la coupure d'urbanisation entre le quartier de la Gare-Kergroix et le bourg sera protégée pour stopper l'étalement urbain de part et d'autre de la route et conserver l'identité de ces deux pôles communaux, tout comme la coupure entre le bourg et le quartier du presbytère.

### #3 - Favoriser le maintien d'activités et d'emplois sur la commune

Dans une situation de périphérie par rapport aux principaux bassins d'emplois et de services qui implique actuellement des déplacements réguliers à l'extérieur de Lanvaudan, une préoccupation des élus est de parvenir à une relative autonomie de la commune en matière de services de première nécessité, mais aussi au maintien des emplois sur la commune.

#### Disposer d'un niveau minimum de services à la personne

La commune a la chance de pouvoir compter encore **un commerce multiservice dans le bourg**. Son maintien est quasiment vital, au même titre que le dernier service public (école). Sa pérennité n'est conditionnée que par sa viabilité économique ; ainsi, la commune souhaite d'une part améliorer l'attractivité du commerce par une réhabilitation des locaux et un réaménagement des abords, d'autre part accroître la clientèle potentielle en prévoyant les nouvelles constructions de logements dans le bourg ou à proximité immédiate, tout en offrant de meilleures conditions d'accès en modes doux piétons et cyclistes depuis les différents secteurs résidentiels.

A l'instar des commerces, nous savons que la présence de services publics et d'équipements spécifiques en milieu rural peut emporter la décision de venir s'installer sur la commune. Lanvaudan là encore offre **une intéressante couverture de services à la population** (enfance, jeunesse, sport, culture) que les élus voudront conforter mais aussi développer à la faveur d'acquisitions foncières récentes au nord-est du centre-bourg, à proximité de l'école et de la cantine municipale.

Enfin, la commune mettra tout en œuvre pour **faciliter l'installation de tout commerce ou entreprise de proximité**, que cela soit dans le bourg pour en conforter sa vocation centrale ou dans le quartier du presbytère afin de trouver



une nouvelle vocation à l'ancienne école privée, compatible ou complémentaire avec le pôle d'équipements de la Grange.

### Favoriser le développement des activités économiques présentes ou adaptées aux caractéristiques de la commune

Comme exposé dans la première orientation du PADD, l'objectif du **maintien de l'activité agricole** est incontournable tant celle-ci est indissociable de son milieu et de la culture locale, et indispensable à l'environnement au sens large. L'agriculture représentant quasiment 40% des établissements économiques de la commune et générant environ un tiers des emplois sur la commune, le soutien apporté par la collectivité à ce secteur a également pour but de maintenir des emplois non délocalisables. **L'opération d'aménagement foncier**, procédure lourde et longue, lancée par la commune, avec l'appui du Conseil départemental, va dans ce sens, en cherchant à optimiser le parcellaire et les exploitations. Dans la continuité, les élus ont décidé de soutenir l'emploi agricole dans le PLU en donnant la priorité à l'activité agricole dans l'aménagement de son territoire.

Quelques **entreprises artisanales individuelles** ont été répertoriées sur la commune, majoritairement installées en campagne ; celles nécessitant un besoin impératif d'agrandissement pour garantir leur pérennité seront accompagnées par un STECAL activité dont le périmètre restera mesuré.

Enfin, les élus souhaitent **exploiter les atouts touristiques de la commune** jusqu'à maintenant timidement mis en valeur. En arrière-pays d'une agglomération urbaine importante, offrant avec ses communes voisines un patrimoine culturel et paysager remarquable, Lanvaudan présente un potentiel pour l'accueil d'excursionnistes.



*Chemin creux d'intérêt vers Rosmenic Bras*

L'aménagement foncier et le PLU pourront permettre de déployer ou d'améliorer les boucles locales de randonnées et de redessiner certaines portions des itinéraires de grandes randonnées traversant la commune. La création d'hébergements touristiques sera également favorisée, en restant vigilant aux contraintes sanitaires des exploitations agricoles. Enfin la valorisation du secteur historique du bourg ou l'ouverture de sites, comme celui des landes de Coët Roch, seront des vecteurs de développement de cette activité de tourisme vert sur la commune.



