

Commune de  
**LANDUDEC**



**Finistère**

---

# Plan Local d'Urbanisme

## Rapport de présentation de la modification n°6

---

Additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 16 septembre 2005.

---

### Élaboration du PLU :

**Arrêt du projet par D.C.M. le : 14 octobre 2004**

**Approuvé par D.C.M. le : 16 septembre 2005**

**Rendu exécutoire le : 7 novembre 2005**

### Modification n°1 :

Approuvée par D.C.M. le : 28 septembre 2007

Reçue en préfecture le : 22 octobre 2007

Rendue exécutoire le : 24 novembre 2007

### Modification n°2 :

Approuvée par D.C.M. Le : 29 janvier 2009

Reçue en préfecture le : 03 février 2009

Rendue exécutoire le : 09 mars 2009

### Modification n°3 :

Approuvée par D.C.M. le : 10 novembre 2011

Reçue en préfecture le : 15 novembre 2011

Rendue exécutoire le : 19 décembre 2011

### Modification n°4 :

Approuvée par D.C.M. le : 26 septembre 2013

Reçue en préfecture le : 30 septembre 2013

Rendue exécutoire le : 30 octobre 2013

### Modification n°5 :

Approuvée par D.C.M. le : 16 septembre 2015

Reçue en préfecture le : 18 septembre 2015

Rendue exécutoire le : 19 octobre 2015

### Modification n°6 :

Approuvée par D.C.M. le : 9 novembre 2017

Reçue en préfecture le : 1 décembre 2017

Rendue exécutoire le : 27 février 2018

Ce document a pour objet de présenter et justifier la modification que la commune souhaite apportée à son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ; procédure engagée à l'initiative du Conseil Municipal et portant sur plusieurs points détaillés dans la suite de ce rapport.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landudec a été approuvé par délibération du conseil municipal le 16 septembre 2005 puis modifié 5 fois :

- en novembre 2007 pour la modification du paragraphe 1 de l'article 1AUH.10 du règlement écrit – Hauteur maximale des constructions
- en février 2009 pour le passage d'une zone 2AU pour partie en zone 1AUHb et pour partie en zone N
- en décembre 2011 pour le passage d'une zone 2AU en zone 1AUHb à Kerberennes
- en novembre 2013 pour le passage d'une zone 2AU en zone 1AUHb à Coumoullec
- en octobre 2015 pour l'introduction dans le règlement du PLU pour les zones A et N des conditions de hauteurs maximales des constructions

Située dans le Sud Finistère, la commune de Landudec se trouve au nord de la communauté de communes du Haut Pays Bigouden, au croisement de deux axes routiers importants :

- la D784 entre Audierne et Quimper,
- la D143 entre Douarnenez et Pouldreuzic.

L'espace communal est délimité au Nord par la commune de Pouldergat, au Sud par Pouldreuzic, à l'Ouest par Guiler-sur-Goyen et Plozévet, et à l'Est par Plogastel-Saint-Germain. Landudec appartient à l'arrondissement de Quimper, au canton de Plogastel-Saint-Germain et à la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden.

La superficie du territoire communal est de 2 056 hectares.



## I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

### 1. Rappel sur la procédure de modification

La procédure de modification n°6 de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Landudec est menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 à 37, L.153-40 à 40 et L.153-43 à 44 du Code de l'Urbanisme dont la teneur est rappelée ici :

#### Article L153-36

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

#### Article L153-37

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

#### Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### Article L153-41

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

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

#### Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal

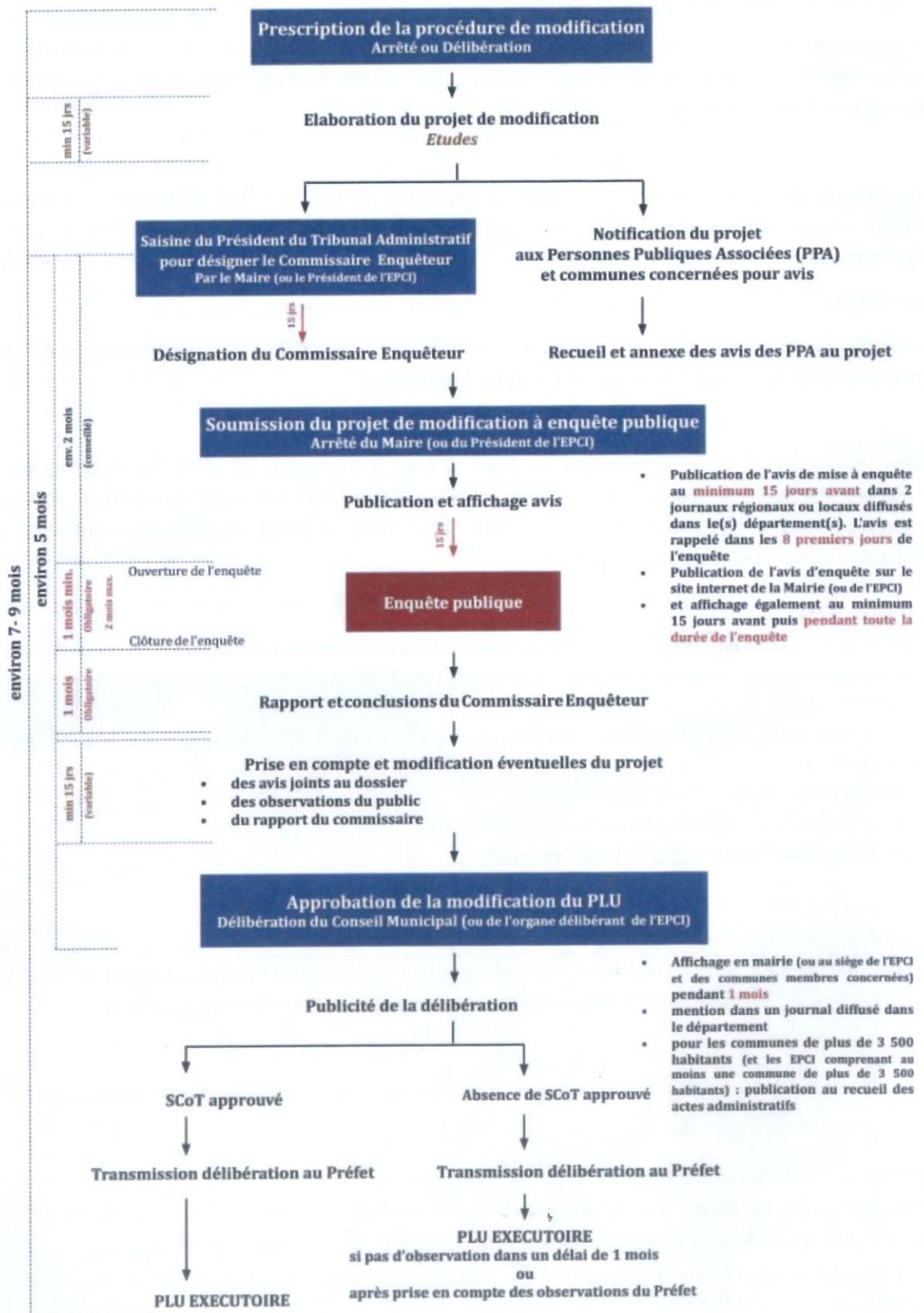
#### Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas prévu de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protections des sites, des paysages, des milieux naturels... ;
- la modification n'induit pas de grave risque de nuisance.

