

PARTIE 5 : SURFACES DES ZONES

1. SUPERFICIE DES ZONES POS/ PLU

| Plan d'Occupation des Sols en vigueur | | | Plan Local d'Urbanisme approuvé | | | Différence POS/ PLU (ha) |
|---------------------------------------|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Zones | Ha | % de la superficie communale | Zones | Ha | % de la superficie communale | |
| UAa | 3,0 | | Ua | 10,0 | | |
| UAb | 12,0 | | Ub | 82,8 | | |
| UBa | 71,0 | | Uba | 50,1 | | |
| UBb | 101,0 | | Ud | 0,4 | | |
| UI | 21,0 | | Uib | 20,0 | | |
| | | | Uib1 | 7,3 | | |
| | | | Uib2 | 2,8 | | |
| | | | Uib3 | 6,7 | | |
| | | | Uic | 1,8 | | |
| | | | UL | 8,2 | | |
| TOTAL U | 208,0 | 9,2% | TOTAL U | 190,1 | 8,4% | -17,9 |
| NAA | 49,0 | | 1AUb1 | 0,5 | | |
| NAB | 9,0 | | 1AUb2 | 1,3 | | |
| NAi | 21,0 | | 1AUba | 4,3 | | |
| | | | 1AUL | 2,2 | | |
| | | | 1AUt1 | 2,0 | | |
| | | | 1AUt2 | 0,8 | | |
| | | | 1AUt2 | 0,8 | | |
| | | | 2AU | 12,3 | | |
| TOTAL AU | 79,0 | 3,5% | TOTAL AU | 24,1 | 1,1% | -54,9 |
| NDa | 839,0 | | Na | 572,6 | | |
| NDam | 4,5 | | Nd | 4,6 | | |
| NDc | 0,8 | | Nds | 137,0 | | |
| NDs | 125,0 | | Nh1 | 1,9 | | |
| NDb | 6,0 | | Ni | 0,7 | | |
| | | | Nj | 0,1 | | |
| | | | NL | 1,2 | | |
| | | | Nt1 | 0,4 | | |
| | | | Nt2 | 0,4 | | |
| | | | Nt3 | 8,4 | | |
| | | | Nzh | 291,9 | | |
| TOTAL N | 975,3 | 43,3% | TOTAL N | 1019,2 | 45,3% | 44,0 |
| NC | 972,8 | | Aa | 940,3 | | |
| | | | Ah1 | 3,9 | | |
| | | | Azh | 72,8 | | |
| TOTAL A | 972,8 | 0,4 | TOTAL A | 1017,0 | 45,2% | 44,2 |

Les EBC représentent une surface de 336,9 ha soit près de 15% du territoire communal.

2. LES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS

Les surfaces de zones urbaines et à urbaniser ont été significativement diminuées dans le cadre du PLU par rapport à celles inscrites au POS. En effet, elles représentaient 11,7% de la superficie totale de la commune dans le document opposable, contre **8,4% dans le PLU**.

Cette réduction est due à la volonté politique de réduire gérer au mieux la consommation des espaces agricoles et naturels au profit des zones constructible, dans le respect d'un développement maîtrisé de sa population.

Ces zones constructibles ont été en majeure partie prévus sur des secteurs déjà urbanisables au POS. En parallèle, de nombreuses surfaces urbanisables au POS ont été reclassées en zone non constructibles. Ces 2 actions expliquent l'importance de la diminution d'espaces urbanisés ou à urbaniser entre le POS et le PLU.

Ainsi, sur les 287 ha urbanisables ou à ouvrir à l'urbanisation du POS repris au PLU, seulement 8,5 ha ont été ouverts sur des secteurs inconstructibles au POS (dont 1 ha correspond à une réactualisation de l'existant, à savoir des secteurs urbanisés, repris sous un zonage non urbanisable au POS).

Par ailleurs, le zonage « urbain » a été affiné par la création de sous-secteurs U et AU avec différentes vocations :

- zone urbaine située à moins de 100 m d'une exploitation agricole (Ud) ;
- zone à usage d'équipements et/ou de loisirs (UL) ;
- zone à vocation commerciale (Uic) ;
- zone à vocation de loisirs (1AUt)...

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, et par respect des prescriptions de la Loi d'Orientation Agricole (règle de réciprocité), aucune nouvelle zone constructible n'a été créée à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs.

La **zone agricole**, dont la préservation fait partie d'une des priorités de la commune, a **gagné en superficie 44,2 ha**.

Cette augmentation est en partie due à a prise en compte de la réalité des terres appartenant aux exploitations Les zones Ah1 sont apparues au zonage du PLU, reprenant les secteurs urbanisés localisés au sein de la zone agricole. Cet affinage permet de mieux réglementer les habitations en milieux agricole, afin de limiter au maximum les nuisances pour les exploitations tout en permettant un minimum de transformation de l'existant.

Par rapport à la **zone naturelle**, la révision du PLU renforce la protection des sites et milieux en étant **agrandie de 44 ha**. Cette augmentation est due au déclassement de certains secteurs urbanisés/ urbanisables au POS mais est également la résultante d'un travail d'identification des milieux sensibles mené par la commune (zones humides, EBC, cours d'eau...).

Différents secteurs sont repris sous l'appellation « zone naturelle », dont un certain nombre correspond à des secteurs plus ou moins urbanisés : Nh1 (secteurs urbanisés associés à une zone naturelle), Nd (secteur affecté aux installations de stockage de déchets inertes au Gouerh), Ni (secteur correspondant à l'entreprise artisanale située au nord de la RN 12 à Kerhelo)...

PARTIE 6 : COMPATIBILITE AVEC LES PROJETS OU DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX ET AVEC LA LOI LITTORAL

1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS D'AURAY

1.1.1. Rappels législatifs

Art. L.122-2 du code de l'urbanisme :

« Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou une zone naturelle.

Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1^{er} janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1^{er} janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes.

Dans les communes où s'applique le premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L.752-1 du code de commerce ou l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du deuxième (1) alinéa du présent article, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma de cohérence territoriale dont le périmètre est limitrophe de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite.

1.1.2. Incidences et mesures prises dans le PLU de Landévant

La commune figure dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray institué par arrêté préfectoral du 7 juillet 2004.

A ce jour le SCOT du Pays d'Auray est toujours en phase d'élaboration mais il a été arrêté le 5 juillet 2013 (et n'est donc pas approuvé). Le PADD comporte 4 grands axes qui se déclinent en objectifs détaillés ci-dessous.

Le renforcement du capital paysager et environnemental : un impératif pour la qualité de vie, la cohésion sociale, la structuration, et les coopérations

- Une trame paysagère qui valorise les qualités des espaces du pays d'Auray
- Une gestion partagée des ressources pour une solidarité territoriale renforcée

Un développement économique fondé sur les qualités intrinsèques du pays pour mieux élever sa valeur ajoutée économique, sociale et environnementale

- Capitaliser sur les filières agricoles et marines
- Un tourisme différenciateur et désaisonnalisé
- Une filière nautique génératrice de revenus et d'image
- Une industrie qui valorise les productions liées au territoire et qui innove
- Des activités tertiaires et artisanales qui accompagnent la qualification des activités productives

Une urbanité multi-communale pour des modes de vies différents mais conciliés

- Une offre résidentielle adaptée aux besoins actuels et futurs
- Des mobilités repensées pour un territoire accessible et partagé
- Des centres urbains vitalisés pour les aménités et les services
- Une offre en équipements et services de proximité de qualité

Des objectifs de développement qui appellent une rupture dans le niveau de maîtrise des stratégies foncières et des modes constructifs

- Un modèle de développement plus équilibré et plus durable cohérent avec la stratégie économique
- Une production urbaine inventive pour un modèle qualitatif économe en foncier, tenant compte des spécificités des communes et espaces de vie page 31
- Une maîtrise et une implication dans des stratégies foncières efficaces pour assurer la réalisation des objectifs de programmation du SCOT

Les principales orientations du PLU de Landévant vont dans ce sens et le PLU s'est attaché de tenir compte des orientations du PADD et du DOO du SCOT même si celui-ci n'est pas encore approuvé.

1.2. LE PLAN LOCAL D'HABITAT (PLH) D'AURAY COMMUNAUTE**1.2.1. Les 7 axes du programme d'actions**

Le PLH est un document de planification opposable aux documents d'urbanisme. Il doit fixer les enjeux et les objectifs en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération d'Auray.

Il comprend pour cela :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et d'hébergement sur le territoire ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et des objectifs du programme pour les années à venir ;
- un programme d'actions détaillées pour l'ensemble du territoire et pour chaque secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

AXE 1 : URBANISME ET FONCIER

Interventions en matière d'urbanisme : Le PLH vise à inciter à une production plus qualitative des opérations d'aménagement. En ce sens, 2 actions sont prévues :

- Traduire les exigences de mixité dans les documents d'urbanisme :
 - Mise en place de la servitude de mixité sociale (au minimal de 20% de logements aidés dans les opérations d'aménagement).
- Mettre en œuvre les outils appropriés :
 - Les outils réglementaires et opérationnels : Droit de Prémption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique, Zone d'Aménagement Concerté, Zone d'Aménagement Différé.
 - Développer les Approches Environnementales de l'Urbanisme : Evaluer et maîtriser les impacts environnementaux des projets (de la conception à la réalisation).

Conventionnement avec Foncier de Bretagne : Il s'agit d'établir les bases d'un partenariat entre Auray Communauté et l'Établissement Public Foncier de Bretagne afin de pouvoir mobiliser les disponibilités foncières nécessaires à la réalisation des projets communaux et intercommunaux (ayant des critères de développement durable et de mixité).

Aide aux communes pour l'acquisition foncière : Il s'agit d'apporter aux communes une aide financière subsidiaire à l'intervention de Foncier de Bretagne, quand celle-ci n'est pas possible.

Aide aux communes pour l'acquisition / réhabilitation et pour l'acquisition / démolition / viabilisation : Dans le but de favoriser la production de logements locatifs aidés, il s'agit d'apporter une aide financière aux communes dans le cadre de ces opérations.

AXE 2 : PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDÉS

Exonération de la Taxe d'Aménagement

Prime à la qualité des opérations : Favoriser la qualité des opérations de logements locatifs aidés en accordant une aide financière fondée sur une analyse multicritères des projets.

Aide aux PLA-I adaptés

Aide à la réhabilitation du parc ancien : En parallèle de la construction neuve, il est nécessaire de favoriser la réhabilitation du parc existant (mises aux normes à effectuer) afin de faire pallier à la précarité énergétique et/ou d'adapter de ces logements au vieillissement et au handicap.

Encadrer la vente des logements aidés afin de reconstitution de l'offre locative, en fonction des taux de logements aidés à produire par commune (soit 3 nouveaux logements pour un logement vendu à Landévant).

Convention avec les opérateurs

AXE 3 : ACCESSION A LA PROPRIETE

- aide aux primo-accédants dans le neuf ;
- aide pour les travaux d'isolation dans l'ancien ;
- développement de la location-accession.

AXE 4 : AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE

- mise en place d'une OPAH ;
- aide à l'adaptation des logements privés ;
- conventionnement sans travaux ;
- conventionnement très social.

AXE 5 : HABITAT DES PERSONNES AGEES ET/OU HANDICAPEES

- adaptation du parc public et du parc privé au vieillissement et au handicap ;
- mise en œuvre d'un plan local de maintien à domicile.

AXE 6 : BESOINS SPECIFIQUES

- une aide aux ménages sinistrés ;
- un renforcement des dispositifs d'hébergement ;
- la mise en place d'une cellule « mal logement » ;
- un renforcement du dispositif d'accueil des gens du voyage.

1.2.2. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LE PLU

Le PLU et le PLH ne sont pas élaborés pour les mêmes échelles de temps (15 ans pour le PLU et 6 ans pour le PLH). Néanmoins, le PLU de Landévant a prévu :

- la mise en place d'une hiérarchisation des zones à urbaniser en classant les secteurs prioritaires en zones 1AU et à plus long terme en 2AU ;
- les surfaces urbanisables des zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat sont de 25 ha à 15 ans ;
- la mise en place de servitude de mixité sociale pour les zones 1AU ne présentant pas déjà trop de logements sociaux dans le même quartier (notion de répartition spatiale) ou trop éloignés des équipements (taux de 20% de Logements Locatifs Aidés imposé à toute opération produisant plus de 10 logements dans l'agglomération ;
- le PADD du PLU prévoit aussi un **taux de 5% de logements accessibles en « Prêt Social Location-Accession »** au sein des nouvelles opérations ;
- toutes les zones 1AU à vocation d'habitat sont soumises à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant les principes énoncés dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les OAP prévoient les conditions d'aménagement de chaque zone 1AU en prenant en compte la gestion économe de l'espace et le développement durable.

1.3. LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH) DU MORBIHAN

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) d'octobre 2009 a identifié de nombreux enjeux et actions à mener. Il les a territorialisés par pays.

Pour le Pays d'Auray les orientations sont les suivantes :

→ Les orientations

| Le degré de sensibilité des EPCI aux orientations départementales (Plus le nombre de + est élevé, plus le territoire est concerné) | CC du pays d'Auray | CC de la Ria d'Étel | CC des Trois Rivières | CC de la côte des Mégalithes | CC de Belle-île en Mer | Hors EPCI | Pays d'Auray |
|--|--------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|-----------|--------------|
| 1/ Promouvoir une approche cohérente du développement et de l'aménagement durable | | | | | | | |
| Organiser le développement de l'habitat | ++++ | +++ | +++ | + | ++ | + | ++++ |
| 2/ Soutenir le développement du parc social | | | | | | | |
| Accroître le taux de locatifs sociaux (privé et public) | ++ | ++++ | ++++ | ++++ | ++++ | ++++ | ++++ |
| 3/ Renforcer les actions en direction des populations ayant des besoins spécifiques | | | | | | | |
| Maintenir à domicile les personnes âgées et handicapées | ++++ | +++ | +++ | ++++ | +++ | ++++ | +++ |
| Développer l'offre en direction des populations à faibles ressources | ++++ | ++++ | ++++ | ++++ | ++++ | + | ++++ |
| 4/ Poursuivre la revalorisation du parc existant | | | | | | | |
| Réhabiliter le parc privé | ++ | + | ++ | + | ++++ | + | ++ |
| Valoriser le patrimoine social ancien | ++++ | ++ | + | +++ | + | +++ + | +++ |

Une attractivité résidentielle importante

Profitant de sa localisation sur la frange littorale et de sa position entre le pays de Vannes et le pays de Lorient, le pays d'Auray connaît un fort développement démographique entre 1999 et 2006 : +1,78% contre +0,65% entre 1990 et 1999. Les communautés de communes du pays d'Auray et de la Ria d'Étel ont particulièrement profité de cette croissance. L'emploi salarié privé a également connu une évolution favorable et supérieure à celle du département.

Le pays d'Auray est donc un territoire attractif, notamment pour les familles avec enfants ce qui a permis de limiter le desserrement des ménages (-1,06% par an entre 1990 et 1999 contre -0,70% par an entre 1999 et 2007).

Ce dynamisme s'accompagne d'une production importante de logements, avec des indices de construction largement supérieurs aux moyennes départementales.

Pour conserver son cadre de vie et rester attractif, le pays d'Auray doit organiser son développement et limiter l'impact de son urbanisation sur l'environnement (notamment en développant les documents de planification et en prenant des mesures pour économiser le foncier et réduire son coût).

Des tensions sur le marché immobilier

Malgré une production de logements très élevée, les tensions sur le marché sont souvent très fortes. Les très faibles taux de vacance le confirment : 3,2% dans le pays et jusqu'à 0,7% dans les secteurs littoraux.

En effet, le pays d'Auray est attractif à la fois pour l'habitat résidentiel classique mais également pour les résidences secondaires. Le poids de ce parc est très important : 43% des logements en 2006 dans le pays. Trois communautés de communes sont particulièrement concernées avec plus d'un logement sur 2 en résidences secondaires. Ce phénomène est dû notamment à l'achat de logements par des actifs en fin de carrière en prévision de leur retraite. Il provoque une inflation des prix et contribue à fixer des populations âgées sur le territoire, ce qui empêche un renouvellement équilibré de la population. Les indices de jeunesse dans le pays sont particulièrement bas : 0,85 en 2006 contre 1,1 dans le département.

Seule la communauté de communes du pays d'Auray possède un taux de résidences secondaires inférieur à 10%.

Pour répondre aux besoins des populations notamment les plus âgées, le pays d'Auray doit influencer la structuration et le développement des services favorisant le maintien à domicile.

Des difficultés d'installation pour les jeunes et les ménages aux revenus modestes

Face aux prix du marché, les ménages aux revenus modestes ont de plus en plus de difficultés à s'installer et à trouver des biens en concordance avec leur budget.

Seuls les ménages aisés ainsi que les pré-retraités et les retraités, souvent en provenance de l'extérieur du département, peuvent accéder à la propriété. Le parc locatif social est quant à lui très peu développé (à l'exception de la ville d'Auray et de quelques communes) alors que la population pauvre est assez fortement représentée et que le territoire a tendance à se spécialiser, notamment dans la zone littorale.

Pour diversifier l'offre et permettre une meilleure mixité, le développement du parc locatif social est primordial ainsi que celui d'une offre plus spécifique en direction des populations à faibles ressources dans un contexte d'augmentation des loyers du parc HLM ancien suite aux opérations de démolition et de réhabilitation lourdes.

Le PLU de Landévant a tenu compte de ces grandes orientations tant du point de vue de la production de différents types de logements (taille de logements, logements aidés...) que de la prise en compte de l'urbanisation sur l'environnement.

1.3. LES AUTRES DOCUMENTS

1.3.1. GENERALITES

Selon l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, **être compatible** avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT), du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) et de la charte du Parc Naturel Régional ou du parc national, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH) et des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux et des Schémas d'Aménagement (SDAGE) Loire Bretagne et de Gestion des Eaux (SAGE) Golfe du Morbihan et Ria d'Étel .

Le PLU **prend en compte**, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

1.3.2. APPLICATION A LA COMMUNE

La compatibilité avec le SCOT, le PLH, le SDAGE et le SAGE a déjà été évoquée dans le présent rapport de présentation.

La commune n'est pas concernée par un schéma de secteur, ni par la charte d'un parc naturel régional ou national, ni par un SMVM, ni par un PDU et ne peut donc se mettre en compatibilité avec ces documents.

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Bretagne a été lancé le 20/06/2011 mais n'est pas encore finalisé. La commune ne peut donc prendre en compte le SRCE Bretagne.

Elle est cependant concernée par le Plan Climat - Energie Territorial du département du Morbihan qui est en cours d'élaboration.

2. LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

2.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'AURAY COMMUNAUTE

2.1.1. Les compétences obligatoires

Développement économique :

- Aménagement, extension, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale qui sont d'intérêt communautaire,
- Création du pôle de services aux entreprises,

- Développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication ayant pour objet de favoriser :
 - l'accès aux moyens de communications électroniques à hauts débits ;
 - le développement des services innovants et des usages liés aux TIC.

Développement touristique :

- Découverte, création, mise en valeur et promotion du patrimoine vernaculaire et naturel (sentiers pédestres et parcours d'orientation),
- La Communauté de communes assure les prestations touristiques relatives à l'accueil, l'information et la promotion par le biais d'une participation à l'Office de tourisme intercommunal du pays d'AURAY dont les modalités d'actions répondent à une convention d'objectifs,
- Dans le cadre de la procédure de représentation substitution, la Communauté de communes représentera la commune de CAMORS auprès du Pays Touristique de la Vallée du Blavet pour la compétence tourisme.

Aménagement de l'espace communautaire :

- Constitution de réserves foncières pour l'exercice des compétences communautaires telles que précisées dans les statuts,
- Elaboration, approbation, suivi et révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT), des schémas de secteur et de toutes les actions s'y rattachant,
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et Zone d'Aménagement Différé (ZAD) et lotissements à vocation économique, à vocation d'habitat, créées dans le cadre du PLH.

2.1.2. Les compétences optionnelles**Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire :**

- Création, aménagement et entretien des voiries de desserte des équipements et des zones communautaires tels que définis par les statuts.

Politique du logement d'intérêt communautaire en faveur de la mixité sociale et du cadre de vie :

- Elaboration et mise en œuvre du programme local de l'habitat,
- Elaboration et réalisation des programmes de construction de logements sociaux définis dans le programme local de l'habitat,
- Etude et réalisation de résidences jeunes, foyers de jeunes travailleurs,
- Actions en faveur de l'accueil des gens du voyage : acquisition des emprises foncières, réalisation et gestion des aires et tous actes de gestion afférents à l'exercice de cette compétence.

Protection et mise en valeur de l'environnement :

- Collecte, élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés,
- Etude et mise en œuvre d'une politique de développement des énergies renouvelables :
 - Eolien : constitution et dépôt de dossier de création d'une zone de développement éolien (ZDE)
 - Filière bois-énergie

- Actions d'intérêt communautaire en faveur de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur les bassins versants des cours d'eaux alimentés par le territoire géographique d'Auray Communauté,
- Dans le cadre de la procédure de représentation substitution, la communauté de communes représentera les communes d'Auray, et de Pluneret auprès du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Golfe du Morbihan pour la compétence protection de la ressource en eau.

Culture et sport :

- Toute étude visant à définir l'intérêt communautaire d'équipements ou de services sportifs, culturels et de loisirs,
- Etude, construction, aménagement et gestion d'équipements sportifs, culturels et de loisirs d'intérêt communautaire
- Participation à des actions ou évènements culturels ou sportifs d'intérêt communautaire.

2.1.3. Les compétences facultatives**Action sociale :**

- Adhésion à l'association Pole Santé Service pour le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination).

Emploi et formation professionnelle :

- Adhésion à la Maison de l'emploi et de la formation professionnelle (MDEFP) du Pays d'Auray.

Transport et déplacements :

- Organisation et gestion de circuits de transports publics réguliers de voyageurs sur le territoire communautaire par délégation du Conseil Départemental du Morbihan.

2.1.4. Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU de Landévant a pris en compte les orientations intercommunales qui ont plusieurs enjeux sur la commune :

- prise en compte du SCOT ;
- prise en compte du PLH ;
- les zones d'activités économiques ;
- le développement du tourisme et des énergies renouvelables ;
- des transports collectifs (pôle multimodal de la Gare) et des déplacements doux.

2.2. LE PAYS D'ACCUEIL TOURISTIQUE PAYS TOURISTIQUE D'AURAY - BAIE DE QUIBERON

Les Pays Touristiques sont des territoires animés par des structures intercommunales et couvrent l'intégralité de la Région Bretagne. Ils ont vocation à fédérer l'ensemble des acteurs, en terme d'ingénierie touristique, afin d'élaborer et de mettre en œuvre des projets de développement d'économie touristique. Ils confortent et développent durablement l'activité des territoires.

Les Pays Touristiques sont signataires d'une charte régionale qui définit les principes de références liées au fonctionnement, à l'action et à la structuration de l'économie touristique des Pays. C'est un contrat d'engagement auprès des partenaires locaux et des partenaires institutionnels comme l'Etat, la Région et les départements.



3. LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

3.1. L'EXTENSION DE L'URBANISATION

3.1.1. Rappels législatifs (article L.146-2 du code de l'urbanisme)

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- **de la préservation des espaces et milieux définis à l'article L.146-6,**
- **de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,**
- **des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.**

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les « schémas de cohérence territoriale » et les « plans locaux d'urbanisme » doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

3.1.2. La capacité d'accueil résidentielle

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune s'appuient notamment sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

La prospective de développement adoptée par les élus est celle d'une croissance de la population et des logements, légèrement inférieure à celle observée depuis 10 ans (2,2% pour le PLU contre 3,9% réellement observé entre 1999-2009). Landévant s'affirme donc toujours comme une commune d'accueil pour de nouveaux habitants et soucieuse de préserver son cadre de vie.

Le **gain de population estimé à 15 ans serait ainsi d'environ 1000 habitants** (en tenant compte d'une diminution du taux d'occupation par logement passant de 2,5 en moyenne 2,3 habitants par logement).

Cet objectif nécessitera, en prenant une densité moyenne de production de logements de 22 logts/ha (y compris les 20% VRD), une **surface à réserver à l'urbanisation à vocation d'habitat d'environ 28 hectares**.

Cette surface reprend les zones en extension, c'est-à-dire les secteurs non urbanisés au POS voués à accueillir des habitations au PLU, mais également les zones de réinvestissement urbain. Ces dernières représentent 22% de la totalité des secteurs à urbaniser, soit environ 6,8 ha.

Comme cela a été présenté dans la partie diagnostic du présent rapport de présentation, les équipements communaux socioculturels, sportifs et éducatifs vont devoir être complétés en vue de permettre une offre suffisante vis-à-vis des nouveaux habitants qui vont être accueillis endéans les 15 ans du PLU.

Landévant possède un réseau d'assainissement collectif qui dessert la plus grande partie de l'agglomération ainsi que le hameau de Mané Kerverh et le secteur de Mané Craping/ Prad er Houarh. Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration située « Impasse de Brenneuge » qui a une capacité de traitement de 7600 EH, 455 Kg/j de DBO5 et 600 m³/j

L'assainissement est autonome sur le reste de la commune ne concerne que 4 secteurs : le village de Locmaria, les hameaux de Kerzard et Mané Lann Vraz, l'entreprise située à Kerhelo.

Tous les zones à urbaniser prévues au présent PLU sont soit raccordées soit raccordables au réseau collectif (sauf au niveau du village de Locmaria), soit aptes à recevoir un dispositif d'assainissement individuel.

Afin de préserver la qualité des sites et des paysages, les zones d'urbanisation prévues par la commune sont situées en extension de l'agglomération de Landévant ou du village de Locmaria, ou en densification des zones mitées existantes (= urbanisation des parcelles résiduelles en 'dents creuses' dans les hameaux).

3.1.3. La capacité d'accueil touristique

La commune de Landévant dispose d'un linéaire littoral préservé, offrant peu d'aménagement touristique et de valorisation afin d'assurer la protection du site. L'attractivité touristique est donc réduite, les visiteurs se reportant d'avantage sur communes côtières à proximité.

Ainsi, l'offre d'hébergement touristique est très peu développée puisque la commune ne compte qu'un camping privé de moins de 6 emplacements au village de Locmaria, auxquels s'ajoutent les quelques gîtes et autres chambres d'hôtes hébergements disponibles sur la commune.

Par ailleurs, les résidences secondaires sur la commune sont peu nombreuses (et en baisse) sur la commune, représentant une proportion d'environ 7% du parc immobilier (soit 94 logements en 2009).

Le projet de création d'un centre de loisirs avec hébergements touristiques sous forme d'Habitations Légères de Loisirs autour de l'étang de Kerhaut viendra judicieusement compléter l'offre d'hébergement touristique de la commune. Il ne s'agit pas d'un développement touristique directement lié à la présence de la mer mais plutôt tourné vers un tourisme vert.

L'assainissement sera vu au moment du permis d'aménager global mais le réseau collectif passe au niveau de la rue de l'Etang et pourrait permettre le raccordement des zones AU (au minimum la zone 1AUt2).

3.1.4. La capacité d'accueil d'activités économiques

La commune de Landévant, grâce à la présence de la RN 165 et d'une gare, occupe une position particulièrement intéressante pour l'accueil de nouvelles activités économiques.

Le POS avait déjà réservé d'importantes superficies à cette vocation à proximité de ces 2 axes de communication, mais certaines zones sont encore disponibles. Le PLU conforte cette affectation, permettant de continuer l'accueil d'entreprises nouvelles au sein d'un zonage déjà existant (ne reste que quelques parcelles disponibles dans la zone d'activités de Mané Craping).

Un nouveau supermarché vient d'être construit sur une zone NA du POS et occupe tous l'espace réservé au PLU et identifié en zone d'activités commerciales et de services.

Les possibilités d'implantation de nouveaux commerces de proximité ont été prises en compte en réalisant 2 périmètres de diversité commerciale au centre bourg et autour du Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de la Gare. La préservation des locaux commerciaux existants a aussi été prise en compte en interdisant leur changement de destination vers de l'habitat le long des rues commerciales principales du bourg.

3.2. LES COUPURES D'URBANISATION

Rappels législatifs

« Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation » (Art. L.146-2).

La mise en place de coupures d'urbanisation préservant des fenêtres sur le littoral ou assimilé a pour objectif de rompre les linéaires. Ces coupures permettent de préserver des milieux naturels de profondeur variable entre les espaces urbanisés dans une commune où la pression urbaine et touristique est très forte.

La loi ne définit pas clairement la notion de coupures d'urbanisation.

La circulaire du 22 octobre 1991 définit les coupures d'urbanisation comme : composantes positives qui séparent selon leur échelle des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité ».

Les espaces servant de coupures d'urbanisation sont à la lecture de l'article L.146-2 des espaces naturels qu'ils soient improductifs ou productifs. Ainsi trois catégories d'espaces sont alors concernées :

- les espaces remarquables de l'article L.146-6 CU,
- les espaces naturels reconnus par la commune tels que les zones humides, les bois...,
- les espaces destinés à l'agriculture.

Il faut souligner que le juge administratif n'est pas lié par les limites communales pour préserver des espaces naturels séparant 2 zones urbanisées sur deux communes différentes. Ainsi, une coupure d'urbanisation peut séparer 2 secteurs urbanisés sur la même commune, ou 2 secteurs urbanisés de 2 communes différentes.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Quatre coupures d'urbanisation existent sur la commune dont celle constituée par la rivière de Guillemin, qui constitue la limite avec les communes voisines de Landaul et Pluvigner.

Les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral définies sur la commune :

- à l'ouest et au nord du Bourg,
- à l'est entre le bourg et Locmaria,
- en limite est de la commune.

Le vallon de Sulierne (à l'ouest de l'agglomération)

Le vallon naturel de Sulierne marque les limites occidentale et nordique de l'agglomération de Landévant, constituant une interface avec les zones agricoles alentours.

Constitué de zones humides, de cours d'eau de forêts et d'un plan d'eau (Kerhaut), il est le refuge de nombreuses espèces animales et végétales. En effet, les prairies halophiles succédant aux boisements caducifoliés créent de nombreux milieux offrant une diversité écologique intéressante.

Ces espaces naturels sont pour beaucoup classés en Nzh et sont ceinturés par de nombreux secteurs Na.

La périphérie est de l'agglomération

Plusieurs vallons orientés nord-sud marque la coupure d'urbanisation orientale de l'agglomération, évitant ainsi un développement de l'urbanisation à partir de Landévant ou de Locmaria.

Ces vallons sont composés de zones humides peu boisées mais présentant des alignements d'espèces caducifoliées qui présentent un intérêt biologique important.

Le zonage dominant de ces secteurs est Nzh, mais des zones Azh ou Na cloisonnent ces milieux à préserver.

La vallée de Guillemin (limite Landévant/Landaul/Pluvigner)

Ce cours d'eau marque la limite communale de Landévant et constitue un corridor écologique majeur de la commune. Son identification en tant que coupure d'urbanisation vise à éviter tout développement de l'urbanisation de Landévant vers Landaul.

Cette vallée, fortement boisée, comprend de nombreuses zones humides (prairie) et un cours d'eau important, rejoignant la Ria d'Étel au sud.

Le vallon boisé de Kermein

Ce cours d'eau marque la limite communale de Landévant et constitue un corridor écologique majeur de la commune. Son identification en tant que coupure d'urbanisation vise à éviter tout développement de l'urbanisation de Landévant vers Landaul.

Cette vallée, fortement boisée, comprend de nombreuses zones humides (prairies) et un cours d'eau important, rejoignant la Ria d'Étel au sud.

Toutes ces coupures d'urbanisations sont préservées dans le PLU par leur classement en zones naturelles ou agricoles.

3.3. LE LIBRE ACCES AU RIVAGE

Rappels législatifs (article L.146-3 du code de l'urbanisme)

« Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès au public de celui-ci ».

La **Servitude de Passage des Piétons sur le Littoral (SPPL), tracé de droit qui assure le libre accès du public au littoral**. Cette servitude entraîne pour les propriétaires des terrains et leurs ayants droit l'obligation de laisser aux piétons le droit de passage et de n'apporter à l'état des lieux aucune modification de nature à faire, même provisoirement, obstacle au libre passage des piétons... ».

Incidences et mesures prises dans le PLU

La servitude est indiquée dans la description des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme. Par contre, elle n'a pas été établie sur le terrain et ne figure donc pas sur le plan des servitudes d'utilité publique. Les cheminements doux existants et ouverts à la circulation ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme.

3.4. LES AGGLOMERATIONS, LES VILLAGES ET LES ESPACES PROCHES

3.4.1. Rappels législatifs (article L.146-4 du code de l'urbanisme)

« I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le PLU doit respecter les dispositions de cet accord.

III. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°86-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le PLU peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de 100 m, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient ».

3.4.2. Identification et justification des agglomérations, villages et hameaux de la commune de Landévant

LA NOTION D'AGGLOMERATION AU SENS DE LA LOI LITTORAL : 1 AGGLOMERATION BI-POLAIRE

Une agglomération est constituée par un ensemble urbain ayant une densité importante, composé d'un centre et de ses quartiers périphériques, situés en continuité.

Il s'agit d'un lieu de vie majeur d'une commune, où se trouvent des équipements, des commerces, des services, etc, qui vivent à l'année.

Une seul espace urbanisé correspond aux critères des agglomérations sur le territoire de Landévant :

Le bourg de Landévant et ses extensions récentes

Le centre bourg ancien s'articule autour de deux places, développées depuis deux axes anciens de circulation que sont actuellement la RD 765 et la RD 24 : la Place de l'église et la place Saint Michel, plus au nord. Ces deux centralités constituent, avec la route de l'église qui les relie, le centre bourg de Landévant et rassemble une majorité de commerces et services.

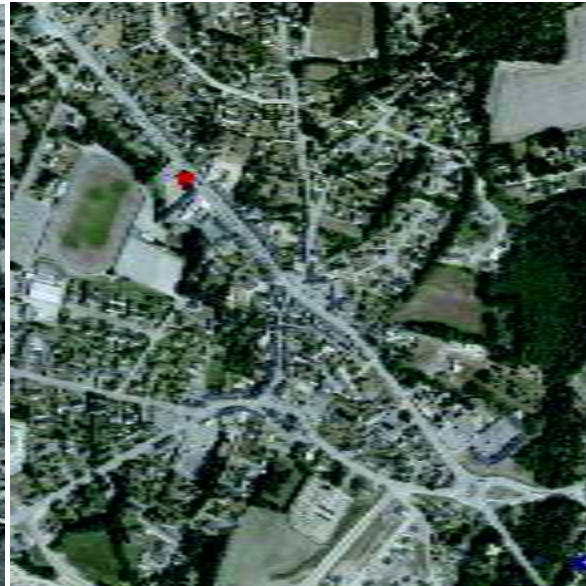
Depuis la place Saint Michel, en direction du nord-ouest, la rue Nationale constitue le troisième élément structurant du centre, accueillant également une diversité importante de commerces, services et équipements (dont la mairie).

Depuis ce centre ancien, de nombreuses zones d'extension se sont développées depuis 60 ans.

Photographie aérienne de 1950



Photographie aérienne de 2012



Ces extensions se présentent essentiellement sous formes de lotissements pavillonnaires.

Plusieurs contraintes ont entraîné la configuration actuelle du bourg, étendu en direction de l'ouest et de l'est :

- présence du domaine du château de Lannouan au nord,
- voie ferrée et voie express au sud,
- vallée à l'est (au niveau de Mané Kerverh)
- vallée et étang à l'ouest (au niveau de Kerault).

De récents aménagements ont permis d'épaissir le tissu urbain et de conforter l'agglomération du bourg en une entité homogène.

Les densités sont ici moindre qu'au niveau du centre bourg, mais le modèle dominant de construction étant des lotissements, l'urbanisation reste relativement économe en espace, hormis au niveau de quelques extensions périphériques, créées par d'anciens hameaux rejoints par l'urbanisation.

Ces dernières présentent un type d'habitat plus linéaire, présentant localement une organisation plus compacte autour des noyaux anciens, à l'origine constitués de fermes.

Les parties ouest et est de l'agglomération de Landévant sont désormais reliées par une véritable épine dorsale de l'agglomération : la coulée verte urbaine. Il s'agit d'un espace vert qui intègre le ruisseau de Talvern et qui permet de relater d'amener la nature en ville. Le projet de PLU prévoit d'ailleurs de renforcer le rôle à la fois écologique et de cohésion sociale de cette coulée verte urbaine en y accolant une nouvelle salle polyvalente.

Le projet e PLU prévoit aussi de développer les circulations douces dans cette coulée verte du ruisseau de Talevern, à la fois pour :

- renforcer les interconnexions inter-quartiers,
- le développement des loisirs de plein air (cheminements doux de loisirs),
- un aspect plus écologique et pédagogique (nature en ville, poumon vert, découverte des zones humides).

La principale zone d'activités de la commune se trouve au sud de l'agglomération. Elle est située à proximité des axes majeurs de communication que sont la voie express et la voie ferrée, et s'impose dans le paysage comme une entité à part du bourg de Landévant, du fait notamment des coupures liées aux axes.

- **Mané Craping/ Prad er Houarh**

Ce secteur occupe une place particulière puisqu'il représente le nouveau poumon économique de Landévant et de sa région grâce à l'existence de la ZA communautaire de Mané Craping qui s'est développée au sud de la RN 165. Ce secteur est aussi composé d'habitations anciennes et plus récentes qui se sont développées le long des axes routiers. Outre les entreprises artisanales et industrielles de la ZA, il accueille aussi un restaurant gastronomique et une aire de covoiturage.

La présence de la rupture dans l'urbanisation liée à la présence de la route nationale en 2X2 voies et ses accotements, crée une coupure d'urbanisation qui permet difficilement de justifier que ce secteur fait partie de l'agglomération de Landévant située immédiatement au nord.

C'est pourquoi ce secteur est considéré comme un espace physiquement urbanisé (ou une zone de densité significative) détaché de l'agglomération et non comme un village ou un hameau. Cette définition entraîne, comme pour la notion de hameau, une impossibilité de s'étendre.

LA NOTION DE VILLAGE AU SENS DE LA LOI LITTORAL : 1 VILLAGE

Un village est constitué d'un ensemble de constructions, organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre et comportant un ou des lieux de vie tout au long de l'année.

Ce qui caractérise un village c'est son unité, qualifiée notamment par la continuité, par l'organisation et l'implantation du bâti.

A partir d'une agglomération ou d'un village, les mêmes possibilités d'urbanisation sont offertes :

- rénovation, extension, changement de destination des bâtiments existants
- densification à l'intérieur du tissu urbain existant
- et/ou extension au-delà des limites du tissu urbain existant, à partir du moment où l'extension se situe en continuité
- zonages possibles du PLU : U, 1AU, 2AU

Un seul espace urbanisé correspond aux critères du village sur le territoire de Landévant :

- **Le village de Locmaria :**

Ce secteur est situé à l'est de l'agglomération (moins de 3 km du centre-bourg de Landévant), à proximité de la commune de Landaul. Il est traversé par la route de Locmaria et il est relié par un cheminement doux jusqu'au centre bourg.

Il est composé d'une trentaine de maison et comprend une chapelle, celle de Sainte-Anne et une boulangerie traditionnelle.

Ce village bénéficie de tous les équipements publics d'infrastructure : eau potable, incendie et éclairage public.

LA NOTION DE HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT AU SENS DE LA LOI LITTORAL : AUCUN

Un hameau nouveau intégré à l'environnement est caractérisé par 3 composantes :

- Un hameau : constitué par une forme urbaine cohérente et modeste
- Nouveau : c'est-à-dire situé en dehors de la continuité d'une agglomération ou d'un village, sur un site vierge ou à partir de quelques bâtiments isolés
- En harmonie avec son environnement : c'est-à-dire intégré au site en cohérence avec l'environnement bâti et naturel

Cependant, la jurisprudence n'a pas encore défini cette notion et **aucun hameau nouveau intégré à l'environnement n'a été identifié au PLU de Landévant.**

LA NOTION DE HAMEAU AU SENS DE LA LOI LITTORAL : 3 HAMEAUX ET 1 ENTITE PHYSIQUEMENT URBANISEE

Sur les hameaux, les extensions urbaines ne sont pas possibles, ce qui n'exclue pas l'insertion de quelques constructions dans une logique de densification (« dent creuse ») dès lors qu'il n'y a pas d'extension de l'urbanisation. Sont autorisés la rénovation, extension, changement de destination des bâtiments existants.

3 espaces urbanisés et constructibles correspondent aux critères du **hameau** sur le territoire de Landévant et **1 espace physiquement urbanisé** à vocation d'activités :

- **Le hameau de Kerzard-Izel**

Ce hameau correspond à un lotissement relativement récent, implanté autour de plusieurs anciennes qui ne sont plus en activité. Il reste très peu de lots à construire en densification de ce hameau, qui est situé à 2,5 km au nord de l'agglomération de Landévant via la RD 24. Il était inclus dans le Plan d'Occupation des Sols comme zone urbanisable très large. Outre des habitations de particuliers, il comporte des bâtiments d'activités situés à l'ouest de la RD 24 et qui n'ont pas été repris dans la nouvelle délimitation du hameau du PLU par rapport à la loi Littoral.

- **Le hameau de Mané Kerverh**

Situé à l'est de l'agglomération, ce hameau s'est lui aussi développé autour d'un noyau d'anciens bâtiments de ferme. Des constructions plus récentes y sont venues s'y adjoindre sous la forme de lotissement sous la forme de constructions individuelles. Il compte environ 25 habitations et offre quelques possibilités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il est desservi par tous les réseaux y compris l'assainissement collectif

Trois espaces urbains et constructibles ne correspondent pas directement aux critères de définition du hameau mais constitue des entités urbaines physiquement urbanisées sur le territoire de Landévant :

- **Le hameau Mané Lann Vraz**

Ce secteur situé au sud-est de l'agglomération n'est composé que d'une 12^{aine} d'habitations récentes dont la construction a été rendue possible par le zonage du POS. La réduction de la consommation foncière et l'identification des zones voulues par le PLU ont détaché ce secteur de la zone constructible. Situé le long de l'ancienne RD, devenue voie communale, suite à la réalisation de la déviation, ce hameau ne permet qu'une densification en façade de voie puisque la majorité des constructions s'y sont réalisées en fond de parcelles.

- **L'entreprise de Kerhelo**

Ce secteur situé au sud-est de l'agglomération et au sud de la nouvelle déviation, correspond à une ancienne zone constructible du POS qui a été sérieusement réduite suite à l'intégration de l'inventaire des zones humides. Afin de ne pas obérer sur cette activité économique de menuiserie industrielle (fabrication d'abris de jardin, garages,

carports..), un zonage constructible à vocation d'activités a été maintenu. Ce secteur étant entouré de zones humides, les possibilités de développement des activités sont limitées à de la densification ou des extensions limitées.

3.4.3. Délimitation et justifications des espaces proches de Landévant

La Loi ne définit pas ce qu'est un espace proche du rivage, et il est impossible d'en formuler une définition unique, compte tenu de la diversité du territoire.

Trois critères permettent d'identifier les espaces proches :

- « l'influence maritime » et notamment la visibilité rivage/ terrain,
- les caractéristiques paysagères, écologiques ou topographiques de l'espace concerné,
- la distance qui sépare le terrain du rivage (entre 0 et 2000 m, voire plus).

Les espaces proches ont été définis dans la proposition de l'Etat en 1997. La limite retenue ici tient compte de ces différents critères et les combine. Néanmoins la proposition étatique a été affinée à une échelle plus pertinente en compatibilité avec la limite des espaces proches données dans le SCOT du Pays d'Auray.

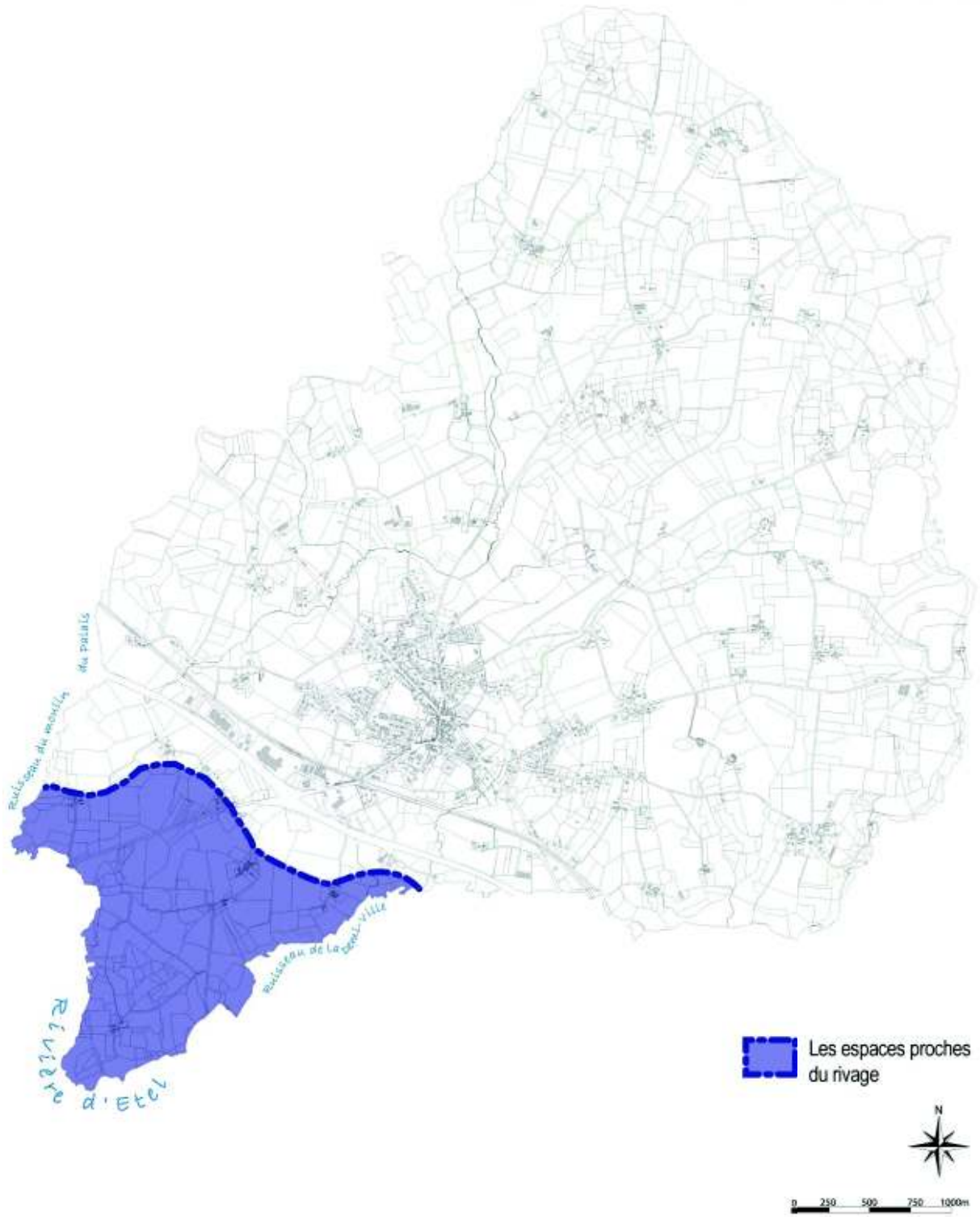
La configuration du territoire de la commune de Landévant limite les espaces proches du rivage à l'extrême sud de la commune. Bien que classée comme commune littorale, Landévant n'est concernée par le rivage maritime que dans son extrémité sud qui a conservé son caractère naturel et sauvage.

D'ouest en est, la limite des espaces proches part du nord du lieu-dit de Kerbodo jusqu'au hameau de Coëtrival puis longe la voie communale jusqu'à l'intersection de Mané Craping où le tracé rejoint celui de la RD 33. La limite traverse ensuite la RN 165 jusqu'à la voie ferrée pour redescendre jusqu'au hameau de Coëtel en limite communale avec Landaul.

LANDEVANT

**DELIMITATION DES ESPACES
PROCHES DU RIVAGE**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

3.4.4. L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches

LA NOTION D'EXTENSION LIMITEE DANS LES ESPACES PROCHES AU SENS DE LA LOI LITTORAL

L'extension limitée s'entend tout d'abord sur le plan quantitatif, c'est-à-dire la surface. Même si aucun seuil n'est indiqué dans la loi, les opérations d'urbanisation doivent être dimensionnées par rapport à l'espace urbanisé de référence (environ 30% d'augmentation souvent admis).

Elle s'entend ensuite sur le plan qualitatif, c'est-à-dire dans la limitation des impacts de l'urbanisation sur le paysage, les milieux naturels et l'environnement d'une façon générale.

Les espaces proches concernent :

- toute la zone d'activités de Mané Craping ;
- la partie sud à vocation d'habitat de Mané Craping.

L'extension des secteurs d'urbanisation se fera uniquement au niveau de l'agglomération de Landévant pour lui donner une forme urbaine plus cohérente et homogène conformément aux principes du Grenelle de l'environnement et au niveau du village de Locmaria. Ces deux entités sont situées en dehors des espaces proches.

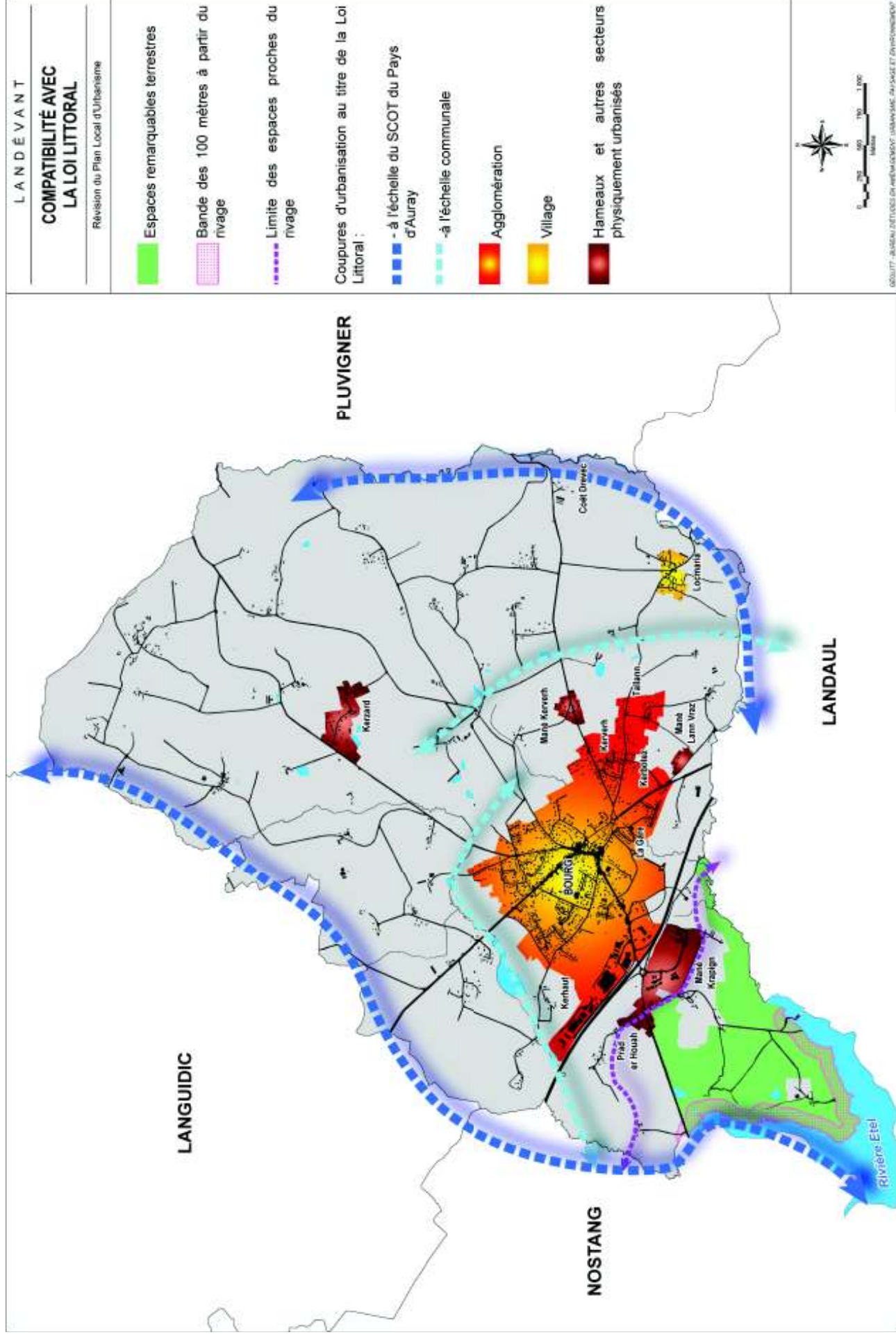
Aucune zone d'extension de l'urbanisation (zones AU), au sens strict du terme (périphérie de l'urbanisation existante), n'est présente dans les espaces proches au projet de PLU.