## Orientation 3

# Un territoire engagé dans une dynamique juste et sobre

*Soucieuse de l'équilibre privilégié trouvé par les habitants, la commune a choisi un développement dynamique contribuant à l'effort collectif de développement du Pays de Lorient. Mais elle affiche parallèlement la volonté d'accompagner cette croissance et de la modérer aux réels besoins afin de répondre : d'une part à un autre effort collectif, celui de la transition énergétique, d'autre part aux nouvelles attentes des habitants.*

### #1 - Accepter un rythme de croissance démographique compatible avec les équilibres de la commune

La réponse à apporter en matière de logements, d'équipements, d'infrastructures... pour les dix prochaines années se détermine autant par la vision politique des élus que par le scénario de croissance que ces derniers auront privilégié. Calculé sur les observations statistiques des dernières années et consolidé par les prospectives du PLH et du SCOT, le scénario de croissance retenu par la commune présente le double avantage de répondre aux exigences de ces deux derniers documents mais surtout de rester compatible avec l'équilibre cher aux habitants de Lanvaudan.

#### Une population de plus de 900 habitants dans 10 ans

Au regard des capacités d'accueil de la commune, qu'elles soient conditionnées par la structure de la trame urbaine, la capacité d'accueil des équipements ou les efforts de réduction de la consommation de foncier agro-naturel, les élus tablent

sur **une croissance démographique annuelle moyenne de l'ordre de 1,20%**. Ce rythme fait écho à la moyenne constatée sur la période précédente 2005-2015, alors même que ces dernières années ont pu connaître une croissance annuelle proche de 1,8% (période 2007-2015). A ce rythme, **la population passera alors à environ 915 habitants en 2027**, soit environ 115 personnes supplémentaires sur la commune par rapport au recensement intermédiaire de 2015.

#### Une production de logements et une artificialisation des terres ajustées aux stricts besoins

Un taux moyen annuel de croissance démographique de 1,20% couplé à **une érosion contenue de la taille des ménages (2,40 personnes par ménage en 2027 au lieu de 2,48 actuellement)** du fait de l'arrivée régulière de jeunes ménages avec enfants impliquent **un besoin d'environ 80 logements nouveaux**, en prenant en compte les derniers logements réalisés jusqu'à la fin de 2016.

Afin de limiter la consommation de foncier naturel et agricole et de prélever le strict nécessaire, les élus ont opté en premier ressort pour **une remise sur le marché d'une partie des logements vacants**. Les élus estiment raisonnablement qu'environ 4 logements vacants (soit 10% environ de l'ensemble des logements vacants) pourraient être remis sur le marché d'ici 10 ans :

- sous la forme de réhabilitations d'anciens logements en campagne ;
- en fléchant volontairement un ou plusieurs logements vacants dont la situation à proximité du centre-bourg serait propice à l'aménagement de logements locatifs sociaux ou aidés.

Le taux de vacance passerait ainsi de 11 à 9% (taux INSEE).



*Logement vacant remarquable en campagne*

La commune a ensuite choisi de donner la faculté à certains anciens bâtiments repérés par le PLU de **pouvoir changer de destination**, selon des critères précis (notamment des aspects techniques d'assainissement, la proximité des exploitations agricoles et des bâtiments d'élevage, l'intérêt patrimonial des bâtiments, ou à l'inverse l'opportunité de traiter efficacement une friche agricole contemporaine). Cette possibilité permet avant tout de permettre le sauvetage de beaux bâtiments qui concourt à la qualité paysagère de la commune et enrichissent le patrimoine bâti traditionnel. Il est probable que le règlement graphique du PLU distingue **environ une quinzaine de bâtiments** de ce type.

Au-delà de ces bâtiments existants à reconquérir mais dont la portée quantitative reste limitée, le recours à **la production de logements neufs** est nécessaire pour

répondre au besoin restant théorique **d'environ 65 logements**. Le souci d'une consommation limitée du foncier a amené la commune à se positionner pour une analyse fine des potentiels de densification à l'intérieur de la tâche urbaine du bourg et du quartier de la gare. Globalement, **le potentiel mobilisable total en densification dans le bourg pourrait atteindre 1,5 hectare, et les extensions possibles à partir du bourg et du pôle urbanisé de la gare environ 2 hectares au total**.

Les opérations en densification et en extension, toujours dans un souci d'économie de foncier, respecteront **les densités** préconisées par le SCOT, sous réserve des contraintes topographiques, d'éléments paysagers importants, des secteurs bâtis environnants...).