Le schéma présenté ci-dessous, présente clairement la procédure de modification.



## **2. Objets de la modification**

La présente modification du PLU est motivée par 5 objets :

1. La désignation des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans les zones naturelles
2. La modification de l'emplacement de la voie de desserte de la zone 1AUHb de Coumoullec ;
3. La modification de plusieurs points du règlement écrit ;
4. Le déclassement d'un terrain classé en 1AUHb en zone N à Guerveur ;
5. La rectification d'une erreur de zonage à Kerveret.

## II. DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSEES

### 1) La désignation des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles, naturelles et forestières

*Nouvel article L.151-11 du Code de l'Urbanisme en date du 1er janvier 2016 :*

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'[article L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a rendu exceptionnelle la création des STECAL dans les zones naturelles, agricoles ou forestières. En dehors de ces secteurs, seuls étaient autorisés les bâtiments, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial pouvaient faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée (sous réserve de l'avis conforme de la CDCEA ou de la CDNPS). Le changement de destination ou l'extension limitée ne devait pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Par la suite, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, a assoupli ces dispositions en autorisant l'extension des bâtiments d'habitation, la notion d'intérêt patrimonial ou architectural ayant été supprimée. Le règlement des zones agricole ou naturelle devait préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron) du 6 août 2015 assouplit les précédentes dispositions, puisqu'en plus des extensions, la construction d'annexes aux habitations existantes dans les zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. En plus des précisions relatives aux zones d'implantation et aux conditions de hauteur et de densité, le règlement du PLU doit désormais préciser les conditions d'emprise de ces extensions ou annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le PLU de Landudec permet déjà un changement de destination de bâtiments agricoles en habitation dans la zone N, à condition de ne pas remettre en cause la préservation de l'espace agricole.

---

***Extrait du règlement de la zone N dans le PLU de Landudec :***

***Peuvent être admis sous réserves du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural et de l'état de la viabilité et de la capacité des réseaux existants :***

***1. La restauration des habitations anciennes, (sous réserve que les murs et pignons subsistent avant restauration) ; le changement de destination d'habitations***

***2. La restauration, avec changement de destination d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel.***

***Sont exclus de cette possibilité de restauration les bâtiments agricoles sans valeur architectural tels que les ateliers d'élevage hors sol, les hangars couverts en matériaux industriels,...***

---

Ont été classés en zone N les bâtiments se trouvant dans des zones où il n'y avait plus d'activités agricoles.

La commune de Landudec doit aujourd'hui identifier précisément ces bâtiments.

La commission d'urbanisme-environnement-agriculture a le 29 novembre 2016 défini un cahier des charges en vue de ce recensement. Seules les zones naturelles feront l'objet de cette démarche.

Les critères de sélection comprennent le critère d'origine, et les suivants :

- Intérêt architectural et patrimonial local : anciens bâtiments ruraux traditionnels de maçonnerie en pierres, disposant de leurs murs (pas de ruines). Les hangars et bâtiments agricoles récents en parpaings et tôles sont à exclure
- Pas d'impact sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (conformément à l'art.L.151-11 du C.U.)
- Taille de bâtiments supérieure ou égale à 60m<sup>2</sup>
- Suffisamment desservis par les réseaux
- Non situé dans un secteur à risque (inondation, zones humides, ...)

Le recensement a été effectué sur 53 hameaux de la commune et a donné lieu à une sélection précise de 96 bâtiments répartis sur l'ensemble de la commune. Ceux-ci sont détaillés dans l'annexe 1 du présent rapport.