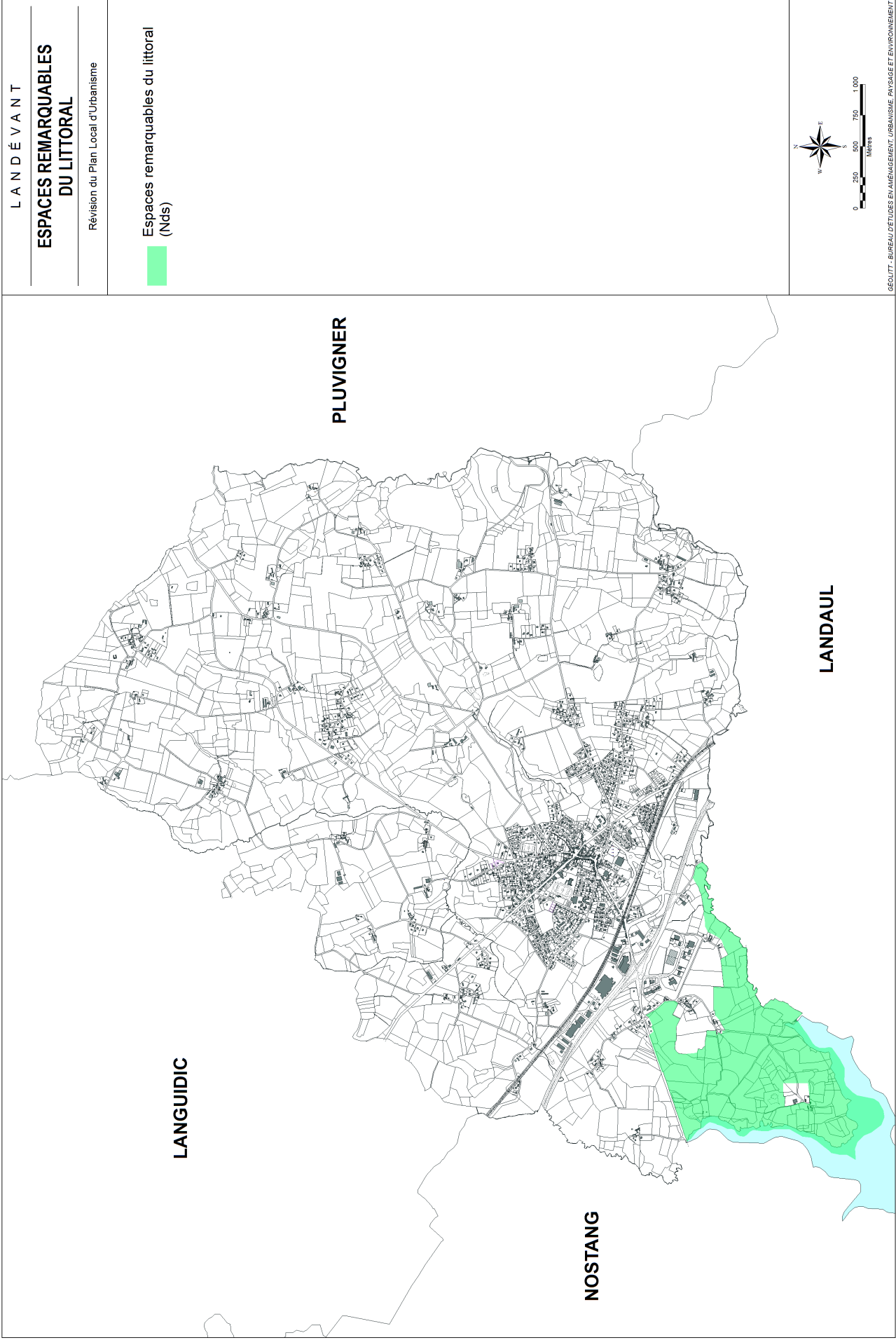
Dans le secteur de Mané Craping que ce soit pour les activités ou pour l'habitat, les possibilités de densification sont limitées aux terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La surface restant disponible à la construction pour l'habitat identifiée au nord du restaurant « La Forestière » ne représente que 6% de la surface totale de la zone Ub. La surface totale de la zone Uib restant à construire ne représente que 25% de la surface totale de la zone Uib (ou 18% de l'ensemble du secteur constructible de Mané Craping/ Prad er Houarh).

3.4.5. La bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage

Malgré le manque de fiabilité et de précision à l'échelle cadastrale de la limite haute du rivage, cette bande des 100 m a été figurée sur le règlement graphique.

Elle a été réalisée à partir des données SIG de la base de données Carthage – Sandre 2011. Une délimitation la plus précise possible est présentée dans les cartes suivantes.





3.5. L'AMENAGEMENT DE CAMPINGS

Rappels législatifs (article L.146-5 du code de l'urbanisme)

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4. »

Incidences et mesures prises dans le PLU

Il n'existe qu'une aire d'accueil de campeurs sur la commune de Landévant. Il s'agit d'un camping rural qui fonctionne sans autorisation préfectorale puisqu'il ne permet pas l'accueil de plus de 6 abris de camping ou de 20 campeurs. Ce terrain est géré par un non agriculteur de Locmaria, et a fait l'objet d'une déclaration à la mairie (d'où leur nom de terrain « déclarés »). Aucun équipement n'est prévu sur le terrain accueillant les tentes puisque les sanitaires et autres points d'eau sont situés dans le secteur Ud attenant. Ce terrain de camping « déclaré » est donc en partie zoné en Aa et en partie en Ud et n'a donc pas fait l'objet d'un zonage particulier.

3.6. LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES

3.6.1. Rappels législatifs (article L.146-6 du code de l'urbanisme)

*« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols **préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.***

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 précitée.

Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. »

3.6.2. Délimitations et justifications des espaces remarquables

La définition des espaces remarquables vise à préserver les espaces la plus riches, les plus fragiles ou les plus rares d'un point de vue environnemental.

Au sens du code de l'urbanisme, un espace est remarquable, dès lors qu'il présente un intérêt écologique, paysager ou culturel, ou qu'il fait partie de la liste dressée à l'article R.146-1 du CU (liste non limitative).

La délimitation des espaces remarquables arrêtée dans le POS du 06 juillet 1998 a été reconduite dans le Plan local d'urbanisme.

La prise en compte des espaces remarquables, se traduit dans le présent document par le classement en zone Nds qui assure la protection des sites et paysages remarquables.

Ainsi sont concernés par le zonage Nds, afin de les préserver, les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Sur la commune de Landévant 4 secteurs ont été inventoriés :

- les vasières du ruisseau du Pont du Palais ;
- la bande côtière depuis la pointe du Listoir jusqu'au Palais ;
- les vasières et la frange terrestre du ruisseau de La Demi Ville ;
- la retenue de La Demi Ville.

A ces secteurs, **ont été incluses les parties sud-est du site Natura 2000 et la partie non agricole du lieu-dit Listoir** pour garantir une meilleure protection du site Natura 2000 et une homogénéité de préservation du secteur du Listoir (sauf au niveau de l'exploitation agricole pérenne maintenu en zone A pour pérenniser le siège et l'activité agricole).

Rappelons l'argumentaire développé pour chacun de ces espaces, par la DDEA du Morbihan, lors de la révision du POS de 1998.

- Les vasières du ruisseau du Pont du palais :

Intérêt écologique :

Ce site abritant des vasières et une grande concentration d'espèces animales et végétales, est entièrement situé sur le Domaine Public Maritime. Il se situe sur la partie naturelle d'un estuaire et présente un intérêt écologique et paysager exceptionnel. Il est d'ailleurs inventorié ZNIEFF n°117 : « estuaire de la rivière d'Etel ». L'on rencontre sur le secteur des vasières et schorres étroits à forte épaisseur de vase ; ils sont occupés par une végétation halophile variée incluant des espèces indicatrices de dessalure. Il faut également noter que plusieurs zones d'interpénétration terre/mer entre le schorre et la lande boisée se retrouvent à hauteur de Lann er Valé.

Cet espace accueille des espèces rares telles que la spartine maritime espèce végétale en voie de disparition ou la loutre d'Europe. Le caractère retirée de la zone amène une fréquentation par de nombreux oiseaux

aquatiques (Limicoles, Courlis, Anatidés). On peut aussi relever que l'espace est un territoire servant de « nurseries » pour le Tadorne de Belon pendant la période printanière et estivale.

Enfin ce site est aussi territoire de chasse pour le Balbuzard.

Intérêt paysager :

Les vasières du ruisseau du pont du Palais offre un paysage de fond de ria attrayant par son originalité. En effet les contacts de végétation terrestres et marines, son isolement et l'absence de bâti confèrent à ces lieux une atmosphère sauvage qui est renforcée par l'équivalence de paysage sur la rive opposée.

Il convient également de noter la présence d'une ancienne pêcherie faite de fascines en forme de « V », ouverte dans le sens du flot, associé à un gué d'accès caillouteux ; ouvrage qui semble assez rare de nos jours.

- la bande côtière depuis la pointe du Listoir jusqu'au Palais :

Intérêt écologique :

Cette partie naturelle de l'estuaire, composée de bois et de landes présente un très fort intérêt écologique.

En amont, l'on retrouve de grands boisements dominés par le pin maritime sur une lande haute à Ajoncs et landes à bruyères étendues. Ces landes humides en transition avec le schorre offrent un milieu de grande originalité écologique et rare à l'échelon national.

Autour de la pointe du Listoir une zone agricole s'étend avec encore quelques belles haies de prunelliers et de chênes pédonculés. Enfin d'un point de vue faunistique, la bande côtière accueille de nombreuses huppés fasciées et les engoulevents nichent dans les bois de Lann er Valé.

Intérêt paysager :

Cette partie du littoral est un véritable écrin paysager de la ria d'Étel. Essentiellement boisée avec quelques cultures et prairies sur des pentes douces qui jouxtent le rivage, le site est encadré par de très belles haies. Il faut aussi souligner que le site est préservé ; on n'y trouve aucune trace d'urbanisation littorale même ancienne. L'idée est donc de continuer cette préservation en restreignant le plus possible la fréquentation humaine.

-Vasières et frange terrestre du ruisseau de La Demi-Ville :

Intérêt écologique

Le site offre un caractère varié ; accueillant landes, boisements, marais et vasières, il est une partie naturelle de l'estuaire d'Étel. Cet espace est lui aussi identifié au titre de l'inventaire ZNIEFF n°117 « estuaire de la rivière d'Étel ». Le caractère très retiré de la zone en fait un lieu privilégié qui attire de fortes concentrations de Laridés (mouettes, goélands) ; il est aussi un territoire de nidification pour les Tadornes et de chasse pour le Balbuzard pêcheur. Enfin, le site sert aussi de zone d'hivernage complémentaire des grandes vasières de Gouarde et Kérihuélo.

Sur la partie terrestre, une zone bocagère semi ouverte se prolonge en amont par une lande partiellement boisée. Cette lande semi humide supporte une grande diversité d'espèces végétales telles que l'Ajonc de Le Gall, la bruyère cendrée ou la Callune, abritée par une pinède.

Intérêt paysager :

Le site découvre un paysage typique du fond de la rivière d'Etel avec une imbrication étroite entre le domaine marin et le domaine terrestre. L'on trouve ici encore, un schorre linéaire assez étroit et des vasières. La vue offre une très riche palette de texture et de coloris naturels dans un espace non bâti où des contacts très intéressants se font entre végétation salées et hauteurs boisées.

- Retenue de La Demi-Ville :

Intérêt écologique :

Ces boisements et marais présentent un fort intérêt écologique. Le site est un vallon assez étroit s'écoulant entre deux secteurs de pentes marquées couvertes de bois feuillus relayés en fond de vallée par des taillis humides denses. La zone est humide et linéaire le long des berges du ruisseau avec un faciès saumâtre peu étendu installé en arrière de la digue du moulin.

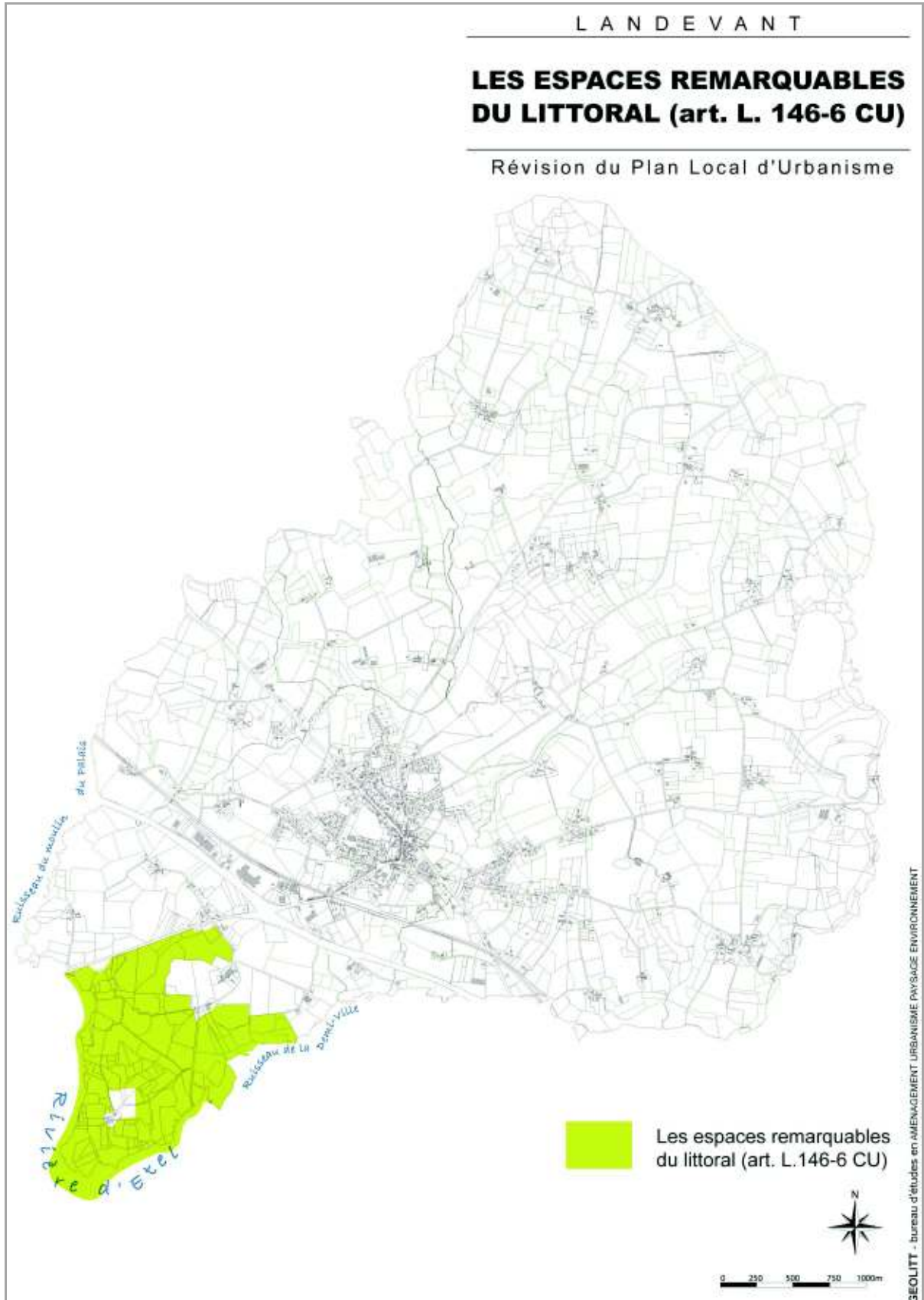
Le secteur est également une zone refuge pour les échassiers, canards car il présente une grande richesse piscicole.

Intérêt paysager :

L'intérêt paysager du site est remarquable ; des cultures ouvertes et boisements de feuillus occupent alternativement le coteau qui surplombe la vallée. La zone touffue est difficilement accessible ce qui lui donne une forte connotation sauvage.

Enfin, il faut souligner que cette ancienne retenue est en voie de comblement par la végétation palustre.

L'ensemble de ces espaces remarquables bénéficie d'un zonage protecteur Nds et représente un total de 137,04 ha à terre et 19,34 ha soit environ 156,4 ha.



3.7. LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

3.7.1. Rappels législatifs (article L.146-6 du code de l'urbanisme)

« Le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la Commission départementale des Sites. »

3.7.2. La proposition communale présentée à la CDNPS

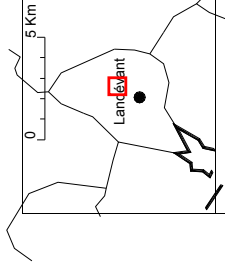
Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs sur la commune plusieurs critères ont été retenus :

- la configuration des lieux : les espaces désignés au titre de la loi littoral sont vierges de toutes constructions et présentent un aspect d'unité paysagère homogène ;
- l'importance et la qualité du boisement ;
- les enjeux en matière d'habitat écologique notamment dans les secteurs concernés par le site Natura 2000.

Huit boisements ont ainsi été identifiés comme significatifs au titre de la loi littoral :

- du boisement situé au nord de la pointe du Listoir, du site Natura 2000 et de la RD 33 ;
- du vaste ensemble boisé de la vallée du ruisseau de Kergroëz depuis le Moulin de Kergroëz jusqu'au lieu-dit de Kerlois ;
- du boisement du domaine de Lannouan ;
- du boisement en fond de domaine de Lannouan à proximité du lieu-dit du Lennic ;
- de l'espace boisé à proximité de la carrière de Kergante ;
- du boisement de Kerdreïn au nord de la commune ;
- du boisement sur le vallon de Kerveno Le Val au-dessus du Pont de Séludiern ;
- du bois de la chapelle Sainte Brigitte.

D'autres boisements sont proposés en EBC au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Toutefois, à la vue de leurs caractéristiques ces boisements n'entrent pas dans le champ d'application de l'obligation de classement en EBC visée à l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme.

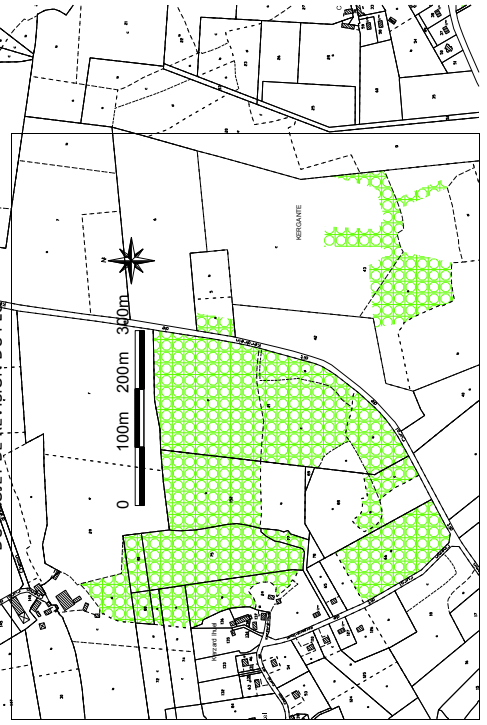


BOISEMENT DE LA CARRIERE DE KERGANTE

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PROJET DE REVISION DU PLU



L a n d é v a n t

LOCALISATION

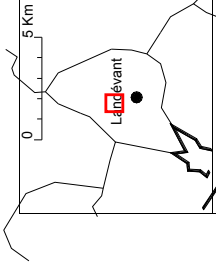
Révision du Plan Local d'Urbanisme

| | |
|---|--|
| Situation géographique | - Boisement situé au centre du territoire communal, au nord-est du bourg de Landévant. |
| Configuration des lieux Topographie | - Massif boisé situé entre le hameau de Kerdard Izel et la carrière de Kergante. - Les autres terrains alentours sont utilisés pour l'agriculture. - Le boisement est situé sur un monticule avec une altitude variant de 40 m à 65 m NGF. |
| Surface | - Surface totale de près de 17,9 hectares. |
| Homogénéité | - Ensemble boisé dense et fermé. - Le verger est exclu du boisement à classer. |
| Protections existantes et inventaires patrimoniaux | - Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement. |
| Essences Faune / Flore | - Le boisement est essentiellement composé d'essences feuillues telles que le chêne, châtaigniers, bouleaux et hêtres. - Quelques espèces de résineux sont localisées (épicéas, pin sylvestre). - Une plantation de jeunes chênes rouge d'Amérique est incluse au classement. |
| Constructions | - Le boisement permet d'isoler les habitations des hameaux des activités de la carrière. Une percée a été mise en place pour permettre la réalisation d'une voie de desserte de la carrière sans passer par la voie communale existante afin de sécuriser les entrées/ sorties sur la RD 24 au nord. |
| Rôle/ utilité | - Le boisement situé entre une carrière et une zone habitée sert d'écran contre les nuisances de la carrière (bruit, poussière...) - Le boisement constitue un espace vert fréquenté par les habitants du hameau de Kerdard Izel. |
| Dimension paysagère | - Situé sur un petit monticule, le boisement a un impact paysager important renforcé par son aspect compact. |

Le boisement au sud de la carrière de Kergante est rajouté au secteur à classer. Bien que séparé du boisement principal, il présente des caractéristiques biologiques, paysagères semblables. De plus son rôle d'isolant acoustique de la carrière est non négligeable pour les habitants de Kergante.



Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche



BOISEMENT DE LA CHAPELLE SAINTE BRIGITTE

L a n d é v a n t

LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE

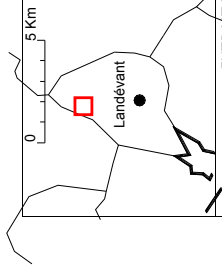


EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PROJET DE REVISION DU PLU

| | |
|---|---|
| Situation géographique | <ul style="list-style-type: none"> - Boisement situé au centre ouest du territoire communal. - Boisement situé en sortie nord-ouest du bourg le long de la RD 765. |
| Configuration des lieux | <ul style="list-style-type: none"> - Massif boisé situé autour de la zone humide liée au ruisseau de Suliérne. |
| Topographie | <ul style="list-style-type: none"> - Boisement appartenant à la vallée boisée et naturelle du Suliérne en limite d'agglomération de Landévant. - Le relief est peu marqué. L'altitude varie de 15 à 25 m NGF. |
| Surface | <ul style="list-style-type: none"> - Surface totale de près de 9,8 hectares. |
| Homogénéité | <ul style="list-style-type: none"> - Boisement dense et fermé. - Boisement situé de part et d'autre du ruisseau du Suliérne. Les rives et les prairies humides associées ne sont pas classées. |
| Protéctions existantes et inventaires patrimoniaux | <ul style="list-style-type: none"> - Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement. |
| Essences / Flore | <ul style="list-style-type: none"> - La composition floristique évolue en fonction du degré d'humidité des sols impliquant une mosaïque végétale. - Le boisement est très humide comme le témoigne la présence d'une saulaie. Toutefois, le comblement est important et de jeunes chênes se développent. - Sur les points les plus hauts, des espèces acidophiles se développent telles que le châtaignier, le bouleau et des espèces de résineux au-dessus de fourrés d'ajoncs. |
| Construction | <ul style="list-style-type: none"> - Il n'existe aucune construction dans la surface à classer. - Un chemin creux traverse le boisement. - La chapelle Sainte Marguerite est exclue ainsi que les arbres remarquables qui lui sont associés. |
| Rôle / utilité | <ul style="list-style-type: none"> - Boisement présentant un intérêt biologique intrinsèque fort. - Le boisement permet de participer à l'autoépuration des eaux du bassin versant du ruisseau du Suliérne. - Le chemin creux est entretenu et bien conservé et sert de sentier de randonnée. |
| Dimension paysagère | <ul style="list-style-type: none"> - Le boisement ferme le paysage de la vallée humide du Suliérne. - Le boisement confère au site de la Chapelle Ste Marguerite un caractère d'havre de paix. - Le boisement est situé en limite de l'agglomération de Landévant donnant à l'entrée de ville un caractère naturel et vert. |



Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche

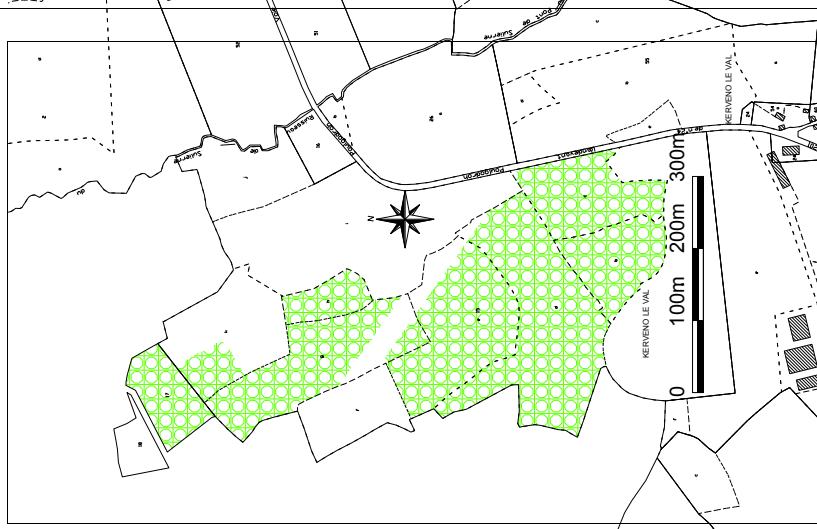


BOISEMENT DE KERVENO LE VAL

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PROJET DE REVISION DU PLU



L a n d é v a n t

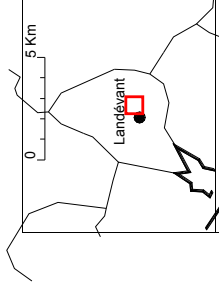
LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

| | |
|---|---|
| Situation géographique | - Boisement situé au nord-ouest du territoire communal, à proximité du Pont de Sullierne. |
| Configuration des lieux | - Massif boisé situé en milieu de zone agricole. |
| Topographie | - Boisement situé dans la continuité d'une zone boisée de Languidic. - Boisement se développant sur les versants d'un sursaut topographique correspondant au ruisseau du Pont de Sullierne. - Altitude varie entre 25 à 55 m NGF. |
| Surface | - Surface totale de près de 13,02 hectares. |
| Homogénéité | - Boisement homogène dans sa composition floristique. - Boisement d'un seul tenant, dense et peu structuré. |
| Protections existantes et inventaires patrimoniaux | - Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement. |
| Essences Faune / Flore | - Le boisement est constitué d'espèces caducifoliées typiques de la région avec des châtaigniers, chênes et bouleaux. - Des espèces de résineux sont localisées. |
| Construction | - Il n'existe aucune construction dans la surface à classer. - La servitude liée au transport de l'énergie électrique est prise en compte |
| Rôle / utilité | - Boisement présentant un intérêt biologique intrinsèque fort. - Le boisement permet de participer à l'autoépuration des eaux du bassin versant du ruisseau du Pont de Sullierne. |
| Dimension paysagère | - Cette entité boisée présente une qualité paysagère remarquable. De par sa position géographique, le boisement est visible depuis de nombreux points de la commune. - le boisement a une position élevée et permet une rupture dans un paysage agricole relativement vallonné et fermé. |



Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche

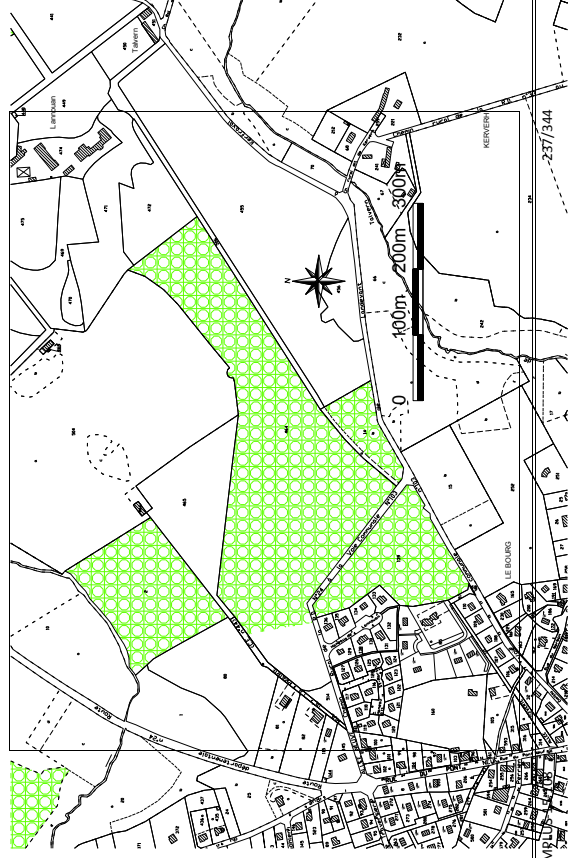


BOISEMENT DU DOMAINE DE LANNOUAN

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PROJET DE REVISION DU PLU



L a n d é v a n t

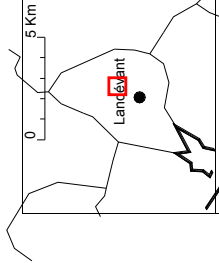
LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

| | |
|---|---|
| Situation géographique | - Boisement situé au centre du territoire communal, à la sortie nord-est du bourg de Landévant. |
| Configuration des lieux Topographie | - Massif boisé lié au domaine du château de Lannouan. - Le boisement se situe à la limite du bourg dans des espaces à vocation agricole et naturelle. - Massif boisé sans relief prononcé variant d'une altitude de 20 m à 35 m NGF. |
| Surface | - Surface totale de près de 14,9 hectares. |
| Homogénéité | - Boisement de grande taille entourant l'allée menant au château de Lannouan. - Boisement dense et homogène. - Une partie du boisement est séparé de la propriété privée du château par un chemin rural. |
| Protections existantes et inventaires patrimoniaux | - Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement. |
| Essences Faune / Flore | - Le boisement présente une diversité floristique importante : - Le boisement longeant l'allée est constitué d'une magnifique futaie de hêtre parmi laquelle de nombreux individus sont remarquables accompagnés de chênes, châtaigniers et épicéas. - Le reste du boisement est composée par une futaie relativement jeune de feuillus parmi lesquels on recense chêne, châtaignier, hêtres, acacia, noisetiers, érables; et quelques espèces de résineux. |
| Construction | - Le boisement appartient à la propriété du château de Lannouan mais celui-ci est exclu de la surface boisée à classer. |
| Rôle / utilité | - Le boisement est intégré dans une propriété privée inaccessible. Seule la portion de boisement extérieure est traversée par des sentiers de randonnée fréquentés. |
| Dimension paysagère | - Cette entité boisée présente une qualité paysagère remarquable. La futaie de hêtres de part et d'autre de l'ancienne allée du château est bordée par un muret empierré. La verticalité des fûts de hêtre renforce la profondeur et la linéarité de l'allée. - Le reste du boisement est relativement fermé et inaccessible renforçant le caractère intime du site patrimonial de Lannouan. |

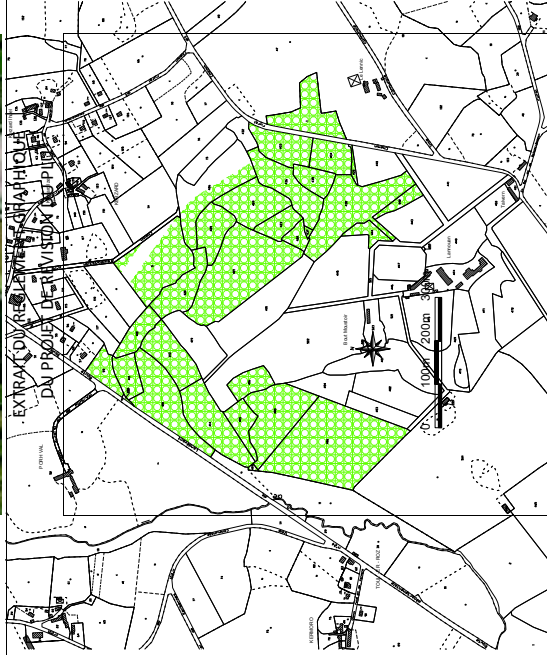


Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche



BOISEMENT DU LENNIC

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



L a n d é v a n t


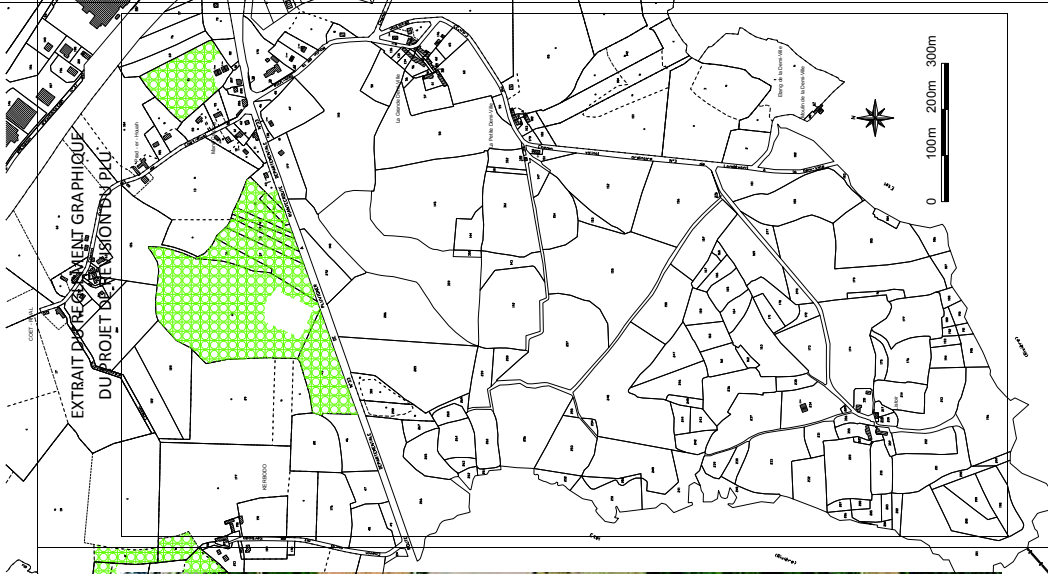
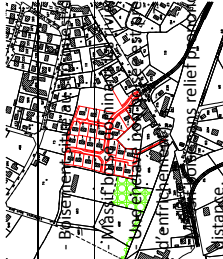
LOCALISATION

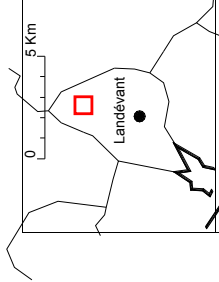
Révision du Plan Local d'Urbanisme

| | |
|---|---|
| Situation géographique | - Boisement situé au centre du territoire communal, au nord-est du bourg de Landévant. - Massif boisé appartenant au domaine du château de Lannouan. |
| Configuration des lieux | - Le boisement dans la propriété du château qui est entouré d'espaces à vocation agricole et naturelle. |
| Topographie | - Massif boisé situé sur un petit monticule peu prononcé passant d'une altitude variant de 30 m à 45 m NGF. |
| Surface | - Surface totale de près de 28,7 hectares. |
| Homogénéité | - Boisement de grande taille, dense et homogène. - Une partie du boisement est séparé de la propriété privée du château par le chemin rural de Talvern à Kerdrein. |
| Protections existantes et inventaires patrimoniaux | - Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement. |
| Essences Faune / Flore | - Bien que séparé en deux parties, le boisement constitue une unité floristique. Le boisement est constitué par un ancien taillis de châtaignier peu exploité mêlé d'une futaie de chênes et de hêtres. |
| Constructions | - Le boisement appartient à la propriété du château de Lannouan mais celui-ci est exclu de la surface boisée à classer. - La servitude liée au transport de l'énergie électrique est prise en compte |
| Rôle / utilité | - Le boisement est intégré dans une propriété privée inaccessible. |
| Dimension paysagère | - Le boisement dense ferme le paysage et empêche toute vue sur le château de Lannouan, renforçant ainsi le caractère intime des lieux. - Le boisement se situe sur un petit vallon et constitue un point d'appel visuel fort dans le paysage de la commune de Landévant. |



Espaces boisés classés significatifs sur la planche

| | | | |
|--|---|---|--|
|  <p>EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE</p> |  <p>EXTRAIT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME GRAPHIQUE DU PROJET DE REVISION DU PLU</p> | <p>BOISEMENT DE LA POINTE DE LISTOIR</p> | <p>LOCALISATION</p> <p>Révision du Plan Local d'Urbanisme</p> |
| <p>L a n d é v a n t</p> | | | |
| <p>Situation géographique</p> |  <ul style="list-style-type: none"> - Boisement du territoire communal, le long de la Ria d'Étel. - Mésotopographie présente (lande ou prairie permanente en voie d'entretien) dans un relief peu marqué passant de 15 à 25 m NGF sur une longue distance. - Surface totale de près de 117 hectares. - Boisement principallement dominant la Ria d'Étel. - Boisement dense mais limité au sud par la RD 33. | | |
| <p>Configuration des lieux Topographie</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Boisement en limite des espaces remarquables du littoral (article L.146-6 Code de l'Urbanisme) - Boisement situé dans le périmètre des espaces proches du littoral (article L.146-7 Code de l'Urbanisme) - Boisement en limite des Espaces Naturels Sensibles du département (articles L.146-8 Code de l'Urbanisme) et du site Natura 2000 de la Rivière d'Étel. | | |
| <p>Surface</p> | <p>Le boisement présente un grand intérêt botanique en raison de la diversité des espèces le constituant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La plus grande partie du boisement est constitué par de pins et de feuillus sur landes humides à ajoncs et bruyère. | | |
| <p>Homogénéité</p> | <p>LEGENDE de toute construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boisement présentant un intérêt écologique fort intrinsèque mais également dans le maintien de végétaux biologiques locaux. | | |
| <p>Protections existantes et inventaires patrimoniaux</p> | <p>- Le boisement assure un rôle « tampon » entre les vasières maritimes et les landes de la Ria d'Étel (site Natura 2000) et le milieu continental agricole ou urbanisé (hameau et ZA de Man Crapting), notamment pour l'avifaune.</p> | | |
| <p>Essences Faune / Flore</p> | <p>- Cette entité boisée présente une qualité paysagère intéressante sur un point relativement haut. Le boisement s'ouvre progressivement sur la Ria d'Étel dont les vasières ternes à marée basse contrastent avec les couleuvres vives de la lande humide.</p> | | |
| <p>Constructions</p> | <p>1AUBa Zone à vocation d'habitat</p> <p>1AUBc Zone à vocation commerciale</p> <p>1AUC Zone à vocation agricole</p> <p>1AUBZ Zone à vocation d'habitat</p> | | |
| <p>Rôle / utilité</p> | <p>Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche</p> | | |
| <p>Dimension paysagère</p> | <p>NB : le secteur sud de la pointe de Listoir a été totalement déclassé des EBC par rapport au POS pour une meilleure gestion écologique du site. (voir note page 21 et suivantes).</p> | | |

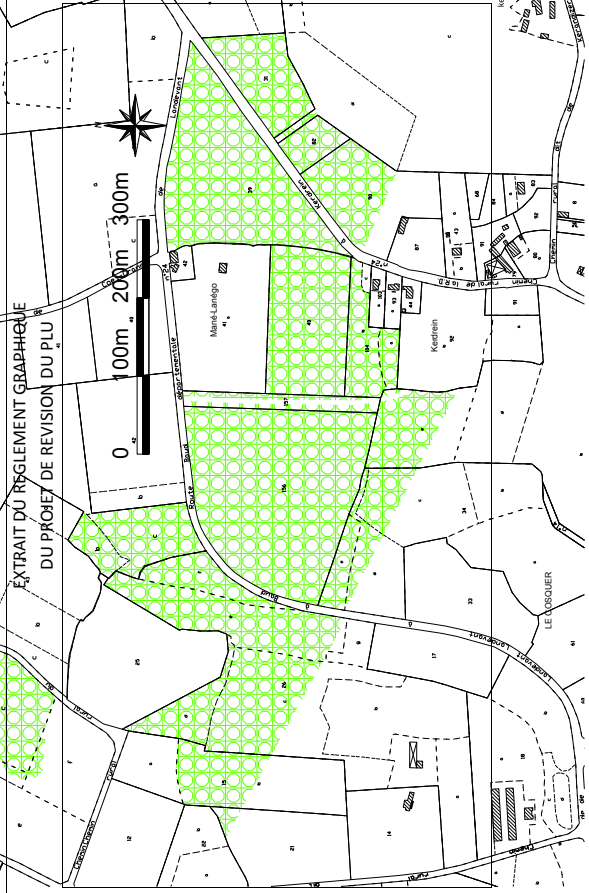


BOISEMENT DE MANE LANIEGO - KERDREIN

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIEENNE



EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PROJET DE REVISION DU PLU



L a n d é v a n t

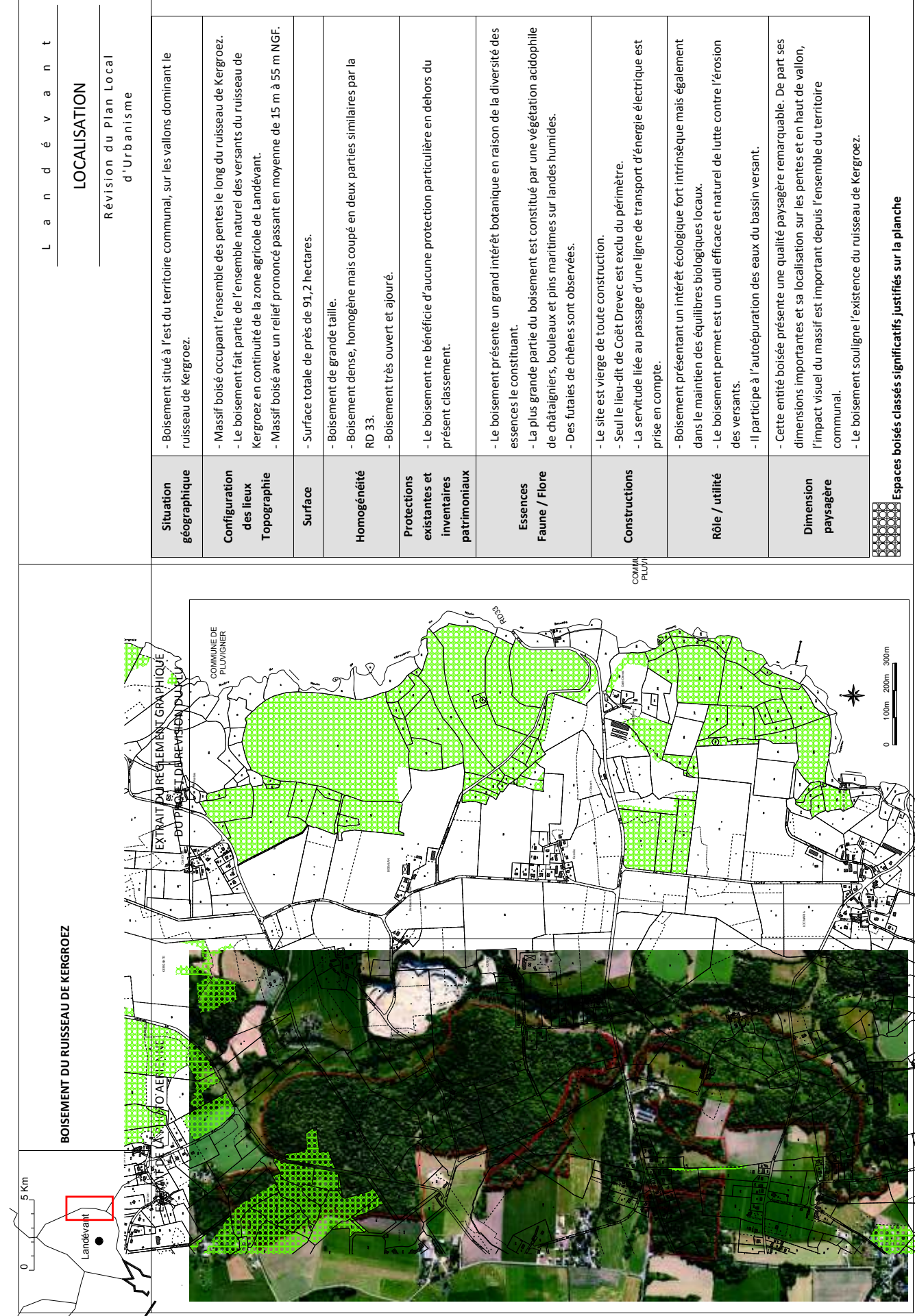
LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

| | |
|---|---|
| Situation géographique | - Boisement au nord du territoire communal, à proximité du lieu-dit de Kerdreïn. |
| Configuration des lieux Topographie | - Massif boisé situé en milieu de zone agricole. Des hameaux agricoles tels que Kerdreïn se situent à proximité. - Massif boisé se développant sur les versants de deux petits sursauts topographiques de part et d'autre d'une vallée liée au ruisseau de Mané Gagn. - L'altitude varie entre 40 et 75m NGF. |
| Surface | - Surface totale de près de 20,54 hectares. |
| Homogénéité | - Boisement homogène dans sa composition floristique. - Boisement dense et fermé. - Boisement traversé par la RD 24 et par le chemin rural de Kerdreïn. |
| Protections existantes et inventaires patrimoniaux | - Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement. |
| Essences Faune / Flore | - Le boisement est constitué d'espèces caducifoliées typiques de la région avec un taillis de châtaigniers sous futaie de chênes et de hêtres. D'autres espèces de feuillus sont repérés telles que noisetiers, bouleaux. - Des espèces de résineux sont localisées. - Il n'existe aucune construction dans la surface à classer. - Une servitude liée au passage d'une ligne de transport d'énergie électrique implique est située au sud du boisement. |
| Construction | - Boisement présentant un intérêt biologique intrinsèque fort. |
| Rôle / utilité | - L'espace boisé de part et d'autre du ruisseau de Mané Gagn permet de préserver la qualité des eaux et de favoriser l'évaporation des eaux de ruissellement du bassin versant. |
| Dimension paysagère | - Cette entité boisée présente une qualité paysagère remarquable. De part sa position géographique, le boisement présente un impact visuel fort. - Le boisement longe la RD 24 et permet une rupture dans le paysage routier. Depuis la route, un paysage de vallon encaissé et humide s'ouvre progressivement vers un espace plus ouvert et plat de prairies humides. |



Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche



L a n d é v a n t

LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

| | |
|---|--|
| Situation géographique | - Boisement situé à l'est du territoire communal, sur les vallons dominant le ruisseau de Kergroez. |
| Configuration des lieux Topographie | - Massif boisé occupant l'ensemble des pentes le long du ruisseau de Kergroez. - Le boisement fait partie de l'ensemble naturel des versants du ruisseau de Kergroez en continuité de la zone agricole de Landévant. - Massif boisé avec un relief prononcé passant en moyenne de 15 m à 55 m NGF. |
| Surface | - Surface totale de près de 91,2 hectares. |
| Homogénéité | - Boisement de grande taille. - Boisement dense, homogène mais coupé en deux parties similaires par la RD 33. - Boisement très ouvert et ajouré. |
| Protections existantes et inventaires patrimoniaux | - Le boisement ne bénéficie d'aucune protection particulière en dehors du présent classement. |
| Essences Faune / Flore | - Le boisement présente un grand intérêt botanique en raison de la diversité des essences le constituant. - La plus grande partie du boisement est constitué par une végétation acidophile de châtaigniers, bouleaux et pins maritimes sur landes humides. - Des futaies de chênes sont observées. |
| Constructions | - Le site est vierge de toute construction. - Seul le lieu-dit de Coët Drevec est exclu du périmètre. - La servitude liée au passage d'une ligne de transport d'énergie électrique est prise en compte. |
| Rôle / utilité | - Boisement présentant un intérêt écologique fort intrinsèque mais également dans le maintien des équilibres biologiques locaux. - Le boisement permet est un outil efficace et naturel de lutte contre l'érosion des versants. - Il participe à l'autoépuration des eaux du bassin versant. |
| Dimension paysagère | - Cette entité boisée présente une qualité paysagère remarquable. De part ses dimensions importantes et sa localisation sur les pentes et en haut de vallon, l'impact visuel du massif est important depuis l'ensemble du territoire communal. - Le boisement souligne l'existence du ruisseau de Kergroez. |



Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche

3.8. LA CREATION DE ROUTES NOUVELLES

Rappels législatifs (article L.146-7 du code de l'urbanisme)

« La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucune route nouvelle de type voie de transit n'est prévue à court terme dans la bande de 2000 m.

4. LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI BARNIER

4.1. RAPPELS LEGISLATIFS ET CONTEXTE

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite loi Barnier) s'applique au niveau de la RN 165 sur la commune de Landévant avec une marge inconstructible de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette loi a été codifiée à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et stipule que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L.122-1-5.

Elle ne s'applique pas aux :

- *constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Cette **dérogation a été faite**, pour les 2 zones à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services, **lors de la révision du POS approuvé en 1998** par l'Atelier du Paysage et d'Environnement FAYOLLE afin de ramener la marge de recul de 100 m à 50 m.

Les 2 zones concernées étaient des zones NAI au POS en extension nord de la ZA de La Gare et au sud de la RN 165 au niveau de la ZA de Mané Craping.

Actuellement, dans les bandes de 100 m de l'axe de la RN 165, **toute l'extension de la ZA de La Gare est physiquement urbanisée ainsi quasiment toute la zone de Mané Craping sauf la parcelle attenante au rond-point de l'échangeur de Mané Craping qui bénéficie d'un permis de construire accordé**. Il n'y a plus aucune parcelle constructible dans la bande des 100 m.