### **Des principes pour un urbanisme renouvelé et une densité bien vécue**

L'observation des nouvelles densités de construction dans les opérations futures ne doit surtout pas venir heurter les potentiels nouveaux habitants, peu habitués à ces caractéristiques dans les communes rurales périphériques. **Les principes d'un urbanisme et d'une densité bien vécus** doivent donc être appliqués et expliqués pour, à l'inverse, rendre la commune plus attractive. Ces principes seront mis en œuvre de manière systématique dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sont, pour les plus importants, les suivants : le maintien et l'intégration dans chaque opération **des espaces de respiration** permettant d'alléger la densité, **la préservation de l'intimité** des habitants, **l'optimisation des surfaces** par de nouvelles formes urbaines plus compactes et la présence d'espaces complémentaires à la maison à proximité et faciles d'accès (équipements, espaces publics...), **la réduction de la place de la voiture** (pour un équilibre plus juste entre les usagers et une ambiance apaisée et sécurisée, sans compter le gain de surface réalisé) qui induit de proposer **des aménagements alternatifs piétons et cyclables** rapides vers les pôles de centralité.

Enfin, la commune envisage plus d'audace pour permettre des expérimentations d'urbanisme partagé, alternatif...

## #2 – Réduire l’empreinte écologique de la commune

La commune souhaite prendre sa part dans la réduction de l’empreinte écologique (plus précisément de l’empreinte carbone, par la réduction des émissions de gaz à effet de serre) de chaque habitant, en matière de déplacements, de constructions sobres en énergie, et de production d’énergies renouvelables.

### Suggérer des solutions de substitution à la voiture plus écologiques

En tant que commune rurale, Lanvaudan présente une réelle dépendance à la voiture pour les déplacements quotidiens, qu’ils soient liés au travail (puisque la majorité des emplois des habitants de Lanvaudan sont situés à Plouay, Lorient...) ou à l’alimentaire, aux services de santé, aux activités des enfants, aux loisirs, etc. Il est illusoire de vouloir proposer une alternative à la voiture pour la plupart de ces déplacements, mais la commune a néanmoins décidé de **proposer des solutions de substitution dans des cas particuliers**, pour lesquels une autre solution que la voiture (pour mémoire, les transports représentent 43% des émissions de gaz à effet de serre de la commune) peut apparaître viable et intéressante.

En attendant **le développement des voitures non carbonées** (par exemple les voitures électriques, mais qui posent toutefois la même question de la ressource) pour lequel une borne de recharge a été déployée par Morbihan énergies sur la place de la mairie, **les transports en commun scolaires** apparaissent comme un service satisfaisant qu’il s’agira de conforter pour les collégiens allant à Plouay, et d’améliorer pour les lycéens se rendant à Hennebont. En ce qui concerne les enfants scolarisés en élémentaire et primaire à Lanvaudan, l’offre en transport en commun a été abandonnée faute de demande ; une analyse fine montre par contre que deux tiers des effectifs habitent dans un rayon de 10 minutes à pied autour de l’école (80% à moins de 15 minutes). La formalisation de **solutions de déplacements doux (piétons ou vélos) sécurisés et rapides** peuvent donc constituer des alternatives réelles pour les familles. Plus largement, Lanvaudan a la volonté de mettre en place un réseau de cheminements doux irriguant le centre-bourg vers les différents secteurs du bourg et les quartiers de la gare et du

presbytère afin d’inciter les habitants à marcher ou emprunter leur vélo pour les petits trajets.



*Sortie de l’école, place de la mairie*

Le choix d’une urbanisation dans la tâche urbaine ou dans la périphérie immédiate du bourg participe également de cette volonté de modifier les comportements. Toutes les OAP intégreront cette problématique **des déplacements doux vers les lieux du quotidien**. Parallèlement, car les seuls aménagements doux ne résoudre pas tout, l’espace public sera repensé dans cette optique et la place de la voiture corrigée afin d’accroître la sécurité des piétons et cyclistes.

La desserte actuelle en **transports en commun** n’est pas efficace et par conséquent très peu utilisée par les habitants ; néanmoins, une desserte performante et adaptée aux attentes apporterait une réponse intéressante pour délaisser la voiture dans le cadre de trajets rapides depuis le bourg vers les centres (Lorient, Plouay...).



## Concourir à une plus grande sobriété dans la consommation des ressources

Outre les déplacements, le principal poste de consommation énergétique sur la commune reste le résidentiel (55% de la consommation totale) ; celui-ci génère d'ailleurs la même part de gaz à effet de serre que les transports. Avec un parc relativement ancien et composé de grands logements, les bâtiments sont globalement énergivores et utilisent dans 85% des cas des sources d'énergie non renouvelables. **L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments** existants est donc une priorité que les élus souhaitent traduire dans le PLU : permettre les isolations thermiques par l'extérieur sauf secteurs ou bâtiments d'intérêt, préconiser des méthodes de réhabilitation traditionnelles, efficaces et respectueuses du bâti ancien, inciter avec l'aide de l'Espace Info Habitat à l'installation d'équipements de chauffage à haut rendement et adaptés à chaque logement...