Selon les principes validés par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le règlement du PLU de la Landudec doit être modifié avec ajout des éléments suivants :

Article N.2

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

1. La restauration des constructions anciennes, (sous réserve que les murs et pignons subsistent avant restauration); le changement de destination de bâtiments recensés dans l'annexe du PLU
2. L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ou 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
3. Les annexes – non accolées – aux bâtiments existants, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près du bâtiment existant et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).  
La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

#### Article N.10                    Hauteur maximale des constructions

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante sera inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante sans pouvoir excéder 9 m

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.

#### Article N.11                    Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

##### 1.            Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

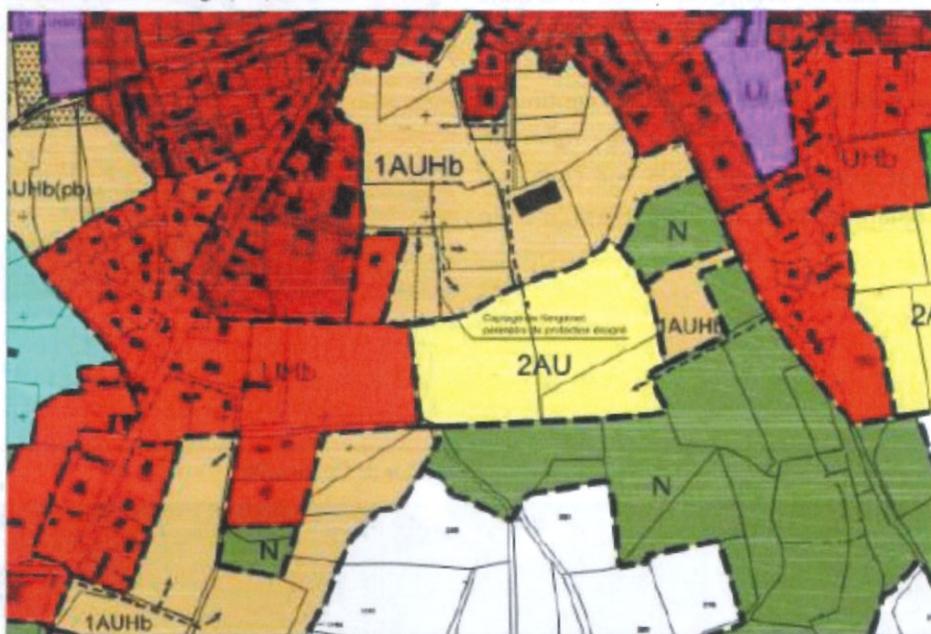
## 2) La modification de l'emplacement de la voie de desserte de la zone 1AUHb de Coumoullec

Le 30 octobre 2013, la modification n°4 du PLU de Landudec a été rendue exécutoire. Elle porte sur le reclassement d'une zone 2AU en zone 1AUHb en vue du projet de réalisation d'un lotissement au lieu-dit Coumoullec.

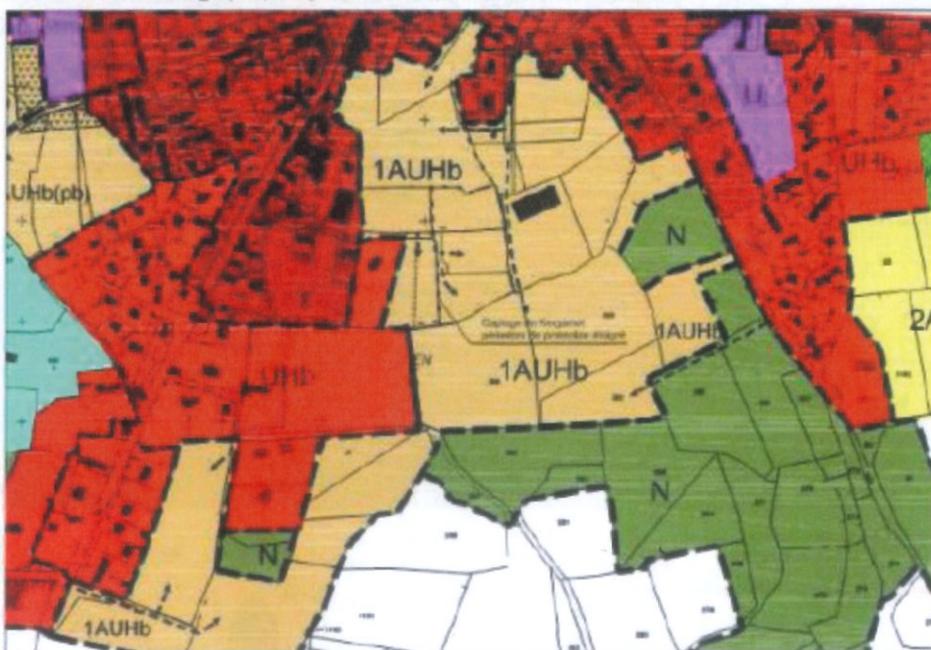
Cette modification était une suite logique au développement de la commune qui a connu une hausse importante du nombre de ses habitants, de 1 154 en 1999 à 1389 en 2014, afin de permettre l'urbanisation d'un nouveau secteur situé dans le centre de Landudec.