Afin de rappeler que ces 2 zones aujourd'hui classées en Uib au PLU, ont bénéficié d'une dérogation à la loi Barnier en 1998, l'argumentaire et la justification de l'étude faite à l'époque a été reprise ci-dessous. Depuis, la zone de Mané Craping a bénéficié de quelques petites adaptations lors de la modification du POS de 2006 et lors de la présente révision du POS en PLU, tout en respectant les 5 critères dérogatoires (prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages).

4.2. ZA DE MANE CRAPING

4.2.1. Diagnostic

1- Caractéristiques paysagères du site global

a) Le relief

La configuration générale du relief révèle un paysage nivellement ondulé, culminant à la cote 45 au Nord-Est du bourg.

L'interfluve séparant les vallons des ruisseaux de Suliern/La Demi-Ville présente un tracé de ligne de crête dessinant grossièrement un arc de cercle. Cette particularité permet de circonscrire l'aire de visibilité de la zone Mané-Craping à un amphithéâtre, entr'ouvert au Sud par le réseau hydrographique.

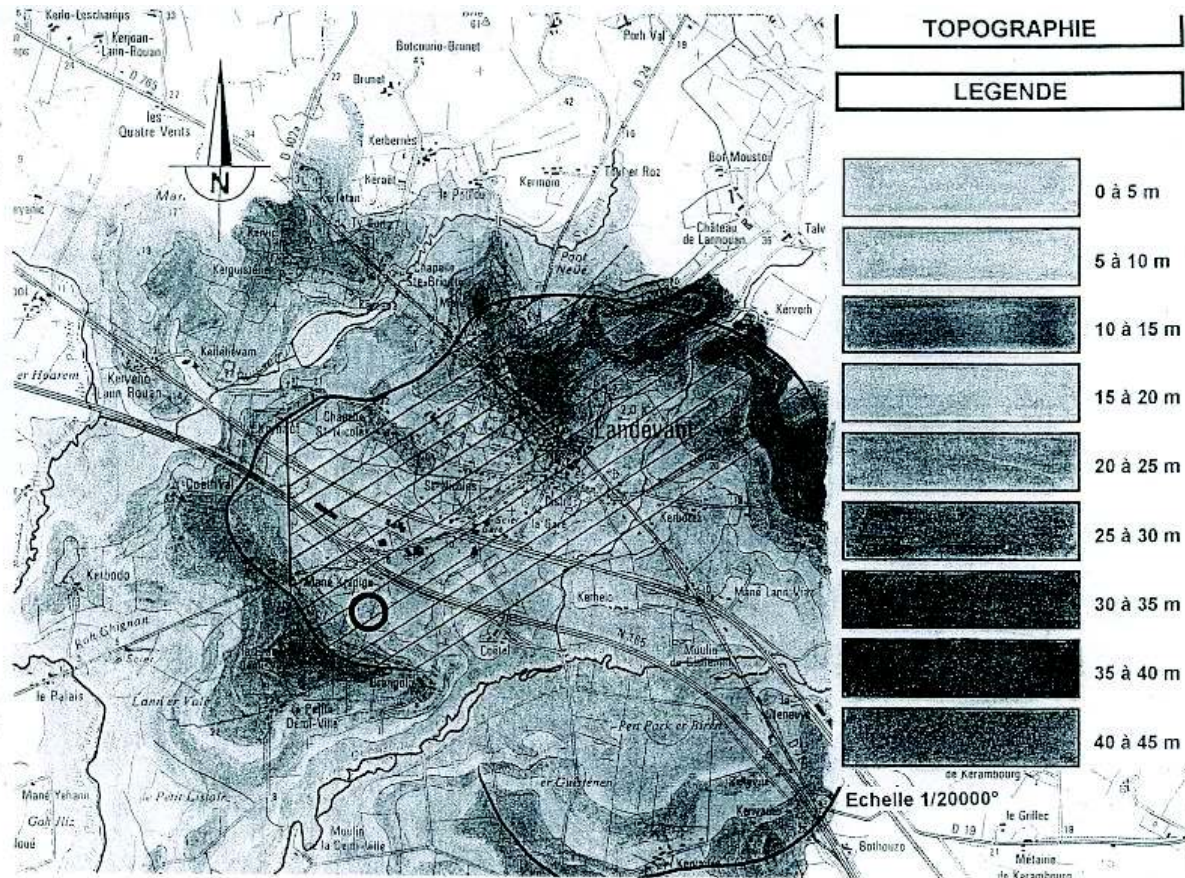
Au sein de cet amphithéâtre, la future zone d'activités occupe un versant orienté vers le Nord constituant un coteau passant de la cote 35 à la cote 6, soit une dénivellation de 27 m.

Situés dans ce champ de vue, le bourg de Landévant et la voie express RN 165 sont ainsi principalement concernés.

Au Sud-Ouest, l'aire de perception se limite aux hameaux de Brangolo. La Grande Demi-Ville.

Les points hauts localisés sur le secteur Est (Kerivarho, Kervadec) n'ont pas de rapport avec le projet, grâce à plusieurs facteurs concomitants :

- platitude et occupation du sol boisée,
- orientation similaire suivant une ligne Sud-Est, Nord-Ouest des versants de Mané-Craping et du village de Kervadec.



b) - Structure visuelle

Les composantes de la structure visuelle rassemblent les silhouettes fondamentales du paysage, elles se singularisent par leur forme, leur disposition, leur volume.

Lignes de force

Elles sont constituées par les lignes de crête : ces axes directeurs offrent un profil boisé, à l'exception de celui de Brangolo, la Demi-Ville, élément repère notable du versant de Mané-Craping, au sein de l'amphithéâtre. Dans ce paysage à relief doux, les axes secondaires sont définis par le linéaire de quelques haies bocagères structurantes. Selon la position de l'observateur au sein de l'aire de visibilité, certains axes prennent une dimension particulière axe visuel de la voie express et son lot incessant de véhicules, axe de la ligne SNCF, axe des ponts barrant la ligne d'horizon.

Points d'appel

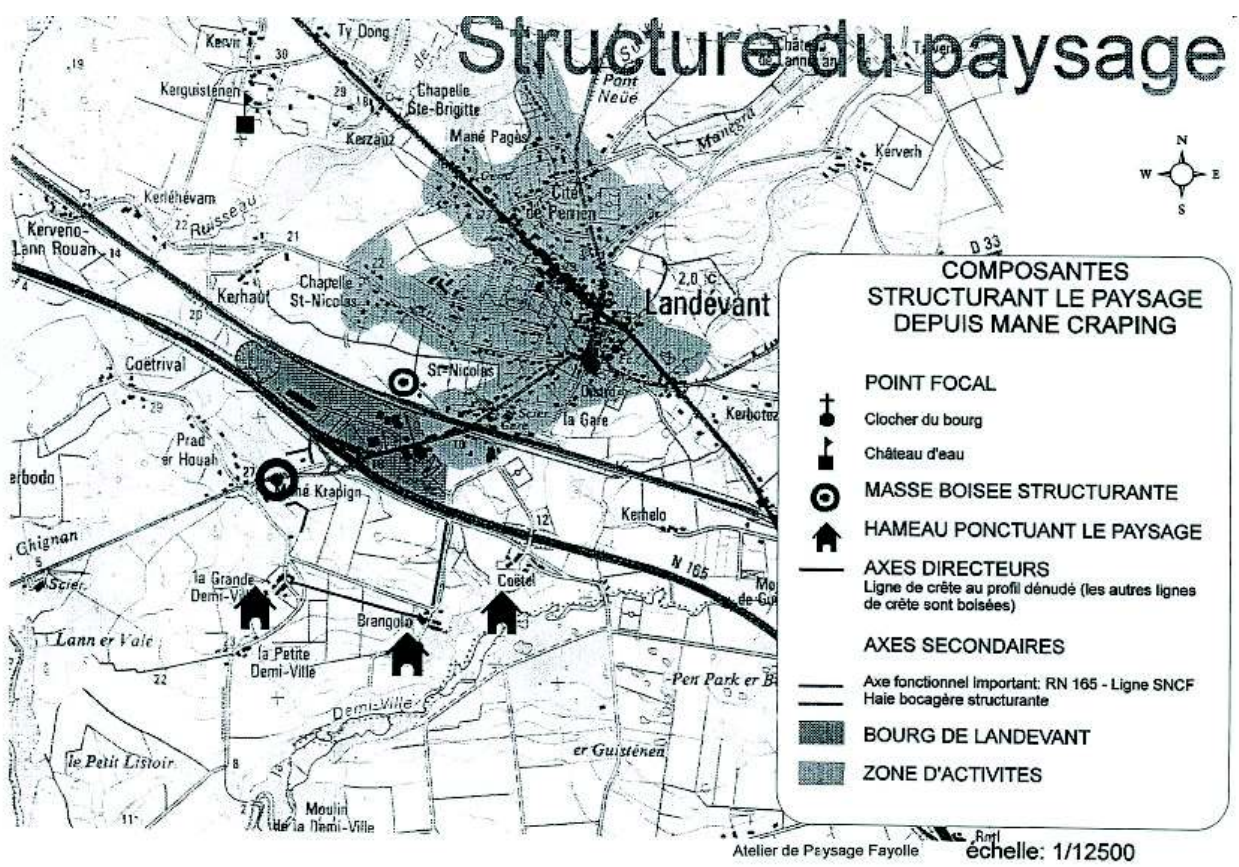
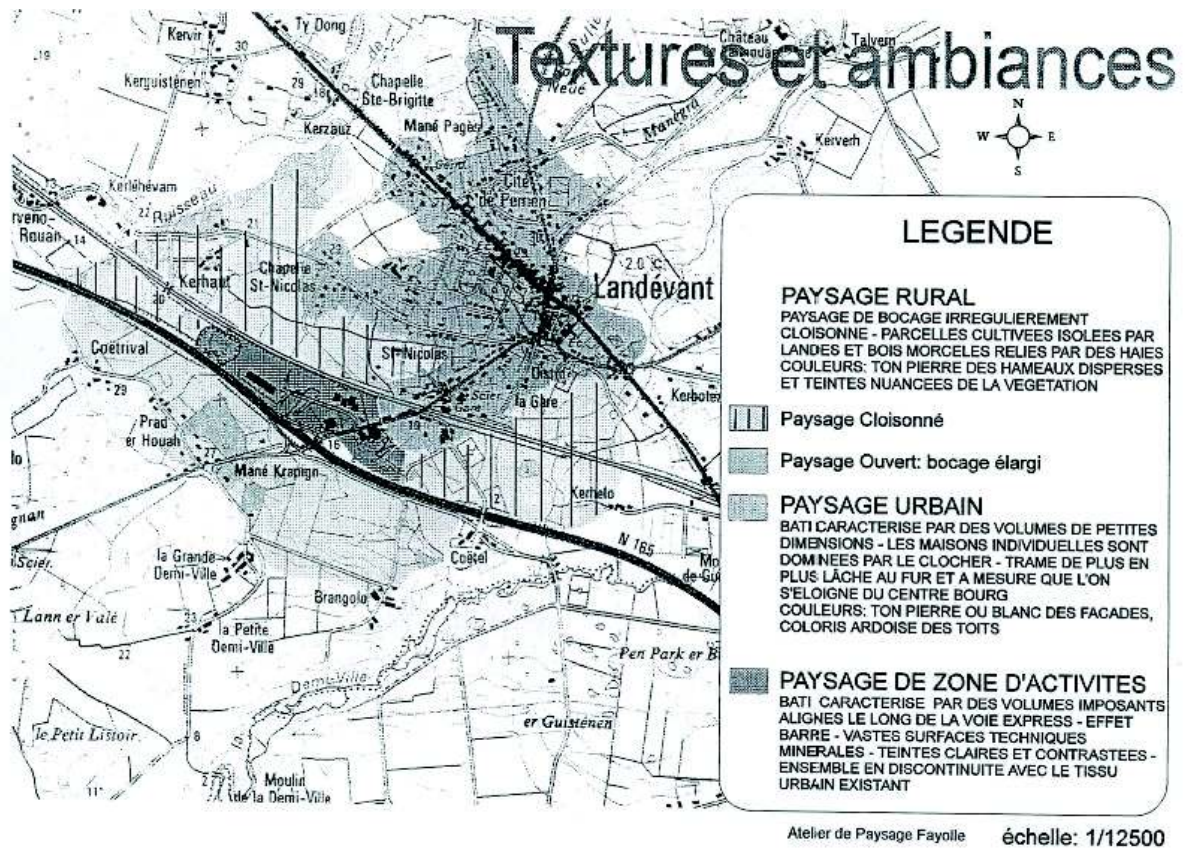
- 1 - Le clocher de Landévant cet élément vertical familier domine l'ensemble du bourg, la perception de plans est assurée par les maisons individuelles.
- 2 - Le château d'eau

Masses structurantes

- 1 - Le Bois couronnant la crête de Prad Er Houah contribue à améliorer la structure du paysage :
 - en accentuant les verticales
 - en adoucissant la ligne d'horizon.
- 2 - Les bâtiments de la zone d'activité parviennent à structurer ponctuellement le paysage routier, en créant un corridor visuel entre les versants Sud (en déblai) et le bourg de Landévant.

Éléments repères

Les hameaux de Coëtrival, Coëtel, La grande Demi-Ville, Brangolo, ponctuent le paysage. L'échangeur, constitue un repère visuel peu mis en valeur le long de l'axe de la voie express. La carte page suivante met en évidence les éléments, essentiels de structure à prendre en compte lors de la réalisation du projet. En outre, l'analyse des textures et ambiances montrent que trois types de groupement constituent le paysage repertorié sur la carte p(page suivante + 1)



c) Covisibilité entre la zone NAI de Mané-Craping et l'agglomération.

Les principales covisibilités entre la zone NAI et l'agglomération existent.

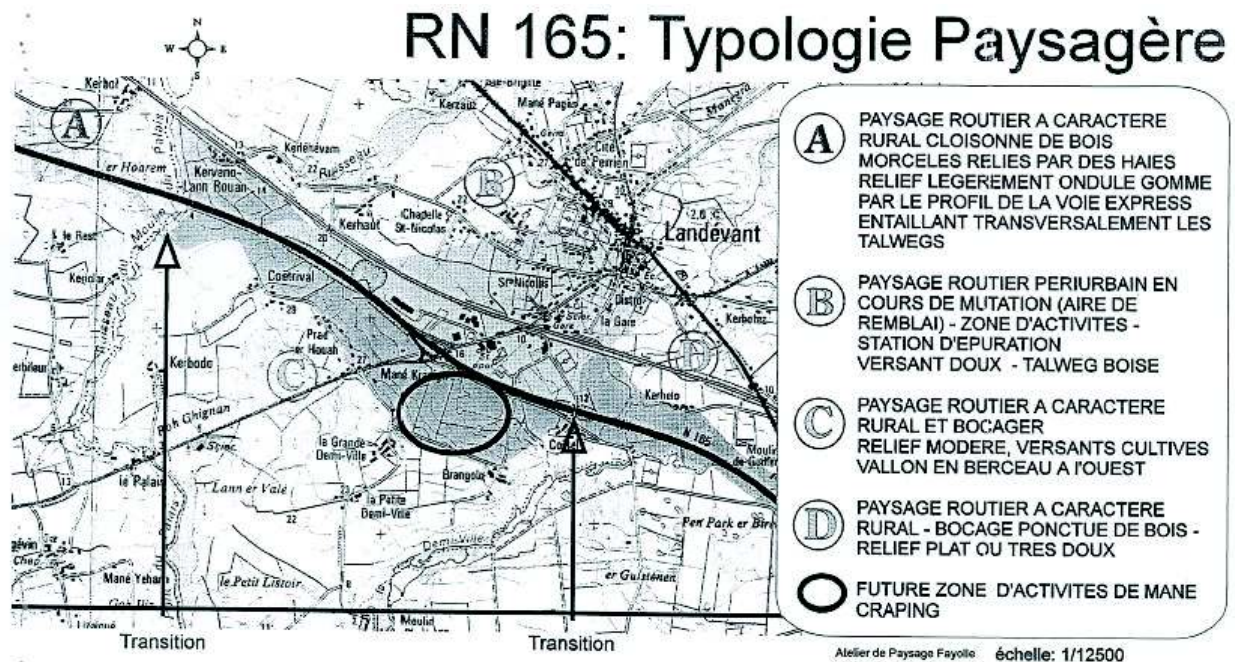
au centre bourg, sur la rue d'Auray notamment de la cour de l'école et des maisons construites le long de cette rue, des futures zones d'urbanisation, zones NAA de Saint-Nicolas et Sud Bourg.

- depuis la RD 765 au lieu-dit "Kervir"

- depuis la RD 33 à Mané-Kerverh et en sortant du bourg en direction de Mané-Craping.

d) Relations visuelles entre la zone NAI et la RN 165.

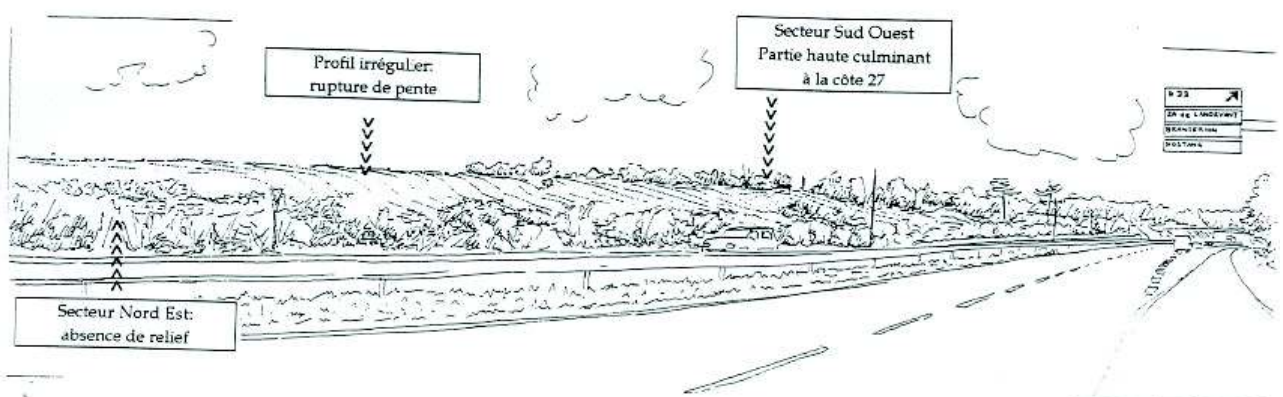
Vu de la RN 165, le site présente l'aspect d'un versant bocager et cultivé au sein d'un paysage routier à caractère rural.



e) Le site de la zone NAI de Mané-Craping

Orienté vers le Nord, le versant de Mané Craping présente une pente de 6 % au profil irrégulier : l'inclinaison, nulle ou peu marquée à proximité de la voie express, s'accroît au fur et à mesure que l'on se déplace vers la ligne de crête. La partie Sud-Ouest présente une partie redressée, culminant à la côte 27. Ceinturant la zone NAI, la route de Brangolo coupe longitudinalement le profil du versant.

Au sud-Est, le profil transversal dessine une rupture de pente significative. Le croquis présenté ci-dessous accentue les caractères spécifiques du modelé.



La végétation existante, banale, répond à quatre types de milieu :

- terres de culture
- prairies permanentes humides au Nord-Est,
- friches sèches et humides présentant un état d'abandon plus ou moins avancé, principalement le long de la RN 165,
- plusieurs haies bocagères, une longeant la zone à l'Est, l'autre située à l'Est.

2 - Les orientations générales

L'analyse précédente a mis en évidence différentes contraintes paysagères qui affectent le projet de zone NA, auxquelles s'ajoutent des contraintes législatives et techniques. Les prescriptions la concernant peuvent se décliner de la façon suivante :

a) Requalifier le paysage vitrine de Landévant

Profiter de la voie de désenclavement et des accès prévus pour requalifier le paysage vitrine de Landévant en construisant un paysage fort autour de l'échangeur et des futurs ronds-points. Garantir l'unité entre les zones d'activité existante et future, échangeur et entrée de ville.

b) Protéger le bourg et l'agglomération

La partie haute du versant est largement perçue depuis les routes et le centre bourg, les bâtiments ne devront pas imposer leur silhouette à l'axe directeur constitué par la ligne de crête.

- 1 - Asseoir la limite Sud de construction sur la rupture de pente existante.
- 2 - Prévoir une bande plantée le long du chemin de Brangolo pour améliorer le profil de la ligne de crête et accompagner visuellement le futur bâti.
- 3 - Conserver la toile de fond à caractère rural perceptible depuis le centre bourg.
- 4 - Profiter du projet pour dissimuler par des plantations la maison isolée du hameau de la Demi-Ville.
- 5 - Protéger et améliorer si nécessaire, certaines haies ayant une fonction de protection visuelle vis à vis du projet :

- ⇒ haies situées au sein des zones NA (cimetières et quartier St-Nicolas)
- ⇒ haies longeant la voie de desserte du bourg sur l'Est (entre ligne SNCF et échangeur, à proximité des établissements Le Goff).

c) Garantir la prise en compte du paysage perçu depuis les routes (RN 165 et D 33)

Eviter les effets de covisibilité directe (par des plantations) et garder la dimension ponctuelle des hameaux de Brangolo et de la Grande Demi-Ville, la ligne de rupture de pente ne devra pas être dépassée au Sud pour l'implantation du bâti.

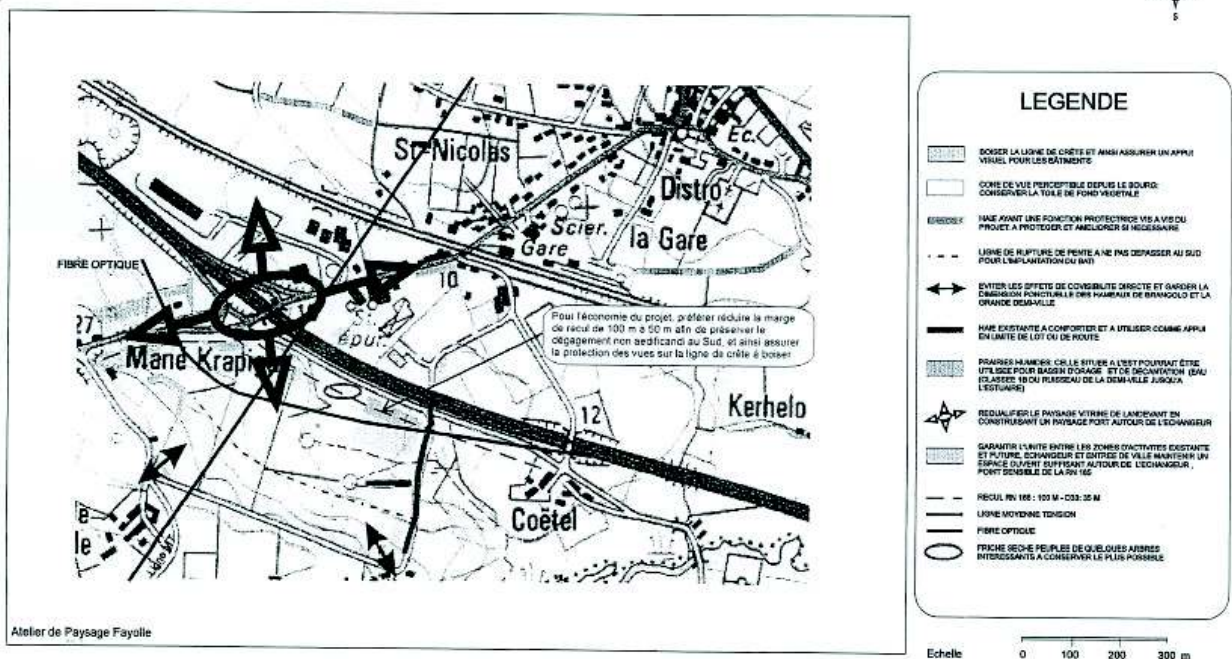
e) Concevoir le projet en tenant compte des dispositions législatives et techniques

- La zone est située sur le bassin versant de la rivière d'Etel, à environ 1 km de certains estrans créer un bassin d'orage et de décantation au Nord-Est pour assurer la protection de la qualité de l'eau (objectif de qualité du ruisseau de la Demi-Ville jusqu'à l'Estuaire : 1B).
- la marge de recul est fixée à 20 m par rapport à l'axe de la D33,
- la marge de recul est fixée à 100 m par rapport à l'axe de la RN 165 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme),
- une ligne moyenne tension traversée la zone du Nord au Sud ainsi qu'un câble à fibre optique (de l'Est à l'Ouest)
- une voie de désenclavement de la RN 165 est à prévoir.

f) Economie du projet

La section Sud de la zone est particulièrement visible depuis toute une partie de l'agglomération à l'intérieur d'un triangle Kervir/Mané-Craping/Mané Kerverh : il sera préférable de réduire la marge de recul de 100 m à 50 m afin de préserver un dégagement non aedificandi au Sud, et ainsi assurer la protection des vues sur la ligne de crête (à boiser).

CARTE D'ORIENTATIONS GENERALES



4.2.2. Mise en œuvre de scénarii d'aménagement

En tenant compte des contraintes paysagères et des contraintes techniques, quatre hypothèses d'aménagement ont été élaborées par les services de l'Équipement, ces hypothèses différaient principalement par le tracé de la voie primaire plus ou moins au Sud. Elles ont fait l'objet d'une évaluation de la qualité paysagère en fonction du maintien de la cohérence paysagère en ce qui concerne le respect de la structure visuelle et des textures et ambiances et de la lisibilité du projet et en réalisant des simulations de découpages de lots et d'implantation de bâtiments.

La préférence s'est portée sur la solution prévoyant la voie primaire au Sud qui servira également de voie de désenclavement de la RN 165. Cette solution permet l'échelonnement des volumes des bâtiments dans la pente et de limiter l'impact des terrassements.

4.2.3. Prescriptions paysagères et prise en compte des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

Les études effectuées permettent de promouvoir pour l'aménagement de cette zone un urbanisme de qualité le long de la RN 165.

Elles conduisent à intégrer dans le schéma d'aménagement et dans le règlement des dispositions spécifiques prévoyant notamment la prise en compte de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme et réduisant la marge de recul par rapport à la RN 165 sur une partie de la zone.

Ces dispositions d'aménagement permettent :

- d'atténuer les nuisances visuelles et sonores pour les habitants des villages proches de Brangolo en éloignant les constructions ;
- de réduire les nuisances visuelles engendrées par les covisibilités ;
- d'améliorer la sécurité des usagers : le choix de l'emplacement de la voie permet de supprimer la route de desserte locale et d'éviter la création d'un croisement, source de conflits entre trafic local et zone d'activités. La voie principale prévoit des aires de stationnement latérales et des surfaces de retournement pour le trafic lié à l'activité industrielle ;
- en matière d'intégration paysagère, la réduction de la marge de recul permet d'éloigner le projet du haut du versant, de permettre l'utilisation du secteur plat pour l'implantation du bâti, de limiter les terrassements et évite la banalisation de la ligne de crête ;
- les prescriptions architecturales et en matière de plantations favoriseront la réalisation d'aménagement de qualité et l'intégration des constructions dans le site.

Les principes retenus sont les suivants :

- une zone non aedificandi protège la ligne de crête qui sera en outre surélevée par un boisement longeant le chemin d'accès à Brangolo.

Le haut du terrain sera en partie planté, le reste en prairie et les talus seront végétalisés.

Les hauteurs des bâtiments seront modulées suivant la topographie du terrain. Elle variera de 12 m dans la partie la plus basse, à 10 m puis 8 m pour la partie la plus haute. Les haies seront conservées ou créées pour assurer l'insertion des bâtiments.

- Un cône de vision non construit permettra de conserver depuis le bourg la toile de fond à caractère végétal.
- La voie de desserte interne assurera la fonction de voie de désenclavement pour les villages dans le cadre du classement en LACRA de la RN 165. Elle est à ce titre classée en emplacement réservé. Son tracé permet de découper rationnellement la zone et de réduire l'impact des constructions dans le paysage.

Elle sera de plus bordée d'un mail planté permettant la réalisation d'un projet paysagé structuré et la création d'un espace tampon entre la voie et le domaine privé.

- La marge de recul par rapport à la RN 165 sera réduite à 50 m sur les 2/3 de la façade sur la RN mais cette marge de recul sera plantée. Le reste de la marge de recul, conservée à 100 m, sera traité en espace naturel avec un bassin de rétention des eaux pluviales qui servira également de décantation avant rejet dans le ruisseau.

La marge de recul par rapport à la RD 33, fixée à 20 m, sera également en espaces verts.

- Des règles spécifiques pour l'implantation des bâtiments sont également prévues.

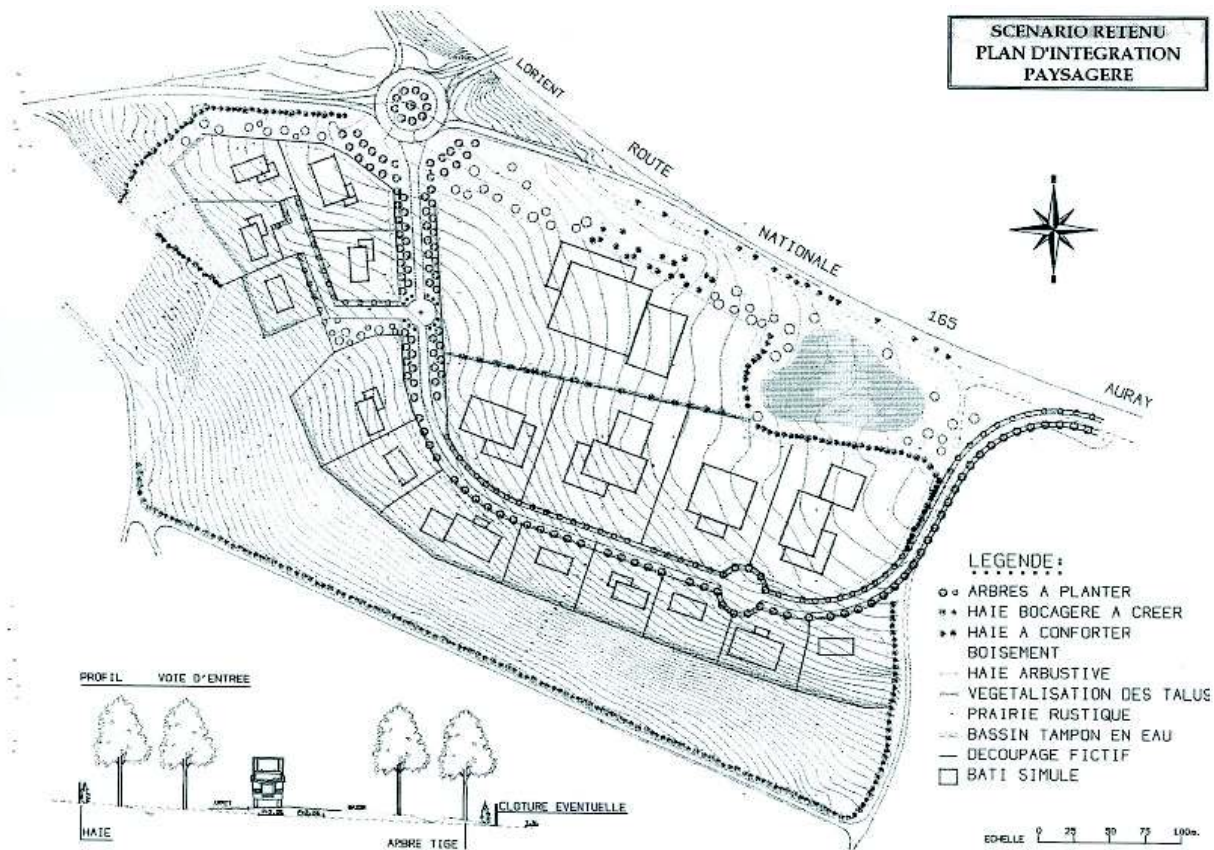
Le recul par rapport à la voie de desserte primaire est fixé au minimum à 11 m au Nord et 7 m au Sud de façon à élargir visuellement le gabarit de la voie et permettre la création d'un espace vert qui mette en valeur la façade principale de l'installation.

Les bâtiments s'intégreront dans un gabarit de 45° par rapport au recul sur les voies et par rapport au prospect sur les limites séparatives fixé à 2 m de façon à laisser suffisamment d'espace entre les constructions pour qu'elles ne se nuisent pas esthétiquement.

Les aires techniques et les parkings seront situés côté opposé à la RN 165 et à l'arrière des constructions de façon générale.

Des prescriptions pour la typologie des bâtiments (unité de traitement, distinction des volumes par leur fonction, coloris) figurent au règlement

Il est de même pour les enseignes et les clôtures.



4.3. EXTENSION DE LA ZA DE LA GARE

4.3.1. Présentation du site

Le projet d'agrandissement de la zone d'activités de la Gare se situe à Landévant, sur la façade Nord de la RN 165, à l'Ouest de l'échangeur de Mané Craping. Cette extension est prévue sur une superficie de trois hectares environ, qui prolongent les quinze hectares existants déjà en activité industrielle.

Le terrain concerné s'inscrit dans un paysage périurbain en cours de mutation ceinturé au Nord et au Sud par des infrastructures linéaires : voie express et ligne de chemin de fer. Il présente l'aspect d'un versant remblayé, exposé au Nord/Ouest, bordé par le ruisseau de Suliern.

- Au Nord, le talus de la ligne SNCF et un bois accompagnant le ruisseau ferment le paysage en limite d'emprise.
- A l'Ouest, la végétation arborescente du ruisseau (altitude 8 à 9 m) accompagnant l'extrémité du terrain borde la vue à mi-pente.
- A l'Est, le point haut (19 m d'altitude) situé au niveau de l'Etablissement contigu "Back Europ" s'impose à l'axe routier de la RN 165 dans le sens Lorient/Vannes. La zone d'activités actuelle, en position dominante, cloisonne le terrain.
- Au Sud, l'arrière plan est constitué du versant de Coëtrival, orienté vers la RN 165.

4.3.2. Perception de la future extension

A partir de la RN 165 dans le sens Lorient/Auray, les bâtiments contigus à la future extension ont un fort impact visuel (2,5 Km).

En se rapprochant, la végétation existante rythme le paysage et à hauteur de la future zone, elle masque le secteur Ouest du terrain.

Dans le sens Auray/Lorient, l'impact visuel est plus réduit compte tenu du profil en déblai de la RN 165 et des masses arbustives existantes.

Les éléments d'analyse permettent de mettre en évidence les enjeux paysagers à prendre en compte pour l'extension de la zone :

- Limiter les effets de covisibilité avec la RN 165 dans le sens Ouest/Est : Lorient/Auray ;
- Préserver la lisibilité du ruisseau de Suliern par la réhabilitation paysagère de la rive Est dégradée par les remblais ;
- Atténuer l'impact visuel du bâtiment "Back Europ" depuis la RN 165.

L'éloignement des villages ou secteurs d'habitat évite toute gêne phonique éventuelle.

4.3.3. Mesures projetées pour permettre l'intégration du projet et la réduction des marges de recul

Nuisances sonores

- Les villages les plus proches : Coët Rival (275 m) et Kervéno Lann Rouan (750 m) ne subiront pas un impact sonore supérieur à celui qu'ils connaissent actuellement avec la voie express.
- Le profil en déblai de la RN 165 offre l'intérêt d'atténuer les nuisances sonores perceptibles par les usagers de la future extension.

Sécurité

- L'extension se situe en impasse Ouest de la zone d'activités existante. Elle ne générera donc aucun conflit de fonctionnement puisqu'aucune desserte locale n'emprunte sa voie d'accès. Seul un chemin de désenclavement est projeté au Nord-Ouest en direction du village de Kerveno, pour répondre à des impératifs de sécurité incendie.
- Positionnée au Nord, la voie d'accès aux lots évitera tout risque d'éblouissement des automobilistes de la RN 165.

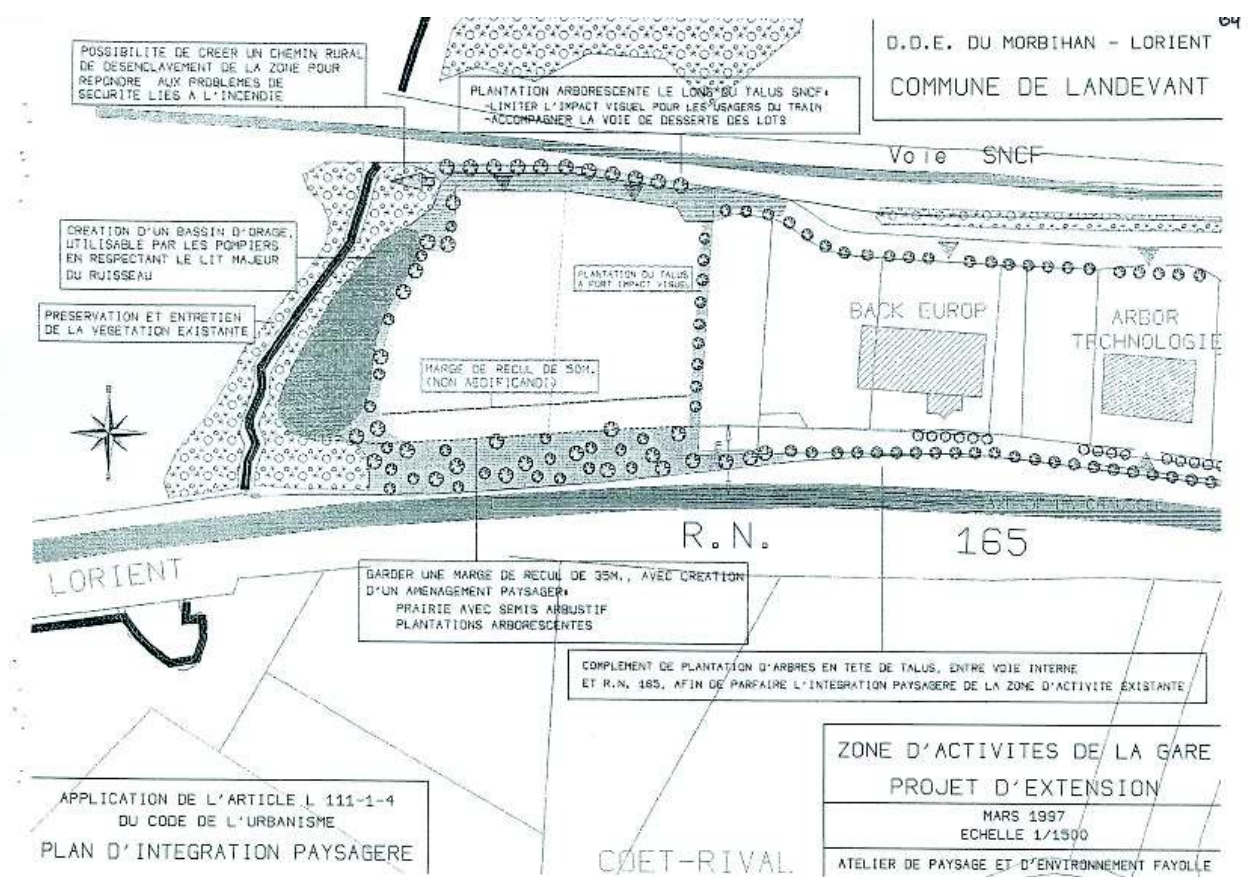
Qualité architecturale

- La qualité architecturale des projets devra s'inscrire en continuité avec celle du bâtiment voisin "Back Europ" en évitant cependant toute couleur vive, y compris le blanc, excepté pour les éléments de détail. L'Architecte travaillera avec des tons pastel respectant les teintes douces de la végétation environnante.
- L'intégration dans le site sera facilitée par une architecture animée de volumes distinguant les fonctions d'activité. Le parti architectural devra également prendre en compte le traitement des espaces verts internes et éviter la création de parkings perceptibles depuis la voie rapide.

Qualité de l'urbanisme et des paysages

L'aménagement de cette extension s'inscrit dans la suite de la zone d'activités existante. Le projet implique des contraintes d'urbanisme et de paysage qui devraient permettre de réhabiliter ce secteur en mutation :

- Conserver une marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la voie express. Celle-ci sera utilisée pour créer un aménagement paysager arboré, "transparence végétale" assurant l'intégration du bâtiment "Back Europ" et des installations à venir (par rapport à l'axe de perspective dans le sens Lorient/Vannes).
- Maintenir une marge de recul de 50 m non constructible afin de ne pas accentuer l'effet couloir engendré par l'alignement de bâtiments existants.
- Planter la voie d'accès sur le secteur Nord pour éviter de multiplier les surfaces en enrobé en bordure de voie express.
- Réhabiliter la rive gauche du ruisseau de Suliern par conservation et nettoyage de la végétation d'accompagnement (classement en espace boisé classé à conserver).
- Conserver la toile de fond végétale qui ferme le paysage au Nord en classant les bois au delà de la voie ferrée.
- Utiliser le point bas pour créer un bassin tampon en eau, nécessaire pour la collecte des eaux pluviales et les services de sécurité. Ce plan d'eau pourra constituer un élément d'animation supplémentaire dans le sens Auray/Lorient. Il devra respecter le lit majeur du ruisseau.
- Traiter paysagèrement le talus Est jouxtant les Etablissements "Back Europ" par la plantation de quelques arbres qui permettront de limiter l'impact visuel de ce bâtiment blanc depuis la RN 165.
- Prévoir l'aménagement paysager de la future voie de desserte Nord par la plantation d'arbres afin de donner un cadre agréable à la zone d'activités et limiter l'impact visuel du projet pour les usagers du train.



PARTIE 7 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. GENERALITES

1.1. RAPPELS LEGISLATIFS

L'évaluation environnementale se conçoit comme une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme : elle aide à traduire les enjeux environnementaux dans le projet et à anticiper ses éventuels effets. L'évaluation environnementale stratégique (EES) est issue du processus dit « Grenelle de l'Environnement », qui s'est trouvé transcrit sous 2 lois, dont notamment la loi Grenelle 2 (article L.121-10 du code l'urbanisme modifié en juillet 2010, R.121-14 du code de l'urbanisme modifié en octobre 2010).

Landévant est concerné par cette EES, en tant que commune possédant sur son territoire un site Natura 2000 et aussi puisqu'elle est considérée comme une commune littorale. A ce titre, l'EES s'attache à identifier les enjeux environnementaux pour le site Natura 2000, mais également au niveau de la commune, et à accompagner l'élaboration du document d'urbanisme. Pour cela, l'EES identifie les enjeux environnementaux et les hiérarchise de façon objective. Puis, elle décrit les incidences prévisibles des objectifs du PADD pour déterminer, dans le cas où celles-ci soient négatives, des moyens et des mesures à mettre en œuvre pour les limiter, voire en dernier recours les compenser.

Au final, l'EES apporte une lecture double, en permettant une vue détaillée des incidences et des mesures, mais également au travers d'une lecture transversale, qui laisse transparaître les effets cumulés du contexte et de la projection future décidée au travers du PLU.

Ce chapitre est consacré, à la fois, à l'évaluation environnementale de « droit commun », c'est-à-dire l'analyse des incidences des orientations du PLU sur l'environnement (R.123-2 du code de l'urbanisme) et à l'évaluation environnementale « stratégique », exigée par l'article R.121-14 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la commune de Landévant est concernée par 2 sites Natura 2000.

1.2. METHODE D'EVALUATION

1.2.1. Architecture

Un guide édité en décembre 2011 pour le compte du Commissariat général au développement durable – ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) – donne un cadre méthodologique aux évaluations environnementales stratégiques des documents d'urbanisme, introduites par les lois Grenelle. Ce guide sert de base à la présente évaluation, mais les thèmes qui y sont proposés sont regroupés pour former huit thématiques transversales :

- Modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain :
 - Mettre en perspective la consommation de foncier et le développement du territoire avec l'organisation existante de l'urbanisation communale.

- Protection des espaces agricoles :
 - Limiter le morcellement (mitage) des exploitations.
 - Mettre en perspective le développement du tissu agricole avec le développement du territoire : filières courtes, pratiques agricoles...

- Protection du paysage et du patrimoine :
 - Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages ruraux et urbains.
 - Sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti.
 - Préserver, restaurer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts.

- Protection du site Natura 2000 :
 - Limiter toute incidence sur le site Natura 2000 sur le territoire.

- Protection des milieux naturels :
 - Identifier et protéger les éléments de la trame verte et bleue (TVB).

- Les nuisances et les risques :
 - Assurer la prévention des nuisances sonores et électromagnétiques.
 - Agir sur la qualité de l'air.
 - Assurer la sécurité et prévenir les risques naturels, industriels ou technologiques.

- L'environnement dans l'aménagement - maîtrise de consommations et des flux :
 - Organiser et varier les modes de déplacements pour une mobilité durable.
 - Identifier les usages de l'eau, prévenir sa pollution et préserver la ressource.
 - Promouvoir la maîtrise de l'énergie en tout premier lieu, et ensuite, agir sur les consommations rationnelles et la production optimisée d'énergie.
 - Organiser le transport des déchets et leur valorisation par réemploi, recyclage ou autre.

- Cadre de vie et participation :
 - Promouvoir le développement durable des opérations de la commune.
 - Améliorer le cadre de vie en respectant les objectifs d'évolution de l'attractivité de la commune.
 - Promouvoir le « bien vivre ensemble ».
 - Associer la population au développement local.
 - Engager la commune dans les actions en faveur de l'Environnement.

1.2.2. Méthodologie appliquée

La méthodologie appliquée pour cette EES consiste en tout premier lieu à vérifier l'articulation de l'EES avec l'ensemble des dispositifs communaux et intercommunaux. Cette vérification sera rappelée quand nécessaire, mais constitue un cadre implicite à la rédaction de la présente EES.

L'analyse de l'état initial et la rédaction d'un diagnostic problématisé sont partie intégrante des éléments précédents du rapport de présentation. Il sera repris ici les grands enjeux environnementaux dégagés au vu du contexte social, économique et environnemental.

Ces enjeux majeurs permettront de construire le scénario de référence, qui représente en somme la synthèse en une page de l'ensemble du contexte actuel de la commune (forces et faiblesses), et de la projection de son évolution dans le cas où l'ensemble des opportunités ont été saisies.

L'atteinte de ce scénario de référence se basera sur la prise en compte des mesures ou à la mobilisation des moyens préconisés à la suite de l'identification d'incidences prévisibles. En effet, les orientations décidées dans l'élaboration du PLU, et concrétisées par la rédaction du PADD, permettront de visualiser des incidences prévisibles, qui seront qualifiées de positives, neutres ou négatives. L'ensemble des incidences prévisibles négatives auront pour conséquence la proposition de mesures visant à les limiter ou les éviter. Sans cela, les risques mis en avant viendront dégrader le scénario de référence visé.

Chaque thématique sera accompagnée d'une série d'indicateurs qui permettront à la commune de Landévant de juger de l'application du PLU dans les années futures. Chaque indicateur est rattaché à une période de récurrence, et à des bases de données préférentielles.

2. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme indique que le PLU, à travers le PADD, doit « fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

2.1. ENJEUX ET PERSPECTIVES

La commune de Landévant, comme beaucoup de communes littorales, s'est développée dans de nombreux secteurs en dehors du bourg. Elle présente ainsi une agglomération principale, qui est constituée du bourg avec ses quartiers périphériques situés en continuité de l'agglomération, et un village, nommé Locmaria, situé au sud-est de la commune.

Les espaces naturels, nombreux sur le territoire de Landévant, sont en concurrence directe avec les secteurs urbanisés notamment au niveau du littoral et avec les terres agricoles dans l'arrière-pays. L'enjeu est donc d'assurer la préservation des espaces naturels, le maintien des coupures d'urbanisation au nombre de 4 sur la commune et la pérennité de l'activité agricole, tout en permettant le développement du territoire sans le menacer.

L'objectif du PLU est de mettre en place une croissance soutenue mais maîtrisée de la population en tenant compte du caractère non illimité des ressources en espace. Pour cela, la commune de Landévant fixe, dans son PADD, les objectifs suivants :

- S'affirmer comme un pôle d'accueil avec un gain de population à 15 ans, estimé à environ 1000-1050 habitants afin d'atteindre une population d'environ 4200 habitants ;
- La création de 624 logements (soit une moyenne de 42 logements neufs par an) à l'horizon des 15 ans ;

- Une priorité donnée au renouvellement urbain, avec des besoins fonciers à vocation d'habitat évalués sur la commune à 31 hectares jusqu'en 2028 ;
- La constitution d'une réserve foncière en affirmant le bourg de Landévant comme pôle d'urbanisation principal ;
- Une densité résidentielle comprise entre 15 logements à l'hectare pour le quartier le plus éloigné de l'agglomération (Tallan) et le village (Locmaria), et 25 (voire 28) pour le centre bourg (le long des 2 artères commerçantes et sur le secteur de la gare) ;
- Concernant le développement économique : environ 5 hectares seront affectés à l'extension et à la création de zones d'activités et au développement d'équipements.

2.2. INCIDENCES

2.2.1. Incidences négatives prévisibles

Incidence du développement urbanistique sur la ressource en espace du territoire

La consommation de l'espace se fera essentiellement aux abords et en continuité de l'agglomération existante (le bourg) ainsi que du village (Locmaria), mais sera due aussi à l'extension, limitée et différenciée, des lieux-dits et des constructions isolées non agricoles. La possibilité de réaliser des changements de destination sur des anciennes constructions agricoles d'intérêt patrimonial contribue également à cette consommation d'espace. Celle-ci se traduira par une perte modérée de terres agricoles, de friches (terrains sans vocation déterminée et sous influence urbaine) ainsi que d'espaces à dominante naturelle abritant une faune et une flore commune sans intérêt écologique notable particulier.

La consommation d'espace à 15 ans liée au développement urbanistique et économique représente environ 1,3% du territoire du PLU (28 ha en 15 ans soit 1,9 ha/an), ceci pour une croissance démographique d'environ 1 000 habitants. Cette consommation d'espace est nettement moindre que celle enregistrée lors de la dernière période (37 ha soit presque 3 ha/an entre 2000 et 2012) ou que celle du POS validé en 2000 (79 ha). Le PLU permet donc de réduire nettement le rythme de consommation d'espace tout en proposant un développement démographique et économique cohérents pour son avenir.

Incidence des projets d'infrastructure et d'équipements collectifs sur la ressource en espace mais qui reste modérée

Le projet de PLU repose aussi sur des projets structurants nécessaires à l'accompagnement du développement urbain et à la mise en œuvre de la stratégie de développement touristique du territoire et à la favorisation du maintien et du renforcement de la centralité commerciale.

Ces projets concernent la densification des 2 zones d'activités intercommunales existantes, la création d'une petite zone d'activités artisanales, la définition de 2 pôles de centralité et diversité commerciale, mais aussi des aménagements ponctuels (aménagement de liaisons douces par exemple). Ils auront pour effet de consommer de l'espace.

Aujourd'hui, le **projet de Kerhaut** n'est pas suffisamment précisé pour permettre une évaluation sérieuse de son incidence globale. Le projet se situe au nord-ouest du bourg du Landévant. Il s'agit d'un espace de 20 hectares centré sur un étang de 5 hectares, entouré par une pâture de 5 ha et un bois de 6 ha. Ce projet a pour objectif d'aménager la zone pour les loisirs et le tourisme vert. Le site accueillera du public pour la pratique de différentes activités : la pêche à la carpe, les parcours équestres (chevaux et poneys), une activité de Garden Party et de réunion champêtre, un parcours santé et crosscountry, une activité de Swing golf et une activité practice golf abordable.