Consommer moins mais aussi consommer mieux, c'est-à-dire des énergies renouvelables, fait partie des orientations des élus qui ont notamment relevé que 15% des logements se chauffaient déjà au bois. **Le recours aux énergies renouvelables** pour les logements et les entreprises (bois-énergie, solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien individuel...) sera fortement encouragé tout en veillant aux impacts visuels de certaines installations. Les nouveaux logements devront être conçus selon des principes simples bioclimatiques afin d'exploiter les apports solaires de manière passive et gratuite. La commune a à cœur de proposer aux habitants d'atteindre des objectifs plus ambitieux pour les constructions neuves dans les opérations d'ensemble ; membre du réseau Bruded, la commune envisage **la conception d'un éco-quartier** qui pourrait par exemple systématiser le bioclimatisme, le recours partiel ou total aux énergies renouvelables, la récupération des eaux pluviales, l'utilisation de matériaux de construction biosourcés, etc.



*Toits d'un bâtiment d'activités et d'un hangar équipés en panneaux solaires photovoltaïques*

Enfin, la commune peut devenir moins dépendante aux énergies fossiles dans le secteur du résidentiel en exploitant d'avantage ses propres ressources en énergies renouvelables : **les gisements en bois-énergie** sont en effet potentiellement importants (même si aucun plan de gestion forestière n'existe sur la commune) et les 15% de logements chauffés au bois sur la commune le sont pour la majorité avec du bois produit à Lanvaudan. Les élus ont l'intention d'élargir l'usage du bois-énergie, mais aussi de conforter l'alimentation en bois-énergie des grands consommateurs urbains de l'agglomération grâce à des protections adaptées sur les boisements. D'autres productions d'énergies renouvelables sont envisageables : **les grandes installations solaires photovoltaïques** sur les toitures agricoles ou les bâtiments d'entreprises (comme l'installation photovoltaïque derrière l'entreprise Arthur et Marie produisant l'équivalent des besoins d'une quinzaine de foyers), **les unités de méthanisation** ou de micro-méthanisation permettant de traiter les lisiers et les déchets agricoles, ou encore **les éoliennes terrestres** dans certaines zones à potentiel (même si une étude réalisée sur la commune il y a quelques années avait conclu à la non faisabilité d'un tel projet).



### #3 – Améliorer la qualité de vie des habitants

L'engagement pour un développement durable de la commune doit permettre d'améliorer sensiblement aussi la vie des habitants, même si l'ensemble des orientations et des objectifs exposés dans ce PADD sont conçus pour la recherche du bien-être des habitants.

#### Limiter les expositions aux risques et aux nuisances

La question de **la circulation routière** dans les trois pôles du bourg (bourg, gare et presbytère) est importante en particulier dans la recherche d'un bourg apaisé et sécurisé (réduction de la vitesse des véhicules et du bruit) : aménagement de certains secteurs centraux, traitement des entrées de bourg... Par ailleurs, quoique la commune présente **peu de risques majeurs**, le PLU les prendra bien entendu en compte dans son règlement, notamment les risques d'inondations par crue du Blavet et les inondations de plaine par remontées de nappes.

#### Lutter contre la précarité énergétique

Faisant écho à la partie consacrée à l'empreinte énergétique de la commune, les élus ont remarqué les **taux élevés de précarité et de vulnérabilité énergétique** sur Lanvaudan : en effet, 19% des ménages sont touchés par la précarité (une facture d'énergie supérieure à 10% des revenus du ménage) et 16% par la vulnérabilité (des ménages qui baissent la qualité de confort du logement pour baisser les dépenses), soit un tiers des ménages de la commune. Ces constats sont à relier au

prix des sources d'énergie utilisées ainsi qu'à la performance énergétique souvent faible du parc de logements.