Ci-dessous, la modification graphique de 2013 :

Extrait du document graphique avant modification. Echelle 1/5000ème



Extrait du document graphique après modification. Echelle 1/5000ème



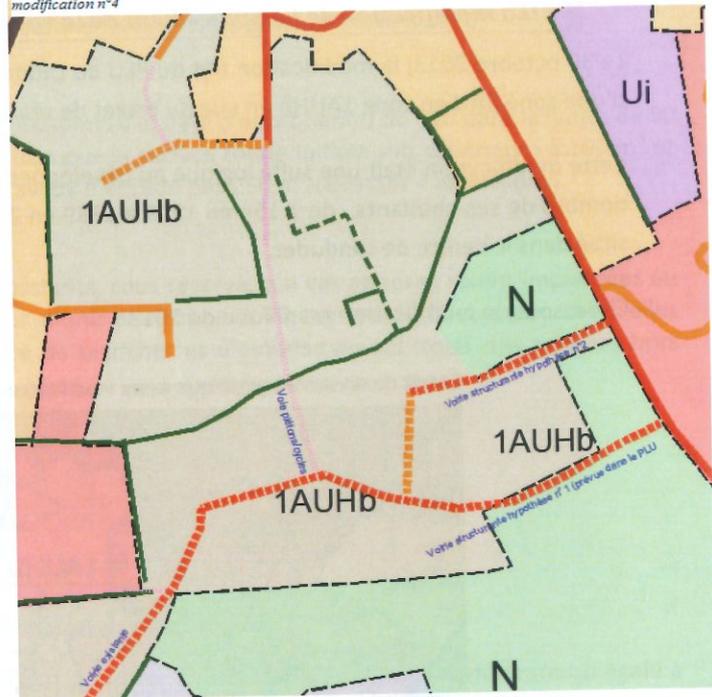
Dans le rapport de présentation de cette modification, la commune a présenté une synthétique Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour cette zone. Il y est notamment évoqué l'accès au lotissement depuis la route de Kervargon, à l'Est.

Dans le PLU, l'accès est prévu dans une zone naturelle au sud-est du projet. L'OAP présente une deuxième hypothèse de desserte par la zone 1AUHb.

Celle-ci semble plus cohérente car elle se situe dans la zone à aménager, et pas dans une zone naturelle.

La commune a depuis cette modification continué à travailler sur l'aménagement de la zone de Coumoullec et propose aujourd'hui une OAP plus complète, tenant compte de l'hypothèse n°2 de 2013.

Schéma d'orientation de l'aménagement du secteur de Coumoullec dans le rapport de présentation de la modification n°4



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Coumoullec



-  Liaison principale
-  Liaison secondaire
-  Liaison douce à créer
-  Haie, talus planté à conserver/renforcer

-  Aire à virer
-  Espace commun

La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

La modification de l'emplacement de la desserte principale du secteur de Coumoullec, déjà prévue dans la dernière modification du PLU se justifie par la création de cet accès au sein de la zone 1AUHb et pas en zone naturelle comme prévu initialement. Elle permet également une desserte plus intelligente de la zone avec une liaison principale débouchant au centre de la zone, limitant ainsi les surfaces de voirie. De plus, cette voie sera techniquement plus simple à créer et moins coûteuse. Enfin, le débouché sur la route de Kervargon sera nettement plus sécurisé, la visibilité y étant meilleure. Le carrefour se situant face à un espace public et presque face à la voie desservant le Hameau des Pins, un aménagement de carrefour pourra être réalisé.

### **3. La modification de plusieurs points du règlement écrit**

La commune de Landudec a décidé de modifier le règlement écrit de son PLU afin de s'adapter aux nouvelles règles et orientation en matière d'urbanisme et aux changements architecturaux qui ont eu lieu ces dernières années.

Les modifications concernent les points suivants :

1. En zones UH et 1AUH, les constructions devront être implantées soit en limite séparative latérale, soit avec un recul minimum de 3 mètres, cela afin d'aider la densification de l'urbanisation dans le bourg notamment avec la construction de bâtiment en limite de propriété.
2. Les toitures à deux pentes symétriques voisines de 45° ne sont plus une obligation.
3. Les constructions en bois sont autorisées.
4. Les clôtures en bois sont autorisées.
5. La notion de coefficient d'occupation des sols (COS) est supprimée et celles de surface hors œuvre nette et brute (SHON et SHOB) sont remplacées par surface de plancher.

#### **Article UH7 du PLU :**

*Les règles de recul ci dessous sont définies pour le corps principal des constructions, les débords de toit et saillies sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0 m 30*

##### **1. zone UHa**

*Les constructions seront édifiées soit en limite séparative latérale, soit avec un recul minimum de 3 mètres.*

##### **2. zone UHb**

~~*Les constructions d'habitation et les constructions dont S.H.O.B. est supérieure à 40 m<sup>2</sup> seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.  
En limite séparative pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes (garage, atelier, remise,...) à l'exclusion des locaux professionnels, sous réserve que la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) de ces constructions soit inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, que leur hauteur à l'égout du toit soit inférieure à 3 mètres et que la hauteur au faitage soit inférieure à 6 mètres.*~~

*Les constructions seront édifiées soit en limite séparative latérale, soit avec un recul minimum de 3 mètres.*

##### **3. zone UHa, UHb**

*Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment,*

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères. (nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas de construction annexe type abri de jardin, abri bois, remise.)

## Article 1AUH7 du PLU :

### 1. zone 1AUHa

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

### 2. zone 1AUHb

~~Les constructions principales seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. En limite séparative pourront être autorisées les constructions non habitables à usage d'annexes (garage, atelier, remise,...) à l'exclusion des locaux professionnels, sous réserve que la surface hors oeuvre brute de ces constructions soit inférieure à 40 m<sup>2</sup>, que leur hauteur à l'égout du toit soit inférieure à 3 mètres et que la hauteur au faitage soit inférieure à 6 mètres.~~

~~Les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.~~

### 3. zones 1AUHa et 1AUHb

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment,

- pour la modification et l'extension de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères. (nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas de construction annexe type abri de jardin, abri bois, remise.)