D'après le PADD, le projet consiste à permettre selon trois types de zones :

- l'accueil d'installations et de constructions d'accueil pour les visiteurs du centre de loisir (hébergement pour plusieurs jours, saisonnier ou logement de fonction) ;
- l'accueil d'hébergements touristiques légers (de type chalets) ;
- la mise en place d'activités et d'équipements de loisirs (de type centre équestre, minigolf, ...) ;
- la mise en place de différents parcours, d'activités nautiques...

La réalisation de ce projet est permise par le PLU de Landévant au moyen d'un zonage Nt1, Nt2 et Nt3, secteur à vocation d'activités de loisirs. Le règlement précise que sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les installations, ouvrages, travaux et activités liées au parc de loisirs de la zone de Kerhaut en fonction des sous-secteurs suivants :

- **Nt1** est réservé aux aménagements légers de jeux et de loisirs de plein air (de type minigolf, aire de jeux pour enfants...).
- **Nt2** est réservé aux aménagements légers liés à l'aménagement et la gestion du plan d'eau (pontons de pêche, cheminements doux...).
- **Nt3** est réservé à la construction et aux aménagements de bâtiments techniques liés à la gestion du plan d'eau et à l'entretien des espaces naturels du secteur de Kerhaut.

Un zonage 1AUt1 et 1AUt2 est également prévu :

- **1AUt1** : secteur à vocation touristique destiné à recevoir des d'habitations légères de loisirs dans le secteur de Kerhaut ;
- **1AUt2** : secteur à vocation touristique destiné à recevoir les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du secteur de Kerhaut (logements de fonction, restaurant, location de salles...).

Sur ces 2 dernières zones, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions), qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet de Kerhaut se situe sur des terrains actuellement utilisés pour l'agriculture (zonages Nt1, Nt2, Nt3 et 1AUt2), ainsi que d'un boisement important constitué de taillis et de landes forestières (zonages 1AUt1 et Nt3). Tout le boisement est identifié au titre de la loi Paysage.

La consommation d'espace par le projet sera d'environ 5 hectares de terrains à vocation agricole, avec notamment l'installation d'un bâtiment de service plurifonctionnel d'une surface de 100 m² minimum. Ce dernier devra être raccordé aux réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement. De plus, il sera nécessaire de déterminer l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, le coefficient d'imperméabilisation du sol devra respecter la valeur maximale de 0,2.

Les chalets installés dans la partie boisée ne seront pas raccordés aux réseaux publics. En effet, il est prévu des toilettes écologiques dites « sèches », un éclairage sur batteries ou solaire, de l'eau en cuve de 500 L avec filtre au charbon, un camping gaz... Le projet devra donc justifier du non impact de ses installations sur l'environnement, notamment sur la qualité de l'eau, par des études complémentaires. De plus, s'il s'avère que la suppression (arrachage) de certains arbres est nécessaire, une déclaration préalable sera nécessaire. Les incidences sur le patrimoine naturel (le boisement) seront donc limitées.

Au regard du projet, le PLU de Landévant autorise une constructibilité réduite. Le maintien d'une zone naturelle protégée (Nzh) sur ce secteur assure la protection de la zone humide. De même, l'identification du boisement au titre de la Loi Paysage permet également de protéger cet espace boisé.

La conception du projet, notamment par un effort de réflexion sur son intégration, devra s'appuyer sur la qualité du secteur pour en faire un espace bâti respectueux du patrimoine naturel alentour (étang, boisement, zone humide...) et du paysage situé en frange de l'urbanisation, en limite ouest de l'agglomération. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation vont en ce sens.

2.2.2. Incidences positives prévisibles

Incidence sur la maîtrise de l'artificialisation des sols

L'application du PLU permet tendanciellement une meilleure maîtrise de l'artificialisation des sols en :

- engageant un développement urbain plus réfléchi et plus protecteur de l'environnement par la protection des espaces à enjeux, notamment en fonction des contraintes environnementales (pression réduite sur la zone littorale et les espaces remarquables) ;
- enrayant la dissémination de l'urbanisation causée par une urbanisation diffuse créant des espaces interstitiels résiduels sans qualification et difficiles à valoriser ;
- favorisant le renouvellement urbain et en intensifiant le tissu urbain existant afin d'optimiser et de diminuer la consommation d'espace causée par des aménagements en sites propres (terrains naturels ou agricoles) ;
- réduisant le fractionnement des espaces agricoles souvent « mités », en privilégiant les développements urbains et économiques dans ou à proximité immédiate des zones bâties ou d'activités existantes.

Ces impacts positifs permettront de limiter la consommation d'espace mais aussi de mieux maîtriser les pressions sur l'environnement (protection du littoral et des espaces naturels remarquables) et sur l'agriculture.

Incidence sur les espaces déjà urbanisés

Le PLU donne la priorité au renouvellement urbain (0,6 ha) et à la densification des espaces déjà urbanisés (6 ha). Il prévoit ainsi la réalisation de 20% des besoins en logements au sein des espaces urbanisés existants (soit environ 125 logements). Cet objectif est territorialisé et modulé en fonction des contraintes et du potentiel offert par les tissus existants et des capacités de développement urbain en extension dont dispose la commune. Cela implique une plus grande maîtrise de l'artificialisation des sols.

2.3. MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU

Pour ce faire, les choix d'aménagement et d'urbanisme se portent en faveur du respect des principes suivants :

- **Une minimisation des prélèvements fonciers agricoles et naturels.** Cela se traduit par une importante réduction de la quantité de terrain constructible par rapport au POS de 1998. Le POS proposait 79 hectares de zones constructibles NA (toutes vocations), alors que le PLU prévoit 29 hectares de zones AU (toutes vocations). Cela correspond à 24 ha de surfaces réservées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat auxquels il faut ajouter environ 5 hectares pour les équipements et pour les activités économiques.
- **Une réduction de la consommation foncière pour le développement urbain.** A l'échelle des 10 dernières années : une consommation d'environ 64 hectares, soit une consommation moyenne de 6,4 hectares par an. Pour les 15 prochaines années, le PLU prévoit une consommation maximale de 29 hectares. Ainsi, le PLU fixe comme objectif de diminuer les surfaces consommées par l'urbanisation (toutes vocations confondues) de près de 30 % par rapport à la période 1999-2009. L'effort de réduction de la consommation d'espace est particulièrement sensible pour l'habitat. A Landévant, la consommation d'espaces est fortement liée au développement résidentiel (habitat) à plus de 66%, avec environ 42 hectares consommés entre 1999-2009. Sur cette période, 417 logements ont été produits. Le ratio consommation d'espaces/production de logements est d'un peu plus de 1000 m² par logement en moyenne, soit une densité brute de 10 logements/ha. Le PLU prévoit 30 ha de consommations foncières pour l'habitat à urbaniser ou à densifier, dans les 15 prochaines années, soit 2 ha/ an. Ainsi, le PLU fixe comme objectif de diminuer les surfaces consommées par l'habitat de plus de 50 % par rapport aux 10 dernières années.
- La priorité est donnée aux **opérations et dispositions favorisant le renouvellement, la requalification, le comblement et l'intensification des tissus urbains existants.** La commune de Landévant compte un potentiel de renouvellement estimé à 0,6 ha, situé en zone urbaine, surface qui permettrait à minima, d'une façon théorique, la construction de 17 logements. La commune a également un potentiel de dents creuses d'environ 6 ha, ce qui représente un taux de densification de 20% à l'intérieur des zones déjà urbanisées à vocation d'habitat (soit 22 logements par hectare). Il respecte ainsi les objectifs de densification du SCOT, qui définit entre 20 et 40 logements à l'hectare en moyenne.

- **Les extensions urbaines à vocation résidentielle ou économique ne sont réalisées qu'en continuité des enveloppes urbaines existantes** et doivent répondre aux objectifs de densité fixé par le SCOT soit entre 20 et 30 logements par hectares pour les secteurs résidentiels. En cohérence avec les dispositions du SCOT, la commune de Landévant a spatialisé les densités de constructions à vocation d'habitat en fonction des secteurs géographiques, historiques ou des enjeux de développement. Ainsi, les densités varient entre 15 logements/ha pour les quartiers les plus éloignés de l'agglomération et de Locmaria et 28 logements/ha le long des 2 artères commerçantes et le secteur de La Gare.
- **une concentration du développement de l'urbanisation** (toutes vocations confondues : habitat, équipements, activités économiques) **dans les espaces déjà urbanisés, en donnant une large priorité à l'agglomération du Bourg**, et en restreignant fortement les autres possibilités de construction sur le littoral et à la campagne. L'objectif est de proscrire toute forme de mitage supplémentaire.

L'utilisation économe de l'espace est clairement retenue dans le PLU de la commune de Landévant. En effet, le PLU entraîne un développement urbain moins consommateur d'espaces et une plus forte optimisation des espaces déjà construits. La gestion des espaces urbanisables sur la commune de Landévant, par des mesures qui limitent la consommation d'espace et l'étalement urbain, est donc jugée positive sur le plan environnemental.

2.4. INDICATEURS

L'objectif général de l'ensemble des indicateurs donnés dans le tableau ci-dessous est de pouvoir juger de l'évolution de la thématique de modération de la consommation d'espace sur la durée où le PLU est en vigueur.

Chaque indicateur est rattaché à une périodicité de suivi. Il est à comparer à l'état actuel, quand il est connu. Ces indicateurs ont pour vocation de permettre de conduire une analyse qualitative sur les incidences du PLU en fonction de l'évolution des réglementations et des pratiques dans l'urbanisme et l'environnement.

| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
|---|---|--|----------------------------|----------------------|
| Consommation d'espace et étalement urbain | Production globale de logements par an | 42 logements par an entre 1999 et 2009 | Commune | 3 ans |
| | Densité de logements par hectare | 10 logements/ha entre 1999 et 2009 | Commune | 3 ans |
| | Taux de vacance des logements inférieur à 5% | 3,1 % en 2009 | INSEE | 1 an |
| | Part de renouvellement urbain dans la production globale de logements | Inconnu | Commune | 3 ans |

3. LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer : « 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ; »

Article L.123-1-3 du code de l'urbanisme : Le PLU à travers le PADD doit « définir les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

3.1. ENJEUX ET PERSPECTIVES

Les terres agricoles se situent essentiellement dans la partie nord et est de la commune de Landévant, où se trouve la majeure partie des 12 sièges d'exploitations (recensement de 2012). La superficie agricole utilisée (SAU) communale occupe 525 ha en 2010. L'agriculture est principalement tournée vers l'aviculture.

La vocation agricole du territoire joue un rôle important dans l'économie locale ainsi que dans la structuration paysagère. Cependant, cette activité est fragilisée par les évolutions structurelles (baisse des effectifs, augmentation de la taille des exploitations...) ou encore la modification des pratiques agricoles (destruction de certaines zones humides, régression du bocage...).

L'enjeu est donc de trouver un équilibre entre le développement du territoire et l'activité agricole, tout en assurant la pérennité de cette dernière. Pour cela, la commune de Landévant affirme dans son PADD sa volonté de préserver l'agriculture, tant au niveau de terres utilisées à cette vocation qu'au niveau des bâtiments servant aux exploitations.

Pour plus de cohérence et afin d'afficher clairement la volonté de maintenir l'activité agricole, la commune a définie l'ensemble des espaces agricoles de la commune comme pérenne à 5 ans à compter de la validation du document d'urbanisme.

3.2. INCIDENCES

3.2.1. Incidences négatives prévisibles

Incidence du développement urbanistique sur la ressource en espace du territoire

Le développement urbanistique aura une incidence sur la ressource en espace du territoire. En effet, la pression foncière associée à l'augmentation de la population et sa traduction en nombre de logements à construire, peut passer par l'utilisation de nouveaux espaces au détriment des terres agricoles. Ses extensions d'urbanisation entraîneront une artificialisation des terres, et auront donc un impact sur des terres aujourd'hui exploitées, et qui à terme ne le seront plus.

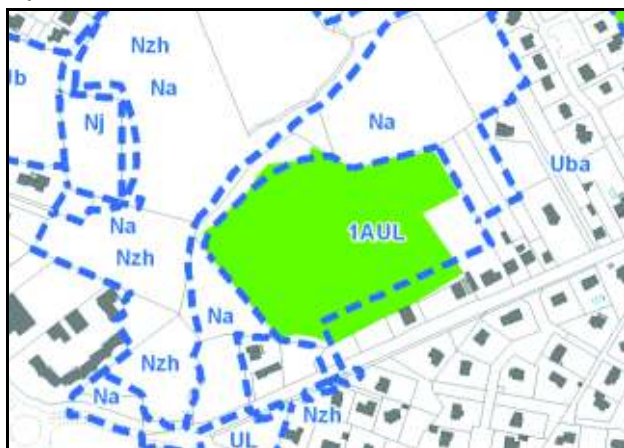
Toutefois, sur la commune de Landévant, la consommation d'espace se fera essentiellement aux abords et en continuité de l'agglomération existante (le bourg) ainsi que du village (Locmaria). La densification en priorité du bourg pour affirmer sa place comme pôle d'urbanisation principal permettra de limiter la consommation d'espace et ainsi de préserver les espaces agricoles.

Concernant les secteurs agricoles voués à l'urbanisation dans le PLU, 2 exploitations sur la commune de Landévant sont concernées par la consommation de surfaces agricoles. Cela se traduira par une perte modérée de terres agricoles exploitables d'un peu plus de 4 ha pour une surface consommée de 3,7 ha. Cette consommation de l'espace agricole représente environ 1 % de la Surface Agricole Utilisée (SAU) totale de la commune (525 ha).

L'impact sur chaque exploitation est détaillé dans le tableau suivant.

| Dénomination de l'exploitation | SAU de l'exploitation (ha) | Zonage concerné | Surface consommée (ha) | % de la SAU prélevée | Perte réelle de surface cultivée (ha) |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| GAEC des Roches | 180 | 1AUL | 2,41 | 1,3 | 2,2 |
| GUEGAN Gilbert | 30 | 1AUba | 1,27 | 4,2 | 1,85 |
| TOTAL | | | 3,68 | 43,3 | 4,05 |

Exploitation GAEC des Roches



Exploitation GUEGAN Gilbert



Néanmoins, le PLU a privilégié les terrains à ouvrir à l'urbanisation les moins impactant sur le domaine agricole afin de ne pas apporter de nuisances aux exploitations.

3.2.2. Incidences positives prévisibles

Incidence sur les paysages traditionnels ruraux

Les dispositions du PLU visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles, mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

En effet, l'urbanisation en continuité du bourg évite la fragmentation des milieux agricoles. Par conséquent, les paysages traditionnels ruraux sont préservés et le phénomène de mitage dans la trame agricole est ainsi limité.

Par ailleurs, la protection du maillage bocager au titre de la loi Paysage permet de maintenir les multiples rôles qu'il joue dans la préservation des terres agricoles. Les haies et talus identifiés représentent environ 87 000 m linéaire.

3.3. MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU

Le PLU de Landévant s'attache à préserver les espaces affectés aux activités agricoles. Cette volonté politique se traduit par :

- **la définition d'un vaste territoire réservé aux activités agricoles.** La zone A, destinée aux constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, est l'outil privilégié de cette protection. Ces zones représentent plus de 45 % du territoire communal. N'y sont, en effet, admis que les terres exploitées, les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture, y compris les logements de fonction des exploitants.
- **une limitation des possibilités d'aménagement des tiers situés dans l'espace rural (Ah), afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitants agricoles.** L'objectif est de permettre l'évolution des constructions existantes dans l'espace rural, sans nuire aux activités agricoles voisines. Par exemple, il n'y a pas de nouvelles constructions autorisées mais l'extension des bâtiments existants est possible.
- **une concentration du développement de l'urbanisation dans et autour du bourg essentiellement.** Il n'a pas été défini de nouvelles zones constructibles en plein milieu de la zone agricole.
- **l'application stricte des principes de réciprocité agricole (règles de recul) sur l'ensemble du territoire communal de Landévant,** a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation des exploitations agricoles par un rapprochement de l'urbanisation.

Les mesures prises concernant la gestion des espaces agricoles permettent de pérenniser les outils de productions agricoles, à savoir les sites d'exploitation et les terres agricoles.

3.4. INDICATEURS

L'objectif général de l'ensemble des indicateurs donnés dans le tableau ci-dessous est de pouvoir juger de l'évolution de la thématique de protection des espaces agricoles sur la durée où le PLU est en vigueur.

Chaque indicateur est rattaché à une périodicité de suivi. Il est à comparer à l'état actuel, quand il est connu. Ces indicateurs ont pour vocation de permettre de conduire une analyse qualitative sur les incidences du PLU en fonction de l'évolution des réglementations et des pratiques dans l'urbanisme et l'environnement.

| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
|----------------------------------|--|----------------|----------------------------|----------------------|
| Protection des espaces agricoles | Superficie des zones classées A | 1 017,6 ha | Commune | 3 ans |
| | Superficie de la Surface Agricole Utilisée (SAU) | 525 ha en 2010 | DRAAF Bretagne | 1 an |
| | Nombre d'exploitations agricoles | 19 en 2010 | DRAAF Bretagne | 1 an |
| | Surface de terres agricoles consommés | Inconnu | Commune | 3 ans |

4. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer : « 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ».

L'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme

Le PLU à travers le PADD doit « définir les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

4.1. ENJEUX ET PERSPECTIVES

Située au fond de la ria d'Étel, la commune de Landévant dispose d'un patrimoine naturel riche avec notamment de nombreuses entités boisées disséminées sur l'ensemble du territoire ou encore des zones humides situées principalement dans les fonds de vallées (au niveau de la ria d'Étel, entre le bourg et Kerzard Izel, et à proximité des cours d'eau). De plus, les espaces proches du rivage recouvrent près de 1/5 du territoire communal.

Landévant bénéficie également de protections environnementales : une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 et un site Natura 2000 (FR 5300028).

Certains de ces espaces sont donc menacés par la modification des pratiques agricoles, telles que la destruction de certaines zones humides, la régression du bocage... ; et le développement urbain par la destruction ou la fragmentation des milieux naturels.

La valorisation des éléments naturels constitue un objectif pour la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, mais également un objectif au service de l'attractivité, notamment touristique du territoire. Il s'agit dans le cadre du PLU :

- de préserver la trame végétale comme élément structurant majeur du paysage ;
- de préserver le caractère naturel de la façade littoral et les espaces remarquables littoraux ;
- de mettre en place une trame verte et bleue (TVB) et des continuités écologiques.

La TVB devient une obligation réglementaire avec les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique. De plus, au regard de la multifonctionnalité des espaces naturels, la trame écologique vise à :

- contribuer à la qualité paysagère et à l'amélioration du cadre du territoire ;
- participer à la maîtrise des risques naturels ;
- assurer le bon fonctionnement du cycle de l'eau ;
- participer à la maîtrise des pollutions.

Ceux-ci prennent appui sur des milieux relais (identifiés lors d'inventaires) comprenant notamment les zones humides, les ensembles boisés importants, les éléments bocagers et espaces de prairie, l'ensemble permettant un fonctionnement écologique cohérent à l'échelle de la commune, ainsi qu'à l'échelle du SCOT du Pays d'Auray.

4.2. INCIDENCES

4.2.1. Incidences négatives prévisibles

Incidence du développement de l'urbanisation sur les espaces naturels

L'urbanisation en extension du tissu existant conduira à artificialiser des espaces en les imperméabilisant, en supprimant le couvert végétal initial (et également l'habitat de la faune qui l'occupait) et en modifiant localement les écoulements hydrauliques (essentiellement superficiels).

Les aménagements seront conçus de manière à respecter les continuités écologiques, c'est-à-dire que l'urbanisation devra permettre le maintien de la trame verte et bleue et des éléments participant au fonctionnement hydraulique du territoire.

De plus, la possibilité de réaliser l'extension de constructions isolées en zones naturelles ou agricole contribuera au mitage. Toutefois, cette urbanisation sera maîtrisée et ponctuelle puisqu'elle se fera de façon limitée et différenciée selon les secteurs de la commune de Landévant. En effet, il y aura plus de souplesse dans les secteurs urbanisés denses et en zone naturelle qu'en pleine zone agricole.

Ainsi, il n'y aura aucune incidence directe sur les pôles de biodiversité, où l'urbanisation est exclue. Toutefois, il reste un risque d'incidence indirecte, qui n'est pas à écarter.

Incidence de l'augmentation de la population

En parallèle, la croissance soutenue de la population et donc des transports sur les axes majeurs du territoire (RN 165 et RD 765) renforceront leur rôle de fragmentation des milieux.

En effet, la proximité des principaux axes de communication et d'urbanisations existantes (parcs d'activités, bourg, hameaux) avec certaines vallées aux versants boisées ou de milieux d'intérêt écologique reconnu sera localement associée à des nuisances indirectes sur la faune et la flore proches : bruits, artificialisation de quelques prairies, pertes ponctuelles d'arbres (nuisances aux abords et en dehors des sites).

Toutefois, ce phénomène devrait être limité compte tenu notamment des orientations en matière de protection des éléments naturels dans le PADD. Par ailleurs, le règlement va en ce sens avec l'application de marges de recul de part et d'autre du bord de la RN 165 et de la voie ferrée, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation concernant les normes d'isolement acoustique.

Incidence de la pression plus forte sur le milieu naturel

Le projet de PLU de la commune de Landévant va engendrer une pression plus forte sur le milieu naturel avec pour conséquence une augmentation des prélèvements et rejets d'eau, de la pollution de l'air, de la production de déchets et aussi des nuisances sonores pouvant nuire à la faune et à la flore.

4.2.2. Incidences positives prévisibles

Incidence de la protection des espaces naturels, notamment au niveau de la frange littorale

La façade littorale de la commune de Landévant, et plus particulièrement la ria d'Étel, abrite des habitats d'intérêt que le développement de secteurs urbains en dehors du bourg a fragilisé. Afin de préserver ces espaces proches du rivage, le PLU veille donc à maîtriser l'urbanisation sur l'ensemble de son territoire au travers notamment la mise en place de coupures d'urbanisation ou de conditions d'urbanisation spécifiques (augmentation de la densification, extension limitée...). Le scénario proposé par le PLU devrait permettre une réduction foncière de 30 % par rapport à 1999-2009.

Par ailleurs, l'identification d'une coulée verte urbaine autour du ruisseau de Talvern, en tant qu'élément structurant du paysage sur la commune de Landévant, contribue à la préservation de la trame végétale.

Incidence de l'identification de la Trame Verte et Bleue

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, le maintien du fonctionnement écologique sera pérennisé en protégeant les continuités écologiques formant la trame verte et bleue. Le SCOT fournit l'ossature, qui est ensuite affiné au niveau cadastral à partir d'éléments naturels et agricoles communaux précis, tels que les inventaires. L'identification de la TVB à l'échelle communale permettra de favoriser le maintien d'un tissu cohérent et fonctionnel, support de la richesse biologique du territoire.

Le PLU à travers la mise en œuvre de la TVB apportera une plus-value en termes de protection des pôles de biodiversité du territoire communal. L'intégrité spatiale et la qualité écologique des pôles de biodiversité (comprenant notamment le site Natura 2000) ainsi que les milieux relais (boisements, zones humides, maillage bocager, ...) seront protégés parce qu'ils regroupent des milieux naturels de qualité et peu modifiés et/ou parce qu'ils abritent des espèces rares ou menacées et/ou sont des éléments de la trame écologique.

Incidence de la confortation de l'activité agricole

La préservation de l'activité agricole permet de protéger certains espaces naturels et corridors écologiques car, malgré les dispositifs de protection foncière des milieux naturels, le PLU ne peut imposer les mesures de gestion adaptées à la conservation de leur richesse écologique. Ainsi, ces milieux naturels relèvent essentiellement d'une gestion agricole qui leur assure une diversité de milieux (par exemple la lutte contre l'enfrichement, la fermeture et la banalisation des milieux). La volonté de la commune de Landévant d'assurer le maintien de cette activité sur le territoire va donc dans le sens d'une protection des milieux naturels.

Incidence de la protection de la ressource en eau

L'une des orientations en matière de protection des éléments naturels est la protection de la ressource en eau. L'objectif du PLU est d'améliorer la qualité de l'eau en diminuant les risques de pollutions par l'amélioration des assainissements, de la gestion des eaux pluviales, ainsi que la protection de l'ensemble des éléments du milieu aquatique (vallées des cours d'eau et zones humides). Cela permettra de mieux lutter, dans la durée, contre les effets de la pollution (effets indirects sur les milieux naturels) et contribuera donc au maintien voire à l'amélioration de la biodiversité.

4.3. MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU

Les orientations du PLU de Landévant vont dans le sens de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels favorables à la biodiversité. Cependant, afin d'assurer une perméabilité écologique globale tout en permettant le développement de zones bâties (ou leur densification), le PLU prévoit le maintien des milieux naturels et agricoles ayant une qualité avérée et un rôle fonctionnel par les mesures suivantes :

- **Une préservation des espaces naturels constitués des espaces naturels littoraux, des vallées et des zones humides et des boisements.** La zone N, destinée aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites et des milieux naturels, est l'outil privilégié de cette protection. Ces zones représentent un peu plus de 45% du territoire communal. N'y sont admis que des possibilités très limitées de constructions ou d'occupations du sol. Ces dispositions visent à conserver en bon état la qualité des milieux naturels, à enrayer leur fragmentation et leur artificialisation.

- **Les mesures vis-à-vis des zones humides.** Dans le PLU, les zones humides recensées représentent une surface globale de 397 h, soit près de 18% de la surface du territoire communal de Landévant. Elles sont préservées de l'urbanisation dans l'objectif de conserver leur richesse biologique, la qualité des habitats qu'elles constituent pour les espèces qui leur sont inféodées et leur rôle dans la régulation hydraulique avec la mise en place d'un indice « zh » ou d'un aplat spécifique sur le règlement graphique. De plus, dans les zones humides inscrites au PLU sont interdits les constructions, affouillements et exhaussements. En compatibilité avec les modalités prévues dans le SDAGE (Schéma Directeur de l'Aménagement et de la Gestion des Eaux), la disparition à titre exceptionnel de zones humides visées par des projets d'équipements ou d'aménagement d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs doit être compensée par la création ou la restauration dans le même bassin versant de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et biologique (à défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée).
- **La protection des boisements importants.** Le PLU vise à conforter le rôle des boisements dans le fonctionnement environnemental et paysager du territoire communal. Les espaces boisés jugés significatifs sont classés en Espaces Boisés Classés. Ces boisements représentent au total 336,9 ha environ, soit près de 15% de la superficie communale. De même, les boisements importants participant au paysage sont identifiés au titre de la loi Paysage représentant environ 75 ha, soit un peu plus de 3,3% du territoire communal. Cependant, la protection des boisements a été adaptée de façon à ce qu'elle ne soit pas en contradiction avec les enjeux Natura 2000 et ainsi qu'elle n'entrave pas le maintien de certains milieux caractéristiques (notamment les landes).
- **La protection du maillage bocager.** Le SCOT priorise la préservation des éléments bocagers (haies, talus, bosquets,...) qui répondent à des intérêts : paysager, biologique, pédologique et économique. Sur la base d'un inventaire bocager, la commune de Landévant a mis en œuvre ces principes de préservation. Ainsi, les haies et talus boisés ont été identifiés au titre de la loi Paysage afin d'éviter une destruction systématique sans autorisation préalable, représentant environ 87 214 m linéaire. Cela contribue au maintien des éléments bocagers dans leur fonctionnalité globale. En effet, le maillage global est préservé, permettant à chaque élément de bocage d'assurer ses fonctions, et la qualité d'ensemble du maillage bocager est pérennisée.

Au final, l'ensemble de cette politique de protection retenu dans le PLU permet de consolider une importante trame verte et bleue sur la commune Landévant. Cette trame permet la préservation de la fonctionnalité des corridors écologiques, en limitant l'imperméabilisation, en conservant le potentiel biologique des espaces et en les soustrayant à la pression de l'urbanisation.

4.4. INDICATEURS

Le tableau ci-dessous permet de juger de l'évolution de la thématique de protection des milieux naturels sur la commune de Landévant sur la durée où le PLU est en vigueur.

Chaque indicateur est rattaché à une périodicité de suivi. Il est à comparer à l'état actuel, quand il est connu. Pour rappel, ces indicateurs ont pour vocation de permettre de conduire une analyse qualitative sur les incidences du PLU en fonction de l'évolution des réglementations et des pratiques dans le domaine de l'urbanisme et de l'environnement.

| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
|------------------|---|-------------|----------------------------|----------------------|
| Milieus naturels | Superficie des zones classées N | 1 020,8 ha | Commune | 5 ans |
| Trame bleue | Superficie des zones humides recensées | 397 ha | Commune | 5 ans |
| Trame verte | Linéaire de haies et talus recensés | 87 214 m | Commune | 5 ans |
| | Superficie des boisements (EBC & loi Paysage) | 411,9 ha | Commune | 5 ans |

5. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

L'article L.110 du code de l'urbanisme indique que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

5.1. ENJEUX ET PERSPECTIVES

D'un point de vue paysager, la commune de Landévant peut-être divisée en deux parties :

- au sud, la frange littorale (pointe de Listoir) avec un écosystème maritime et des paysages caractéristiques du secteur de la ria d'Étel ;
- au nord, la zone rurale retro-littorale avec de grandes propriétés agricoles, des hameaux et de vastes secteurs boisés correspondant aux vallées.

Cette dernière possède également un patrimoine bâti riche et varié, ainsi qu'un petit patrimoine religieux ou vernaculaire.

Le territoire détient un patrimoine naturel et urbain important qui contribue à la qualité et à la diversité du paysage.

Mais ce dernier a été mis à mal par le développement de l'urbanisation dans de nombreux secteurs en dehors du bourg, propre aux communes littorales. Le développement diffus de l'habitat a mité les paysages et perturbé la lisibilité de l'organisation urbaine, notamment au niveau des entrées de bourg.

L'enjeu pour la commune consiste donc à protéger et valoriser ses paysages, en particulier ceux proche du littoral, contre l'urbanisation et de veiller à la bonne intégration architecturale des nouvelles constructions.

L'objectif est d'affirmer les caractéristiques architecturales et paysagères qui représentent à la fois l'identité et l'attractivité du territoire pour le tourisme vert et la qualité de vie des habitants de Landévant. La stratégie du PLU vise particulièrement à :

- Préserver l'identité urbaine de Landévant ;
- Valoriser ses espaces naturels ;
- Préserver les boisements et arbres remarquables ;
- Pérenniser le paysage agricole et le maillage bocager ;
- Affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels et espaces artificialisés (entrées de ville) ;
- Permettre la découverte du patrimoine.

5.2. INCIDENCES

5.2.1. Incidences négatives prévisibles

Modification des paysages naturels et des vues dues au développement urbain

Le développement urbain de la commune de Landévant se fera au détriment des paysages naturels par la modification de l'aspect de certains secteurs, où l'urbanisation viendra remplacer des sites naturels ou agricoles.

L'urbanisation de ces espaces contribuant à la qualité environnementale de la commune, peut affecter de manière plus ou moins négative les paysages selon les conditions de réalisation : par exemple, une adaptation visuelle avec les formes et les matériaux du bâti ancien.

Au regard des orientations du PLU concernant l'urbanisation, il apparaît que ces incidences ne seront que ponctuelles et le plus souvent en extension des zones urbanisées existantes. L'urbanisation nouvelle conduira à un « épaissement » des silhouettes urbaines existantes, mais relativement limité compte tenu de la faible consommation d'espace du projet et des prescriptions paysagères (redonner au végétal un rôle majeur) définies par le PLU.

Le développement des zones d'activités auront un effet plus visible du fait de leur discontinuité (étalement au nord et au sud de la RN 165) et de leur aspect notablement différents des zones bâties denses. Cet effet restera toutefois modéré car les contraintes de la loi Littoral et la géographie de la commune ne permettent qu'une densification des 2 zones d'activités.

De plus, les moyens mis en œuvre par le PLU avec un traitement paysager spécifique et qualitatif pour les nouveaux aménagements de mise aux normes de la voie ferrée, permettront de mieux matérialiser les entrées de ville et donc une meilleure intégration paysagère.

L'urbanisation modifiera donc les paysages, en particulier les abords des agglomérations, en repoussant cette frange entre patrimoine bâti et paysage naturel. Toutefois, elle ne devrait pas constituer une atteinte notable à la qualité paysagère locale et à la perception des paysages ruraux du territoire.

Modifications de la perception paysagère des paysages urbains

Sont susceptibles de modifier l'aspect des paysages urbains :

- L'aménagement des entrées de ville afin de mieux les matérialiser, il est préconisé un traitement paysager spécifique et qualitatif qui caractérisera l'image de la ville, notamment dans ses entrées est et nord. Ceci sera en lien avec les nouveaux aménagements de mise aux normes de la voie ferrée.
- L'aménagement des zones d'activités et commerciales : densification des 2 zones d'activités intercommunales existantes, création d'une petite zone d'activités artisanales en continuité sud de l'agglomération et l'implantation d'un supermarché au sud du cimetière.
- La création d'une nouvelle salle polyvalente au niveau de Mané Kerverh (à l'est du bourg).
- La densification du bâti et le renouvellement urbain (au niveau du rond-point de La Poste) voulu par la politique de gestion économe de l'espace du PLU.

Pour ces éléments, le PLU prévoit des orientations d'aménagement permettant la meilleure intégration paysagère possible et l'amélioration du cadre de vie. Par conséquent, l'évolution des paysages urbains sera très certainement davantage associée à une évolution positive.

5.2.2. Incidences positives prévisibles

Incidence de la protection du littoral contre le mitage

Les moyens mis en œuvre dans le PLU sont notamment l'identification à l'échelle communale de coupures d'urbanisation au sein desquelles sont inscrits des espaces non urbanisables : à l'ouest et au nord du bourg ; à l'est entre le bourg et Locmaria ; au sud du bourg au niveau de la RN 165 et en limite est de la commune avec Landaul.

Par ailleurs, l'extension en continuité du bâti existant est autorisée uniquement dans le prolongement immédiat du bourg et limitée dans les espaces proches du rivage. En effet, dans les 3 zones urbanisées à vocation d'habitat et celle à vocation mixte, aucune extension n'est possible ni prévue. Cependant, certains de ces secteurs pourront être densifiés.

De même, une zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. Ces espaces n'ont pas vocation à être urbanisés. Toutefois, sont tolérés selon un principe de construction limitée :

- l'extension des constructions existantes ;
- les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière ou de leur patrimoine historique, ou à leur ouverture au public ;
- les ouvrages et installations d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs (gestion des risques, infrastructures ...) et sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets et les mesures d'évitements ou compensatoires au regard de l'intérêt écologique des espaces naturels.

La maîtrise de l'urbanisation littorale, notamment par l'application effective de la loi Littoral permet ainsi de conserver le caractère rural typique de Landévant grâce à une gestion économe de l'espace.

Incidence de la protection des espaces naturels

La protection des espaces naturels « remarquables », mais aussi l'identification de la Trame Verte et Bleue permet de préserver les entités emblématiques du territoire communal et d'assurer leur mise en valeur paysagère.

Incidence de la pérennité de l'activité agricole

Le fait de garantir la pérennité des espaces à vocation agricole à long terme a des conséquences positives sur le maintien des paysages, notamment littoraux. Ainsi, cette orientation permet d'envisager, par le maintien d'une activité entretenant et exploitant à des fins économiques les terrains, une lutte plus efficace contre l'enfrichement et le mitage urbain des espaces agricoles et littoraux.

Incidence de la mise en valeur des paysages naturels et urbains

Par le biais de ses orientations d'Aménagements et de Programmation, le PLU préconise la diversification des formes urbaines et de prendre en compte le relief du terrain, ainsi que le contexte environnant. Ceci se traduira notamment par le maintien ou la création de respirations vertes autour voire au sein des quartiers.

De plus, la prise en compte des entrées de ville par des aménagements urbains et des traitements paysagers adaptés contribuera à une bonne intégration paysagère, mais également à sa mise en valeur.

5.3. MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU

Le PLU de Landévant prend de nombreuses mesures visant à la fois la gestion de l'espace naturel et des lignes du grand paysage et du paysage urbain. Ces mesures, dont l'objectif est de préserver l'identité urbaine de Landévant en tant que petite cité urbaine rétro-littorale, concernent notamment les points suivants :

- **Préservation et mise en valeur des paysages naturels :**
 - ***Préservation et mise en valeurs des espaces remarquables*** : Les paysages remarquables de la commune de Landévant se situent essentiellement à l'échelle de la frange littorale. Les espaces naturels, qui offrent les paysages les plus emblématiques de la commune, ont été préservés par un classement en zone N ou Nds. A l'échelle de la frange littorale, les possibilités de construction sont restreintes, pour ne pas modifier la « physionomie » des lieux.

- **Préservation du maillage bocager et des boisements importants** : Par ailleurs, le PLU préserve les principaux repères visuels et éléments végétaux qui rythment les paysages de la commune, avec l'identification des boisements les plus significatifs en Espaces Boisés Classés (EBC) et avec la protection de la trame bocagère (« Loi Paysage »).
- **Maintien de la vocation des espaces agricoles** : le zonage A, identifié sur les espaces agricoles de la commune représentant plus de 45% du territoire, permet de maintenir les paysages ruraux de la commune, en acceptant uniquement les nouvelles constructions nécessaires à l'agriculture.
- **Préservation et mise en valeur des paysages urbains** :
 - **Préservation et mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine architectural et urbain.**

La commune encourage la réhabilitation du petit patrimoine bâti. De plus, le petit patrimoine religieux (calvaires, chapelles et croix) et rural (manoir, châteaux, fontaines, lavoirs...) sera protégé dans le cadre de l'identification au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (loi Paysage). Ces éléments identifiés sur le règlement graphique du PLU relèveront du permis de démolir ou de la déclaration préalable et nécessiteront une autorisation du maire avant toute destruction.

Sur les documents graphiques, sont également reportés les sites archéologiques identifiés par la DRAC et communiqués à la collectivité. L'objectif est d'apporter une information aux propriétaires ou aux aménageurs sur les contraintes liées à la présence de ces sites : article R.111-4 du code de l'urbanisme...
 - **Protection des chemins de randonnées et des chemins creux** par la mise en œuvre d'un Plan de Déplacements Doux, permettant notamment la découverte du patrimoine.
 - **Meilleure Intégration urbaine** avec l'utilisation d'essences végétales locales.

Le projet de PLU respecte et protège les paysages, qui façonnent l'identité de Landévant, ainsi que le patrimoine bâti de la commune.

5.4. INDICATEURS

Le tableau ci-dessous donne les indicateurs liés à la thématique de protection des paysages et du patrimoine identitaire, et vont permettre de pouvoir juger de l'évolution de sa protection et de sa mise en valeur sur la durée où le PLU sera en vigueur.

La périodicité de suivi de 5 ans a été choisie du fait d'une certaine constance des paramètres choisis comme indicateurs. Une attention particulière sera surtout prêtée à l'évolution des réglementations et des pratiques dans les domaines respectifs. L'état actuel est décrit dans les documents graphiques du PLU.

| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
|---------------------------------------|---|--|----------------------------|----------------------|
| Paysage | Superficie des zones classées en espaces remarquables (Nds) | 156,4 ha dont 137 ha terrestre | Commune | 3 ans |
| Patrimoine bâti | Nombre d'éléments bâtis protégés au titre de la loi Paysage | 105 plus 11,5 ha de secteur soumis à permis de démolir | Commune | 3 ans |
| Sites archéologiques | Nombre de sites archéologiques | 6 | Commune, DRAC | 5 ans |
| Sites et monuments historiques | Protection effective des sites et monuments historiques | Voir annexes servitudes PLU | Commune | 3 ans |

6. LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

Selon l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en application de l'article L.212-3 du même code.

6.1. ENJEUX ET PERSPECTIVES

La commune de Landévant est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE) 2010-2015, ainsi que du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Golfe du Morbihan et ria d'Etel.

Elle appartient également au bassin versant de la rivière d'Etel. Les eaux de surface sont drainées vers la ria d'Etel via deux cours d'eau principaux, qui constituent par ailleurs les limites est et ouest du territoire.

La commune de Landévant appartient au Syndicat ABQP (Auray-Belz-Quiberon-Pluvigner) qui exerce les missions liées à la production et distribution de l'eau et à l'assainissement. La consommation d'eau potable en 2012 représente 183864 m³. Landévant dispose d'une station d'épuration de type boues activées, dont la capacité est de 7580 équivalents habitants (EH). La charge maximale en entrée de la station d'épuration est de 5450 EH en 2012. Le bourg et ses extensions (exclus Locmaria et les hameaux) sont ainsi raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Un schéma directeur d'assainissement pluvial intercommunal a été réalisé par la commune de Landévant, comprenant une étude hydraulique sur les réseaux existants, puis la définition d'un programme de travaux, et enfin, l'élaboration d'un zonage des eaux pluviales.

La ressource en eau relève d'enjeux économiques forts : la capacité d'accueil et le développement du territoire dépendent de la disponibilité en eau potable, mais également de la capacité de collecte et de traitement des eaux usées.

Outre l'aspect quantitatif, l'aspect qualitatif est aussi important à prendre en compte. La qualité des eaux de surface et des eaux souterraines est un enjeu majeur pour le territoire, tant pour l'approvisionnement en eau potable que pour un certain nombre d'usages, liés notamment aux activités de loisirs et de tourisme. Si sa qualité actuelle permet de satisfaire les nombreuses sollicitations, il est important pour la commune de participer à la politique globale d'amélioration de la qualité de l'eau.

La commune de Landévant, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a pour objectifs :

- d'améliorer les conditions d'assainissement ;
- d'assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages par la gestion et la régulation des eaux pluviales ;
- de préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes (vallées des cours d'eau) et des zones humides.

6.2. INCIDENCES

6.2.1. Incidences négatives prévisibles

L'augmentation de la population et le développement des activités économiques encadré par le PLU va entraîner diverses conséquences potentiellement négatives pour la ressource en eau du territoire.

Incidence de l'augmentation des besoins en eau potable

L'augmentation de la population (environ 1 000-1 050 habitants supplémentaires d'ici 2028) en lien avec le développement urbain projeté du PLU va générer un accroissement progressif de la consommation en eau potable, que l'on peut estimer autour de 56000 m³ annuels supplémentaires, à l'horizon 2028, en prenant le ratio de 55 m³ par habitant et par an. La demande risque toutefois d'être moindre grâce aux mesures prises pour économiser l'eau potable (amélioration des réseaux, utilisation des eaux pluviales, sensibilisation).

Incidence de l'augmentation du volume d'eaux usées à collecter et à traiter

En parallèle de l'augmentation des besoins en eau, la croissance démographique induira une augmentation des flux et des charges polluantes, dont l'origine principale tiendra des effluents domestiques (activités résidentielles) ou industriels.

Ce volume d'eaux usées supplémentaires se traduira par une sollicitation croissante des capacités de collecte et de traitement des dispositifs d'assainissement de la commune, et par des rejets croissants en milieu naturel. Cela correspondra à une utilisation de la capacité de la station d'épuration estimée à 90% à l'horizon 2028.

Néanmoins, en encadrant les conditions d'assainissement de la commune et en conditionnant les projets de développement de Landévant aux possibilités de traitement de la station d'épuration, le développement urbain ne devrait pas engendrer d'incidence négative notable. En effet, cet aspect est intégré dans le PLU avec la révision de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sanitaires.

Incidence de l'augmentation de la surface d'imperméabilisation des sols

La création de nouvelles zones à urbaniser et par conséquent l'augmentation de la surface d'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation, modifiera les écoulements initiaux, principalement superficiels. Cela se traduira par un accroissement du coefficient de ruissellement sur les bassins versants concernés, lié à une modification importante des écoulements naturels actuels. Cette imperméabilisation aura pour effet d'augmenter les débits de pointe lors d'événements pluvieux, qui seront supérieurs à ceux qui étaient générés par le site naturel avant urbanisation.

Toutefois, ces nouvelles zones aménagées prendront en compte la démarche intégrée des eaux pluviales afin de ne pas altérer les milieux récepteurs nombreux et parfois sensibles, présents sur la commune de Landévant. De plus, les risques de ruissellement liés au développement de l'urbanisation ne seront pas aggravés.

Ainsi, si les normes en vigueur et les préconisations formulées dans le PLU sont respectés (valeurs maximales pour le coefficient d'imperméabilisation, réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales...), les effets prévisibles n'auront pas de répercussion notable sur les milieux environnants, à savoir : sur les milieux naturels et sur le fonctionnement hydraulique à l'échelle communale.

6.2.2. Incidences positives prévisibles

Incidence de l'amélioration tendancielle de la qualité des eaux

Au vu des actions en matière de préservation des espaces humides, aquatiques et des éléments naturels contribuant à la maîtrise des ruissellements et des pollutions diffuses, le PLU ne devrait pas générer d'incidences notables négatives sur la qualité des eaux. Au contraire, son application conjointement aux normes et autres politiques agissant sur la ressource en eau (SDAGE, SAGE, DCE...) devrait concourir à une amélioration de cette qualité.

De plus, la mise en œuvre d'une protection foncière autour des milieux humides identifiés dans le PLU, permet notamment de garantir l'absence de dégradation au niveau des cours d'eau et de leurs abords. Par exemple, l'interdiction des constructions, des affouillements et des exhaussements dans ces zones par un zonage spécifique vont dans le sens d'une amélioration qualitative et quantitative de la ressource.

Indirectement, la protection des espaces naturels et agricoles permet aussi de lutter contre l'imperméabilisation des sols à l'origine des perturbations hydrauliques. De même, la localisation dans le PLU de l'urbanisation en dehors des zones sensibles vis-à-vis de l'hydrosystème va en ce sens. Ceci limite donc sensiblement les risques d'impact direct sur l'eau.

Incidence de l'amélioration des conditions d'assainissement et une maîtrise des pollutions diffuses

La mise en œuvre d'une politique favorable à l'amélioration du traitement des eaux usées avec la révision de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sanitaires conjointement avec la révision du PLU de Landévant permet de diminuer les risques de pollution de la ressource en eau. En effet, l'urbanisation et donc les nouvelles constructions seront conditionnées aux capacités de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou à la mise en place de systèmes individuels performants autorisés uniquement sur les secteurs aptes.

Par ailleurs, le regroupement des zones vouées à l'habitat autour de centralités plus denses et continues permet, dans le cadre d'un assainissement collectif performant, de mieux gérer les pollutions urbaines vers les cours d'eau en limitant d'une part, les risques liés à une mauvaise maîtrise de l'assainissement autonome, et d'autre part, les risques de fuite du réseau collectif d'eaux usées vers le milieu naturel.

Cette démarche est aussi valable pour le réseau d'eau potable car les risques de fuite sont moins importants puisque la longueur du réseau est réduite. Le projet de PLU prend également en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable dans son projet urbain, assurant la protection de la ressource vis-à-vis des pollutions directes et indirectes.

La réalisation du Schéma Directeur d'Aménagement des eaux Pluviales (SDAP) réduira également les risques de transferts directs de pollutions diffuses dans les milieux courants et humides, en anticipant les problèmes de gestion et de régulation des eaux de ruissellement superficielles. Pour cela, le PLU comporte des préconisations en termes de coefficients d'imperméabilisation, de débits de fuite et de niveaux de protection. En outre, la meilleure gestion hydraulique des urbanisations devrait réduire les flux pluviaux mal gérés s'écoulant vers les espaces agricoles et les milieux naturels

6.3. MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU

La commune de Landévant, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, veille à répondre aux objectifs inscrits dans le PADD en matière de protection de la ressource en eau et d'amélioration de sa qualité. Les mesures prises sont les suivantes :

- **La sécurisation des usages en eau** en étant compatible sur le long terme avec les besoins liés à la mise en œuvre des projets de développement (zones AU) et les capacités d'approvisionnement, de collecte et de traitement de la ressource en eau. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des zones du PLU sont conditionnée à la disponibilité de la ressource, en intégrant :
 - La capacité à être raccordées au réseau d'assainissement collectif ou à défaut, l'aptitude des sols à recevoir des installations autonomes de traitement ;
 - La capacité à gérer les eaux usées (collecte et traitement) par la station d'épuration, dont la capacité nominale est d'environ 7600 EH ;
 - La capacité à gérer et réguler les volumes d'eaux pluviales induits par l'augmentation de l'imperméabilisation des sols ;
 - La capacité d'alimentation en eau potable ;
 - La sensibilisation des usagers aux économies d'eau.

- **La préservation, par un classement en zone naturelle, des cours d'eau et leurs abords (vallées)**

- **La prise en compte de la problématique de préservation des zones humides.** Dans le PLU, les zones humides recensées représentent une surface globale de 397 hectares, soit près de 18% de la surface du territoire communal de Landévant. Elles sont préservées de l'urbanisation dans l'objectif de conserver leur fonction hydrologique qui est de contribuer au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau. Une protection réglementaire des zones humides a ainsi été mise en place à l'aide d'un indice « zh » ou d'un aplat (pour ne

pas perdre l'information en zone Nds) sur le règlement graphique du PLU en tenant compte des recommandations du SADGE et du futur SAGE.

- **Le recensement et la préservation des éléments constituant la trame bocagère de la commune.** Les haies et talus présentent un rôle hydraulique, en ralentissant les eaux de ruissellement vers les rivières et en favorisant l'infiltration de l'eau jusqu'à la nappe phréatique (grâce aux racines des arbres). Ainsi, la protection de cette trame bocagère est assurée par le repérage des 87 000 m linéaire d'éléments au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de Landévant est compatible avec les grandes orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et du futur SAGE Golfe du Morbihan et ria d'Etel et, plus globalement, avec la politique de préservation de la ressource en eau.

6.4. INDICATEURS

Le tableau ci-dessous regroupe l'ensemble des indicateurs liés à la thématique de l'intégration de la ressource en eau et des milieux aquatiques pour la commune de Landévant.

Sur la durée où le PLU sera en vigueur, ces indicateurs devront être quantifiés ou évalués, selon la périodicité donnée, qui va d'une reproduction tous les ans à un suivi tous les 5 ans. Les indicateurs annuels sont le plus souvent des informations déjà mesurées dans le cadre des délégations de service public, des régies, ou des domaines de compétences de la commune, qui constituent des opérations de routine. L'état actuel n'étant pas toujours connu, c'est le premier jalon qui constituera la référence pour la période suivante.

| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
|----------------|--|---|----------------------------|----------------------|
| Eau potable | Consommation d'eau potable (m ³) sur la commune | 183 864 m ³ en 2012 | Syndicat mixte, Commune | 1 an |
| | Dépassements des normes de qualité ou indisponibilité | Aucun en 2013 | Bretagne environnement | 1 an |
| Eaux usées | Tonnage de boues d'épuration | 52 tonnes de matières sèches/an en 2012 | AQTA | 1 an |
| | Part d'assainissement collectifs et non collectifs (ANC) | Inconnu | AQTA | 3 ans |
| | Estimation de la réserve de capacité de la station d'épuration | 35 % en 2010 | AQTA | 3 ans |
| Eaux pluviales | Nombre d'ouvrages de régulation | 6 | Commune | 3 ans |
| | Superficie des surfaces imperméabilisées | Inconnu | Commune | 5 ans |

7. LES ACTIVITES, NUISANCES ET RISQUES

Les risques naturels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme, notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation. Il en est de même pour les risques industriels et technologiques.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE), parue le 30 décembre 1996 et codifiée aux articles L.220-1 et suivants du Code de l'Environnement, vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun.