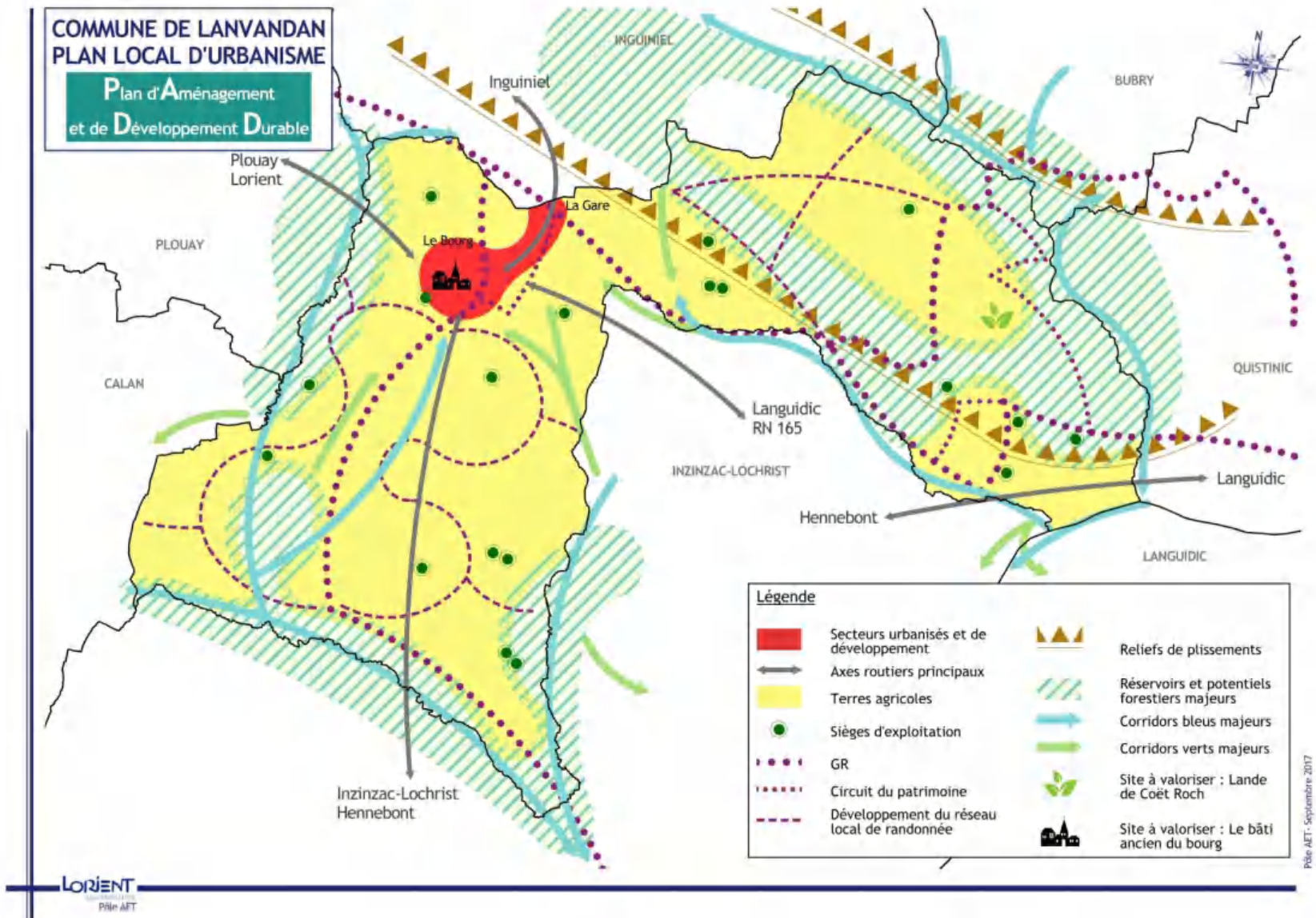
La commune communiquera sur les possibilités d'aides à l'amélioration de l'habitat et encouragera des niveaux élevés de performances énergétiques et de recours aux énergies renouvelables pour les logements sociaux.

#### Faciliter l'accès au numérique très haut débit et la téléphonie mobile

Lauvandan compte parmi les zones rurales non desservies par le très haut débit (« zones blanches »). L'horizon fixé par le Schéma de Cohérence Régionale pour l'Aménagement Numérique (SCORAN) est d'amener le très haut débit à travers la fibre optique à 100% des foyers bretons à l'horizon 2030, et il semble probable que la commune sera reliée tardivement. D'ici là, **des fourreaux en attente** seront prévus dans toutes les opérations d'aménagement des espaces publics et dans les constructions individuelles afin de permettre le passage ultérieur de la fibre optique.

**La couverture mobile** n'est pas satisfaisante : la commune dispose d'un emplacement spécifique à la sortie sud du bourg, au-delà du quartier du presbytère, mais seuls deux opérateurs ont pour le moment installé et activé leurs antennes ; ces deux opérateurs représentent seulement un tiers de parts de marché des opérateurs mobiles.





COMMUNE DE LANVANDAN  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan d'Aménagement  
et de Développement Durable