## Article UH11 du PLU :

### 1. Aspect extérieur des constructions

#### 1.2 Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

Pour assurer une meilleure insertion au cadre bâti existant, les constructions devront respecter quelques règles communes de l'architecture locale, et principalement :

- ~~des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal et/ou un assemblage orthogonal de rectangles,~~
- ~~des toitures à deux pentes symétriques voisines de 45°; les croupes pouvant être tolérées sur les volumes secondaires de faible largeur,~~
- des cheminées en maçonnerie, notamment si elles se situent sur les pignons.
- une largeur de pignons inférieure ou égale à 8 mètres, (cette disposition n'interdisant pas toutefois la possibilité d'appentis ou avancée sur la ou les façades,
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume.

Ces règles de base peuvent faire l'objet d'adaptations mineures en fonction de la forme du parcellaire, du cadre bâti ou de la qualité de l'architecture proposée. (Par exemple la pente de toiture pourra être réduite sur des constructions d'expression plus contemporaine.)

~~Les murs des constructions seront réalisés en pierre, en matériau enduit~~

~~Les constructions en ossature bois et bardage bois ne seront tolérées que si le contexte bâti et paysager le permet (cadre rural, champêtre ou forestier).~~

Les constructions en bois massif assemblé à mi-bois sont interdites.

Dans le cas où le cadre bâti ou naturel qui reçoit la construction le permet (terrain boisé ou isolé, terrain de grande superficie, relief accidenté, bâti environnant présentant une volumétrie non traditionnelle,...), la dite construction pourra présenter une architecture s'affranchissant de tout ou parties des règles définies ci-dessus. Le projet sera alors

conçu dans le souci du respect de l'article R.111-21 et devra présenter la meilleure intégration au cadre bâti ou naturel et la meilleure qualité architecturale.

Les règles définies ci-dessus s'appliquent essentiellement aux constructions d'habitation.

Dans le cas de programme important, tel que immeuble d'habitation ou de bureaux de plusieurs niveaux, équipement public ou un immeuble à vocation commerciale,..., les règles ci-dessus peuvent être suspendues par l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire.

Celle-ci veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec le concepteur les conditions d'insertion de tels projets dans le cadre bâti et naturel qui les reçoit.

#### **Zone UHa :**

Les extensions et rénovations de bâtiment existant, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les pentes de toiture, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci.

## **2. Clôtures**

### **2.2 Clôtures sur rues et espaces publics**

Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe dans toute la mesure du possible de conserver les talus existants).
- des muretins de pierre sèches ou de pierres scellées au mortier et non rejointoyées, et dans ce cas les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et doublés d'une haie.
- des haies vives constituées d'essences locales, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

Feront l'objet d'interdiction :

les murs de briques d'aggloméré ciment non enduits ~~et les éléments de béton préfabriqués~~, les grillages sans végétation, ~~les panneaux de bois~~, les matériaux de fortune,...

La hauteur hors tout de la clôture sera de 1m20 maximum à partir du niveau de la voie.

Cette hauteur ainsi définie ne concerne pas la végétation.

Des adaptations à cette règle seront autorisées en cas de dénivellation importante entre le terrain et la voie bordant ce terrain.

En milieu urbain, et pour des raisons de cohérence avec le bâti environnant et les clôtures riveraines ou pour des motifs de cicatrisation du tissu urbain en cas de démolition, il pourra être imposé ou autorisé une hauteur supérieure à la norme définie ci-dessus et dans la limite de 2m00

### **2.3 Clôtures sur limites séparatives**

Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe dans toute la mesure du possible de conserver les talus existants).
- des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et doublés d'une haie.
- des haies vives constituées d'essences locales, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

Les panneaux de bois seront tolérés dans la mesure où leur hauteur est inférieure ou égale à 1m80.

Feront l'objet d'interdiction :

les murs de briques d'aggloméré ciment non enduits, les grillages sans végétation, les matériaux de fortune,...

La hauteur hors tout de la clôture sera de 1m80 hauteur maximum.

Cette hauteur ainsi définie ne concerne pas la végétation.

## **Article 1AUH11 du PLU :**

### 1. Aspect extérieur des constructions

#### 1.2 Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

Pour assurer une meilleure insertion au cadre bâti existant, les constructions devront respecter quelques règles communes de l'architecture locale, et principalement :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal *et/ou un assemblage orthogonal de rectangles,*
- *des toitures à deux pentes symétriques voisines de 45°; les croupes pouvant être tolérées sur les volumes secondaires de faible largeur,*
- des cheminées en maçonnerie, notamment si elles se situent sur les pignons.
- une largeur de pignons inférieure ou égale à 8 mètres, (cette disposition n'interdisant pas toutefois la possibilité d'appentis ou avancée sur la ou les façades,
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume.

Ces règles de base peuvent faire l'objet d'adaptations mineures en fonction de la forme du parcellaire, du cadre bâti ou de la qualité de l'architecture proposée. (Par exemple la pente de toiture pourra être réduite sur des constructions d'expression plus contemporaine.)

~~Les murs des constructions seront réalisés en pierre, en matériau enduit~~

~~Les constructions en ossature bois et bardage bois ne seront tolérées que si le contexte bâti et paysager le permet (cadre rural, champêtre ou forestier).~~

Les constructions en bois massif assemblé à mi-bois sont interdites.