Le décret n°2002-775 du 3 mai 2002 fixe les niveaux maximum d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques.

Pour des questions de sécurité routière, de nuisances vis-à-vis d'infrastructures routières et de bonne gestion de son réseau, le Conseil Départemental demande aux communes, à travers leurs PLU, de définir des règles en termes d'accès et d'implantation de constructions.

7.1. ENJEUX ET PERSPECTIVES

Les risques naturels sont peu nombreux sur le territoire de la commune de Landévant. En dehors de ceux liés aux feux de forêt, à la tempête et au séisme et qui concernent l'ensemble du département finistérien, seule la frange littorale, bordée par la ria d'Étel, est soumise au risque inondation par submersion marine.

Les risques industriels existent avec 5 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), mais il n'y a pas de sites de type SEVESO sur le territoire.

A noter que le territoire est également soumis aux nuisances sonores, celles-ci étant principalement cantonnées le long de l'axe routier de la RN 165 et de la voie ferrée de la ligne reliant Vannes - Lorient. Par ailleurs, en lien avec ces voies routière et ferroviaire, la commune est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD).

Deux supports d'antennes radioélectriques sont recensés sur le territoire communal, sources de nuisances électromagnétiques.

Ainsi, le territoire présente un contexte « risques et nuisances » faible, qui influe sur les possibilités de choix de développement. L'objectif principal du PLU face à ce contexte pouvant être amené à évoluer est de maîtriser voire minimiser l'exposition aux risques, ainsi que la vulnérabilité des populations et des activités aux risques naturels et industriels.

Aussi, le PLU prend donc en compte les aléas connus pour l'ensemble des risques naturels et technologiques. Comme le demande le SCOT du Pays d'Auray. Cela passe notamment par une maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs dits vulnérables.

7.2. INCIDENCES

7.2.1. Incidences négatives prévisibles

Incidence de l'augmentation des nuisances sonores

Le développement de l'urbanisation et des zones d'activités peut être à l'origine de l'augmentation des nuisances sonores à leurs alentours, liées notamment au voisinage et au trafic routier. Cette tendance concerne aussi les infrastructures importantes du territoire, classées également comme infrastructures bruyantes (la RN 165 et la voie ferrée).

Toutefois, les secteurs soumis aux nuisances sonores ne sont pas des secteurs d'accueil préférentiel de l'habitat. Le cas échéant, les opérations nouvelles situées le long des infrastructures bruyantes pourront respecter un recul de construction par rapport à l'alignement de la voie, afin de diminuer le niveau sonore en façade et donc de réduire les nuisances.

Indépendamment des obligations réglementaires relatives à l'isolation acoustique des constructions, la conception des projets urbains tiendra compte des possibilités de développer des quartiers d'habitat préservés des nuisances induites par les infrastructures bruyantes actuelles et futures. Le développement de liaisons douces dans la zone urbaine pour limiter l'utilisation de l'automobile devrait à terme stabiliser voire diminuer le trafic routier. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) préconise de hiérarchiser et d'adapter les voies à la circulation attendue. Cela a pour objectifs de sécuriser les déplacements en limitant la vitesse des véhicules.

En conséquence, il ne devrait pas y avoir une altération notable de l'atmosphère sonore, étant donné les mesures prises par le PLU.

Incidence de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols

Avec l'imperméabilisation des sols, liée à l'urbanisation projetée, les ruissellements pourront être accentués localement. Néanmoins, le PLU préconise une meilleure gestion des eaux pluviales et des ruissellements sur l'ensemble du territoire communal. De fait, la gestion du risque d'inondation devrait s'améliorer.

De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) limitent au strict minimum le gabarit des voies en fonction du trafic attendu. Cela permet ainsi de limiter l'emprise foncière de la voirie et donc de limiter les surfaces imperméabilisées

7.2.2. Incidences positives prévisibles

Une prise en compte des risques naturels

De façon générale, la situation au regard des risques naturels sera améliorée. En effet, le PLU donne des moyens de prise en compte des risques et des aléas (feux de forêt, inondation, ...).

Ainsi, il prévoit pour la commune concernée par le **risque de feu de forêt**, une distance de recul de 5 mètres minimum des constructions et installations, de part et d'autre de l'axe de la haie bocagère ou du bord du boisement classés au titre de la loi Paysage, a été instaurée dans le PLU afin de ne pas augmenter l'exposition des personnes.

Le PLU tient également compte des recommandations du PLU du Pays d'Auray, en veillant à mettre en œuvre des moyens pour limiter les risques liés aux séismes avec des règles constructives.

Par ailleurs, le **risque de submersion marine** porté, à ce jour, à la connaissance de la commune a été intégré dans le PLU (annexe au règlement écrit). Aucun secteur urbanisé (zone U) ou constructible (zone AU) n'est concerné par ce risque, qui est minimisé par la politique de préservation des espaces littoraux et proches du rivage (zonage Nds).

Une prise en compte des risques technologiques

Le PLU de Landévant prend en compte les risques technologiques de son territoire, risques faibles à l'heure actuelle (3 Installations Classées : Délifrance au niveau de la ZA, carrière de Kergante et ISDI du Gouerh). La commune a prévu des distances d'éloignement suffisantes entre les zones d'habitats actuelles et futures et les installations à risques prévues dans le cadre des législations spécifiques.

Il est également demandé aux communes de prendre en compte les infrastructures actuelles (voie ferroviaire, routes) susceptibles de transporter des matières dangereuses pour ne pas augmenter l'exposition au risque des populations et de limiter les conflits d'usages.

Ainsi, en pratique aucun développement urbain n'engendrera un accroissement des risques pour la population et les biens, que ce soit par extension urbaine ou densification.

7.3. MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU

La mise en œuvre du PLU n'entraîne pas de risques ou de nuisances supplémentaires pouvant potentiellement affecter leur gestion ou leur maîtrise sur le territoire. En effet, il prend des mesures qui visent à réduire ou ne pas accroître ses risques ou ses nuisances :

- **L'amélioration de la gestion des eaux pluviales** doit permettre de limiter le risque d'inondation en limitant l'imperméabilisation des surfaces et en maîtrisant les écoulements en aval des projets d'urbanisation (débordements contrôlés...);

- **La protection des milieux naturels participant à la régulation des flux hydrauliques**, tels que les zones humides et le maillage bocager (haies, talus plantés), permet aussi de lutter contre le risque d'inondation ;
- **La gestion de l'urbanisation, notamment au regard des cours d'eau (trame verte et bleue)**. Le maintien de leurs abords en tant que secteur protégé devrait permettre d'une part de limiter l'exposition des zones construites aux inondations, et d'autre part, de réserver des zones d'expansion des crues en amont des zones habitées, limitant ainsi l'impact des épisodes pluviaux.
- **La préservation de l'activité agricole** agit aussi pour la réduction du risque lié aux feux de forêt. En effet, le maintien d'exploitants sur le territoire communal permet de garder les espaces agricoles entretenus et d'éviter l'enfrichement, souvent la cause de départs de feux.

Par conséquent, le PLU de Landévant n'entraîne pas une aggravation de l'exposition vis-à-vis des nuisances et des risques naturels et technologiques.

7.4. INDICATEURS

L'objectif général de l'ensemble des indicateurs donnés dans le tableau ci-dessous est de pouvoir juger de l'évolution des nuisances et des risques sur la commune de Landévant sur la durée où le PLU est en vigueur. Chaque indicateur est rattaché à une périodicité de suivi. Il est à comparer à l'état actuel, quand il est connu. Pour rappel, ces indicateurs ont pour vocation de permettre de conduire une analyse qualitative sur les incidences du PLU en fonction de l'évolution des réglementations et des pratiques dans le domaine de l'urbanisme et de l'environnement.

| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
|------------------------|--|-------------|----------------------------|----------------------|
| Risques naturels | Nombre d'habitants installés en zone à risque | Inconnu | Commune, | 5 an |
| | Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle | 4 | Commune, assureurs, Etat | 1 an |
| | Nombre de sinistres à la suite de catastrophes naturelles | Inconnu | Commune, assureurs, Etat | 5 ans |
| Risques technologiques | Nombre de voiries au classement sonore | 2 | Commune, Etat | 1 an |
| Nuisances | Nombre d'installations radioélectriques de plus de 5 watts | 2 | Commune | 1 an |
| | Nombre d'infrastructures terrestres classées | 0 | Commune | 1 an |

8. L'ENVIRONNEMENT DANS L'AMENAGEMENT : MAITRISE DES CONSOMMATIONS ET DES FLUX

L'environnement dans l'aménagement est un des chantiers majeurs traités par la Loi Grenelle 2. Notamment, les documents d'urbanisme règlementaires, et notamment les PLU, ont l'obligation de mieux intégrer la question de l'énergie, en visant à réduire les consommations et les émissions de gaz à effet de serre.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer : « 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ».

L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :

Le PLU, à travers le PADD, doit « arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ».

La loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI), modifiée à plusieurs reprises par lois d'aménagement du territoire, a institué le droit aux transports qui permet aux usagers de se déplacer dans des conditions raisonnables d'accès, de qualité et de prix ainsi que de coût pour la collectivité notamment par l'utilisation d'un moyen de transport ouvert au public.

8.1. ENJEUX ET PERSPECTIVES

Sur la commune de Landévant, la collecte et le traitement des déchets sont gérés au niveau intercommunal par le Syndicat Auray-Belz-Quiberon-Pluvigner. En 2012, sur les 23 798 tonnes d'ordures ménagères collectées pour les 108 910 habitants du territoire du syndicat, cela représente environ 725 tonnes pour Landévant (3 294 habitants).

A l'heure actuelle, Landévant ne possède aucun outil pour réduire la consommation d'énergie fossile et promouvoir la mobilité durable. Les actions et le développement de la commune de Landévant doivent donc s'inscrire dans des principes d'économie et de valorisation des ressources disponibles.

Les enjeux liés au développement économique et résidentiel du territoire sont donc fixer par les objectifs suivants :

- Maîtriser la problématique de gestion des déchets ;
- Favoriser un aménagement du territoire et un habitat économe en énergie ;
- Evoluer vers des mobilités durables moins énergivores ;
- Développer la production d'énergies renouvelables (ENR) en valorisant les gisements locaux.

8.2. INCIDENCES

8.2.1. Incidences négatives prévisibles

Incidence de l'augmentation de la quantité de déchets ménagers et d'activités

Le développement résidentiel et économique sur la commune de Landévant engendrera potentiellement une production accrue de déchets.

D'après les tendances dégagées dans l'état initial de l'environnement, la quantité d'ordures ménagères collectées diminue depuis 2010. Cela devrait continuer en ce sens puisque la politique de l'intercommunalité concourt à la réduction de la production des déchets. A la vue des tendances actuelles, malgré l'accroissement de la population locale (+ 1000-1050 habitants environ d'ici 15 ans), la quantité de déchets ménagers à gérer, à l'horizon 2028 ne devrait pas augmenter sensiblement.

Par contre, on peut s'attendre à une augmentation des déchets d'activités (dont la quantité et la nature sont non quantifiables et non qualifiables à l'heure actuelle, ces points dépendants du type d'activités que la commune accueillera dans les prochaines années). Etant donné que le SCOT du Pays d'Auray prévoit les moyens d'assurer la gestion des déchets et d'anticiper les besoins y étant liés dans les opérations d'aménagement, l'évolution de la production de déchets ne devrait pas générer d'incidence particulière à l'échelle du PLU. De plus, il y a une Installation de Stockage de Déchets Internes (ISDI) au lieu-dit Coët Drévec/ Gouerh sur la commune de Landévant qui vient de bénéficier d'une autorisation d'exploiter par arrêté préfectoral en 2012.

Incidence de l'augmentation des dépenses énergétiques

La croissance démographique entraînera un accroissement de la demande énergétique résidentielle (chauffage, éclairage...). Toutefois, cette demande sera atténuée par la recherche d'une meilleure efficacité énergétique dans les constructions nouvelles (isolations, matériaux, conceptions bioclimatiques...) et dans l'organisation urbaine (en fonction de l'orientation de la parcelle et des vents dominants). De plus, la législation thermique sur les nouvelles constructions devrait permettre que cette augmentation soit limitée à terme. L'habitat et l'aménagement du territoire sera progressivement moins énergivores.

De même, l'accroissement de la population et le développement des zones d'activités auront pour effet d'augmenter les dépenses énergétiques liées aux trafics routiers de marchandises et de personnes. En parallèle, ses déplacements seront de nature à croître les émissions atmosphériques. Globalement, et à défaut de données précises suffisantes sur la qualité de l'air existante et les facteurs mesurables pouvant la dégrader, il n'est pas possible de déterminer une incidence prévisible mesurable de la mise en œuvre du PLU dans ce domaine.

Néanmoins, le renforcement de la mixité fonctionnelle des pôles urbains (développement des activités, des services et des commerces de proximité) et la mise en place de transports alternatifs (liaisons douces) favoriseront la mise en place de nouvelles conditions de fonctionnement du territoire. Ils contribueront à atténuer la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre liées aux déplacements.

L'ensemble de ces paramètres permet de dire qu'à l'échelle du territoire, la qualité de l'air ne devrait pas se dégrader dans les années à venir.

8.2.2. Incidences positives prévisibles

Incidence d'un aménagement économe en énergie

L'optimisation du tissu urbain existant et la maîtrise de son étalement (élévation des densités urbaines, renouvellement, comblement en dents creuses) seront de nature à favoriser les économies d'énergies. Cela passera aussi par une optimisation des procédés constructifs et architecturaux, et des morphologies urbaines efficaces et favorables au bioclimatisme.

Incidence du développement de la production d'énergies renouvelables

La production d'énergie à partir de ressources renouvelables permettra de réduire notablement la dépense énergétique issue d'énergies fossiles et de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, le PLU est axée sur le développement des énergies renouvelables suivantes :

- l'organisation de la production locale (bocage, boisements) de la filière bois énergie ainsi que de son utilisation pour alimenter les équipements communaux ;
- la valorisation des ressources primaires et de récupération avec l'installation de nouveaux équipements (panneaux photovoltaïques...).

Incidence d'une mobilité durable

La gestion des transports et des infrastructures établie dans le PLU améliore et rationalise les conditions de mobilité pour une meilleure prise en compte environnementale et sociale. Dans ce cadre, le projet développe les modes « doux » et alternatifs en cohérence avec le développement urbain, ce qui permet des déplacements moins énergivores. Les gains se trouveront dans les déplacements « domestiques » fréquents (jour de marché...). Ceci aura donc une incidence positive sur la maîtrise des dépenses énergétiques et les émissions des gaz à effets de serre, comparativement aux tendances actuelles.

Ainsi, malgré une augmentation de la population et du nombre de logements, le territoire devrait, à terme, consommer moins d'énergies fossiles, en articulant l'organisation urbaine à la structuration par les mobilités.

8.3. MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU

Le PLU de Landévant affiche clairement la volonté de prendre en compte les problématiques de consommation d'énergie surtout à l'échelle des déplacements, de l'habitat et des équipements. Les mesures prises par le PLU visent donc à atténuer la hausse de consommation énergétique et d'émissions de GES associées au développement de la commune de Landévant.

Cette politique volontariste consiste notamment à :

- **La maîtrise des consommations de l'habitat est intégrée via une réflexion sur la densification des zones urbaines et une recherche de formes urbaines plus compactes.** Ces démarches pourront contribuer à la maîtrise des consommations, du fait notamment de la compaction de l'habitat et de la limitation des échanges thermiques avec l'extérieur, mais aussi des flux et réseaux d'énergie, des déchets...
- **Prévoir les conditions d'aménagement avec une approche bioclimatique et faciliter l'utilisation de biomatériaux ou à faible valeur d'émission de GES.** En effet, les règles établies dans le règlement du PLU, sont suffisamment souples pour permettre le recours à des systèmes d'énergies ou matériaux renouvelables. Dans tous les cas, aucune interdiction n'est clairement mentionnée dans le PLU.
- **Rationaliser les déplacements à l'échelle communale, et notamment à celle des espaces de vie,** échelle privilégiée pour les déplacements quotidiens. Les flux de déplacements ont ainsi été pensés et intégrés à la démarche de PLU. Le développement des réseaux de cheminements doux permet de limiter l'usage de la voiture pour les déplacements quotidiens.
- **La concentration de l'urbanisation dans les pôles urbains existants,** essentiellement l'agglomération (le bourg et ses quartiers périphériques) et le village de Locmaria, **ainsi que la lutte contre l'étalement urbain,** qui est vecteur de déplacements supplémentaires ainsi que d'une forme urbaine énergivore ;
- **La protection des espaces naturels et agricoles,** notamment au travers de la Trame Verte et Bleue permet de stocker le carbone pour les végétaux.

Le PLU a une incidence positive, puisqu'il promet de réduire les émissions de gaz à effet de serre avec le développement des liaisons douces et en incitant à utiliser les énergies renouvelables : techniques (orientation...) ou matériaux (isolation...) permettant les économies d'énergies ou visant à réduire les déperditions énergétiques. Cependant, la thématique de l'énergie et de la réduction des émissions polluantes n'est pas directement transposable dans un zonage ou un règlement de PLU. Sur Landévant, c'est le croisement de plusieurs objectifs qui permet de prendre en compte cette thématique à enjeu.

8.4. INDICATEURS

Le tableau ci-dessous regroupe l'ensemble des indicateurs liés à l'intégration de la thématique de l'environnement dans l'aménagement, avec la maîtrise des consommations et des flux, pour la commune de Landévant.

Sur la durée où le PLU sera en vigueur, ces indicateurs devront être quantifiés ou évalués, selon la périodicité donnée, qui va d'une reproduction tous les ans à un suivi tous les 5 ans. Les indicateurs annuels sont le plus souvent des informations déjà mesurées dans le cadre des délégations de service public, des régies, ou des domaines de compétences de la commune, qui constituent des opérations de routine. L'état actuel n'étant pas toujours connu, c'est le premier jalon qui constituera la référence pour la période suivante.

Une attention particulière devra être apportée à l'évolution des réglementations et des pratiques dans le domaine de l'urbanisme et de l'environnement, car celles-ci évoluent particulièrement rapidement pour la thématique ciblée ici.

| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
|--------------|---|-------------------------|--|----------------------|
| Déchets | Tonnage de déchets collectés (ordures ménagères) | 725 tonnes/an en 2012 | Commune, Syndicat mixte | 1 an |
| | Tonnage de déchets recyclés | 1 021 tonnes/an en 2012 | Commune, Syndicat mixte | 1 an |
| Energie | Production d'énergie renouvelable | 3 024 MWh en 2011 | Observatoire de l'énergie et des missions de GES en Bretagne | 1 an |
| | Nombre d'installations, source d'énergie renouvelable | 26 en 2011 | | 1 an |
| Déplacements | Linéaire d'itinéraires de déplacements doux aménagés | Inconnu | Commune | 5 ans |
| | Nombre d'aires de co-voiturage réalisées | 1 | Commune | 5 ans |

9. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

9.1. GENERALITES

Le PLU doit analyser les incidences notables prévisibles de sa mise en œuvre sur l'environnement et exposer les conséquences éventuelles de l'adoption de ce plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, telles que celles désignées conformément à l'article 2 du décret n°2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000.

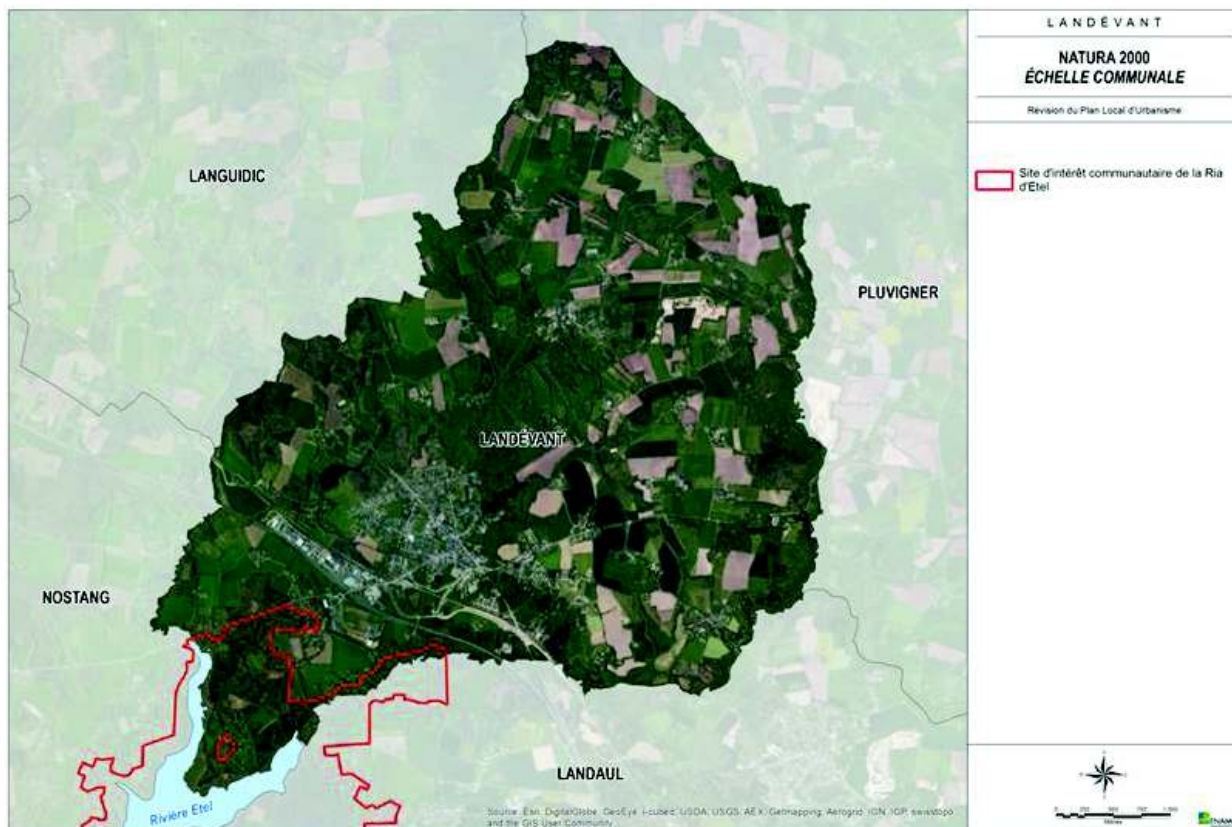
La commune de Landévant est concernée par 1 site Natura 2000 : Zone Spéciale de Conservation ou ZSC « Ria d'Étel » (FR5300028).

Il y a lieu d'examiner si le PLU autorise des travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement, susceptibles d'affecter de façon notable le site Natura 2000.

L'étude porte sur le périmètre du PLU de la commune de Landévant avec un focus particulier sur l'ensemble du site Natura 2000. La présente évaluation des incidences Natura 2000 statue sur les effets attendus de la révision générale du PLU sur l'état de conservation des habitats et des espèces (faune et flore) d'intérêt communautaire du ZSC.

Le ZSC «Ria d'Étel » concerne le sud-ouest de la commune de Landévant sur sa marge littorale, au niveau de la rivière Etel. Ce site couvre respectivement 123 ha pour la partie terrestre et 22 ha pour la partie marine. Cela correspond à un total de 145 ha sur la commune de Landévant, soit ~ 6 % du territoire communal et ~3% de la surface totale du ZSC.

Le Syndicat Mixte de la ria d'Étel a été désigné comme opérateur local sur ce site pour la réalisation du Document d'Objectifs (DOCOB). Le DOCOB du site de la « Ria d'Étel » est en cours d'élaboration. Toutefois, il a été validé lors du comité de pilotage du 25 mai 2011.



9.2. SITE NATURA 2000 SUR LA COMMUNE DE LANDEVANT

9.2.1. Habitats d'intérêt communautaire présents sur la commune de Landévant

Les habitats sont, d'après la Directive Européenne concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, des zones terrestres ou aquatiques se distinguant par leur caractéristiques géographiques, abiotiques et biotiques, qu'elles soient entièrement naturelles ou semi-naturelles. L'habitat est la base de la présence des espèces animales et végétales.

Dans le cadre de Natura 2000, on parle d'**habitats d'intérêt communautaire**. Ce sont des habitats naturels, rares ou menacés de disparition à l'échelle européenne ou ayant une aire de répartition réduite. Ils sont listés en annexe I de la directive « Habitats ».

Parmi ceux-là, les **habitats prioritaires** sont des habitats en danger de disparition sur le territoire européen et pour la conservation desquels la Communauté porte une responsabilité particulière (indiqués par une * dans l'annexe I de la directive « Habitats »).

Sur les 21 habitats d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura 2000 « Ria d'Étel », 10 habitats marins et terrestres sont identifiés sur Landévant. Ils se situent sur le littoral ou sur l'estran de la commune.

Habitats terrestres

- ***Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses (1310)***

L'habitat regroupe l'ensemble des végétations annuelles à Salicornes des vases salées, de la haute slikke au haut schorre. Il est présent sur l'ensemble des littoraux vaseux des côtes atlantiques. Cet habitat possède un rôle important pour l'alimentation de la faune : zone d'alimentation pour les oiseaux. De plus, il contribue à la diversité floristique des prés salés.

Sur la commune de Landévant, l'habitat élémentaire recensé est « Salicorniaies des hauts niveaux » (1310-2). Son état de conservation est majoritairement bon. Cet habitat se localise du côté ouest de la pointe de Listoir avec un peu moins d'un hectare. Il est présent au sein des prés salés et contribue à leur diversité floristique.

- ***Prés salés atlantiques (1330)***

L'habitat regroupe l'ensemble des végétations pérennes des prés salés atlantiques, se développant au niveau du schorre, sur substrat argilo-limoneux à limono-sableux, consolidé, situé dans la partie supérieure de la zone intertidale et pouvant subir une inondation régulière par la marée. Ce type d'habitat est présent sur l'ensemble du linéaire côtier des côtes atlantiques.

Sur la commune de Landévant, les prés salés représente environ 13 hectares répartis sur l'ensemble du littoral, principalement au niveau de la Pointe de Listoir et de l'étang de la Demi-Ville. 3 habitats élémentaires ont été répertoriés en fonction de leur localisation : au niveau « du bas schorre » (1330-1), « du schorre moyen » (1330-2) et « du haut schorre » (1330-3). L'état de conservation des deux premiers est considéré comme majoritairement bon et celui du troisième habitat est bon à moyen.

- ***Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (3110)***

Cet habitat englobe les gazons vivaces amphibies oligotrophiques héliophiles à Littorelle et Isoètes des plaines occidentales françaises. Ils peuplent préférentiellement les rives convenablement atterries des lacs, mares et étangs. Ils peuvent entrer en superposition spatiale avec des gazons annuels, les communautés vivaces restant souvent assez ouvertes pour permettre le développement des annuelles, peu concurrentielles. La phénologie est souvent tardive. Cet habitat, typiquement thermo- à eu- et subatlantique, est surtout distribué dans l'ouest et le sud-ouest de la France, jusque dans le Centre.

La relative homogénéité biologique et chorologique conduit à ne distinguer qu'un seul habitat élémentaire : « eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophique planitiaire à collinéenne des régions atlantiques, des *Littorelletea uniflorae* » (3110-1).

Sur la commune de Landévant, cet habitat se rencontre dans des dépressions, notamment au sein des zones humides et tourbeuses, tel qu'au Petit Listoir pour une superficie de 600 m². Son état de conservation est majoritairement bon.

- ***Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion (3260)***

L'habitat englobe toutes les communautés fluviatiles d'eaux plus ou moins courantes, avec ou sans Renoncules, ainsi que les groupements de bryophytes aquatiques (qui apparaissent dès les sources). Il faut prendre en considération les écomorphoses pour pouvoir distinguer les différentes communautés et mettre en évidence leur déterminisme écologique. De même, les bryophytes, characées et algues filamenteuses ne peuvent être négligées dans la description des habitats.

Sur la commune de Landévant, c'est l'habitat élémentaire « Rivières à renoncules oligo-mésotrophes à méso-eutrophes, acides à neutres » (3260-3). Cet habitat correspond à l'un des ruisseaux se déversant dans la rive d'Étel : le ruisseau de La Demi-Ville, soit une superficie de 900 m². Son état de conservation est jugé bon.

- ***Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix (4020)***

Il s'agit de landes humides atlantiques sous forte influence océanique, caractérisées par la présence simultanée de la Bruyère à quatre angles (*Erica tetralix*) et de la Bruyère ciliée (*Erica ciliaris*). Elles se développent sur des substrats oligotrophes acides constamment humides ou connaissant des phases d'assèchement temporaire. Des Sphaignes peuvent être présentes sous la forme de coussinets dans les landes les plus humides. Lorsque l'engorgement du sol est permanent, une faible activité turfigène des Sphaignes peut exister, caractérisant alors les landes tourbeuses.

L'habitat a été décliné en un seul habitat élémentaire « Landes humides atlantiques tempérées à Bruyère ciliée et Bruyère à quatre angles » (4020-1) car, en dépit de sa variabilité, les recommandations pour sa gestion restent, pour l'essentiel, les mêmes.

Sur la commune de Landévant, cet habitat prioritaire est présent localement au sein des landes sèches, notamment au niveau du Petit Listoir avec une superficie d'un peu moins de 300 m². Son état de conservation est considéré comme bon.

- ***Landes sèches européennes (4030)***

L'habitat englobe l'ensemble des landes fraîches à sèches développées sur sols siliceux sous climats atlantiques à subatlantiques depuis l'étage planitiaire jusqu'à l'étage montagnard. Les landes sèches européennes correspondent à des végétations ligneuses basses principalement constituées de chaméphytes et de nanophanérophytes de la famille des Ericacées et des Fabacées. Bruyères, Callune, Myrtilles, Airelles, Genêts, Ajoncs contribuent pour l'essentiel aux couleurs et aux structures de ces landes.

Sur la commune de Landévant, c'est l'habitat élémentaire « Landes atlantiques fraîches méridionales » (4030-8) qui est identifié. Cet habitat est largement représenté au nord et à l'est de Listoir avec une superficie d'environ 30 hectares. L'état de conservation de cet habitat est jugé comme mauvais.

Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (6410)

Cet habitat regroupe un vaste ensemble de prairies hygrophiles à mésohygrophiles, développé aux étages planitiaire, collinéen et montagnard des régions atlantiques et continentales, sur sols tourbeux à paratourbeux, oligotrophes à mésotrophes.

Sur la commune de Landévant, 2 habitats élémentaires ont été recensés : « Prés humides et bas-marais acidiphiles atlantiques » (6410-6) et « Moliniaies hygrophiles acidiphiles atlantiques » (6410-9). L'état de conservation est considéré comme bon. Ils représentent un peu moins de 1,5 ha au niveau du Petit Listoir.

- ***Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion* (7150)***

Cet habitat correspond aux stades pionniers des groupements des tourbières et landes humides, établis sur tourbe ou sables humides organiques. Il s'agit le plus souvent de groupements de cicatrization se développant sur des substrats humides acides et oligo-mésotrophes mis à nu à la suite d'un remaniement du sol. Ces communautés pionnières, rases et peu recouvrantes, ont une existence généralement éphémère.

L'habitat a été décliné en un seul habitat élémentaire car sa variabilité ne justifie pas d'adaptations particulières de la gestion : « Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion* » (7150-1).

Sur la commune de Landévant, cet habitat est en mosaïque avec l'habitat des « landes humides » (4020), notamment au niveau du Petit Listoir. Sa superficie fait d'un peu moins de 300 m². Son état de conservation est considéré comme bon.

Habitats marins

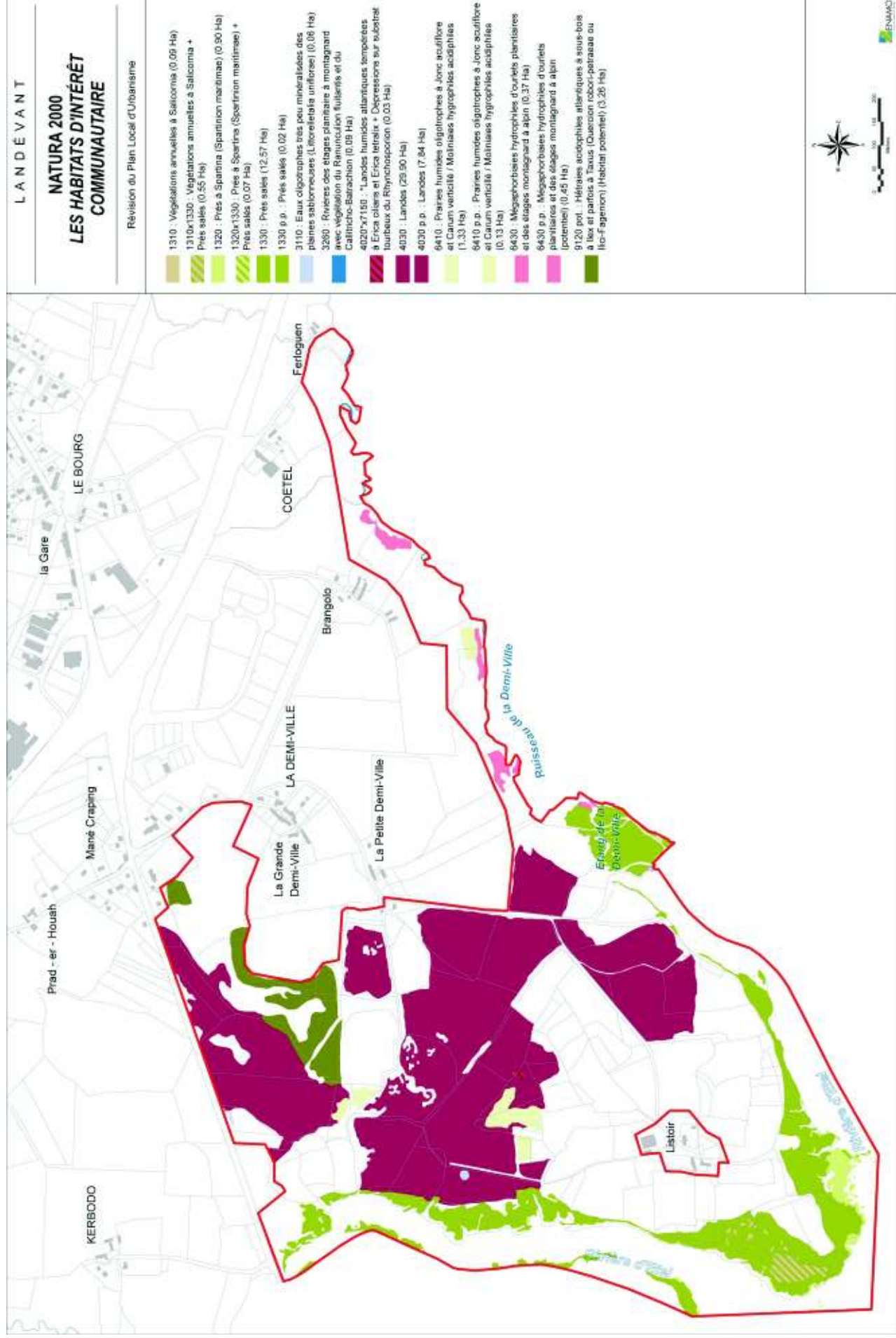
- ***Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine (1110)***

Cet habitat correspond à l'étage infra littoral des zones ouvertes soumises à un fort hydrodynamisme. Il s'agit de milieux dispersifs à très haute énergie où les dépôts de particules fines sont limités. Ces avant-plages submergées forment le prolongement sous-marin des côtes rectilignes sableuses. Elles constituent également des cordons littoraux ancrés à leurs extrémités sur des massifs rocheux, c'est le cas des tombolos. Elles sont ainsi étroitement associées aux replats boueux et sableux, dont elles ne sont que le prolongement naturel en milieu non exondable.

- ***Estuaires (1130)***

Cet habitat correspond à la partie aval d'une vallée fluviale soumise aux marées, à partir du début des eaux saumâtres. Les estuaires fluviaux sont des anses côtières où, contrairement aux « grandes criques et baies peu profondes », l'apport en eau douce est généralement important. L'interaction des eaux douces avec les eaux marines ainsi que la réduction du flux des eaux dans l'estuaire provoquent le dépôt de fins sédiments sous forme de larges étendues de replats boueux et sableux. Lorsque l'écoulement du fleuve est plus lent que le flot, les dépôts de sédiments forment un delta à l'embouchure de l'estuaire.

Ces 2 habitats se trouvent sur l'ensemble de la partie marine de la commune de Landévant.



LANDEVANT

**NATURA 2000
LES HABITATS D'INTÉRÊT
COMMUNAUTAIRE**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

- 1310 : Végétations annuelles à Salicornia (0,09 Ha)
- 1310x1330 : Végétations annuelles à Salicornia + Prés salés (0,55 Ha)
- 1320 : Prés à Spartina (Spartinetum maritima) (0,90 Ha)
- 1320x1330 : Prés à Spartina (Spartinetum maritima) + Prés salés (0,07 Ha)
- 1330 : Prés salés (12,57 Ha)
- 1330 p.p. : Prés salés (0,02 Ha)
- 3110 : Eau oligotrophe très peu minéralisée des plaines salinées (Littorelletum uniflorae) (0,06 Ha)
- 3260 : Rivières des étages planitaires à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion (0,05 Ha)
- 4020x7150 : Landes humides atlantiques formées à Erica ciliata et Erica tetralix + Dépression sur substrat tourbeux du Rhyncosporon (0,03 Ha)
- 4030 : Landes (29,90 Ha)
- 4030 p.p. : Landes (7,84 Ha)
- 6410 : Prairies humides oligotrophes à Juncus acutiflorus et Carex verticillata / Molinies hydrophiles acido-philes (1,33 Ha)
- 6410 p.p. : Prairies humides oligotrophes à Juncus acutiflorus et Carex verticillata / Molinies hydrophiles acido-philes (0,13 Ha)
- 6430 : Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin (0,37 Ha)
- 6430 p.p. : Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin (potentiel) (0,45 Ha)
- 9120 part. : Hérisées ectochètes atlantiques à sous-bois à liège et parfois à Taxus (Quercion robur-petraeae ou Ilex-Fagenion) (Habitat potentiel) (3,26 Ha)



9.2.2. Espèces d'intérêt communautaire présentes sur la commune de Landévant

L'annexe II de la Directive habitats liste les **espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire**, c'est-à-dire les espèces qui sont soit :

- en danger d'extinction ;
- vulnérables, pour les espèces qui ne sont pas encore en danger mais qui peuvent le devenir dans un avenir proche si les pressions qu'elles subissent ne diminuent pas ;
- rares, lorsqu'elles présentent des populations de petite taille et ne sont pas encore en danger ou vulnérables, qui peuvent le devenir ;
- endémiques, lorsqu'elles sont caractéristiques d'une zone géographique restreinte particulière, et strictement localisées à cette zone, du fait de la spécificité de leur habitat.

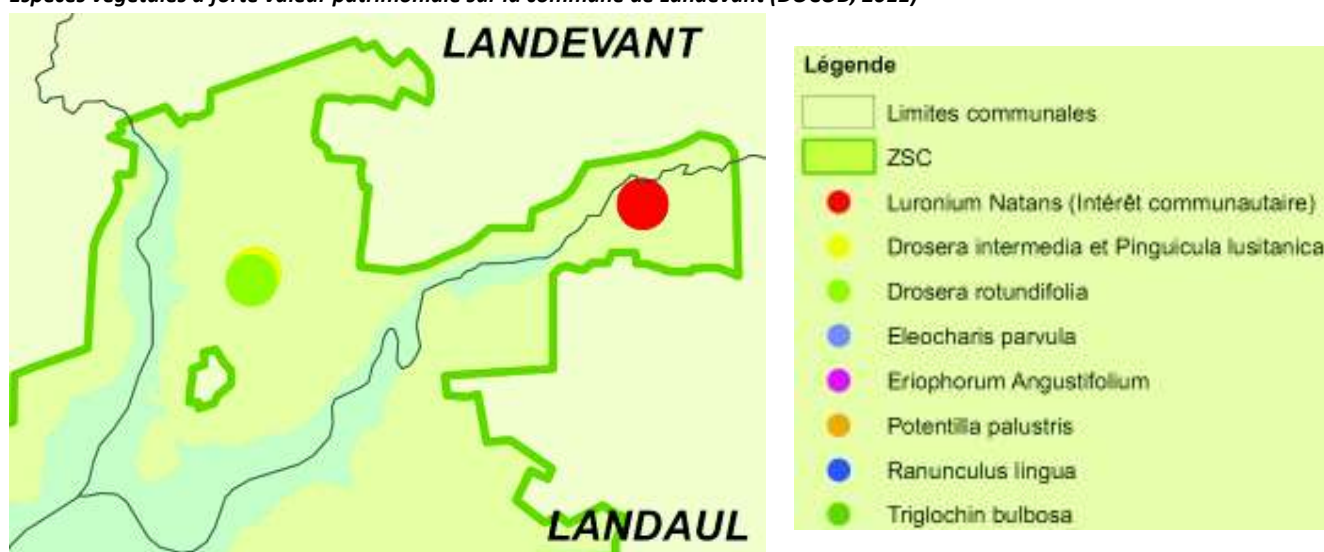
On distingue les **espèces prioritaires**, c'est-à-dire celles dont l'état de conservation est préoccupant et pour lesquelles un effort particulier doit être engagé.

Espèces végétales

Une espèce végétale d'intérêt communautaire a été recensée pour le site Natura 2000 « Ria d'Étel » grâce à des inventaires de terrain. Il s'agit du **Flûteau nageant** (*Luronium natans*), une espèce aquatique ou amphibie. Le Flûteau nageant a été inventorié dans trois stations sur le site, mais aucune d'elles ne se trouvent sur la commune de Landévant.

Les inventaires de terrain, menés lors de la réalisation de la cartographie des habitats, les recherches bibliographiques ainsi que les données de naturalistes ont mis en évidence la présence d'espèces végétales à forte valeur patrimoniale sur la commune de Landévant, telles que : Boulettes d'eau (*Pilularia globulifera*), Rossolis intermédiaire (*Drosera intermedia*), Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*) et Grassette du Portugal (*Pinguicula lusitanica*).

Espèces végétales à forte valeur patrimoniale sur la commune de Landévant (DOCOB, 2011)



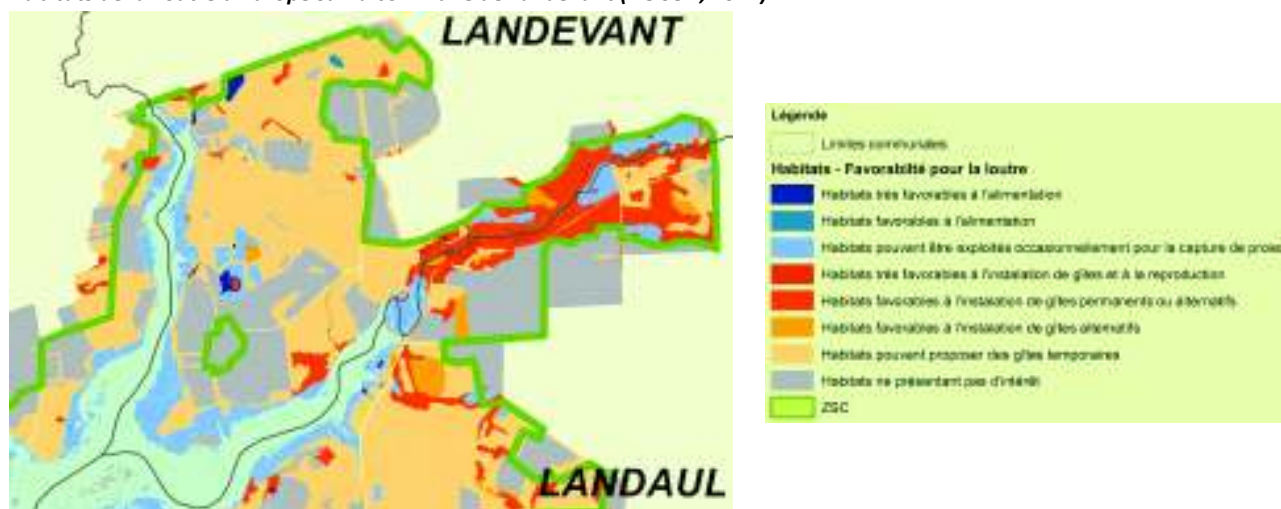
Espèces animales

Sur la commune de Landévant, 8 espèces animales d'intérêt communautaire ont été recensées : 2 espèces de Mammifères, 4 espèces de Poissons et 2 espèces d'Invertébrés.

- **Mammifères**

La **Loutre d'Europe** (*Lutra lutra*) fréquente essentiellement le nord du site Natura 2000, où une population est installée sur les affluents de la ria. **Sur la commune de Landévant, le ruisseau de la Demi-Ville et ses rives sont un habitat favorable à l'installation de gîtes permanents ou alternatifs et à la reproduction. Les landes recensées et la Pointe de Listoir sont des habitats pouvant proposer des gîtes temporaires, tandis que les prés salés identifiés sont des habitats pouvant être exploités occasionnellement pour la capture de proies. De même, il y a sur le territoire communal des habitats très favorables à l'alimentation de la Loutre d'Europe.**

Habitats de la Loutre d'Europe sur la commune de Landévant (DOCOB, 2011)



Un individu de la **Barbastelle d'Europe** (*Barbastella barbastellus*) a été capturé (puis relâché) lors d'une prospection effectuée en 2010 sur le site ENS du Listoir par le Groupe Mammalogique Breton. Cette espèce fragile est liée à la végétation arborée (linéaire ou en massif), mais fréquente aussi des milieux plus ouverts lors de ces déplacements ou en chasse (littoral...). **Cette espèce peut donc fréquenter la commune de Landévant.**

- **Poissons**

Le **Saumon atlantique** (*Salmo salar*) se reproduit et pond dans les principaux cours d'eau qui alimentent la ria d'Étel. Il est bien présent dans les ruisseaux de La Demi-Ville (Kergroix) et du Pont du Roc'h, qui ne présentent pas de problème majeur de libre circulation sur leurs parties basses et médianes depuis l'ouverture récente de vannes du moulin de Bodez sur La Demi-Ville et l'aménagement de passes à poissons sur plusieurs moulin de ce même secteur.

La **Lamproie marine** (*Petromyzon marinus*) est un poisson migrateur amphihalien. Elle se reproduit sur des zones comparables à celles utilisées par les saumons : habitat avec du courant et peu profond. Ainsi, elle est présente sur le territoire côtier car elle traverse la ria pour rejoindre les zones de reproduction situées sur les ruisseaux de La Demi-Ville et du Pont du Roc'h essentiellement.

La **Lamproie de Planer** (*Lampetra planeri*) et le **Chabot** (*Cottus gobio*) sont des poissons d'eau douce présents sur les cours d'eau du bassin versant de la Ria d'Étel. La majorité des populations de cette espèce se situe en amont du périmètre du site Natura 2000 « Ria d'Étel ».

Sur la commune de Landévant, la portion du ruisseau de La Demi-Ville entre le Moulin de la Demi-Ville et la N165 présente des habitats favorables à ces 4 espèces.

- **Invertébrés**

Le **Damier de la succise** (*Euphydryas aurinia*) est un papillon diurne univoltin (une seule génération par an) qui fréquente les prairies, les marais ou les landes humides, où les succises peuvent être abondantes. **L'espèce a été observée en amont du lieu-dit La Demi-Ville dans des prairies humides. D'autres secteurs sur la commune de Landévant, présentent des habitats de prairies humides particulièrement favorables à l'espèce, notamment le site du Listoir.** Ses habitats potentiellement favorables à cette espèce sont en bon état de conservation.

Le **Lucane cerf-volant** (*Lucanus cervus*) est également présent sur le site Natura 2000 et est donc susceptible de fréquenter la commune de Landévant. Ses habitats de prédilection sont des habitats, forestiers ou non, présentant des souches et de vieux arbres feuillus dépérissants.

Le site « Ria d'Étel » présente des habitats favorables à de nombreux insectes. L'étude de la bibliographie, et les inventaires de terrain menés avec des naturalistes bénévoles, notamment avec Bretagne Vivante sur le site ENS du Listoir à Landévant ont permis de dénombrer (fin 2010) 410 espèces d'insectes dont :

- 118 espèces de coléoptères,
- 83 espèces de papillons,
- 33 espèces d'odonates.

Parmi celles-là, on note la présence d'espèces remarquables, telles que : l'Hespérie des potentilles (*Pyrgus armoricanus*), la Cordulie métallique (*Somatochlora metallica*), l'Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*), le Leste brun, l'Agrion délicat, l'Agrion mignon, la Cordulie annelé...

9.3. ENJEUX ET ORIENTATION DE CONSERVATION DU SITE NATURA 2000

Le secteur amont de la ria d'Étel constitue une cuvette recevant sur l'ensemble de sa périphérie les eaux continentales, et en contact plus ou moins permanent avec les eaux marines. Le maintien voire la restauration des zones de contact et d'échange entre les eaux douces et le milieu marin sont nécessaires à la conservation des habitats d'intérêt communautaire, en termes de diversité et de fonctionnalité de ces milieux, notamment pour l'accueil de l'avifaune migratrice hivernante ou reproductrice. Un défaut d'entretien par la fauche et/ou le pâturage extensif est préjudiciable à la préservation des habitats de lande.

La faible extension des herbiers de Zostères est due en grande partie à la prolifération d'algues vertes et rouges qui s'échouent en zone intertidale et induisent une mortalité de l'herbier... L'un des objectifs majeurs de gestion pourrait être de restaurer la qualité de l'eau afin de diminuer la fréquence et l'importance des proliférations de macroalgues.

Par ailleurs les activités humaines présentes sur le site semblent largement compatibles avec le maintien des habitats dans un bon état de conservation.

Si les fonds subtidiaux rocheux de la ria d'Étel, et ceux du site du Magouër nord en particulier, présentent une biodiversité remarquable, le développement d'une espèce envahissante, l'éponge *Celtodoryx girardae*, représente une menace nouvelle en termes de compétition spatiale pour les autres espèces subtidales (flore et faune), et peut provoquer ainsi localement (pour le moment) une diminution de la biodiversité.

On notera en effet que la richesse spécifique totale (flore et faune) se montait à 114 taxons en 2006 contre 104 en 2007.

Les habitats et les espèces du site Natura 2000 de la Ria d'Étel peuvent être soumis à des menaces qu'il convient de réduire pour les maintenir dans un bon état de conservation.

Cela peut-être :

- De l'embroussaillage, conséquence de l'abandon de l'entretien des milieux ;
- De l'envahissement par des espèces invasives : espèces introduites ayant un fort pouvoir colonisateur ;
- Une exploitation non adaptée (destruction d'herbiers de zostères...) ; des dégradations diverses et localisées : érosion due à la fréquentation, remblais sauvages, drainages, décharges... ;
- L'eutrophisation des milieux aquatiques (apport exagéré de substances nutritives) ;
- Des pollutions diverses (déchets, hydrocarbures...).

Les enjeux de conservation du site Natura 2000 sont la préservation des habitats de landes contre l'embroussaillage, la lutte contre la prolifération des espèces invasives, et notamment du baccharis sur les prés salés, la gestion des prairies humides, la restauration des mares, le maintien des habitats des espèces animales et végétales...