Dans le cas où le cadre bâti ou naturel qui reçoit la construction le permet (terrain boisé ou isolé, terrain de grande superficie, relief accidenté, bâti environnant présentant une volumétrie non traditionnelle,..), la dite construction pourra présenter une architecture s'affranchissant de tout ou parties des règles définies ci-dessus. Le projet sera alors conçu dans le souci du respect de l'article R.111-21 et devra présenter la meilleure intégration au cadre bâti ou naturel et la meilleure qualité architecturale.

Les règles définies ci-dessus s'appliquent essentiellement aux constructions d'habitation.

Dans le cas de programme important, tel que immeuble d'habitation ou de bureaux de plusieurs niveaux, équipement public ou un immeuble à vocation commerciale,..., les règles ci-dessus peuvent être suspendues par l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire.

Celle-ci veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec le concepteur les conditions d'insertion de tels projets dans le cadre bâti et naturel qui les reçoit.

Les extensions de bâtiment existant, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les pentes de toiture, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci.

## 2. Clôtures

### 2.2 Clôtures sur rues et espaces publics

Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe dans toute la mesure du possible de conserver les talus existants).
- des muretins de pierre sèches ou de pierres scellées au mortier et non rejointoyées, et dans ce cas les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et doublés d'une haie.
- des haies vives constituées d'essences locales, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

Feront l'objet d'interdiction :

les murs de briques d'aggloméré ciment non enduits ~~et les éléments de béton préfabriqués~~, les grillages sans végétation, ~~les panneaux de bois~~, les matériaux de fortune,...

La hauteur hors tout de la clôture sera de 1m20 maximum à partir du niveau de la voie.

Cette hauteur ainsi définie ne concerne pas la végétation.

Des adaptations à cette règle seront autorisées en cas de dénivellation importante entre le terrain et la voie bordant ce terrain.

En milieu urbain, et pour des raisons de cohérence avec le bâti environnant et les clôtures riveraines ou pour des motifs de cicatrisation du tissu urbain en cas de démolition, il pourra être imposé ou autorisé une hauteur supérieure à la norme définie ci-dessus et dans la limite de 2m00

### 2.3 Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures peuvent être constituées par :

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe dans toute la mesure du possible de conserver les talus existants).
- des murets en matériaux enduits ou en pierre apparente, pouvant être surmontés d'une lisse et doublés d'une haie.
- des haies vives constituées d'essences locales, pouvant être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

Les panneaux de bois seront tolérés dans la mesure où leur hauteur est inférieure ou égale à 1m80.

Feront l'objet d'interdiction :

les murs de briques d'aggloméré ciment non enduits, les grillages sans végétation, les matériaux de fortune,...

La hauteur hors tout de la clôture sera de 1m80 hauteur maximum.

Cette hauteur ainsi définie ne concerne pas la végétation.

De plus, plusieurs définitions sont ajoutées au règlement :

#### Annexe

Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Exemples : garage, abri de jardin, remise, piscine...

#### Surface totale

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

### **Surface de plancher**

Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Emprise au sol**

Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Cette notion doit être reprise dans le PLU afin d'être applicable ou renvoyer explicitement vers la définition de l'article R.420-1

#### **4. Le déclassement d'un terrain classé en 1AUHs en zone N à Kerberennes**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) précise que :

***“Le PLU doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain”.***

En ce sens, le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille invite à :

***« Limiter la consommation foncière” et à « la recherche de disponibilité foncière dans l'enveloppe urbaine”.***

Le PLU de Landudec fixe dans son PADD la :

***« Priorité au développement du bourg, principal pôle d'habitat, de commerces et de services de la commune”.***

Ces orientations d'urbanisme ont amené les élus de Landudec à redéfinir de façon précise l'enveloppe urbaine. Afin de la définir précisément et en concordance avec l'histoire du bourg et son état actuel, il est important de comprendre cet extrait du PLU :

***“Le bourg de Landudec, seule véritable agglomération de la commune, est né et s'est développé autour du carrefour formé par les routes départementales 784 (axe Quimper - Audierne) et 143 (axe Douarnenez - Pont l'Abbé). Il est caractérisé par un développement linéaire le long de ces voies et le long des voies communales adjacentes. Ces axes forment encore aujourd'hui la principale structure du bourg.”***

Cela étant dit, la démarche a été de repérer l'espace déjà urbanisé dans le bourg de Landudec (en rouge sur le plan suivant). On remarque que de nombreux terrains y restent disponibles.

Ensuite, l'enveloppe urbaine a été dessinée en prenant en compte ces espaces urbanisés en formant 2 ellipses autour des axes routiers que sont les routes départementales 143 et 7845 (en jaune sur le plan suivant).

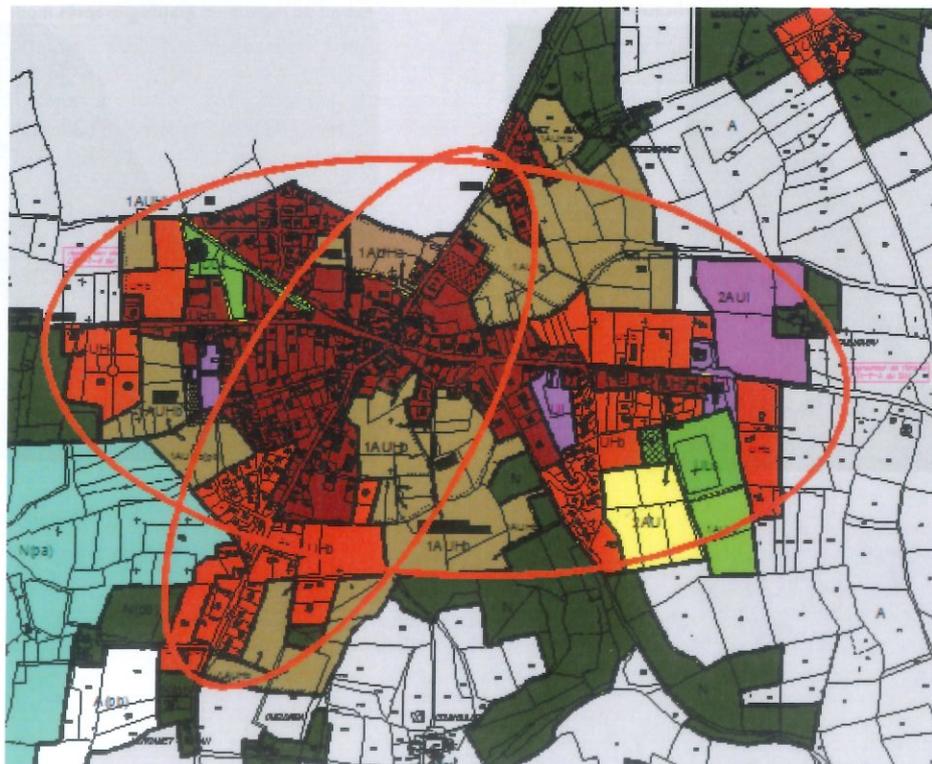


— En rouge, l'espace urbanisé début 2017

— En jaune, l'enveloppe urbaine autour des 2 axes routiers

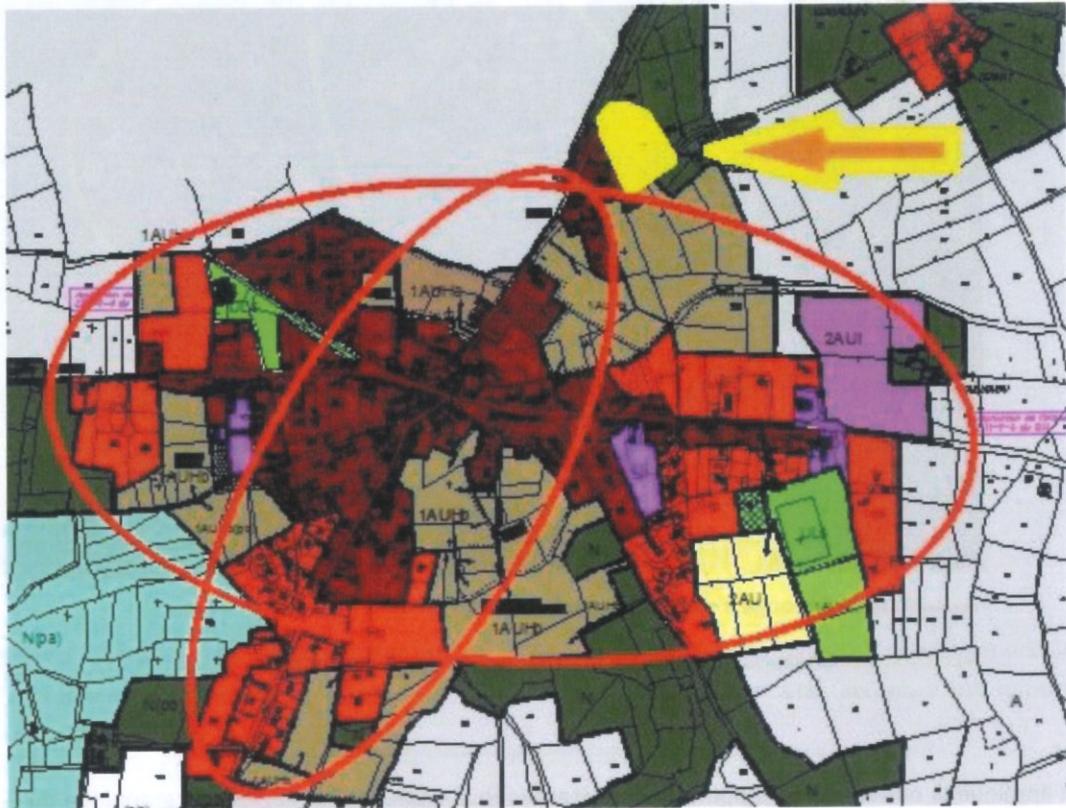
Si on applique la nouvelle enveloppe urbaine déterminée ci-dessus sur le règlement graphique du PLU, on observe que les décisions prises lors de son élaboration correspondent presque parfaitement.

#### Développement du bourg de Landudec autour des R.D. 784 et 143

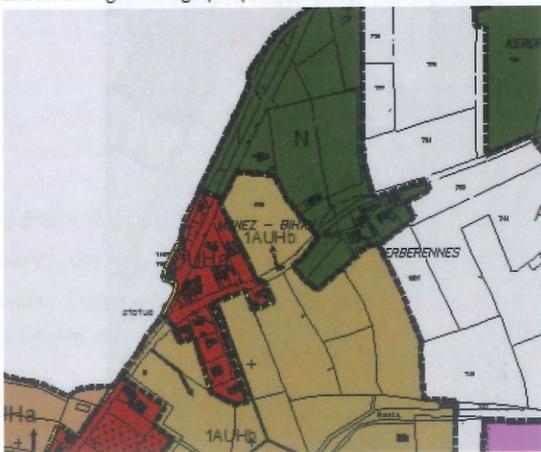


Seul un espace classé en 1AUHb est exclu de l'enveloppe urbaine. C'est pourquoi il est décidé de déclasser cette parcelle d'environ 1 hectare et de l'intégrer à la zone naturelle l'entourant.