La mise en évidence des enjeux de conservation, liés au diagnostic écologique du site, conjugués aux enjeux socio-économiques a permis de déterminer plusieurs objectifs de développement durable pour le site :

1. Maintenir et restaurer les habitats d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable
 - Lutter contre la prolifération des espèces végétales invasives
 - Maintenir et restaurer le bon état de conservation des marais, prés salés, éviter la banalisation des paysages
 - Maintenir et restaurer les habitats de landes
 - Maintenir les habitats marins dans un bon état de conservation
 - Réhabiliter, conserver et gérer les habitats humides et d'eau douce
 - Favoriser des mosaïques de milieux
2. Maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable les espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats
 - Maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable les espèces animales d'intérêt communautaire et leurs habitats
 - Maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable les espèces végétales d'intérêt communautaire et leurs habitats
 - Favoriser et suivre l'installation de nouvelles espèces d'intérêt communautaire
3. Maintenir et favoriser des activités et pratiques cohérentes avec les enjeux écologiques du site
 - Maintenir des activités économiques compatibles avec la conservation des habitats et des espèces
 - Rendre les activités de loisirs compatibles avec la conservation des habitats et des espèces
4. Rendre efficace la mise en œuvre de Natura 2000 sur le site
 - Suivi et évaluation
 - Amélioration des connaissances
 - Information, sensibilisation et valorisation de la démarche Natura 2000
 - Mesures administratives, réglementaires et foncières
 - Assurer et suivre la mise en œuvre du DOCOB

9.4. ANALYSE DES PROJETS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

9.4.1. Généralités

L'analyse des incidences environnementales ne doit pas se limiter au territoire couvert par le site Natura 2000. Les bassins versants et les sous bassins versants se trouvant sur la commune doivent être pris en compte.

La frange littorale de la commune de Landévant se trouve au sein du bassin versant de la rivière d'Étel.

Il est important de tenir compte de ces différentes entités hydrographiques car toute dégradation peut indirectement entraîner des effets en aval sur le site Natura 2000.

La présente évaluation environnementale porte donc une attention particulière sur le bocage, les boisements, les zones humides, les cours d'eau, le traitement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que les sols urbanisés et agricoles.

Elle porte sur 3 échelles :

- à l'intérieur du site ;
- à l'extérieur du site ;
- sur l'ensemble du territoire communal, prenant en compte les activités ayant un impact sur la quantité et la qualité de l'eau.

Le zonage et le règlement associé, ne doivent pas porter atteinte à l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire à l'intérieur du site Natura 2000, mais aussi les zones humides, les cours d'eau et les boisements sur le reste du territoire communal. Les aménagements réalisés doivent assurer une épuration efficace des eaux usées et une gestion appropriée des eaux pluviales.

L'évaluation expose en détail les dispositions mises en œuvre dans le PLU, afin que les installations et projets de développement futurs prévus par le PLU ne présentent pas d'impact sur le site Natura 2000.

L'évaluation des incidences s'appuie notamment sur la documentation (données environnementales) et la cartographie du DOCOB du site « Ria d'Étel » approuvé en 2011.

9.4.2. Statut du site NATURA 2000 au zonage du PLU

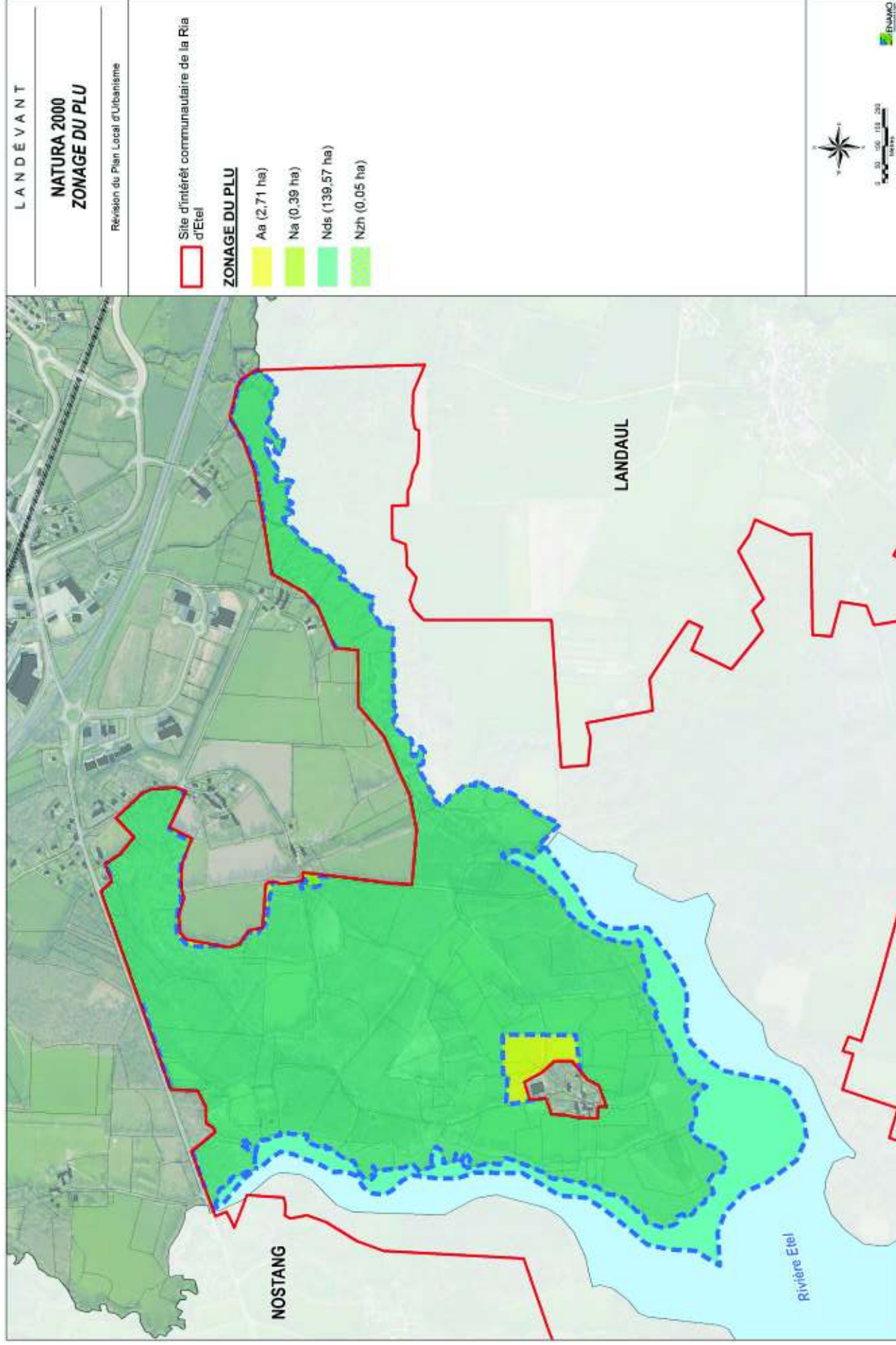
Le site Natura 2000 couvre un peu plus de 142 hectares (parties terrestre et marine) sur la commune de Landévant. La quasi-totalité de ce périmètre se trouve en zone N (86,5%) couvrant ainsi les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, et un peu en zone A (13,5%).

Par conséquent, le PLU n'autorise aucune construction, aménagement ou installation pouvant remettre en cause la qualité des habitats d'intérêt communautaire. Seuls sont admis les aménagements légers, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels, et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Zonage du PLU vis-à-vis du site Natura 2000

| Zonage du PLU | Superficie concernée (ha) |
|---------------|---------------------------|
| Zone A | 2,7 |
| Zone N | 140,0 |
| TOTAL | 142,7 |

La carte suivante présente le zonage du PLU concernant le site Natura 2000 sur la commune de Landévant.



9.4.3. Evaluation des incidences du PLU et mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences

Dans le cadre des évaluations d'incidences de projets sur un site Natura 2000, un vocabulaire spécifique est utilisé pour qualifier les pressions qui s'exercent sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire pour lesquels ces sites ont été désignés. L'évaluation des incidences doit porter sur les risques de détérioration des habitats et de perturbation des espèces et se faire à la lumière des enjeux d'intérêt communautaire.

Une **détérioration** est une dégradation physique d'un habitat. On parle donc de détérioration d'habitat. Lorsque les pressions qui s'opèrent sur un habitat ont pour effet de rendre son état de conservation moins favorable qu'il ne l'était auparavant, on peut considérer qu'il y'a eu une détérioration.

Une **perturbation** ne touche pas directement les conditions physiques. On parle de perturbation d'espèce, qu'il s'agisse d'espèces d'intérêt communautaire ou bien d'espèces caractéristiques d'un habitat. Lorsque les pressions qui s'opèrent sur une espèce ont pour effet de rendre son état de conservation moins favorable qu'il ne l'était auparavant, on peut considérer qu'il y'a eu une perturbation.

La notion de **destruction** peut s'appliquer à la fois aux habitats et aux espèces. La destruction d'habitat correspond au processus par lequel un habitat naturel est rendu fonctionnellement inapte à accueillir les populations qu'il abritait auparavant. Au cours de ce processus les espèces de faune et de flore initialement présentes sur le site sont déplacées ou détruites entraînant une diminution de la biodiversité.

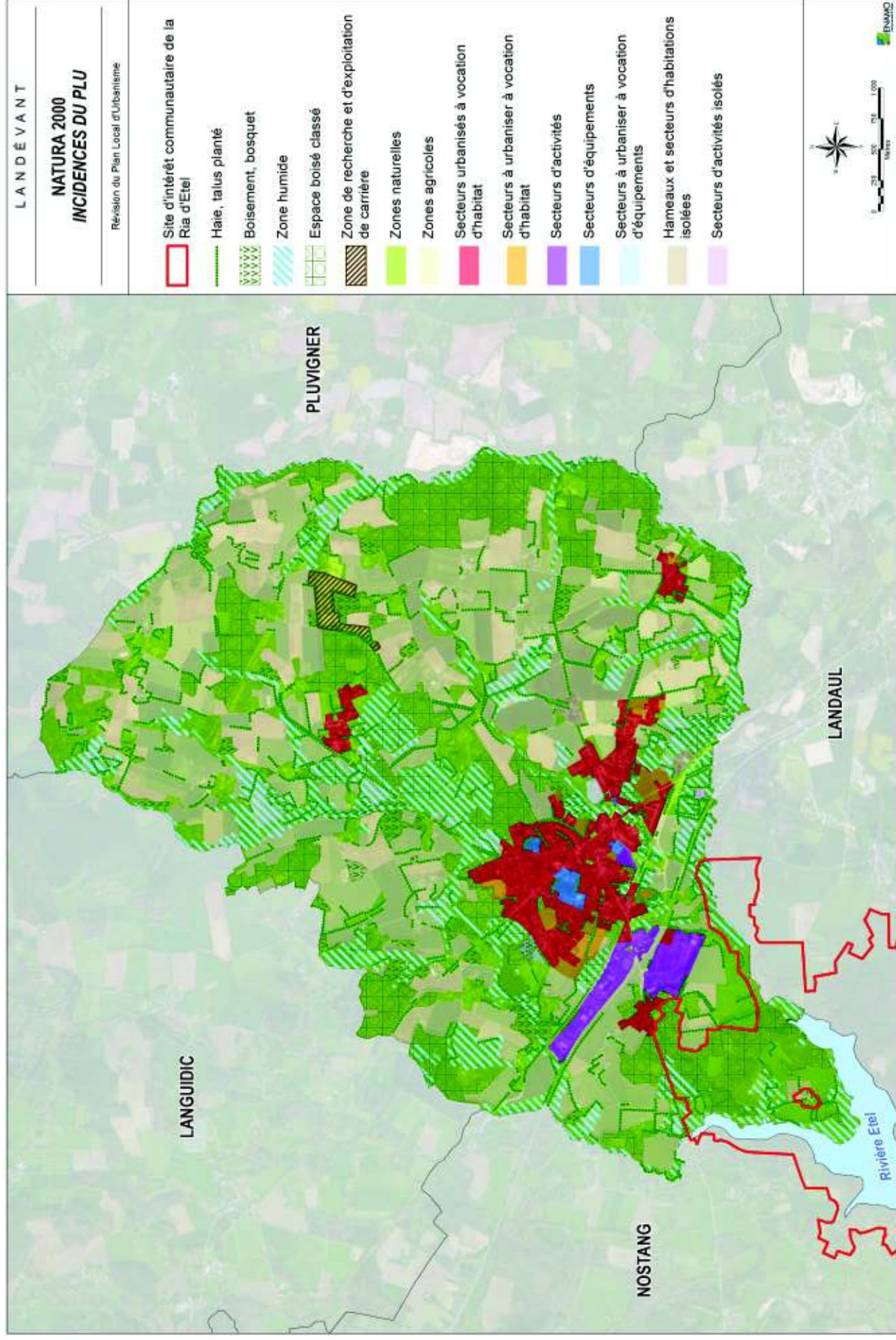
Les incidences doivent ensuite être décrites selon qu'elles proviennent d'une pression directe ou indirecte.

Les **incidences directes** traduisent les effets provoqués par le projet. Elles affectent les habitats et espèces proches du projet.

Les **incidences indirectes** ont pour cause l'effet d'une incidence directe. Elles peuvent concerner des habitats et espèces plus éloignés du projet ou apparaître dans un délai plus ou moins long, mais leurs conséquences peuvent être aussi importantes que les incidences directes. Elles peuvent concerner un facteur conditionnant l'existence du site qui, par son évolution, peut provoquer la disparition d'habitats ou d'espèces.

L'évaluation au sens large des incidences sur les habitats et les espèces comporte deux étapes majeures : l'identification des pressions exercées par le projet de PLU sur les enjeux de conservation, et l'évaluation des effets de ces pressions sur l'état de conservation des habitats et des espèces considérés.

A noter que **le PLU ne fait que reconnaître l'existence de ses activités et n'autorise pas d'aménagements nouveaux susceptibles de dégrader la qualité des habitats et des espèces d'intérêt communautaire**, elles sont détaillées dans le chapitre suivant.



Incidences directes

Sur les 123 ha du périmètre du site Natura 2000 couvrant la partie terrestre de la commune de Landévant, un peu moins de 60 hectares sont identifiés comme des habitats naturels d'intérêt communautaire.

La grande majorité (92%) du site Natura 2000 sur le territoire communal de Landévant est classée en **espaces naturels remarquables** au titre de la loi Littoral (dispositions des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'Urbanisme).

La majorité des habitats d'intérêt communautaire est classé en espaces remarquables. Seul quelques habitats d'intérêt communautaire et se trouvent inclus dans une zone humide ne faisant pas l'objet d'un classement en espace remarquable (secteur nord-est).

A noter qu'aucune zone de mouillage n'est présente sur le territoire maritime communal.

Par ailleurs, 48,5 ha d'Espaces Boisés Classés ont été identifiés au sein du périmètre Natura 2000. Leur délimitation a été revue en concertation avec le chargé de mission Natura 2000 afin que ces derniers ne soient pas en contradiction avec les enjeux Natura 2000 et par conséquent, n'entravent pas le maintien de certains milieux caractéristiques (les landes par exemple).

Ainsi, l'habitat d'intérêt communautaire « Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus » (9120) a été classé au titre des **Espaces Boisés Classés** (L146-6 du Code de l'Urbanisme). Le classement au titre des Espaces Boisés Classés interdit le défrichage de ces parcelles et soumet les coupes et abattages à demande d'autorisation. Le PLU permet ainsi de protéger **3,26 ha** de boisements d'intérêt communautaire.

Quelques bâtiments sont également situés à l'intérieur du site Natura 2000 :

- des habitations faisant partie du hameau de « La Petite Demi-Ville » situé en périphérie du périmètre du site Natura 2000. Ces habitations ont été classées en zone Na, très restrictive quant aux possibilités d'extension du bâti.
- La maison et le moulin à eau de La Demi-Ville sont tous deux recensés dans les éléments du patrimoine de la commune et classés en espaces remarquable (zone Nds). Une partie des bâtiments se trouvent sur le Domaine Public Maritime.

Incidences indirectes

Les abords immédiats du site sont composés par des espaces agricoles, bâtis (bourg de Landévant, zone d'activités de la Gare, de Mané Craping), ainsi que par l'emprise de nombreux réseaux de communication d'importance (RN°165, voie SNCF Paris-Quimper).

D'une part, **dans les espaces urbanisés**, le PLU prévoit de densifier prioritairement l'agglomération du bourg existant afin de limiter la consommation d'espace. Ce choix a également été fait dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles communaux. Ainsi, l'urbanisation sera renforcée dans les « dents creuses » du bourg et les extensions envisagées se feront en prolongement immédiat de celui-ci.

Les incidences indirectes possibles de cette urbanisation sont l'imperméabilisation des sols (augmentation des eaux pluviales), la production d'eaux usées supplémentaires et des nuisances sonores plus importantes. Ces incidences peuvent engendrer la dégradation voire la destruction des habitats, ainsi que le dérangement voire la fuite des espèces fréquentant le site.

Afin de diminuer les risques de pollution de la ressource en eau, les nouvelles constructions seront toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif ou autorisées uniquement sur des secteurs aptes à l'assainissement autonome. De plus, la commune a réalisé un Schéma Directeur d'Aménagement des eaux Pluviales (SDAP) afin d'anticiper tous les problèmes de gestion et de régulation des eaux de ruissellement superficielles.

Concernant les nuisances sonores, la gestion des transports et des infrastructures établie dans le PLU améliore et rationalise les conditions de mobilité pour une meilleure prise en compte environnementale et sociale. Dans ce cadre, le projet développe les modes « doux » et alternatifs en cohérence avec le développement urbain, ce qui permet des déplacements moins énergivores, mais également de limiter le bruit lié au trafic.

D'autre part, **sur les espaces agricoles**, le PLU prévoit de protéger et de pérenniser l'activité agricole. Afin de ne pas apporter de nuisances aux exploitations, les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été notamment choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole. On peut ajouter que la mise en place d'un zonage A sur les terres exploitées et sur les bâtiments d'exploitation (y compris les maisons d'agriculteurs) permettra la préservation des paysages traditionnels ruraux, souvent « mité » en Bretagne.

De plus, l'activité agricole peut-être à l'origine de pollution des sols et de l'eau par excès de sels nutritifs (nitrates et phosphores) contre lesquels divers programmes, tels que le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Golfe du Morbihan – Ria d'Étel sont mis en œuvre à l'échelle des bassins versants, dans le but de favoriser des systèmes de production et des pratiques agricoles moins polluantes.

9.4.4. Mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU

Le PLU de Landévant fixe sept grandes orientations pour le développement du territoire communal pour les années à venir. Cinq de ces orientations concernent directement ou indirectement les milieux naturels et donc le site Natura 2000 de la ria d'Étel, à savoir :

- **accueillir de nouveaux habitants dans l'agglomération** : le développement de l'urbanisation sera réalisé en continuité de l'agglomération de Landévant ainsi que dans les dents creuses. Cela permettra d'éviter une surconsommation de l'espace.
- **assurer l'évolution des hameaux** : un zonage Nh ou Ah permettra, sous certaines conditions, de recevoir des constructions dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans 2 hameaux les moins sensibles du point de vue paysager ou vis-à-vis de l'activité agricole.
- **assurer le développement des activités** industrielles, artisanales, commerciales et de services ;

- **pérenniser l'activité économique agricole** : la mise en place d'un zonage A sur les terres exploitées ainsi que sur les bâtiments d'exploitation permettra la préservation des paysages traditionnels ruraux.
- **protéger les éléments naturels** : le patrimoine naturel de la commune de Landévant sera préservé par la mise en place de différents zonages protecteurs. La ressource en eau sera également préservée par la conservation des vallées et des zones humides, lesquelles constituent de véritables coupures vertes. En outre, la commune a souhaité protéger sa trame bocagère avec l'identification au titre de la loi Paysage des haies et des talus, contribuant à l'amélioration de la qualité de l'eau ainsi qu'un maintien de la qualité paysagère.

9.5. CONCLUSION

Au regard des connaissances actuelles, la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landévant ne présente pas d'incidences sur le site Natura 2000 « Ria d'Étel ».

Le PLU n'autorise aucun projet de développement ou de construction qui soit à l'intérieur du périmètre du site Natura 2000 concerné. Il n'aura donc pas d'incidences directes susceptibles de dégrader voire de détruire les habitats et/ou de perturber les espèces, identifiées sur la commune de Landévant. L'ensemble du périmètre Natura 2000 est classé en grande majorité (plus de 90%) en espaces naturels remarquables (zonage Nds).

En dehors des risques d'atteinte portés à l'existence propre des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, le principal lien de cause à effet existant entre le site Natura 2000 et les secteurs environnants est celui de la qualité de l'eau.

Sur la commune de Landévant, c'est toute la partie du territoire appartenant au bassin versant Golfe du Morbihan et Ria d'Étel qui est concernée. Le projet de PLU n'aura à cet égard aucune incidence indirecte notable.

Au contraire, plusieurs éléments constitutifs du projet de PLU permettront une amélioration de la situation existante au regard de l'enjeu global de la qualité de l'eau.

- Nouvelles constructions possibles que sur des terrains proposant une solution satisfaisante en termes d'assainissement des eaux usées ;
- Développement d'une réflexion globale sur la gestion des eaux pluviales ;
- Mesures veillant à limiter l'imperméabilisation des sols lors de l'urbanisation.

De plus, le PLU prévoit de limiter les incidences potentielles sur l'environnement au sens large et sur le site Natura 2000 en particulier, en prévoyant un développement urbain limité, ainsi qu'en donnant la priorité à la densification et au renouvellement des enveloppes urbaines existantes.

Par ailleurs, la commune de Landévant a clairement identifié, dans le PLU, des outils pour permettre de poursuivre et de renforcer la qualité des espaces naturels, à travers :

- L'identification de la trame verte et bleue à l'échelle de tout le territoire communal, notamment en affirmant la protection des espaces naturels et des paysages remarquables, et en préservant les continuités écologiques.

- L'inventaire des zones humides et du bocage sur toute la commune.

Le maintien du maillage écologique sera notamment bénéfique pour la Barbastelle d'Europe ou encore le Lucane cerf-volant au regard des habitats que ces espèces utilisent. De même, les mesures en faveur du milieu aquatique seront positives pour le Saumon atlantique ou encore la Lamproie marine, dont la qualité des cours d'eau est importante pour les sites de reproduction que ces espèces fréquentent.

L'évaluation des incidences de la révision générale du PLU de Landévant montre que les projets, et par conséquent le PLU, n'affectera pas l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura « Ria d'Étel ». Des mesures compensatoires ne se justifient donc pas.

En adéquation avec les grandes orientations décidées dans le cadre du Schéma de Cohérence territoriale du Pays d'Auray, le PLU, par l'intermédiaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), se porte vers des mesures de conservation des milieux naturels.

PARTIE 8 : LES INDICATEURS

1. INDICATEURS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; **il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L.123-13-1, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace**

Article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L.121-10, l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, **la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.**

La commune de Landévant est concernée par la mise en place d'indicateurs permettant d'évaluer les résultats de l'application du PLU, du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces

| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
|--|---|--|----------------------------|----------------------|
| Consommation d'espace et étalement urbain | Production globale de logements par an | 42 logements par an entre 1999 et 2009 | Commune | 3 ans |
| | Densité de logements par hectare | 10 logements/ha entre 1999 et 2009 | Commune | 3 ans |
| | Taux de vacance des logements inférieur à 5% | 3,1 % en 2009 | INSEE | 1 an |
| | Part de renouvellement urbain dans la production globale de logements | Inconnu | Commune | 3 ans |
| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
| Protection des espaces agricoles | Superficie des zones classées A | 1 017 ha | Commune | 3 ans |
| | Superficie de la Surface Agricole Utilisée (SAU) | 525 ha en 2010 | DRAAF Bretagne | 1 an |
| | Nombre d'exploitations agricoles | 19 en 2010 | DRAAF Bretagne | 1 an |
| | Surface de terres agricoles consommés | Inconnu | Commune | 3 ans |

| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
|--------------------------------|--|--|----------------------------|----------------------|
| Milieus naturels | Superficie des zones classées N | 1019,2 ha dont 19,3 ha en mer | Commune | 5 ans |
| Trame bleue | Superficie des zones humides recensées | 397 ha | Commune | 5 ans |
| Trame verte | Linéaire de haies et talus recensés | 87 214 m | Commune | 5 ans |
| | Superficie des boisements (EBC & loi Paysage) | 411,9ha | Commune | 5 ans |
| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
| Paysage | Superficie des zones classées en espaces remarquables (Nds) | 127,5 ha | Commune | 3 ans |
| Patrimoine bâti | Nombre d'éléments bâtis protégés au titre de la loi Paysage | 105 plus 11,5 ha de secteur soumis à permis de démolir | Commune | 3 ans |
| Sites archéologiques | Nombre de sites archéologiques | 6 | Commune, DRAC | 5 ans |
| Sites et monuments historiques | Protection effective des sites et monuments historiques | Voir annexes servitudes PLU | Commune | 3 ans |
| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
| Eau potable | Consommation d'eau potable (m ³) sur la commune | 183 864 m ³ en 2012 | Syndicat mixte, Commune | 1 an |
| | Dépassements des normes de qualité ou indisponibilité | Aucun en 2013 | Bretagne environnement | 1 an |
| Eaux usées | Tonnage de boues d'épuration | 52 tonnes de matières sèches/an en 2012 | AQTA | 1 an |
| | Part d'assainissement collectifs et non collectifs (ANC) | Inconnu | AQTA | 3 ans |
| | Estimation de la réserve de capacité de la station d'épuration | 35 % en 2010 | AQTA | 3 ans |
| Eaux pluviales | Nombre d'ouvrages de régulation | 6 | Commune | 3 ans |
| | Superficie des surfaces imperméabilisées | Inconnu | Commune | 5 ans |

| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
|----------------------|--|-------------------------|--|----------------------|
| Risques naturels | Nombre d'habitants installés en zone à risque | Inconnu | Commune, | 5 an |
| | Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle | 4 | Commune, assureurs, Etat | 1 an |
| | Nombre de sinistres à la suite de catastrophes naturelles | Inconnu | Commune, assureurs, Etat | 5 ans |
| Risques technologies | Nombre de voiries au classement sonore | 2 | Commune, Etat | 1 an |
| Nuisances | Nombre d'installations radioélectriques de plus de 5 watts | 2 | Commune | 1 an |
| | Nombre d'infrastructures terrestres classées | 0 | Commune | 1 an |
| Thématique | Dénomination de l'indicateur | Etat actuel | Bases de données / acteurs | Périodicité de suivi |
| Déchets | Tonnage de déchets collectés (ordures ménagères) | 725 tonnes/an en 2012 | Commune, Syndicat mixte | 1 an |
| | Tonnage de déchets recyclés | 1 021 tonnes/an en 2012 | Commune, Syndicat mixte | 1 an |
| Energie | Production d'énergie renouvelable | 3 024 MWh en 2011 | Observatoire de l'énergie et des missions de GES en Bretagne | 1 an |
| | Nombre d'installations, source d'énergie renouvelable | 26 en 2011 | | 1 an |
| Déplacements | Linéaire d'itinéraires de déplacements doux aménagés | Inconnu | Commune | 5 ans |
| | Nombre d'aires de co-voiturage réalisées | 1 | département | 5 ans |

2. INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Article L.123-12-1 du code de l'urbanisme

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan **au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.**

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L.123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

La commune de Landévant est concernée par la mise en place d'indicateurs permettant d'évaluer les résultats de l'application du PLU, au regard de la satisfaction des besoins en logements.

Tous les 3 ans, après la délibération d'approbation du PLU, un bilan devra être réalisé sur au minimum :

- la production réelle globale de logements sur les 3 ans
- le rythme d'évolution de la population lié à la production de logements
- la localisation des logements produits sur les 3 ans
- la production réelle globale de logements sociaux ou aidés sur les 3 ans
- la typologie (taille) des logements produits (T1, T2...)
- la forme (individuel, intermédiaire, collectif...) des logements produits
- la densité des logements construits
- les logements vacants

Un indicateur est une information ou un ensemble d'informations contribuant à l'appréciation d'une situation par le décideur. Les indicateurs proposés sont chiffrés ou correspondent à un élément de comparaison.

| Critères | Indicateurs |
|---|---|
| Production globale de logements | Production de logements neufs de 42 logements par an (dont 90% de résidences principales), soit environ 126 en 3 ans |
| Evolution de la population et rythme de croissance démographique | Rythme d'évolution annuel moyen de la population d'environ +2,2% |
| Production de logements sociaux ou aidés | Augmentation du parc de logements sociaux (HLM) : Base 2013 = 39 logements sociaux soit 2,8% des résidences principales. Augmentation du parc de logements aidés |
| Typologie des logements produits | Analyse et évolution de la taille des logements , à mettre en rapport avec la taille des ménages qui les occupent (Base de référence : données INSEE 2009 disponibles en 2012: 4,7 pièces en moyenne par résidence principale) Augmentation de la diversité de l'offre de logements : habitat individuel dense, semi-individuel et collectif (Base de référence : données INSEE 2009 disponibles en 2013 : 89,3% de maisons et 10,1% d'appartements) |
| Densité des logements construits | Analyse de l'évolution de la surface des terrains à bâtir Respect des densités indiquées dans les OAP avec un nombre de logements minimum ou maximum |
| Vacance des logements | Stabilisation, voire augmentation du taux de vacance : Base de référence données INSEE 2009 disponibles en 2013 = 3,1% |
| Renouvellement urbain | Production de 20% à minima des nouveaux logements en reinvestissement urbain (c'est-à-dire dans les zones U du PLU) Nombre de permis délivrés en zone U à partir de l'approbation du PLU et surface |
| Localisation des opérations et programmation | Analyse de la localisation des opérations de logements Analyse de la programmation établie dans le PLU 1AU/2AU |
| Equipements | Equipements créés ou à créer pour répondre aux besoins de la population |

PARTIE 9 : RESUME NON TECHNIQUE

1. GENERALITES

L'évaluation environnementale du document d'urbanisme de la commune de Landévant suit la réglementation en vigueur et une méthodologie permettant de mettre en évidence les principaux enjeux sur le territoire sous un angle transversal. Cette évaluation environnementale est construite comme un élément d'aide à la décision pour Landévant, apportant un focus environnemental dans l'élaboration du cadre permettant l'évolution à long-terme de la commune.

Le résumé non technique s'attache dans un premier temps à décrire une synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Cette synthèse est formulée sous la forme d'une projection de Landévant à 15 ans, élément qui constitue la mise en perspective de l'intégration des enjeux environnementaux dans l'évolution positive de la commune.

Un zoom est ensuite fait plus particulièrement sur les sites les façades littorales de la commune répertoriées au titre de Natura 2000 ainsi qu'à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), fondant la démarche d'évaluation environnementale du document d'urbanisme de Landévant. Cette section du résumé non technique a pour objectif de percevoir les risques et les menaces que peut avoir le PLU sur ces sites, et en particulier les projets pouvant avoir une incidence sur les sites Natura 2000.

Sont décrits par la suite les axes principaux et les objectifs qui ont conduit l'élaboration du PADD. Ces objectifs sont générateurs d'incidences prévisibles, identifiées ici en apportant le focus sur les principaux enjeux. Enfin, les moyens proposés et les mesures prises dans le PLU pour limiter les incidences seront synthétisés.

Le processus de suivi de l'évolution de l'environnement sur la commune de Landévant est basé sur le recueil périodique de valeurs d'indicateurs. Ceux-ci ne seront pas présentés dans le résumé non-technique, car déjà repris séparément en fin de cette évaluation environnementale.

2. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS EN PLU

Par délibération en date du 27 novembre 2002, la commune de Landévant a décidé d'engager la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS révisé le 6 juillet 1998) qui ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune, pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Pour mener à bien cette révision du document d'urbanisme, les élus se sont fixés comme objectifs principaux de :

- Redéfinir l'affectation des sols et l'organisation générale de l'espace communal, en conformité avec les dispositions des lois « Grenelle » et le SCoT en cours d'élaboration notamment ;
- Maintenir au moins la viabilité des services publics existants dans la commune par un renouvellement et une évolution maîtrisée de la population, de nouveaux secteurs d'extension devront être recherchés, permettant le développement dans le domaine de l'habitat ;
- La capacité d'accueil communale : une certaine pression foncière s'exerce sur la commune qui, en l'état actuel, présente des capacités d'accueil insuffisantes pour permettre la croissance démographique envisagée par la commune ;

- Développer divers projets communaux en matière d'équipements publics ;
- Mettre en place la politique d'acquisition foncière, pour pouvoir mettre en œuvre ces projets ;
- D'établir une réflexion globale portant sur l'ensemble du territoire communal, qui permettra de prendre en compte ces préoccupations dans le cadre de la révision du POS.

3. LES GRANDES LIGNES DU DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET SOCIOECONOMIQUE

3.1. LA POPULATION

- Une population estimée en 2009 à **3130 habitants** qui a constamment augmenté depuis la fin des années 1960. Cette variation positive qui connaît par ailleurs une **accélération importante depuis 1999**, avec un taux de +3,9%. (gain de plus de 1000 habitants en dix ans).
- Le **solde apparent de entrées/sorties est très important** (+3,3%, soit 3,5 fois supérieur à celui du département) et conduit à cet essor démographique constaté ces dix dernières années.
- Le **solde naturel est également bien supérieur à celui du département**, confortant ce taux d'accroissement démographique.
- **Landévant est une commune relativement jeune** avec une part des jeunes de moins de 20 ans représentant 27% de la population totale de la commune. Ce taux est cependant en légère baisse.
- **La classe des 20-59 ans est la plus représentée** et croît régulièrement, expliquant les baisses constatées dans les parts des jeunes de moins de 20 ans et des plus de 60 ans.
- Les plus de 60 ans voient leur part diminuer (18,9 % de la population globale).
- **L'indice de jeunesse** (part des jeunes de moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans) **est de 1,5**, témoignant d'une commune relativement jeune, du fait notamment d'un solde naturel relativement élevé.
- 76% de la population en âge de travailler (entre 15 et 64 ans) possèdent un emploi ou sont inscrits comme demandeurs d'emploi. Les 24% restant de cette population sont représentés par les étudiants, retraités, stagiaires ou autre.
- La population d'active est en augmentation, témoignant du fait qu'une majorité des nouveaux arrivants sont des familles relativement jeunes.
- La tendance du chômage, après une hausse constatée jusqu'en 1990, est à la baisse (7% de la population active). Ce taux est par ailleurs inférieur à celui du département (9,8%).
- Le taux d'actifs travaillant hors de la commune augmente depuis 1975, avec une accélération progressive du phénomène, et atteint en 2009 le 76%. Ceci est dû en partie à la spécialisation des jeunes dans des domaines professionnels non ou peu représentés sur la commune de Landévant mais également à l'attractivité des pôles d'emploi d'Auray, Lorient et Vannes.
- Landévant est une commune de plus en plus résidentielle, notamment car elle est extrêmement bien située par rapport au marché de l'emploi qui l'environne.

3.2. L'ECONOMIE

- La commune de Landévant reste une **commune à dominante agricole**, même si le secteur diminue peu à peu (phénomène observé au plan national) :
 - 12 exploitations agricoles (en 2013).
 - 525 ha de superficie agricole utilisée (SAU) en 2010 (soit 20,5% de la superficie communale) contre en 976 ha en 1988 (44%).
- L'agriculture de la commune est **ournée principalement vers l'aviculture** (cheptel en augmentation).
- En revanche, le nombre de terres labourables a diminué de moitié entre 1979 et 2000 ; de même pour les surfaces consacrées aux fourrages / prairies temporaires.
- Les **exploitants et co-exploitants sont relativement jeunes** (1/3 a moins de 40 ans).

- La présence de 2 zones d'activités industrielles communautaires de part et d'autre de la RN 12 et d'une zone commerciale, en plus d'un tissu commercial de proximité en centre bourg, font de la commune de Landévant une ville active.

- Le tourisme est très peu développé puisque la commune ne présente pas de façade littorale où la baignade est aménagée.

3.3. L'HABITAT

- **Le parc de logements de Landévant connaît une très forte augmentation**, avec 417 logements créés entre 1999 et 2009. Cette nécessité à produire d'avantage de logements s'explique de part :
 - l'augmentation de la population sur la commune,
 - le phénomène de desserrement (le fait d'avoir des ménages constitués de moins d'habitants induit, de fait, un besoin plus important en logements).

En 2009, **Landévant compte 1389 logements**

- Le **nombre de résidences principales a considérablement augmenté** passant, entre 1999 et 2009, de 836 logements de ce type à 1252. Cette variation importante témoigne de la très forte attractivité de la commune.

Elles représentent 90% du parc immobilier total.

- La proportion de résidences secondaires reste stable depuis 1990 (autour de 7-8% du parc de logements) et modeste, expliqué par le fait que la commune de Landévant bénéficie peu de l'attrait touristique de la côte.
- Le taux de logements vacants, connaît une diminution depuis 1990 et représente 3% du parc de logements total en 2009, ce qui est très faible.

- On observe, de manière générale, une **diminution de la taille moyenne des ménages** (2,5 personnes par ménage en 2009) qui explique par ailleurs que la variation de production de résidences principales (+0,5) soit sensiblement plus importante que celle de la population totale (+0,47).
- Plus de 55% des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes : nombre de personnes âgées en augmentation, décohabitations juvéniles, familles monoparentales, baisse du nombre de familles nombreuses.
- Le taux de logements collectifs reste faible (10% du total des résidences principales) et est inférieur à celui constaté à l'échelle du département (24,6%).

- Les logements sont de plus en plus grands avec notamment une proportion de 56,2% de très grands logements (5 pièces ou plus), à l'insu des petits logements (1 ou 2 pièces) qui ne représentent que 9,2% du parc de logements.
- Les locations représentent un taux constant depuis 1999 d'environ 21% des résidences principales.
- Le taux de logements sociaux est très faible, représentant 3,9% du parc des résidences principales (avec 39 logements locatifs sociaux).
- Les constructions de logements neufs (402 logements sur la période de 2002 à 2011 soit une 40^{aine} par an) sont, d'ordre général, en augmentation et grandement influencées par les phases de lotissements (aléas en fonction des années).
- La politique de l'habitat est de compétence intercommunautaire, avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Auray Communauté qui a été validé le 29 mars 2012 pour la période 2012-2018 (6 ans).

3.4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

- La commune est pourvue des principaux équipements nécessaires à son fonctionnement :
 - Les services publics (mairie, agence postale, ateliers municipaux, cantine municipale)
 - L'enseignement : 2 écoles primaires et maternelles pour 320 enfants scolarisés
 - La gendarmerie
 - Les équipements culturels (1 espace multimédia, 1 bibliothèque, 1 salle polyvalente, 1 lieu de rencontre des jeunes).
 - Les équipements religieux.
 - Les équipements sportifs : stade Saint- Martin (football, basket, hand-ball, piste d'athlétisme) et stade municipal (football, basket, hand-ball et cours de tennis).
 - Les équipements de santé : 2 résidences pour personnes âgées
 - Les associations (17) et associations sportives.
- Compte tenu de sa limite littorale peu accessible et de la proximité des communes côtières environnantes, le tourisme est relativement peu développé sur le territoire de Landévant.
- La commune est très bien connectée au réseau routier avec la présence, sur son territoire, de la RN 165 et d'un échangeur complet permettant d'y accéder. Par ailleurs, le territoire comprend 4 voies artérielles (RD 33, RD 24, RD 765, RD 102a) où, des marges de recul ont par ailleurs été fixées par le département.
- Landévant possède également **une gare** permettant les liaisons vers Vannes et Lorient qui constitue aussi un Pôle d'Echange Multimodal (PEM).
- La commune possède de nombreux sentiers de randonnée de loisirs à l'échelle du territoire et un projet de réalisation de circuits de randonnées est en cours

- La commune possède une aire de covoiturage au niveau du rond-point de Mané Craping.
- Concernant le réseau d'adduction d'eau potable, la commune de Landévant appartient au syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la région Branderion/ Landévant. Le nombre d'abonnés était de 862 au 31/12/1996 (consommation annuelle de 110000 m³).
- Le réseau de distribution est mis en charge par un réservoir situé près du bourg, alimenté par de l'eau en provenance du Blavet.
- Landévant dispose d'une station d'épuration dimensionnée à environ 7600 EH. Le réseau d'assainissement attenant dessert le bourg, le quartier de Mané Kerverh, les zones d'activités de Mané Craping et de La Gare.
- Le reste du territoire est en assainissement autonome (**4 secteurs : village de Locmaria, hameaux de Kerzard Izel, Mané Lann Vraz et entreprise de Kerhelo**).
- Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en décembre 1997 et est en cours de révision permettant de prévoir le raccordement de tout le bourg et ses extensions sauf les 4 secteurs précédemment cités.
- Le réseau d'assainissement collectif des eaux pluviales existe en centre bourg avec la présence de réseaux et d'ouvrage de régulation. L'étude de zonage des eaux pluviales en cours d'élaboration prévoit la création de nouveaux ouvrages de régulation et impose la mise en place de coefficients maximaux d'imperméabilisation des sols.
- Les réseaux d'électricité/ de gaz/ de communication dessert toute la commune.
- La gestion et la collecte des déchets sont assurées par la communauté de communes depuis des containers collectifs, puis ils sont transportés au centre d'enfouissement technique de Kermat à Inzinzac-Lochrist. Landévant possède de nombreux points recyclage (20).

4. LES GRANDES LIGNES DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4.1. LE MILIEU PHYSIQUE

- Landévant est une commune située au sud du Morbihan, à l'extrémité nord de la rivière d'Étel, dont le climat océanique tempéré se caractérise par :
 - Une température tempérée (12,1°C en moyenne annuelle) ;
 - Un nombre de jours de pluie raisonnable (175 jours par an et cumul moyen de 92 cm/an) ;
 - Une insolation généreuse avec plus de 1864 heures d'ensoleillement annuelle ;
 - Des vents fréquents provenant des secteurs WSW à SW et des secteurs NNE à ENE dans une moindre mesure.

- Le relief de Landévant présente une alternance de lignes de crête et de vallées parallèles à la côte et orientées nord-ouest/ sud-est. Les altitudes sur le territoire oscillent entre 3 m à la pointe de Listoir (sud) et 76 m près de Kerdrein (nord).
- La commune appartient au Massif Armoricaire, au sud du cisaillement sud Armoricaire, constituant la « zone interne » de la Chaîne hercynienne. Le socle de Landévant est essentiellement composé de roches métamorphiques (gneiss et migmatites). Il est également occupé par des terrains éruptifs et en bordure des ruisseaux, se trouvent des alluvions plus modernes.
- La commune de Landévant est concernée par le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et du Schéma Directeur et de Gestion des Eaux (SAGE) Golfe du Morbihan et ria d'Etel.
- La commune appartient au bassin versant de la rivière d'Etel. On dénombre deux cours d'eau principaux, qui constituent les limites communales est et ouest :
 - ruisseau de La Demi-Ville ou de Kergroix.
 - ruisseau du moulin du Palais et son affluent le ruisseau de Sulierne.
- Concernant la qualité des eaux, le ruisseau de Kergroix (ou de La Demi-Ville) est classé en 1^{ère} catégorie piscicole.
- La commune de Landévant appartient au syndicat mixte d'Auray-Belz-Quiberon, qui assure la compétence production et distribution d'eau potable. Le nombre de branchement au réseau est passé, entre 2011 et 2012 de 1504 à 1532, soit une augmentation de 1,9%. La consommation de Landévant est passée de 183 944 m³ à 183864 m³ entre 2011 et 2012. Par ailleurs, le territoire communal accueille le plus important consommateur industriel du syndicat mixte, la société Délifrance, qui totalise 72 611 m³ d'eau consommés en 2012 (soit 14% du volume consommé par les consommateurs industriels de l'ensemble du territoire). L'eau d'alimentation distribuée est conforme aux limites de qualité et satisfaisant aux références de qualité pour l'ensemble des paramètres mesurés.
- La compétence assainissement collectif des eaux usées de la commune de Landévant (ainsi que 21 autres communes) a été attribuée au Syndicat Mixte d'Auray Belz Quiberon. Le service de collecte et de traitement des eaux usées est géré par la SAUR France, sous l'autorité du Syndicat. L'épuration des eaux est réalisée, sur la commune de Landévant, par boues activées, d'une capacité d'environ 7600 équivalents habitants. Sur l'ensemble du territoire de la commune desservi par l'assainissement collectif, le service compte 1074 branchements en 2011 (soit environ 72% de la commune). Seul le bourg et ses extensions sont raccordés à l'assainissement collectif.
- A Landévant, le service public d'assainissement non collectif (SPANC) a été créé en octobre 2004. L'assainissement autonome concerne 4 secteurs constructibles ou densifiables : le village de Locmaria, les hameaux de Kerzard et de Mané Lann Vraz et l'entreprise de Kerhelo sur la commune.
- La commune de Landévant a réalisé un schéma directeur d'assainissement pluvial intercommunal. Ce dernier comprend :

- la réalisation d'un Schéma Directeur d'assainissement pluvial : étude hydraulique sur les réseaux existants (volet curatif) puis définition d'un programme de travaux ;
- l'élaboration d'un Zonage des eaux pluviales (volet préventif) qui permettra à la commune de définir un cadre réglementaire à la gestion des eaux pluviales.

Les préconisations formulées dans le zonage d'assainissement pluvial portent sur les quatre points suivants, au niveau des zones urbanisables, des zones d'urbanisation future et des zones protégées :

- L'imperméabilisation maximale autorisée sur la commune ;
- Les ouvrages d'assainissement pluvial à créer lors de l'urbanisation ;
- Les techniques à privilégier pour la réalisation de ces ouvrages et les dispositions constructives à respecter ;
- La définition d'emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales ou de servitudes pour les réseaux traversant des propriétés privées.

4.2. LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE NATUREL

- La commune de Landévant est située au fond de la Ria d'Étel, avec une partie maritime formée de deux bras de mer constitués de vasières et de schorres présentant un grand intérêt écologique.
- Landévant présente un grand intérêt écologique du fait notamment de sa façade littorale. Ces différents ensembles sont répertoriés à différents titres :
 - 1 site Natura2000 : Ria d'Étel (FR 5300028),
 - 1 ZNIEFF : Estuaire de la rivière d'Étel (type II).
- Un inventaire des zones humides a été réalisé sur la totalité du territoire de la commune de Landévant. par le syndicat mixte de la ria d'Étel. L'ensemble des milieux recensés représente une surface globale d'environ 397 ha, soit 18% de la surface du territoire communal.
- La commune compte plus de 400 ha de boisements, dont 335 ha en Espaces Boisés Classés (EBC) et 77 ha identifiés au titre de la loi Paysage. Ils sont essentiellement composés de mélange de feuillus et de conifères au sud, à proximité de la ria d'Étel.
- Le bocage est également très présent sur la commune de Landévant. Ce maillage représente plus de 85 km, composé de haies et de talus plantés.
- L'agglomération, bien que ceinturée par de nombreux éléments naturels (boisements, cours d'eau, étangs...), comprend peu d'espaces de nature intra-urbains. Par contre, dans les lotissements récents d'habitat ou d'activités périphériques du centre bourg ou des quartiers est, de nombreux espaces verts sont présents. L'agglomération de Landévant est également traversée à l'est du centre bourg par le ruisseau de Talvern, qui constitue une véritable coulée verte urbaine. De nombreux espaces de verdure présents en limite de l'agglomération offrent aussi un cadre de vie et un paysage de qualité pour les habitants, notamment pour toute la partie nord de l'agglomération.

- L'identification notamment des cours d'eau, des zones humides (trame bleue), ainsi que celle des boisements, des haies et talus (trame verte) ont permis de constituer la trame verte et bleue sur le territoire communal de Landévant. Ainsi, sur Landévant, il a été identifié les réservoirs biologiques majeurs (ZNIEFF, site Natura 2000, zones humides), les réservoirs biologiques annexes (parties agricoles des réservoirs biologiques majeurs, boisements, zones naturelles N 'simples', plans d'eau, mares et étang) et les corridors ou continuités écologiques (haies et talus, cours d'eau). Des obstacles ou ruptures ont également été répertoriés sur la commune de Landévant, il s'agit de la RN 165, RD 765, la voie ferrée ainsi que les zones urbanisées.

4.3. LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE

- La commune de Landévant compte 6 sites archéologiques, recensés par la DRAC/Service Régional de l'Archéologie, tous avec un niveau de protection 1. Le patrimoine architectural de Landévant est riche et varié.
- Landévant se caractérise au sud par une pointe aux confins de la rivière d'Etel. Au nord, la commune a un caractère plus rural avec de grandes propriétés agricoles regroupées grâce au remembrement, ainsi que des hameaux regroupant des constructions neuves et des maisons rénovées. De vastes secteurs boisés correspondent aux vallées.
- Le territoire communal de Landévant est composé schématiquement de 10 grands types de paysages :
- 1 – La zone d'urbanisation récente moyennement dense : le bourg de Landévant
 - 2 – Une urbanisation en étoile
 - 3 – Des hameaux rejoints par une urbanisation récente
 - 4 – La zone d'activité communautaire
 - 5 – Un plateau agricole ouvert
 - 6 – Un plateau agricole plus fermé à l'ouest et au sud
 - 7 – Les vallées humides
 - 8 – La vallée boisée de Boidalan
 - 9 – Le domaine du château de Lannouan
 - 10 – Les abords de la ria d'Etel

5. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La commune de Landévant occupe un territoire de 2230 hectares. **Les espaces urbanisés (zones U)**, quelques soient leurs vocations (habitat, équipements, activités économiques) et leur localisation (au sein des milieux agricole, urbain...) représentent une superficie **de près de 190,1 hectares, soit 8,4% du territoire communal.**

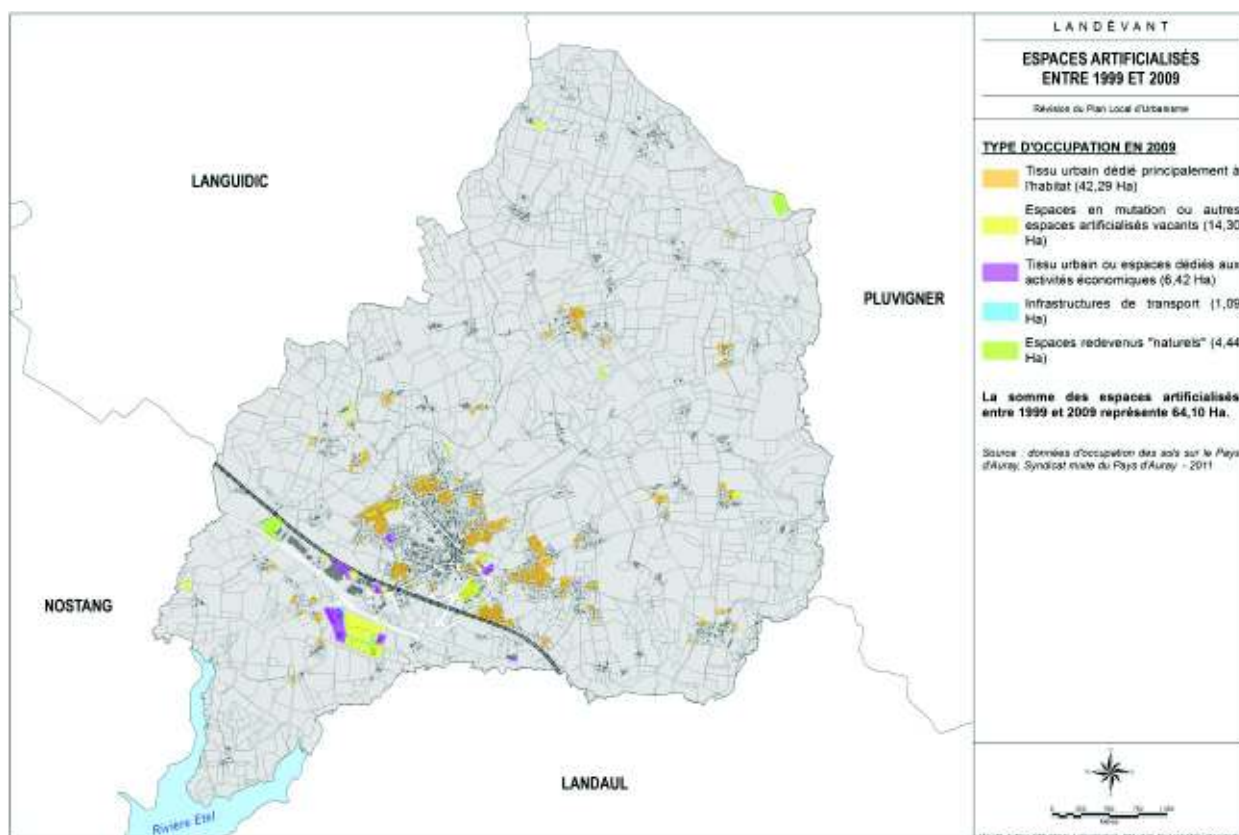
L'urbanisation de la commune s'appuie sur le bourg et quelques petits ensembles d'urbanisation, hameaux ou écarts d'urbanisation. Le bourg centralise aujourd'hui la plupart des équipements, commerces et services.