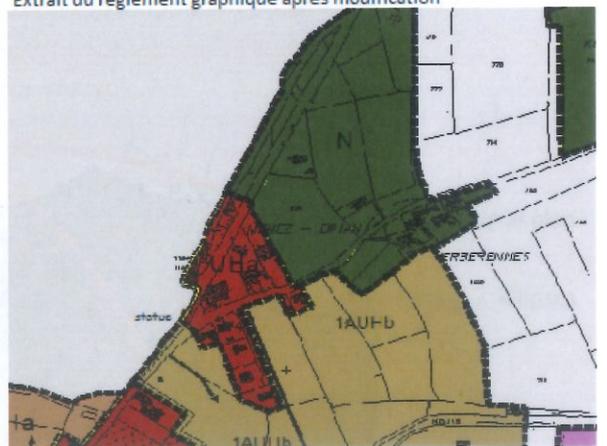
### Le terrain de Guerveur est exclu de la zone de développement du bourg



Extrait du règlement graphique avant modification



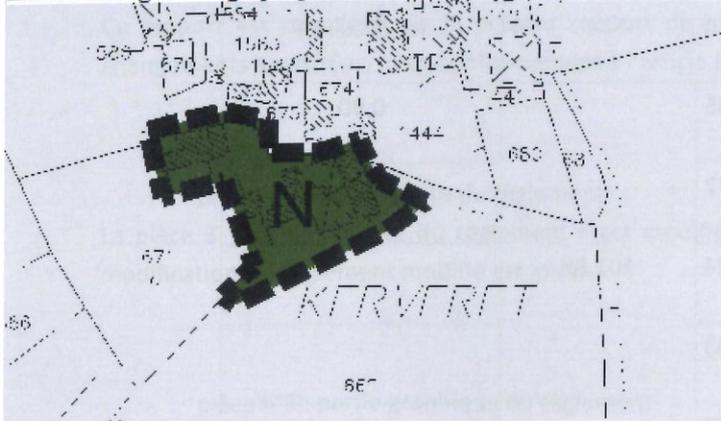
Extrait du règlement graphique après modification



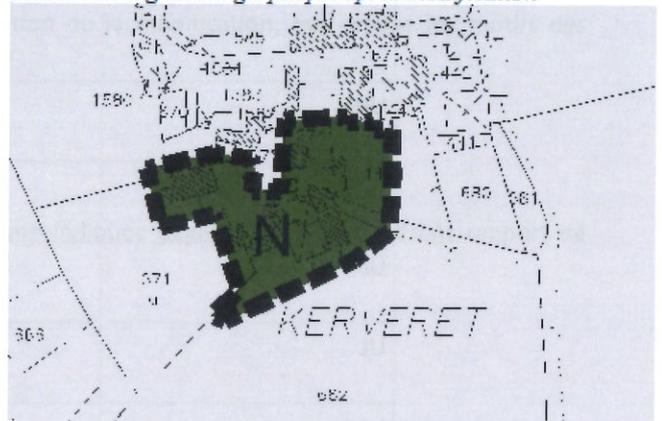
### 5. La rectification d'une erreur de zonage à Kerveret

Dans l'élaboration de son PLU, la commune a fait une erreur sur une parcelle située à Kervéret. En effet, sur la même parcelle existent plusieurs bâtiments. Deux d'entre eux ont été classés en zone Agricole alors qu'ils doivent être inclus au même titre que les autres bâtiments de la parcelle en zone Naturelle. Il n'y a plus d'activité agricole dans cette ancienne exploitation.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



**1. Le tableau des surfaces**

Conséquences de la procédure de changement de zonage, la répartition des surfaces, située page 60 du rapport de présentation du PLU, est modifiée.

Voici le nouveau tableau des surfaces :

Secteurs	Surface (en hectares)		Surface urbanisable à vocation d'habitat (en hectares)
UHa	28,35	101,88	0,90
UHb	44,77		3,60
Ui	5,24		-
UL	19,63		-
ULs	3,89		-
1AUHa	1,78	37,03	1,00
1AUHb	23,14		16,36
1AULs	1,75		-
2AU	3,14		1,9
2AUi	0,30		-
2AUL	6,92		-
A	1037,80	1037,80	-
N	818,30	875,29	-
Np	49,86		-
Neq	7,13		-
TOTAL	2052,00		24,80

## 2. Incidence de la modification sur le dossier du PLU

La présente modification apporte des changements ou des compléments aux pièces suivantes du P.L.U. approuvée le 16 septembre 2005.

- pièce n°1 : rapport de présentation

Ce rapport est complété par le présent rapport de présentation de la modification, qui expose les motifs des changements apportés, et ce conformément à l'article R. 123-2.

- pièce n°2 : partie écrite du règlement

La pièce 3 - « partie écrite du règlement » est modifiée comme indiquée pages 11 à 16 du présent rapport de modification. Le règlement modifié est joint.

- pièce n°3 : partie graphique du règlement

La pièce 4 - « partie graphique du règlement » est modifiée comme indiquée pages 8 à 10 et 17 à 20 du présent rapport de modification.

Les autres pièces du PLU ne sont pas concernées par la présente modification.