Ces 10 dernières, la commune de Landévant a consommé beaucoup d'espace. **De 1999 à 2009, plus de 64 hectares ont été urbanisés ou artificialisés, soit une consommation moyenne de 6,4 ha/an.**

Cette consommation est essentiellement **liée au développement résidentiel (habitat), à plus de 66%, avec environ 42 hectares** consommés en une dizaine d'années. Sur cette période allant de 1999 à 2009, 417 logements ont été créés, soit une densité de 10 logements/hectare et une moyenne de 42 logements par an.

Dans le projet de PLU, les espaces naturels et agricoles (toutes zones confondues) représentent **environ 2036,2 ha, soit 90,3% du territoire communal : 1017 hectares d'espaces à vocation agricole** (45,1% de la superficie communale) et **1019,2 ha d'espaces naturels** (45,2% de la superficie communale).

L'examen des potentialités d'accueil (espaces libres en 2012) en zone U ou NA au POS représentent une surface avoisinant près de 42 ha hectares dont 35 ha pour l'habitat et près de 7 ha pour les activités économiques. Ce potentiel est essentiellement identifié à l'échelle du bourg.



La commune souhaite mettre en place des objectifs de diminution de la consommation de l'espace et d'urbanisation linéaire par :

- l'augmentation des valeurs de densités au sein des opérations d'aménagement ;
- la diminution de la taille moyenne de terrain à bâtir ;
- l'identification de tous les secteurs de renouvellement urbain potentiel.

Elle souhaite également maîtriser l'évolution du pôle urbain secondaire de Locmaria par l'encadrement de son développement modéré mais également elle souhaite limiter l'évolution des hameaux ou constructions isolées non agricoles, existants grâce aux possibilités de changement de destination.

Landévant est dans l'obligation légale de gérer l'espace de manière économe en luttant contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles (fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace) et en tenant compte des objectifs fixés par les lois Grenelle et le projet de SCoT, mais également selon la loi Littoral qui représente une contrainte supplémentaire que la commune est tenue d'intégrer pour la réalisation de son PLU.

4.4. LES NUISANCES ET LES RISQUES

- Il existe 2 voies classées en infrastructure sonore de catégorie 2 sur la commune de Landévant, la RN 165 et la voie ferrée. 2 supports d'antennes radioélectriques sont également installés sur le territoire.
- La commune est concernée par plusieurs types de risques naturels : inondations (risque de submersion marine, par remontée de nappe), phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent), séismes et feu de forêt.
- Les risques technologiques sont peu présents sur le territoire de Landévant. Il n'y a pas de risque industriel type SEVESO, mais il y a 5 installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont les plus importants sont Délifrance, la carrière de Kergante et l'ISDI du Gouerh. 8 anciens sites industriels et d'activités de services sont également répertoriés, 3 sont encore en activité.
- La population est par ailleurs soumise aux risques liés aux infrastructures de Transport de Matières Dangereuses (TMD) : RN 165 et voie ferroviaire.

4.5. LES DECHETS

- Le syndicat Mixte d'Auray Belz Quiberon Pluvigner gère la collecte et le traitement des déchets ménagers sur Landévant. Il organise la collecte en porte à porte.
- La quantité d'ordures ménagères collectées sur la commune de Landévant représente environ 720 tonnes sur l'année 2012.
- La commune de Landévant totalise ainsi un parc de 1300 bacs individuels à ordures de 120/140 litres et 200 bacs de 240 litres. Le ramassage des ordures ménagères s'effectue une fois par semaine, le samedi. Au niveau des points d'apport volontaire, Landévant compte un parc de 17 colonnes de verre, aucune pour les emballages, et 16 pour les journaux revues magazines.
- Six déchèteries ont été implantées sur le territoire du syndicat, elles sont situées sur : Belz, Carnac, Crach, Pluvigner, Quiberon et Ste Anne d'Auray.

4.6. L'ENERGIE

- Landévant ne possède actuellement aucun outil mis en œuvre pour réduire la consommation d'énergie fossile et promouvoir la mobilité durable.
- Il n'existe aucune politique énergétique éolienne sur le territoire communal.
- L'exploitation de l'énergie solaire et de la filière bois sont les seules sources d'énergies renouvelables sur la commune.

6. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

6.1. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ses atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les perspectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal.

Le PADD se décline ainsi autour de 10 grands axes qui peuvent se résumer ainsi :

- **ORIENTATIONS EN MATIERE DE LOGEMENTS ET D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS :**
 - **Le choix d'une croissance soutenue mais maîtrisée de la population** (taux de croissance moyen annuel de la population estimé à environ 2,2%, gain de population estimée à 15 ans serait ainsi d'environ 1000-1050 habitant, densité moyenne de 22 logements/ha pour les terrains constructibles à vocation d'habitat, surface à réserver à l'urbanisation à vocation d'habitat d'environ 28,9 hectares).
 - **L'affirmation de la place prépondérante du bourg de Landévant comme pôle d'urbanisation principal de la commune.**
 - **La hiérarchisation des densités de construction** (spatialisation des densités de constructions à vocation d'habitat allant de 28 logts/ha à 15 logts/ha).
 - **La prise en compte de la mixité sociale** (réalisation de 20% de logements locatifs aidés sur toutes les opérations de plus de 10 logements dans l'agglomération, taux de 5% de logements accessibles en « Prêt Social Location-Accession » au sein de certaines des nouvelles opérations).
 - **Le développement de la mixité des formes urbaines**

- **ORIENTATIONS EN MATIERE DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN**
 - Une gestion économe de l'espace
 - La mise en place d'objectifs de diminution de la consommation de l'espace et d'urbanisation linéaire (diminuer de 30% la consommation foncière globale de la commune, taux de densification de 20% à l'intérieur des zones déjà urbanisées à vocation d'habitat).

- **ORIENTATIONS EN MATIERE D'EVOLUTION DES ECARTS D'URBANISATION**
 - Une gestion économe de l'espace
 - Une densification des 4 zones de densité significatives
 - Une évolution limitée des lieux-dits et constructions isolées non agricoles existantes

- **ORIENTATIONS EN MATIERE DE PATRIMOINE BATI ET DE QUALITE DU CADRE DE VIE**
 - L'amélioration du cadre de vie (création d'une nouvelle salle polyvalente...)
 - L'amélioration du tri sélectif des déchets
 - La prise en compte des entrées de ville
 - La mise en valeur du patrimoine bâti

- **ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES**
 - Les activités industrielles, artisanales et de services (permettre densification des 2 zones d'activités intercommunales existantes)
 - Les activités commerciales (2 pôles de centralité et de diversité commerciale : le premier au niveau du centre bourg et le second au niveau de La Gare ; linéaire de protection visant à préserver les commerces et services existants)
 - Les activités de la carrière et du centre d'enfouissement des déchets inertes (maintien)

- **ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGRICOLES ET LIEES A LA MER**
 - La préservation de l'activité agricole
 - Le développement des activités liées aux cultures marines

- **ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS**
 - Les activités liées au projet de Kerhaut
 - Les activités liées au tourisme vert

- **ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS**
 - La prise en compte du caractère littoral de la commune
 - La protection du patrimoine naturel
 - La protection des vallées, des zones humides et de la ressource en eau et la prise en compte du risque d'inondation
 - La mise en place d'une Trame Verte et Bleue et de continuités écologiques

- **ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS**
 - Améliorer la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements
 - Mettre en œuvre un Plan de Déplacements Doux à l'échelle communale

➤ **Orientations en matière d'énergie et de développement des communications numériques**

- **Les économies d'énergie**
- **Le développement de la production d'énergies renouvelables**
- **Le déploiement des communications numériques**

6.2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Quatre grandes familles de zones sont instituées sur la commune : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A). Chaque zone comprend plusieurs sous-secteurs.

Chaque secteur est soumis à ses propres règles, conformes aux objectifs définis sur les différentes zones. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 16 articles définissant les règles d'occupation du sol.

6.2.1. Les zones naturelles (N)

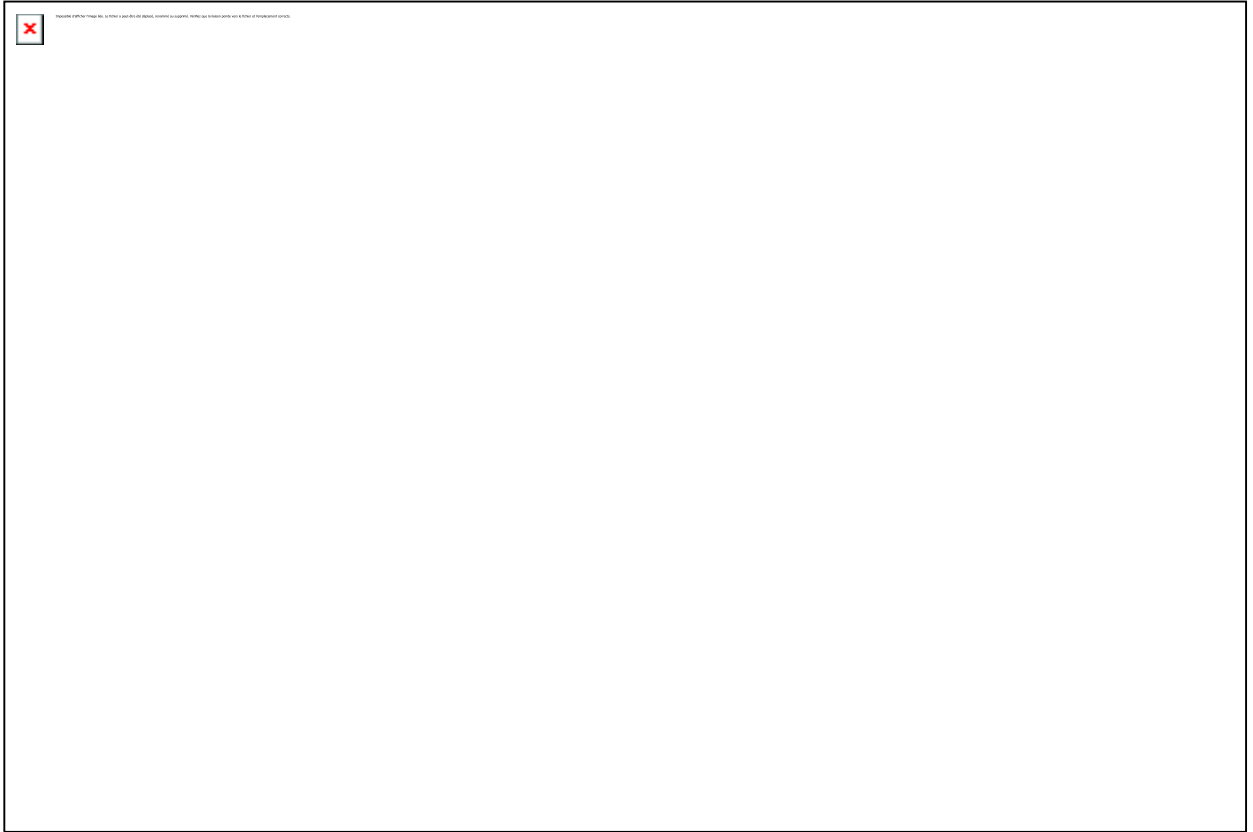
Les **zones N** sont destinées aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- **Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'Urbanisme, les espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- **Nzh** secteur N correspondant à une zone humide à protéger ;
- **Nd** secteur affecté aux installations de stockage de déchets inertes au Gouerh ;
- **Secteur de la carrière de Kergante ;**
- **NL** secteur correspondant aux parcs et espaces verts urbains ;
- **Nt1, Nt2 et Nt3** secteur à vocation d'activités de loisirs ;
- **Nj** secteur correspondant aux jardins familiaux ;
- **Ni** secteur correspondant à l'entreprise artisanale située au nord de la RN 12 à Kerhelo.

Elle comprend aussi les secteurs particuliers :

- **Nh1** correspondant à un hameau constructible en densification situé en zone naturelle.



Les zones N représentent un peu plus de 1019,2 ha, soit près de 45,2% du territoire communal.

6.2.2. Les zones agricoles (A)

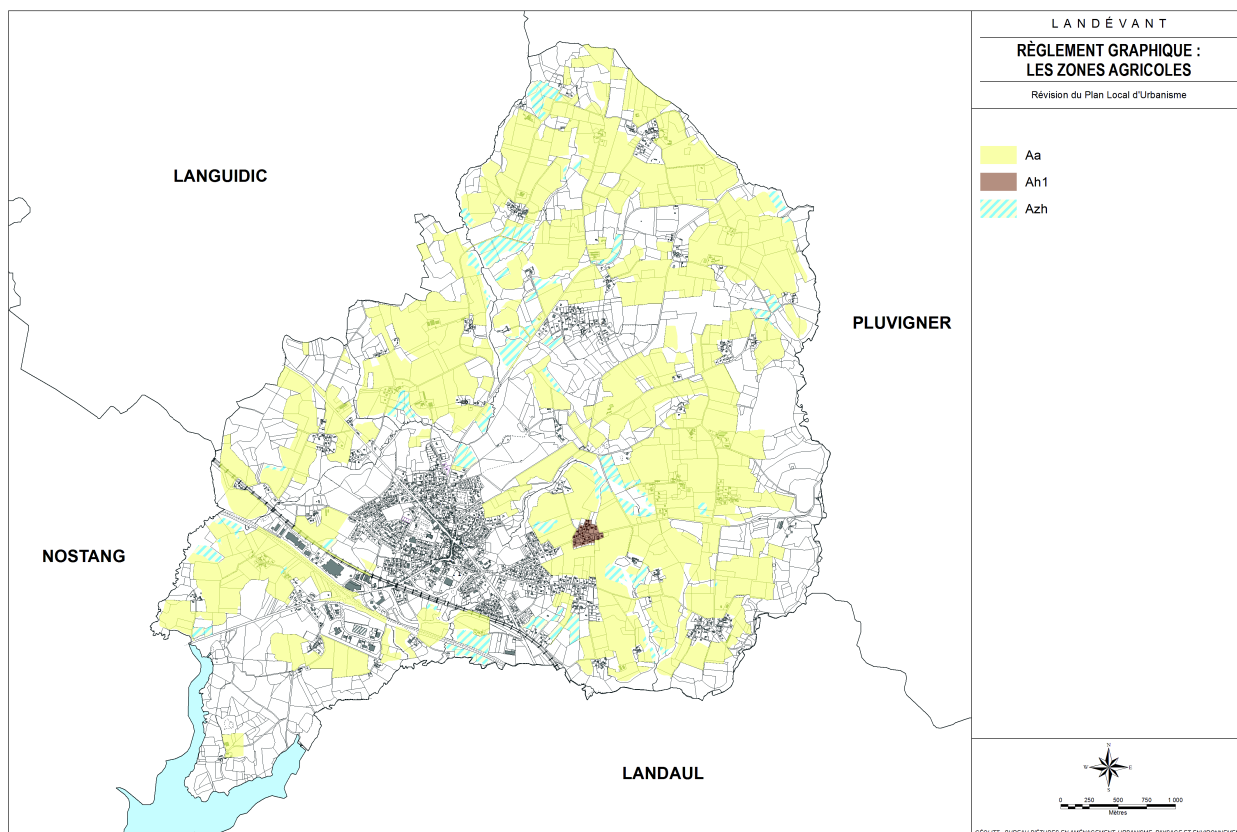
Les zones A sont constituées par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont destinées à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

La zone A comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et aux logements d'animaux incompatibles avec les zones urbaines ;
- **Azh** secteur A correspondant à une zone humide à protéger.

Elle comprend aussi les secteurs :

- **Ah1** correspondant à un hameau constructible situé en zone agricole.



Les zones A représentent un peu plus de 1017 ha, soit près de 45,1% du territoire communal.

6.2.3. Les zones urbaines (U)

Secteurs destinés à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat :

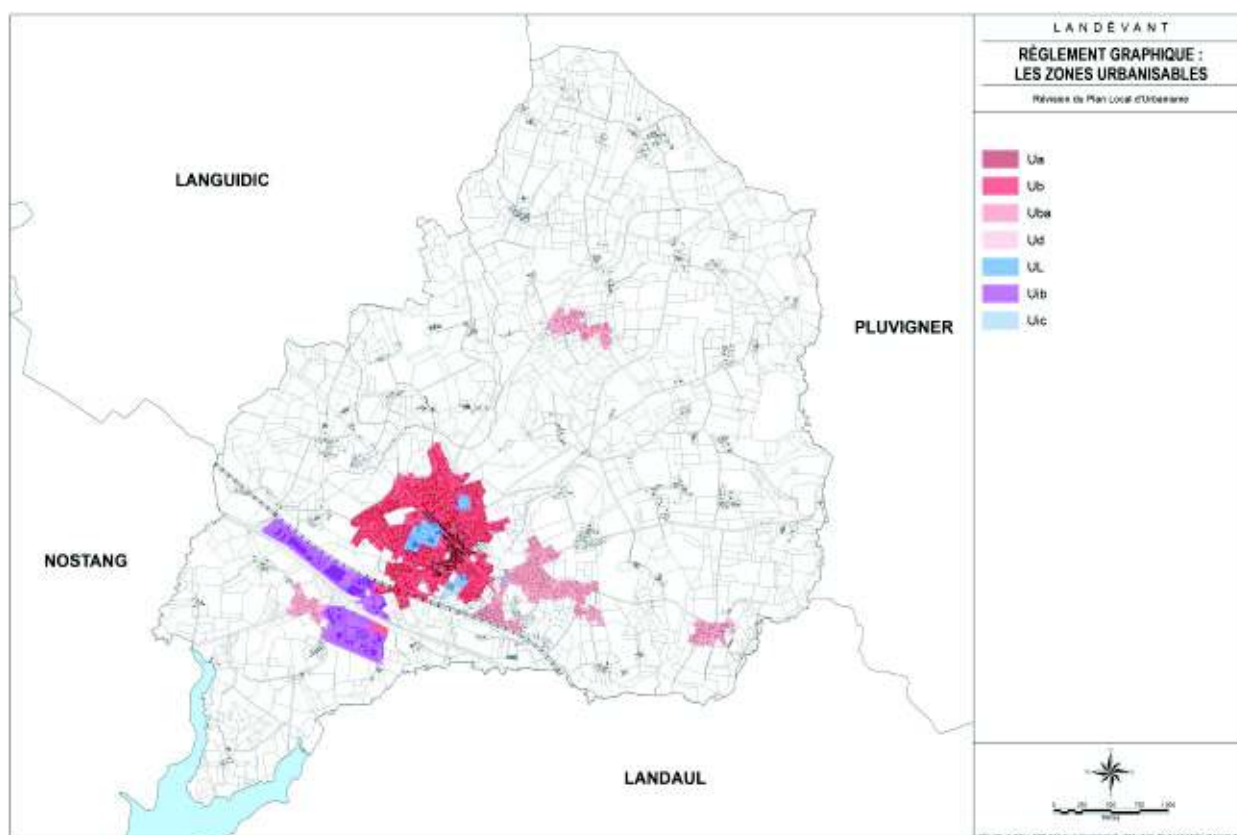
- **Ua** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de forte densité ; il s'agit du cœur du bourg de Landévant ;
- **Ub** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de moyennes densités, localisées d'une part au bourg et dans la 1^{ère} couronne d'extension du centre ;
- **Uba** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, peu denses, localisées dans les extensions du bourg, ainsi que dans le village de Locmaria ;
- **Ud** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de moyennes densités, localisées à moins de 100 m d'une exploitation agricole en activité.

Secteurs destinés à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général : UL.

Secteurs Ui destinés aux activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial, tertiaire et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat :

- **Uib** : secteur Ui à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services,
- **Uib1** : secteur Uib de Mané Craping où les constructions ne doivent pas dépasser 8 m de hauteur,
- **Uib2** : secteur Uib de Mané Craping où les constructions ne doivent pas dépasser 10 m de hauteur,

- **Uib3** : secteur Uib de Mané Craping où les constructions ne doivent pas dépasser 12 m de hauteur,
- **Uic** : secteur d'activités commerciales de Kerbotez.



Les zones U représentent un peu plus de 190,1 ha, soit près de 8,4% du territoire communal.

6.2.4. Les zones à urbaniser (AU)

La zone 1AU (à urbaniser à court ou moyen terme) comporte les secteurs suivants :

- **1AUb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat de densité moyenne à forte faisant référence à la zone Ub ;
- **1AUb1** : secteur 1AUb situé au sud de La Gare devant s'urbaniser en premier avant de pouvoir urbaniser le zone **1AUb2** ;
- **1AUba** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat de densité moyenne faisant référence à la zone Uba ;
- **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général, faisant référence à la zone UL ;
- **1AUt1** : secteur à vocation touristique destiné à recevoir des d'habitations légères de loisirs dans le secteur de Kerhaut ;
- **1AUt2** : secteur à vocation touristique destiné à recevoir les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du secteur de Kerhaut (logements de fonction, restaurant, location de salles...).

La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

6.2.5. Les autres dispositions du PLU

En complément du zonage, des dispositions graphiques complémentaires apparaissent sur les documents graphiques du règlement :

- **12,2 ha réservés aux activités de la carrière ;**
- **14 emplacements réservés** ont été inscrits au profit de la commune (équipement, aménagement d'accès, chemin piéton) ;
- **6 sites archéologiques** identifiés sur la commune ont été repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique ;
- **336,9 ha d'Espaces Boisés Classés** ont été inscrits afin de protéger les boisements les plus significatifs : ils représentent, soit 14,9% de la superficie de la commune ;
- **11 servitudes de mixité sociale** pour création de logements locatifs aidés ont été mises en place sur les zones 1AU devant permettre de produire au moins 59 logements dans l'agglomération de Landévant ;
- **4,9 ha d'espaces verts urbains** ont été inscrits afin de préserver les espaces verts de loisirs ou de nature en ville dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU ;
- **2 périmètres de diversité commerciale** ont été instaurés dans le centre bourg et le quartier de la Gare dans l'agglomération de Landévant ;
- **872014 m de haies et/ou talus boisés et 75 ha de boisements** ont été identifiés au titre de la loi Paysage ;
- **6 arbres remarquables** ont été identifiés au titre de la loi Paysage ;
- **20 km de cheminements doux existants** ont été identifiés (160 m en site propre et 19800 m en site partagé) et **9,8 km à créer** (97 m en site propre et 9696 m en site partagé) ;
- De nombreux éléments de patrimoine ont été identifiés au titre de la loi Paysage comme par exemple : **6 croix ou stèles, 3 fontaines, 5 lavoirs, 15 puits, 10 fours à pain, 3 ponts, et de nombreux bâtis de qualités (chapelles, manoirs, fermes....) ainsi que 11,5 ha de secteurs soumis à permis de démolir.**

7. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX ET LA LOI LITTORAL

En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec un certain nombre de plans, programmes et documents (SCOT, SDAGE, SAGE, PLH, Plan Climat Energie...) dont il doit intégrer les dispositions.

A part le SDAGE Loire Bretagne, le SCOT du Pays d'Auray et le PLH d'Auray Communauté aucun autre document n'est opposable mais le PLU a essayé de prendre en compte en fonction de l'avancement et des informations disponibles les éléments du futur SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel.

Le PLU est également compatible avec la loi Littoral :

- définition et justification de la capacité d'accueil ;
- définition de coupures d'urbanisation ;
- les espaces remarquables et les espaces proches sont identifiés ;
- la commune a identifié 1 agglomération (bourg de Landévant et ses quartiers périphériques) et 1 village (Locmaria) où les extensions de l'urbanisation sont possibles, ainsi que les hameaux de Kerzard, Mané Kerverh, les espaces physiquement urbanisés de Mané Craping/ Prad er Houarh, Mané Lann Vraz et Kerhelo ;
- les espaces proches du rivage ont été identifiés ; les extensions d'urbanisation sont limitées dans les espaces proches du rivage et justifiées (Mané Craping/ Prad er Houarh est concerné) ;
- la bande des 100 mètres ne concerne aucune construction ;
- les espaces boisés significatifs : ils ont été validé par le Préfet après passage en CDNPS...

8. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

8.1. METHODE

La commune de Landévant possède sur son territoire un site Natura 2000 : ZSC « Ria d'Étel » (FR 5300028). La révision générale du PLU de Landévant doit faire l'objet d'une évaluation environnementale renforcée, dénommée depuis les lois Grenelle 2, « évaluation environnementale stratégique » et conformément au décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

L'évaluation environnementale se conçoit comme une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du projet, elle aide à traduire les enjeux environnementaux dans le projet et à anticiper ses éventuels effets. L'évaluation repose à la fois sur des critères quantitatifs et qualitatifs. La démarche d'évaluation comprend deux étapes essentielles :

- Identifier les enjeux environnementaux du territoire
- Accompagner l'élaboration du document d'urbanisme.

L'état initial de l'environnement réalisé dans un premier temps, constitue la référence de base pour l'évaluation de l'application du document d'urbanisme dans le temps. Le diagnostic environnemental définit les enjeux environnementaux par rapport aux problématiques territoriales locales, et les hiérarchise de façon objective pour ainsi contribuer à la construction du projet de la commune de Landévant.

Ces enjeux ont permis d'orienter les choix pris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). L'analyse des incidences du PLU a été réalisée sur les différentes thématiques (ressources naturelles, biodiversité, eau, paysage, bruit, énergie...) en confrontant les différentes dispositions du document d'urbanisme (objectifs du PADD, choix retenu, zonage et règlement) à chacun des thèmes analysés dans la présentation de l'état initial de l'environnement.

Une réflexion et une analyse a été menée afin d'apprécier l'importance des incidences potentielles du PLU, notamment pour prendre des dispositions pertinentes pour les éviter, les réduire, voire les compenser. L'évaluation environnementale est donc articulée autour de 7 thématiques transversales à partir desquelles les incidences, positives comme négatives, du PLU sont analysés :

- La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain
- La protection des espaces agricoles
- La protection des espaces naturels et préservation des continuités écologiques
- Les paysages et patrimoine
- La ressource en eau et milieux aquatiques
- Les nuisances et risques
- L'environnement dans l'aménagement : maîtrise de consommations et des flux

Des indicateurs sont proposés pour assurer le suivi afin d'évaluer la mise en œuvre des mesures et orientations identifiées dans l'EES au regard de l'environnement, et de conduire le bilan du PLU tout au long de sa durée, et si nécessaire de le faire évoluer.

8.2. LES INCIDENCES DU PLU

L'analyse du contexte de la commune de Landévant fait ressortir les forces et faiblesses suivantes :

- **Forces** : Landévant, petite cité urbaine rétro-littorale, est un territoire au contact de deux influences, l'une terrestre et l'autre estuarienne, comptant des milieux naturels diversifiés. L'agglomération de Landévant présente un vrai centre-bourg, qui a une position centrale sur le territoire.
- **Faiblesses** : Landévant possède une population jeune. Le tourisme est peu développé et malgré une activité importante de l'agriculture, il y a un net recul du nombre d'exploitations. L'eau est une ressource aux risques multiples sur cette commune littorale.

L'état initial de l'environnement a identifié 3 groupes d'enjeux environnementaux majeurs pour Landévant :

- a. Préservation et mise en valeur des milieux : préservation de la biodiversité et des milieux naturels et mise en valeur du patrimoine bâti, du paysage et du cadre de vie ;
- b. Ressources naturelles : préserver la qualité des eaux, favoriser le développement des énergies renouvelables ;

- c. Gestion des risques et des nuisances : développer la gestion durable des déchets, limiter les risques et les nuisances et contrôler les pollutions atmosphériques.

Les objectifs du PADD et du PLU en général sont générateurs d'incidences qu'il est possible de prévoir, qui sont soit positives, neutres ou négatives. Ces incidences peuvent être également résumées sous la forme de l'identification des opportunités et des menaces principales.

Les opportunités pour Landévant relatives à l'élaboration du PLU sont les suivantes :

- Un développement en cohérence de l'urbanisation de la commune ;
- Une évolution sans morcellement du milieu agricole ;
- Une identification et un développement de la trame verte et bleue ;
- La connexion des zones urbanisées par des déplacements doux ;
- Un développement des énergies renouvelables poussé par la réglementation thermique 2012 (RT 2012) ;
- Un développement de l'activité économique et des accès à la nature.

Les menaces sont quant à elles :

- Une perte du patrimoine architectural et bâti, et donc d'une partie de l'identité de la commune ;
- La génération de nuisances sonores et électromagnétiques ;
- L'augmentation de risques routiers, naturels, industriels et technologiques ;
- La conservation de la ressource en eau : pression sur la ressource en eau potable, épuration des eaux usées, gestion des eaux pluviales ;
- Un coût important de la gestion des déchets.

8.3. LES MOYENS PROPOSES ET LES MESURES PRISES DANS LE PLU POUR LIMITER LES INCIDENCES

Le PLU de Landévant maximise les opportunités, et limite les menaces en proposant les moyens et les mesures suivants :

- Limitation de la consommation d'espace, en privilégiant la densification et en affirmant la place prépondérante du bourg comme pôle d'urbanisation principal de la commune.
- Identification graphique des éléments du patrimoine à conserver, et prescriptions architecturales et paysagères. Préservation des espaces naturels, identification et protection de la trame verte et bleue, et extension des surfaces au titre des Espaces Boisés Classés.
- Maintien d'une activité agricole et du tourisme vert, mise en place de reculs inconstructibles, et préservation du maillage bocager. Encourager la réhabilitation du petit patrimoine bâti et protection des chemins de randonnées et des chemins creux.
- Identification de la trame bleue, préservation des zones humides, application du zonage d'assainissement, maîtrise des risques de pollution de la ressource en eau, limitation de l'imperméabilisation et application d'un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

- Maîtrise des risques de pollutions de la ressource en eau, notamment en limitant l'imperméabilisation et en anticipant les problèmes de gestion et régulation des eaux de ruissellement superficielles.
- Développement d'initiative en faveur de l'environnement avec le développement des énergies renouvelables.

8.4. L'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR NATURA 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 a porté sur le périmètre du PLU de Landévant avec un focus particulier sur l'ensemble du site Natura 2000 présent sur la commune, dénommés « Ria d'Étel » (ZSC FR5300028). Le site Natura 2000 couvre un peu plus de 142 hectares (parties terrestre et marine) sur la commune de Landévant. Sur les 123 ha du périmètre du site Natura 2000 couvrant la partie terrestre de la commune de Landévant, un peu moins de 60 hectares sont identifiés comme des habitats naturels d'intérêt communautaire.

Sur la commune de Landévant, 10 habitats d'intérêt communautaire ont été identifiés, ainsi que plusieurs espèces de faune et de flore susceptibles d'être présentes sur ce territoire. Ainsi, 3 secteurs se distinguent :

- Le secteur Centre et nord correspondant aux landes et au nord, un espace boisé constitué de hêtres ;
- Le secteur littoral (pourtour de la commune), est constitué de prés salés ;
- Le secteur est, au niveau du ruisseau de La Demi-Ville, est composé de mégaphorbiaies.

Le PLU n'autorise aucun projet de développement ou de construction qui soit à l'intérieur du périmètre du site Natura 2000 concerné. Il n'aura donc pas d'incidences directes susceptibles de dégrader voire de détruire les habitats et/ou de perturber les espèces, identifiées sur la commune de Landévant. L'ensemble du périmètre Natura 2000 est classé en grande majorité (plus de 90%) en espaces naturels remarquables, soit par un zonage Nds.

En dehors des risques d'atteinte portés à l'existence propre des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, le principal lien de cause à effet existant entre le site Natura 2000 et les secteurs environnants est celui de la qualité de l'eau.

Sur la commune de Landévant, c'est toute la partie du territoire appartenant au bassin versant Golfe du Morbihan et Ria d'Étel qui est concernée. Le projet de PLU n'aura à cet égard aucune incidence indirecte notable.

Au contraire, plusieurs éléments constitutifs du projet de PLU permettront une amélioration de la situation existante au regard de l'enjeu global de la qualité de l'eau.

- Nouvelles constructions possibles que sur des terrains proposant une solution satisfaisante en termes d'assainissement des eaux usées (collectif ou aptitude correcte à l'assainissement autonome sur 4 secteurs) ;
- Développement d'une réflexion globale sur la gestion des eaux pluviales ;
- Mesures veillant à limiter l'imperméabilisation des sols lors de l'urbanisation.

De plus, le PLU prévoit de limiter les incidences potentielles sur l'environnement au sens large et sur le site Natura 2000 en particulier, en prévoyant un développement urbain limité, ainsi qu'en donnant la priorité à la densification et au renouvellement des enveloppes urbaines existantes.

Par ailleurs, la commune de Landévant a clairement identifié, dans le PLU, des outils pour permettre de poursuivre et de renforcer la qualité des espaces naturels, à travers l'identification de la trame verte et bleue à l'échelle de tout le territoire communal et l'inventaire des zones humides et du bocage sur toute la commune.

L'évaluation des incidences de la révision générale du PLU de Landévant montre que les projets, et par conséquent le PLU, n'affectera pas l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura « Ria d'Étel ». Des mesures compensatoires ne se justifient donc pas.

PARTIE 10 : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU PLU LE 26/01/2015

1. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Le conseil municipal de Landévant a décidé de procéder à la modification simplifiée n°1 du PLU afin que celui-ci soit en cohérence avec les évolutions récentes de la législation (article 80 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron) concernant la possibilité de construire des annexes en zone naturelle et agricole. Le règlement écrit de la zone A et N devra être donc adapté en sens et sera être examiné pour avis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Par ailleurs, des adaptations liées au projet de développement touristique autour de l'étang de Kerhaut sont nécessaires au niveau de la légende du règlement graphique qui indiquait que la zone 1AUt2 devait se faire avant la zone 1AUt1 et des précisions à apporter au niveau de l'OAP de ces 2 zones.

Suite à l'évolution des constructions et du cadastre au niveau de l'OAP de La Grade Demi-Ville, une adaptation sur la localisation du principe d'accès s'avère nécessaire.

Enfin, les coefficients d'occupation des sols (COS) ayant été supprimés depuis la loi ALUR du 24/03/2014, il convient de supprimer le COS de la zone 1AUba qui est le seul qui demeurait au règlement écrit du PLU approuvé en juin 2015.

L'objet de cette modification n°1 du PLU concerne :

- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- les OAP,
- et le présent rapport de présentation où la procédure de modification simplifiée est justifiée.

1.2. LA PRISE EN COMPTE DE L'EVOLUTION LEGISLATIVE LIEE AUX ANNEXES

La justification

La loi Macron du 06 août 2015 permet désormais la construction d'annexes en zone naturelle et agricole et vient donc modifier l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme en ce que désormais, « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité 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 ».

Or le règlement du PLU de Landévant n'autorise pas, les annexes en zone agricole et naturelle conformément au code en vigueur à l'époque. Il s'agit donc de redéfinir les notions d'annexes, dépendances ou d'abris de jardins et de compléter les articles 2 et corriger les articles 10 du règlement écrit des zones naturelles et agricoles en

définissant comme le demande le nouvel article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (du 17/08/2015), le nombre d'annexes autorisées, leur hauteur, leur emprise et leur zone d'implantation.

La redéfinition des extensions des habitations, annexes, dépendances et abris de jardin

« Toutes les constructions, détachées de la construction principale, à caractère accessoire (d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale) et non habitable (au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation) sont définies dans le présent PLU comme des annexes. »

Ainsi, les références aux dépendances sont supprimées, seules les notions d'extensions et d'annexes sont maintenues. Toutefois, parmi les annexes, les abris de jardins peuvent avoir une réglementation spécifique notamment concernant les hauteurs.

L'adaptation du règlement écrit des zones A et N

L'introduction de la possibilité de construire des annexes entraîne la modification des articles 2 et 10 du règlement écrit des zones A et N.

❖ Les articles 2 des zones A et N sont complétés avec le paragraphe suivant :

- La construction de 2 annexes supplémentaires à la date d'approbation du PLU sur les terrains supportant une habitation et à condition que l'emprise au sol ou la surface de plancher totale nouvellement créée n'excède pas 40 m², dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 4,50 m et se trouver à 15 m maximum de l'habitation principale.

❖ Les articles 10 des zones A et N sont corrigés de la manière suivante :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

| Secteurs | Type de constructions | Égout de toiture | Faîtage | Acrotère |
|----------|--|------------------|---------|----------------|
| Aa | construction principale et extension annexes | 3,50 m | 8 m | 6 m |
| | | non réglementé | 4,50 m | non réglementé |

L'ancienne rédaction étant la suivante :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ou à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

| Secteurs | Type de constructions | Égout de toiture | Faîtage | Acrotère |
|----------|--|------------------|---------|--------------|
| Aa | construction principale, annexe, dépendance autre qu'abris de jardin | 3,50 m | 8 m | 6 m |
| | abris de jardin | non réglementé | 3 m | non autorisé |

❖ L'adaptation de la réglementation en zone Nds :

Le code de l'urbanisme autorise dans les espaces remarquables, au titre de l'article R121-5, « la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. »

L'évolution législative, et notamment la Loi ALUR, autorise l'extension des bâtiments d'activités s'ils sont réalisés dans les STECAL. Ainsi, en l'absence d'un zonage particulier, ces extensions ne sont pas autorisées et donc la possibilité offerte dans l'article N.2 en secteur Nds a été enlevée.

1.3. LA SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) DE LA ZONE 1AUba

Depuis la loi ALUR de mars 2014, les COS ont été supprimés. Or l'article AU.14 indiquait que les zones 1AUba sont soumises à un COS maximal de 50%. Cet article AU.14 est donc supprimé et non régleménté.

1.4. LES ADAPTATIONS LIEES AU PROJET DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE AUTOUR DE L'ETANG DE KERHAUT

L'adaptation du règlement (écrit et graphique)

Des éléments du règlement doivent être modifiés en vue de permettre le développement du projet touristique de Kerhaut puisqu'il apparait essentiel au porteur de projet que les constructions puissent se réaliser en même temps dans la zone 1AUt1 et 1AUt2 pour la viabilité du projet.

La légende du règlement graphique concernant ces zones 1AUt1 et 1AUt2 est donc modifiée ainsi que la définition de ces 2 zones dans le règlement écrit.

Les coefficients d'emprise au sol maximaux ont par ailleurs été intervertis entre la zone 1AUt1 et 1AUt2. La zone 1AUt2 étant celle qui autorise le plus de constructions (accueil, restaurant, logement de fonction...), il est évident qu'elle doit avoir un CES supérieur à celui de la zone 1AUt1 qui accueille des HLL sur une grande surface. Il s'agit bien évidemment de corriger cette erreur de rédaction.

❖ Extrait de la définition des secteurs de la zone AU :

Les modifications réalisées à la zone figurent en noir

Au PLU modifié

- **1AUt1** : secteur à vocation touristique destiné à recevoir des d'habitations légères de loisirs dans le secteur de Kerhaut ;
- **1AUt2** : secteur à vocation touristique destiné à recevoir les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du secteur de Kerhaut (logements de fonction, restaurant, location de salles...).

❖ **Article AU.9 du règlement applicable aux zones AU :**
Les modifications réalisées à l'article figurent en noir

Au PLU en vigueur

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

| Secteur | Emprise au sol maximale |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1AUb, 1AUb1 et 1AUb2 | 70% |
| 1AUba | 60% |
| 1AUL | 50% |
| 1AUt1 | 30% |
| 1AUt2 | 10% |
| 2AU | non réglementé |

Au PLU modifié

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera :

| Secteur | Emprise au sol maximale |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1AUb, 1AUb1 et 1AUb2 | 70% |
| 1AUba | 60% |
| 1AUL | 50% |
| 1AUt1 | 10% |
| 1AUt2 | 30% |
| 2AU | non réglementé |

❖ **Modification de la légende du règlement graphique :**

- Urbanisation à court terme

1AUb : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat de densité moyenne à forte faisant référence à la zone Ub.

1AUb1 : secteur 1AUb situé au sud de La Gare devant s'urbaniser en premier avant de pouvoir urbaniser la zone **1AUb2**

1AUba : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat de densité moyenne faisant référence à la zone Uba.

1AUL : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général, faisant référence à la zone UL.

1AUt1 : secteur à vocation touristique destiné à recevoir des d'habitations légères de loisirs dans le secteur de Kerhaut.

1AUt2 : secteur à vocation touristique destiné à recevoir les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du secteur de Kerhaut (logements de fonction, restaurant, location de salles...).

Les précisions apportées à l'OAP du secteur de Kerhaut

Il est précisé dans le texte de l'OAP des zones 1AUt1 et 1AUt2 que les **surfaces indiquées correspondent aux surfaces concernées par l'OAP** (légèrement différentes des surfaces des zones qui englobent une partie de la voie communale).

De même, il est précisé qu'il s'agit d'un étang **en eau close** (au sens du décret du 15 mai 2007). Dans une eau close, la réglementation piscicole ne s'applique pas. Le poisson appartient au propriétaire. Celui-ci a la possibilité d'élever des poissons carnassiers mais en aucun cas d'espèces susceptibles de provoquer des déséquilibres biologiques (art. R.432-5 du Code de l'Environnement, par exemple : poisson-chat, perche-soleil, écrevisse du pacifique...).

La circulation du poisson ou de son frai doit être impossible, du fait de la configuration des lieux, que ce soit de l'eau close vers les eaux libres, ou inversement. La présence d'une grille ne suffit pas pour établir une eau close.

La procédure administrative statuant sur les autorisations « loi sur l'eau » délivrées pour les étangs n'a pas à se prononcer sur la qualité d'eau close.

Enfin, pour la zone 1AUt1 (secteur Kerhaut est), il est précisé dans l'OAP, en complément de la rédaction existante, au niveau des eaux usées que :

« En effet, il apparaît difficilement envisageable de réaliser un assainissement collectif puisque ce n'est pas l'esprit du projet. De plus, cela nécessiterait d'arracher des dizaines d'arbres, parfois centenaires, sur des longueurs importantes et de réaliser de nombreuses tranchées (fragilisation du système racinaire) pour se raccorder à l'assainissement collectif au niveau de la route de l'Etang. »

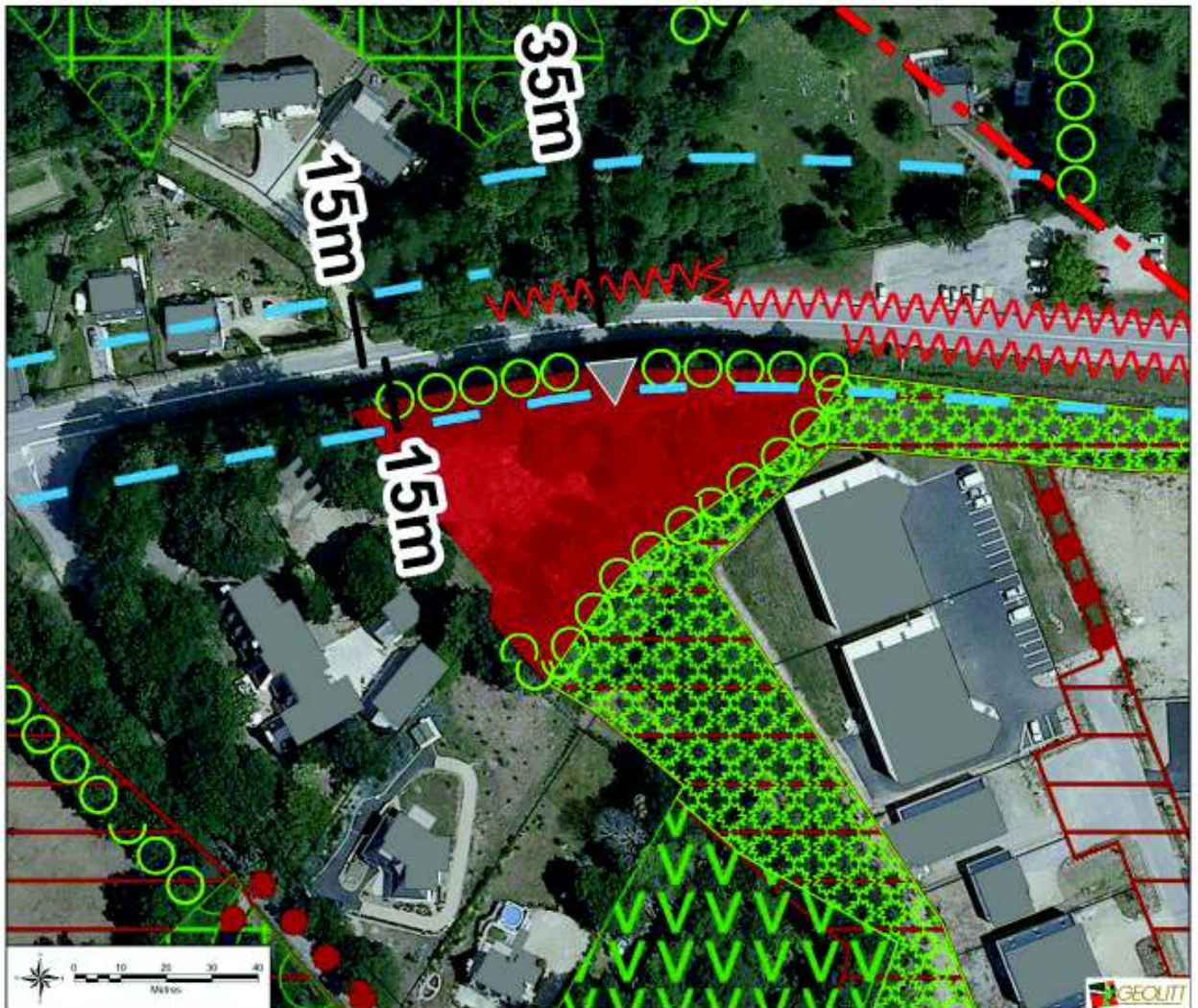
1.5. L'ADAPTATION APPORTÉE A L'OAP DE LA GRANDE DEMI-VILLE

L'accès prévu sur le secteur d'OAP de La Grande Demi Ville devait se faire via une parcelle à l'ouest du site pour éviter la création d'un nouvel accès sur la RD 33. La reconfiguration du secteur aussi sur le terrain qu'au niveau cadastral empêche la réalisation d'un accès par le restaurant.

Afin de maintenir la constructibilité de ce secteur, après avoir pris l'accord du Conseil Départemental, la commune souhaite modifier le principe d'accès de l'OAP de ce secteur.

De ce fait et en vue de désenclaver la zone, la commune propose d'adapter le schéma d'OAP de la zone de La Grande Demi Ville et son descriptif.

❖ **Modification du schéma (seul le principe d'accès est corrigé)**



❖ **Modification du descriptif :**

Les modifications réalisées à l'article figurent en noir

Au PLU en vigueur

Accès : compte tenu de sa localisation en bordure de RD 33, le secteur n'aura pas d'accès direct vers le nord. L'entrée sur le site devra se faire en passant devant le bâtiment comprenant le restaurant, qui bénéficie déjà d'un accès sur la route de la Demi Ville.

Au PLU modifié

Accès : compte tenu de sa localisation en bordure de la RD 33, le secteur n'aura qu'un seul nouvel accès direct vers le nord sur la RD 33.

PARTIE 11 – LES CHANGEMENTS APPORTES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de Landévant était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 26 juin 2015. Le PLU avait ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal le 24 mars 2016. L'objectif de cette procédure était multiple :

- Mettre en cohérence le PLU avec les évolutions de la législation (article 80 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron) concernant la possibilité de construire des annexes en zone naturelle et agricole.
- Par ailleurs, des adaptations liées au projet de développement touristique autour de l'étang de Kerhaut étaient nécessaires au niveau de la légende du règlement graphique qui indiquait que la zone 1AUt2 devait se faire avant la zone 1AUt1 et des précisions à apporter au niveau de l'OAP de ces 2 zones.
- Enfin, les coefficients d'occupation des sols (COS) ayant été supprimés depuis la loi ALUR du 24/03/2014, il convenait de supprimer le COS de la zone 1AUba qui était le seul qui demeurait au règlement écrit du PLU approuvé en juin 2015.

L'objectif de la nouvelle procédure, de modification n°1, précisé dans l'arrêté du maire est d'adapter le PLU en vigueur sur 3 points :

1. La création d'un STECAL activité pour permettre le développement mesuré d'une activité à vocation d'activité d'hébergement touristique et de loisirs ;
2. l'adaptation du règlement graphique pour prendre en compte des erreurs matérielles,
3. la modification de la définition des limites séparatives présentent dans les dispositions générales du règlement écrit et modification de l'article 7 de la zone Ui du règlement écrit.

Le contenu du dossier de modification n°1 du PLU

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD, des OAP et des Annexes), le dossier ne comprenait donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- le règlement graphique modifié,
- le règlement écrit modifié,
- le rapport de présentation modifié.

La procédure de modification

La prise en compte des 3 objets cités précédemment **a satisfait aux conditions de la procédure de modification du PLU**, conformément à l'article L.151-36 du CU, dans la mesure où les adaptations envisagées :

- ne changeaient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisaient pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisaient pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'article L.153-36 du CU précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-37 du CU stipule que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification.

L'article L.153-40 du CU indique qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'EPCI ou le maire notifie le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L'article L.153-41 du CU prévoit que lorsque le projet de modification est soumis à enquête publique, celle-ci est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'EPCI ou le maire.

L'article L.153-43 du CU prévoit également qu'à 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'EPCI ou du conseil municipal.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

(Articles L.153-36 à L.153-44 du CU)

Arrêté du Maire prescrivant la modification du PLU



Elaboration technique du projet de modification du PLU (notice de présentation et extrait des pièces du dossier de PLU modifiés)



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées *mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du CU* **et aux Maires des communes concernées + demande d'examen au cas par cas concernant l'évaluation environnementale**



Préparation de l'enquête publique

▶ Publication notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique d'un avis et affichage au siège de la communauté ainsi que dans la ou les mairies concernées, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci

▶ Dossier : joindre au dossier qui a fait l'objet de la notification, l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées + avis de l'Autorité Environnementale



Enquête publique (1 mois minimum)

▶ Dossier complet en mairie (comprenant les avis PPA éventuels) accompagné d'un registre d'enquête permettant au public d'y inscrire ses observations

▶ Rédaction du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur (1 mois maximum après la clôture de l'enquête) et validation de ceux-ci par le Tribunal Administratif (15 jours)



Approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil Municipal

▶ Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations du public

▶ Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture en 2 exemplaires accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)

▶ Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération en mairie pendant un mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en caractères apparents et rubrique Annonces Légales)

▶ Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

Contrôle de légalité : 2 mois

2. JUSTIFICATIONS

2.1. La création d'une zone à vocation d'activité et d'hébergement touristique et de loisirs NT4

❖ Localisation et description de la zone objet de la modification

Le nouveau secteur NT4 correspond au domaine du Château de Lannouan (XVIIIème siècle), édifié par la famille de Perrien, en remplacement d'un édifice du XVème siècle. La seigneurie de Lannouan ou Lanuan est le berceau de la famille Lannouan, puis passe successivement entre les mains des familles Keraudren, Kermeno et Perrien (en 1701). Le château et sa chapelle privée étaient en 1778 la propriété du sieur du Garo, puis du comte de Beaumont et d'Athens Dream Campania Naviera (depuis 1981). Outre, le bâti patrimonial, un jardin d'agrément datant du XVIIème siècle y est remarquable ; on y retrouve un jardin potager, une terrasse en terre-plein, un étang, une orangerie...



Photo du Château de Lannouan

L'allée bordée de talus reliant le château au bourg indique le fort lien de l'édifice avec sa commune : les Perrien ont donné plusieurs maires de Landévant au 19e siècle et ont eu une forte influence sur son développement : mairie, école, traverse du bourg.



Photo aérienne du domaine du Château et sa relative proximité avec le bourg au sud-ouest

Cette propriété privée, fermée par de hauts murs, est particulièrement intéressante, car elle est imbriquée au nord-est de l'agglomération du centre bourg. L'ensemble du site, situé à proximité immédiate du centre-ville, offre en effet un cadre vert partiellement ouvert au public (existence d'un chemin piéton). Les chemins et la route communale allant de Landévant à Kerfraval sont encadrés de jolis murets de pierres sèches.

❖ Description du projet

La propriété du Château de Lannouan représente 80 hectares de terres pour grande partie arborée et aménagée avec la présence d'un étang, de cheminements et d'un ensemble bâti autour du Château.

Le Château étant habité et rénové au moment de la révision du PLU, il avait été maintenu en zone naturelle avec l'identification au règlement graphique de 5 bâtiments pouvant changer de destination.

Le projet est de mettre en valeur ce patrimoine naturel et bâti en permettant le développement de l'activité d'hébergement touristique et de loisirs.

Au-delà de la dimension « hébergement touristique du Château », les propriétaires du site projettent également une mise en valeur des autres bâtiments du tènement, de manière à ce que celui-ci puisse accueillir à terme plusieurs types d'hébergements et des manifestations diverses afin de rendre accessible cet ensemble patrimonial, identitaire de la commune.

Les espaces extérieurs font également l'objet d'une attention particulière, la préservation et la valorisation du parc.

Le nouveau zonage Nt4 permettra de valoriser le site en autorisant le changement de destination des bâtiments sans modification de l'aspect architectural de ceux-ci et l'installation mesurée de éphémères et saisonnières de type barnum liées à l'activité de la zone.

Orientations architecturales et paysagères :

- Maintien des volumétries et aspect extérieur des constructions existantes
- Inscription qualitative des stationnements (non imperméabilisé, en stabilisé, dalles à joint enherbé ou engazonné, ...) et éléments de structures légères dans le site
- Mise en valeur des éléments paysagers (bocage, boisements...)

❖ Rendre possible un projet économique d'intérêt public

Le recours à cette procédure de modification se justifie par l'enjeu économique que représente le projet pour le territoire communal.

La commune souhaite donc favoriser cette activité et permettre son développement car elle est porteuse d'emplois et permet de renforcer les équipements touristiques sur le territoire et comme cela vient d'être présenté, de mettre en valeur un ensemble bâti identitaire de la commune. L'ouverture au public des lieux dans le cadre de manifestations diverses, l'entretien du domaine, la valorisation du bâti et le développement de liaisons douces, dans le respect de la qualité architecturale et paysagère des lieux, sont autant d'éléments en faveur de ce projet de modification du PLU.

Dans un contexte économique national difficile, ce projet revêt un intérêt communal et intercommunal en termes de développement économique, touristique et de création d'emplois.

Or aujourd'hui, les parcelles concernées sont classées en zone naturelle généraliste qui ne permet pas la réalisation de ce projet.

❖ Situation au regard du P.L.U. de 2015



Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 28/04/2015

Le zonage du Château est principalement un zonage naturel avec d'autres éléments graphiques s'appliquant :

- 5 Bâtiments identifiés pouvant 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
- L'ensemble bâti du Château soumis à permis de démolir

Le PADD du PLU approuvé en 2015 précise que la commune souhaite mettre en avant les caractéristiques architecturales et paysagères et inciter à la découverte de son territoire.

Ainsi, elle :

- encourage la réhabilitation du petit patrimoine bâti, préserve les talus, boisements et arbres remarquables
- protège les chemins de randonnées et les chemins creux permettant la découverte du patrimoine.

Par ailleurs dans son rapport de présentation de 2015, la commune identifie le domaine de Lannouan comme une unité paysagère, identité de la commune et il est indiqué en matière d'enjeux paysagers et patrimoniaux « Assurer la valorisation du site et encourager notamment les connexions piétonnes/cycliste depuis le bourg. »

Ainsi, la modification du zonage en vue de la réalisation du projet développé ci-dessus répond aux enjeux de valorisation du site et de découverte du territoire affichés dans les différents documents du PLU approuvé en 2015.

2.2. L'adaptation du règlement graphique pour corriger des erreurs matérielles

❖ Description des adaptations

Suite à la numérisation du PLU, les services de la Communauté de Communes AQTA, ont relevé quelques erreurs matérielles sur le document graphique du PLU approuvé le 26 juin 2015. Celles-ci correspondent principalement à des oublis d'étiquettes induisant des zones sans nom.

Il est à noter que l'ensemble des erreurs induisent uniquement des modifications de forme du règlement graphique et non de fond ; ainsi elles n'engendrent aucune modification des surfaces.

| N° de l'erreur matérielle et de l'extrait présenté en partie 6 « Les conséquences sur le dossier de PLU » | Type d'erreur matérielle |
|---|---|
| 1 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 2 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 3 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 4 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 5 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 6 | Une étiquette de prescription (patrimoine) est positionnée sur la zone et empêche de voir la zone Na |
| 7 | L'étoile pour le changement de destination est mal positionnée |
| 8 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 9 | Le règlement graphique identifie une zone N, or le règlement écrit ne fait référence à aucune zone N, les zones N généralistes sont identifiées en Na |
| 10 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 11 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 12 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |

2.3. L'adaptation du règlement écrit sur la notion de limite séparative

❖ Adaptation de la définition des limites séparatives dans les dispositions générales

La commune se retrouve confrontée, dans le cadre de l'instruction des permis sur la base du PLU approuvé en 2015, à un souci de lecture de la règle relative aux limites séparatives.

En effet la définition proposée dans les dispositions générales est erronée.

Ainsi la commune a souhaité modifier la définition afin de permettre l'instruction des demandes d'urbanisme.

❖ Modification de la règle liée à l'implantation en limite séparative – Article 7 de la zone Ui

L'article 7 du règlement écrit de la zone Ui traite des limites séparatives latérales sans faire référence aux limites en fond de parcelle. En effet, il est inscrit :

« Les constructions principales et annexes pourront s'implanter :

| Secteurs | Implantations par rapport aux limites séparatives |
|-------------------------------------|--|
| Uib, Uib1, Uib2, Uib3 et Uic | - sur au plus une des limites séparatives latérales |
| | - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 m |

Initialement, la commune envisageait de retirer la référence aux limites séparatives « latérales ». Toutefois, suite à l'avis d'Auray Quiberon Terre Atlantique, la commune a non seulement renoncé à cette évolution qui n'était plus nécessaire dès lors que la définition des limites séparatives était modifiée, mais a en plus intégré la proposition d'AQTA de réduire le recul de 5m à 3m pour limiter la consommation foncière et favoriser l'évolution des bâtiments.

3. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU AU NIVEAU DU CHATEAU DE LANNOUAN

❖ Descriptif des évolutions règlementaires souhaitées

Création d'un STECAL activité, c'est-à-dire d'une nouvelle zone Nt4 (NT4a et NT4b) à vocation d'activité d'hébergement touristique et de loisirs dont le règlement écrit associé permettra :

- En Nt4a : le changement de destination des bâtiments existants et la réalisation de places de stationnement associées
- En Nt4b : l'installation mesurée de structures éphémères et saisonnières de type barnum, dont la hauteur ne pourra excéder 6m, sans possibilité de logement ni d'hébergement, pour une durée maximale de 7 mois par an.

Le périmètre de ce STECAL comprend les parcelles E446-447-448-449-474.

❖ Desserte en réseaux

| | |
|-----------------------------------|---|
| Réseau électrique | Tous les réseaux sont présents ; le projet peut être desservi par les réseaux existants |
| Réseau Télécoms | |
| Gestion des eaux usées | Le projet peut fonctionner avec un dispositif d'assainissement non collectif, comme cela est prévu au zonage d'assainissement. Toutefois, la communauté de communes n'écarte pas un raccordement à l'assainissement collectif après réalisation d'une étude technico économique. La station d'épuration pourrait recevoir les eaux usées générées par l'établissement, la station n'ayant à ce jour pas atteint sa capacité organique nominale. |
| Réseau d'eau potable | Le site est desservi par le réseau d'eau potable |
| Gestion des eaux pluviales | La procédure de modification n'a pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales |

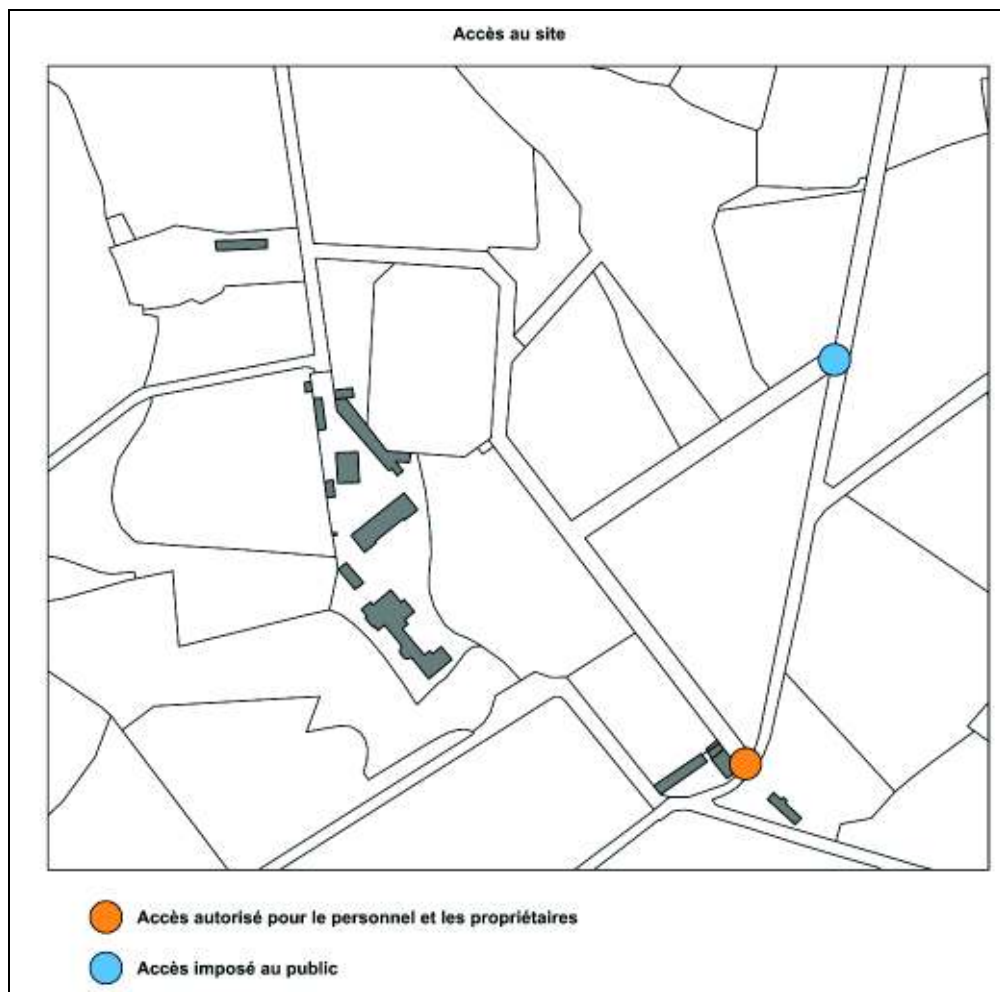
❖ Accès, principes de voirie et stationnements :

L'accès se fera de deux manières distinctes, conformément à la position de la Commune exprimée dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur :

Pour mémoire, l'article 3 du règlement écrit de la zone N précise que les dimensions, formes, caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Aussi la commune souhaite que les accès aux sites soient organisés de la manière suivante :

- Accès possible du personnel et des propriétaires inchangé, par l'accès existant à hauteur de Talvern.
- Accès du public (dans le cadre des manifestations, événements, séminaires, ...) par un accès créé plus au Nord à hauteur du chemin existant. L'accès à ce chemin, situé au milieu d'une longue ligne droite offrant une bonne visibilité, satisfait aux conditions de sécurité nécessaires à la desserte de la zone.

Le plan ci-après illustre cette règle.



L'article N12 – Stationnement précise que le stationnement devra prendre la forme d'aires non imperméabilisées. Différents procédés de mise en œuvre pourront être retenus : stabilisé, gazon renforcé, dalles à joint enherbé, dalles alvéolées engazonnées. Le stationnement devra se faire dans la zone Nt4a, située au Nord du château.

L'importance du parc, la proximité du bourg et la volonté de mettre en valeur le site sont autant d'éléments en faveur du développement et de l'aménagement de liaisons douces.

4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification du PLU n°1 n'a que peu d'impact sur l'environnement et n'a pas d'incidences sur la préservation du site Natura 2000.

❖ Prise en compte de la biodiversité

La création du STECAL revient à créer un sous-secteur naturel sur un site actuellement classé en zone naturelle dont les possibilités sont très limitées. Il s'agit de permettre le changement de destination des bâtiments existants et la possibilité d'installer une structure démontable.

Par ailleurs, la préservation et l'entretien des éléments paysagers (bocage, boisements, étang...) existants contribuent au maintien d'éléments naturels facteurs de biodiversité.

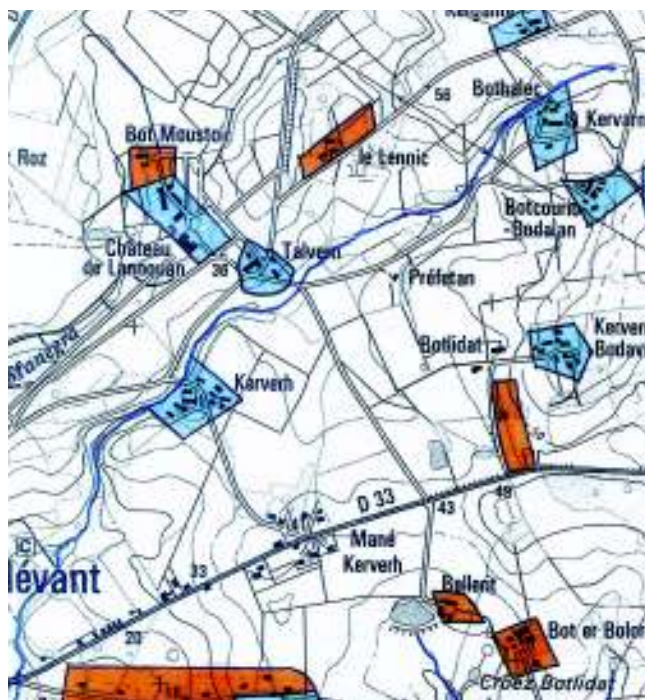
❖ Prise en compte de la gestion des eaux

Concernant la gestion des eaux pluviales : la commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.



Concernant la gestion des eaux usées :

Le projet peut fonctionner avec un dispositif d'assainissement non collectif, comme cela est prévu au zonage d'assainissement approuvé au prochain conseil communautaire d'Auray Quiberon Terre Atlantique compétente en matière d'assainissement sur la commune.




La carte suivante présente l'aptitude des sols sur le secteur du Château de Lannouan qui permet d'y réaliser un assainissement autonome.



SYMBOLES GÉNÉRAUX

-  Limite du territoire communal
-  Cours d'eau permanent

CLASSES D'APTITUDE DES SOLS

-  Aptitude médiocre à l'épandage à faible profondeur : Zones inondables aux sols fortement argileux et à nappe phréatique permanente.
-  Aptitude mauvaise à l'épandage à faible profondeur : Zones aux sols sains moyennement filtrants et parfois peu profonds (>60 cm) nécessitant des tranchées filtrantes surdimensionnées.
-  Aptitude correcte à l'épandage à faible profondeur : Zones aux sols sableux à limono-sableux à partir de 50 cm de profondeur en moyenne.

Toutefois, la communauté de communes n'écarte pas un raccordement à l'assainissement collectif après réalisation d'une étude technico économique. La station d'épuration pourrait recevoir les eaux usées générées par l'établissement, la station n'ayant à ce jour pas atteint sa capacité organique nominale.

❖ Impact agricole

La procédure de modification vise à créer un sous-secteur au sein de la zone naturelle. Ainsi aucune terre agricole n'est concernée.

De plus, la procédure vise principalement à autoriser le changement de destination d'un bien dont la destination actuelle n'est pas agricole mais de l'habitat, ainsi l'impact de la procédure de modification sur l'activité agricole est limitée.

Le domaine est par ailleurs entouré de bois et d'éléments bocagers venant réduire l'impact et les nuisances visuelles ou sonores pouvant exister.

Il est important de préciser que la nouvelle zone NT4 fait partie d'un domaine de 80 hectares.



Extrait du registre parcellaire graphique 2015- zone de Lannouan

❖ Impact patrimonial et paysager

L'impact visuel et paysager du STECAL est très limité dans la mesure où :

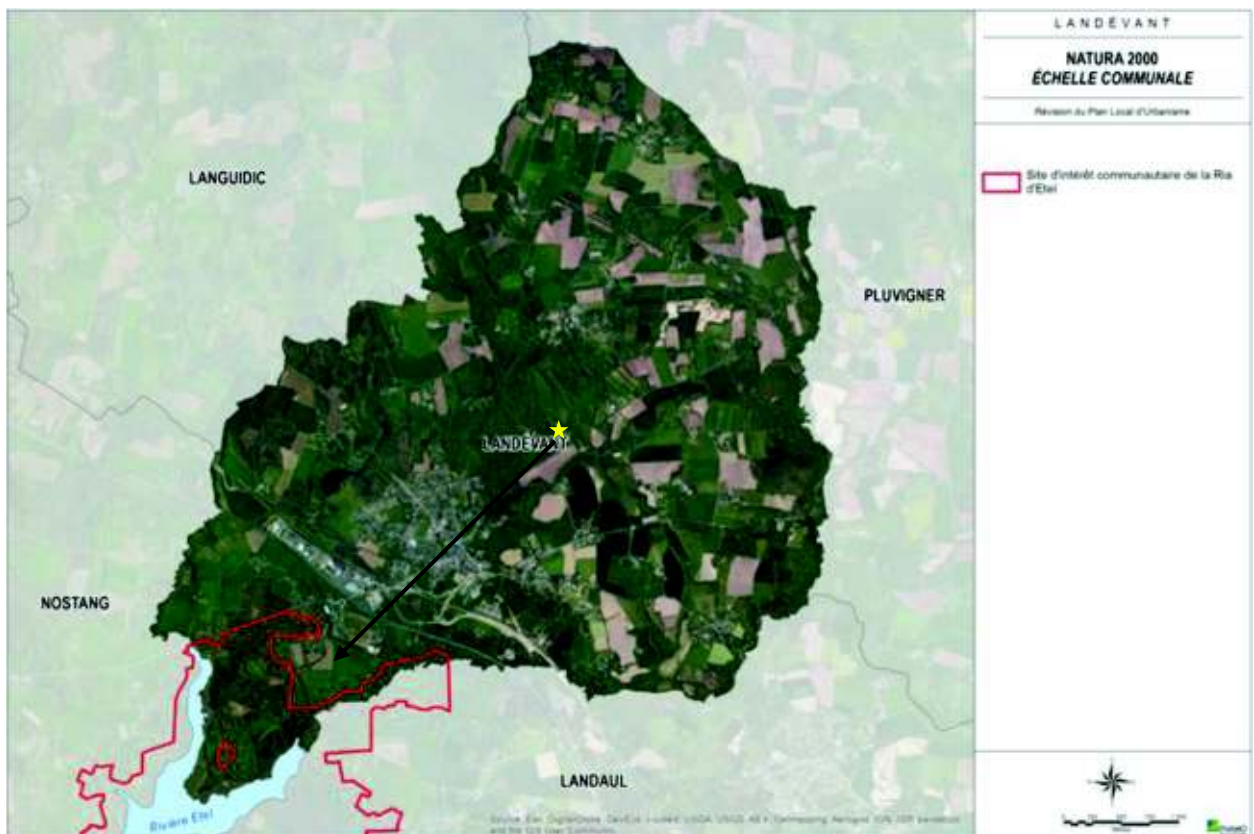
- La superficie du secteur reste limitée ;
- Les dispositions réglementaires applicables au STECAL sont définies de façon à favoriser l'intégration du projet dans le site, en limitant notamment les possibilités de construction.

Le projet vise même à une mise en valeur du paysage en permettant le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial, ce qui permet de préserver ce patrimoine.

Les éléments naturels seront conservés et également mis en valeur par l'entretien du site et le développement de liaisons douces.

❖ Incidences sur le ou les sites Natura 2000

La commune de Landévant est concernée par un site Natura 2000. Il s'agit d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5300028 dénommée « Ria d'Étel ».



Sites Natura 2000 concernés par le PLU de LANDEVANT

Les terrains objets de la modification s'inscrivent au sein des espaces naturels au Nord-est du bourg et en dehors de tout périmètre de protection des espaces naturels (site classé, NATURA 2000,...) et notamment à plus de 2 km du site Natura 2000.

❖ Impact sur les déplacements

Compte tenu de la vocation touristique du site, la problématique des déplacements motorisés et des liaisons douces est importante. Toutefois, l'impact de ces deux-ci sera minime :

- Le domaine dispose déjà d'un accès au site et l'accueil sur le site se fera par l'aménagement d'un espace de stationnement en matériaux stabilisés avec une finition identique au parking existant face au Château, afin de conserver l'harmonie d'ensemble.

Par ailleurs, en termes de trafic, celui-ci sera ponctuel lors d'événements.

- Le site est également accessible par des liaisons douces dont le développement et la valorisation est prévue, répondant aux enjeux du PLU approuvé en 2015.

➔ La création de la zone NT4 n'a donc pas d'incidence notable sur l'environnement.

5. COMPATIBILITE AVEC LA LOI ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

5.2. Compatibilité avec la Loi

❖ Article L.151-13 du Code de l'urbanisme

L'article pré-cité précise que le PLU « peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; [...] »

Ainsi le PLU de Landévant a délimité dans son PLU approuvé en 2015, un unique STECAL activité Ni. La procédure de modification vise à délimiter une zone NT4, au plus près du bâti afin de permettre le changement de destination et l'installation mesurée de structures démontables liées à l'activité de la zone. Ainsi le périmètre est limité au bâti et à l'espace face au Château afin de permettre le stationnement et l'installation éventuelle d'une structure démontable et les possibilités offertes sont également limitées.

Conformément au code de l'urbanisme, l'objet de la procédure délimite à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Conformément au code de l'urbanisme, l'objet de la procédure induisant la création d'un STECAL, la CDPENAF a été consultée et a rendu un avis favorable au projet le 4 juin 2018, confirmé par courrier du Préfet daté du 18 juin 2018.

Le projet consistant en une restauration des bâtiments, sans extension, et en l'aménagement de ses abords, il ne saurait être regardé comme constituant une extension d'urbanisation. Dès lors le projet n'est pas illégal en application de la loi Littoral.

5.2. Compatibilité avec le SCOT du Pays d'Auray

La commune de Landévant est comprise dans le périmètre du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray, approuvé le 14 février 2014.

Le Document d'Orientations (DOG) du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays d'Auray.

Le projet d'aménagement devra donc être compatible avec ce document.

En matière économique, le SCOT affirme une vocation économique renforcée qui s'appuie sur les qualités intrinsèques du Pays d'Auray et notamment **des activités touristiques élargies pour des retombées économiques et sociales pérennes**

Sur cette thématique, le SCOT met en avant trois actions :

- **1. Développer l'évènementiel et l'animation territoriale pour élargir la fréquentation hors saison**
- **2. Valoriser et rendre accessible les patrimoines du Pays d'Auray à destination de ses visiteurs et habitants**
- **3. Promouvoir le développement d'une offre d'hébergements de qualité**

Ainsi en proposant un zonage spécifique par la création d'un STECAL activité pour la mise en valeur du site du Château de Lannouan afin d'y autoriser le changement de destination à vocation d'activité d'hébergement touristique et de loisirs, la commune répond à ces objectifs. En effet comme cela a été présenté précédemment, ce nouveau zonage permettra une mise

en valeur et une accessibilité à cet ensemble à forte valeur patrimoniale pour le territoire. Il est précisé dans le SCOT la nécessité pour les collectivités d'encourager l'organisation d'événements divers, ce que cette procédure vise à permettre. Sur la 3^{ème} action, le SCOT détail la transcription de cette action dans les documents d'urbanisme et notamment : « permettre le maintien des vocations hôtelières et assouplir les règles leur permettant de dégager des capacités constructives. Favoriser l'implantation et le développement d'hébergements adaptés en réservant des espaces pouvant leur être dédiés ».

→ Cette problématique économique, qualitative et de préservation et mise en valeur du patrimoine a guidé la collectivité dans la réalisation de cette procédure de modification.

Le projet de modification du PLU de la commune de Landévant est donc compatible avec les dispositions du SCOT du Pays d'Auray.

6. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE P.L.U.

6.1. Un rapport de présentation complété

Nouveau tableau des surfaces

| PLU en vigueur | | |
|----------------|---------------|------------------------------|
| Zones | Ha | % de la superficie communale |
| Ua | 9,96 | 0,44% |
| Ub | 82,76 | 3,67% |
| Uba | 50,08 | 2,22% |
| Ud | 0,38 | 0,02% |
| Uib | 19,95 | 0,88% |
| Uib1 | 7,34 | 0,33% |
| Uib2 | 2,826183515 | 0,13% |
| Uib3 | 6,75 | 0,30% |
| Uic | 1,78 | 0,08% |
| UL | 8,23 | 0,36% |
| | | 0,00% |
| TOTAL U | 190,06 | 8,42% |

| | | |
|-----------------|--------------|--------------|
| 1AUb | 6,48 | 0,29% |
| 1AUb1 | 0,50 | 0,02% |
| 1AUb2 | 1,28 | 0,06% |
| 1AUba | 4,30 | 0,19% |
| 1AUL | 2,20 | 0,10% |
| 1AUt1 | 1,96 | 0,09% |
| 1AUt2 | 0,78 | 0,03% |
| | | 0,00% |
| TOTAL NA | 17,51 | 0,78% |
| 2AU | 12,18 | 0,54% |
| | | 0,00% |
| | | 0,00% |
| TOTAL NA | 12,18 | 0,54% |
| TOTAL NA | 29,69 | 1,32% |

| | | |
|-----------------|----------------|---------------|
| Aa | 940,26 | 41,68% |
| Ah1 | 3,94 | 0,17% |
| Azh | 72,78 | 3,23% |
| | | 0,00% |
| | | 0,00% |
| | | 0,00% |
| | | 0,00% |
| | | 0,00% |
| TOTAL NC | 1016,98 | 45,08% |

| | | |
|-----|--------|--------|
| Na | 572,61 | 25,38% |
| Nd | 4,58 | 0,20% |
| Nds | 137,04 | 6,07% |
| Nh1 | 1,90 | 0,08% |
| Ni | 0,71 | 0,03% |

| MPLU | | |
|----------------|---------------|------------------------------|
| Zones | Ha | % de la superficie communale |
| Ua | 9,96 | 0,44% |
| Ub | 82,76 | 3,67% |
| Uba | 50,08 | 2,22% |
| Ud | 0,38 | 0,02% |
| Uib | 19,95 | 0,88% |
| Uib1 | 7,34 | 0,33% |
| Uib2 | 2,83 | 0,13% |
| Uib3 | 6,75 | 0,30% |
| Uic | 1,78 | 0,08% |
| UL | 8,23 | 0,36% |
| | | 0,00% |
| TOTAL U | 190,06 | 8,42% |

| | | |
|------------------|--------------|--------------|
| 1AUb | 6,48 | 0,29% |
| 1AUb1 | 0,50 | 0,02% |
| 1AUb2 | 1,28 | 0,06% |
| 1AUba | 4,30 | 0,19% |
| 1AUL | 2,20 | 0,10% |
| 1AUt1 | 1,96 | 0,09% |
| 1AUt2 | 0,78 | 0,03% |
| | | 0,00% |
| TOTAL 1AU | 17,51 | 0,78% |
| 2AU | 12,18 | 0,54% |
| | | 0,00% |
| | | 0,00% |
| TOTAL 2AU | 12,18 | 0,54% |
| TOTAL AU | 29,69 | 1,32% |

| | | |
|----------------|----------------|---------------|
| Aa | 940,26 | 41,68% |
| Ah1 | 3,94 | 0,17% |
| Azh | 72,73 | 3,22% |
| | | 0,00% |
| | | 0,00% |
| | | 0,00% |
| | | 0,00% |
| | | 0,00% |
| TOTAL A | 1016,94 | 45,08% |

| | | |
|-----|--------|--------|
| Na | 568,94 | 25,22% |
| Nd | 4,58 | 0,20% |
| Nds | 137,04 | 6,07% |
| Nh1 | 1,90 | 0,08% |
| Ni | 0,71 | 0,03% |

Les limites séparatives correspondent aux limites entre **le terrain d'assiette de la construction**, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et **le ou les terrains contigus**. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

❖ **Modification de la règle liée à l'implantation en limite séparative – Article 7 de la zone Ui**

Définition du règlement écrit approuvé le 26 juin 2015 :

Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et annexes pourront s'implanter :

| Secteurs | Implantations par rapport aux limites séparatives |
|-------------------------------------|--|
| Uib, Uib1, Uib2, Uib3 et Uic | - sur au plus une des limites séparatives latérales |
| | - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 m |

Définition du règlement écrit suite à la modification :

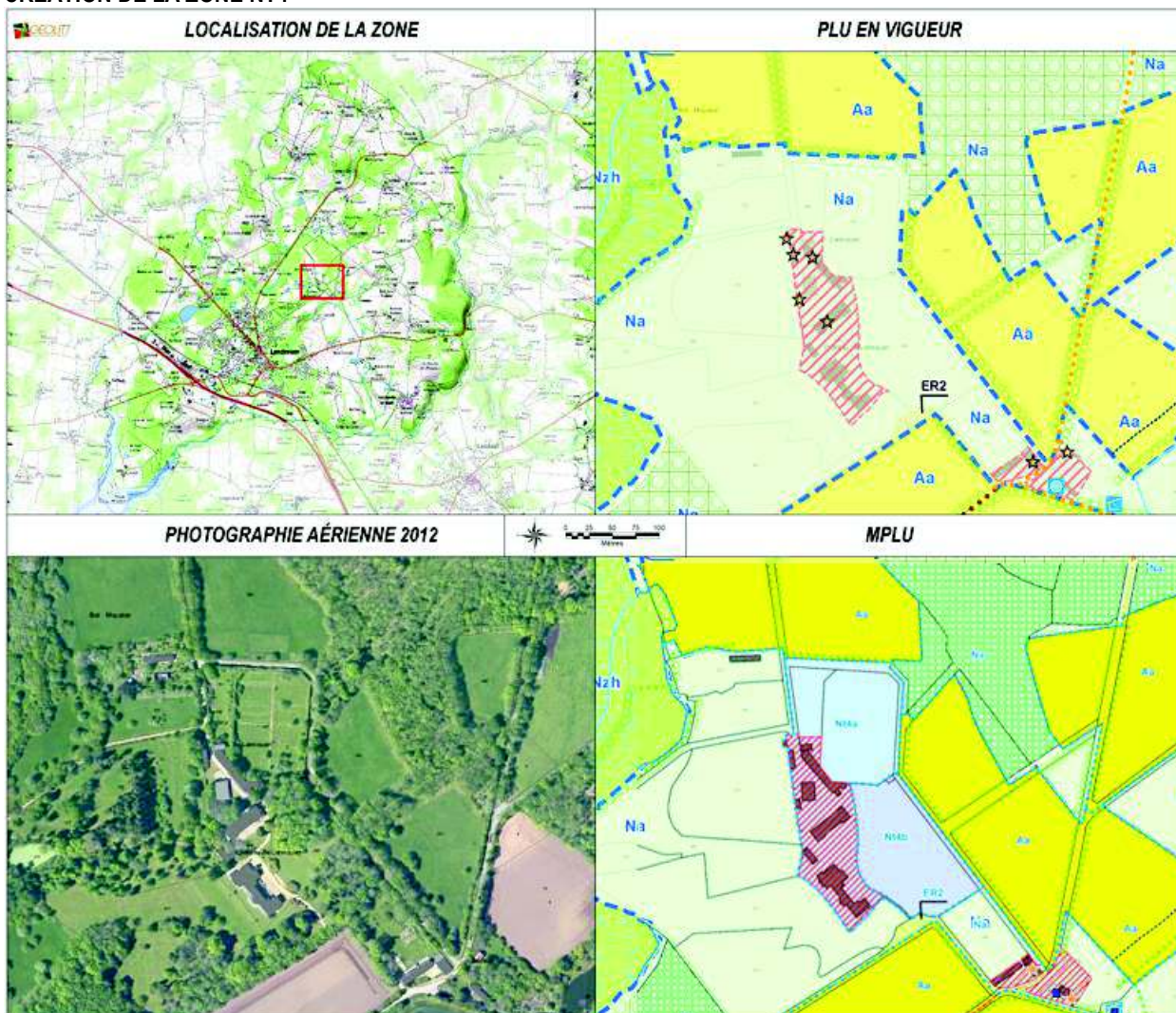
Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et annexes pourront s'implanter :

| Secteurs | Implantations par rapport aux limites séparatives |
|-------------------------------------|---|
| Uib, Uib1, Uib2, Uib3 et Uic | - sur au plus une des limites séparatives latérales |
| | - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m |

6.3. Un règlement graphique (zonage) ajusté

CREATION DE LA ZONE NT4

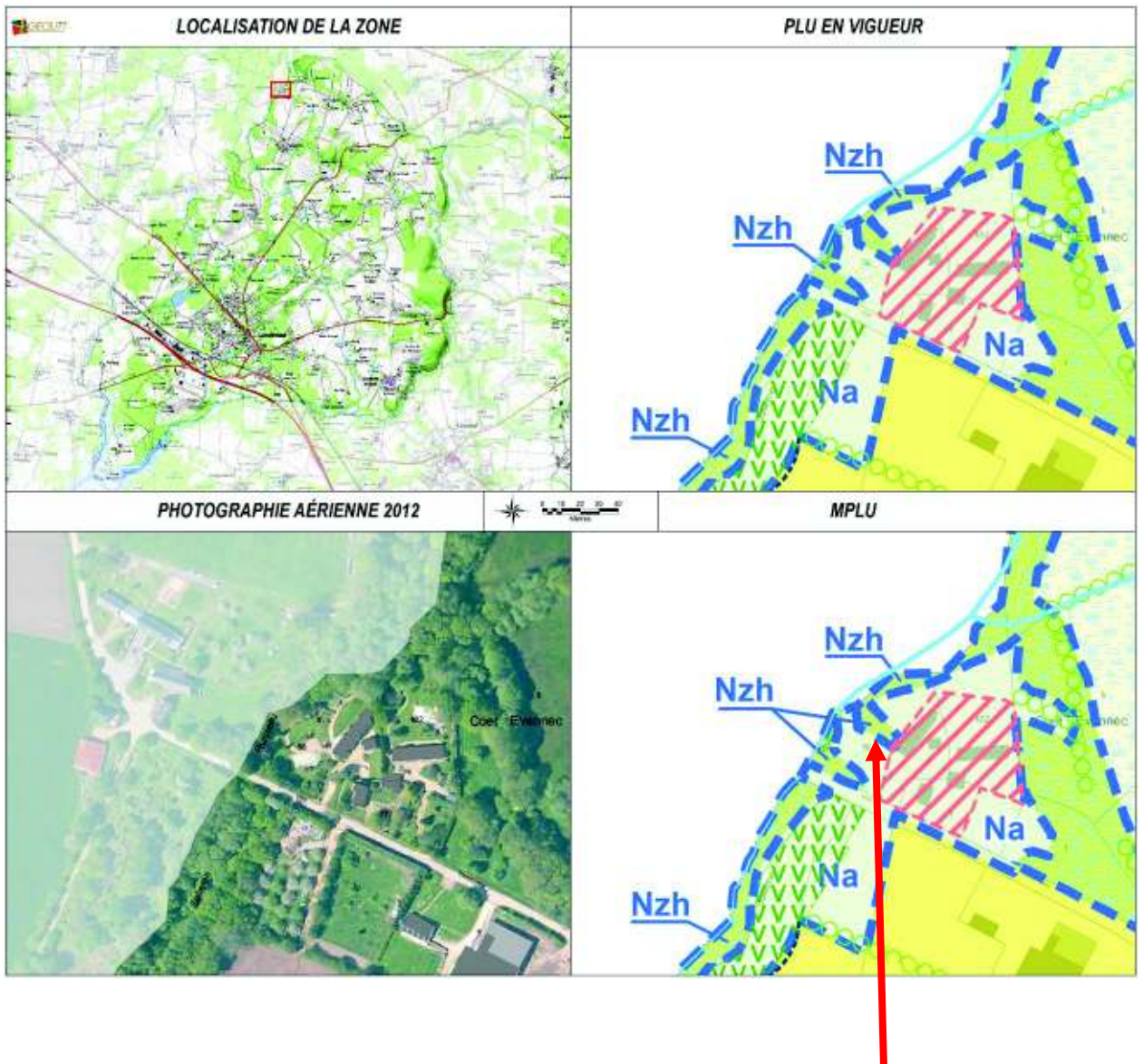


AJUSTEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE PAR LA PRISE EN COMPTE DES ERREURS MATERIELLES

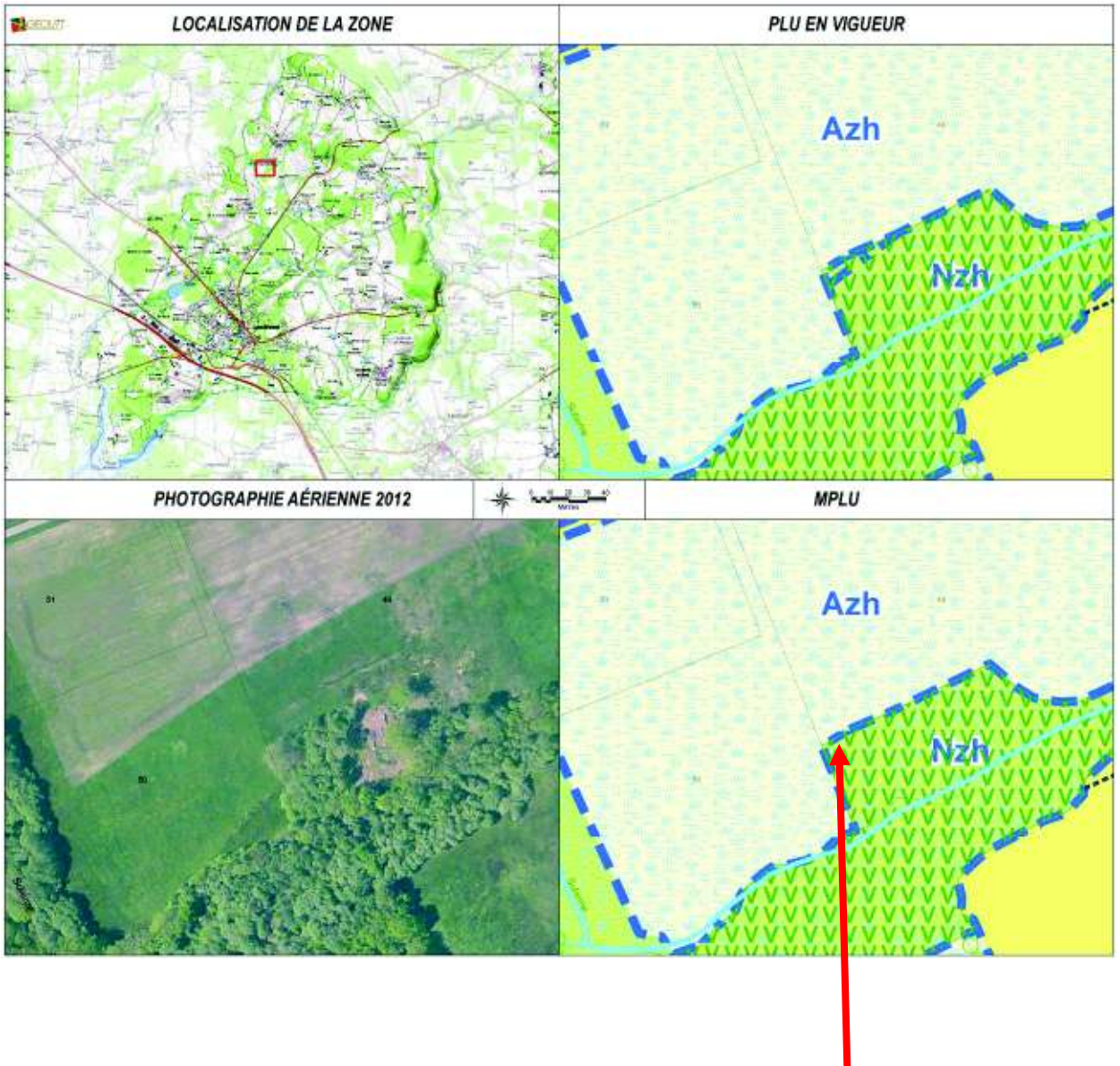
Pour rappel, voici les erreurs matérielles

| N° de l'erreur matérielle et de l'extrait | Type d'erreur matérielle |
|---|--|
| 1 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 2 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 3 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 4 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 5 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 6 | Une étiquette de prescription (patrimoine) est positionnée sur la zone et empêche de voir la zone Na |
| 7 | L'étoile pour le changement de destination est mal positionnée |
| 8 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 9 | Le règlement graphique identifie une zone N, or le règlement écrit ne fait référence à aucune zone N |
| 10 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 11 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |
| 12 | Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone |

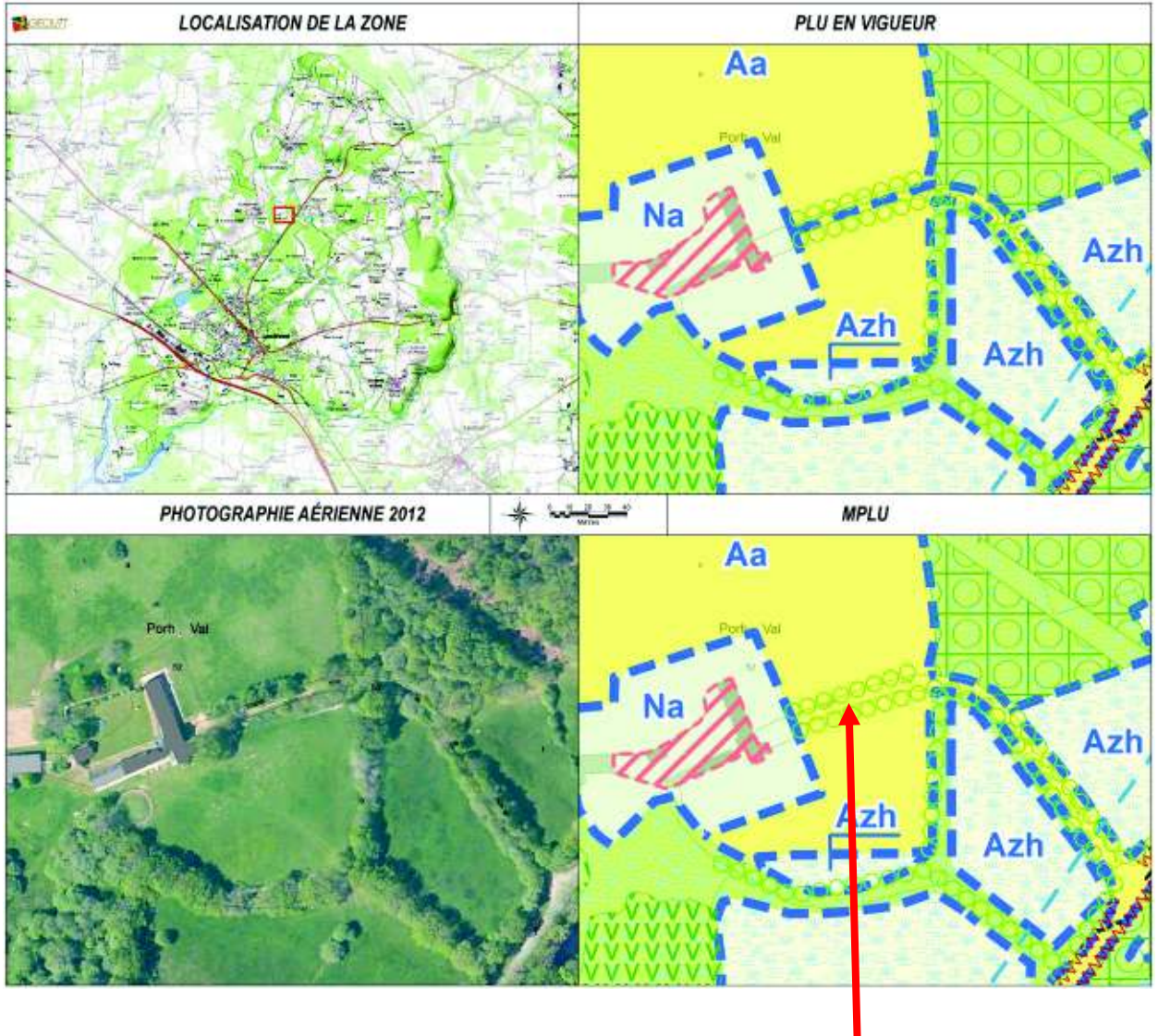
Extrait 1



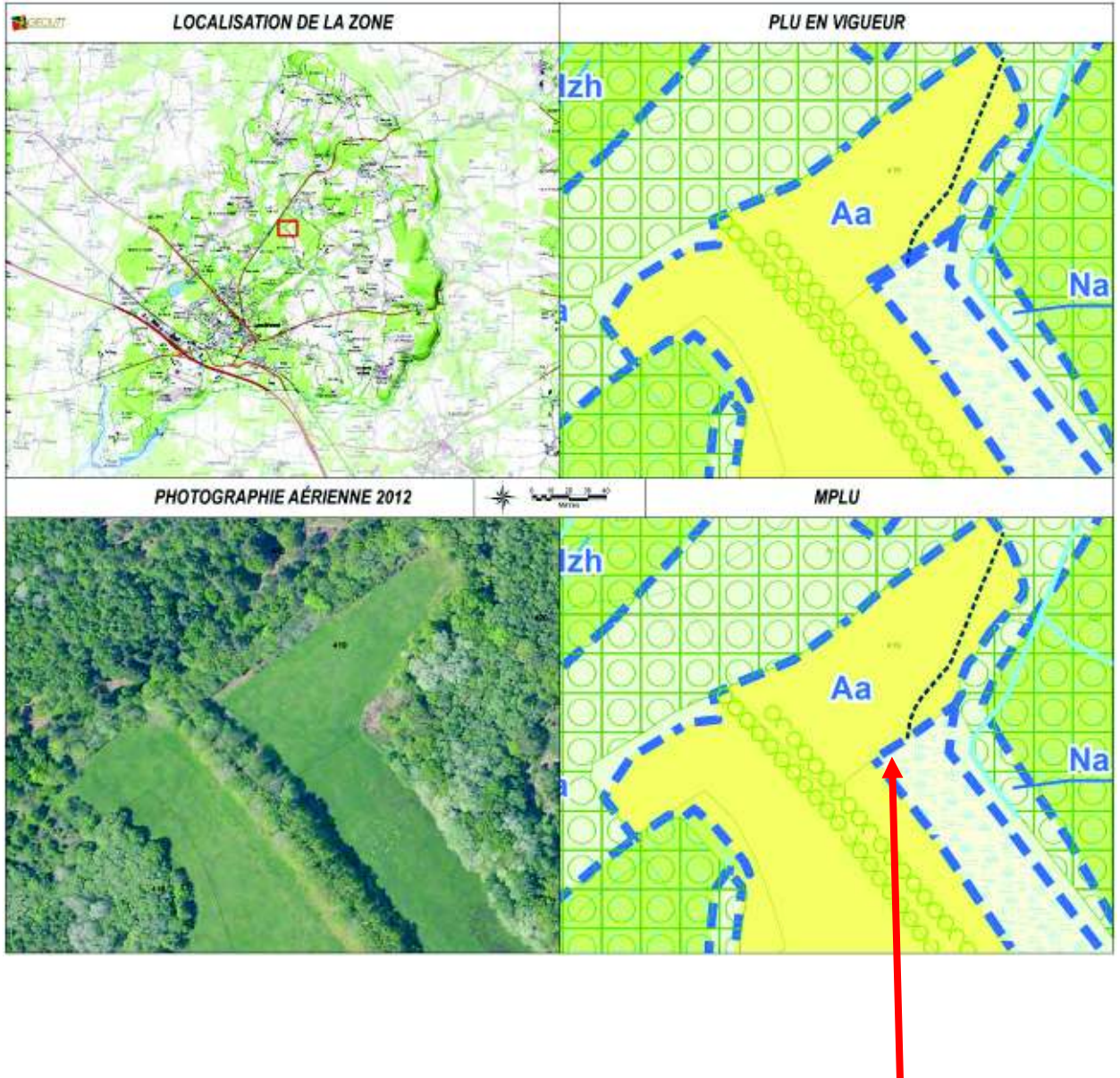
Extrait 2



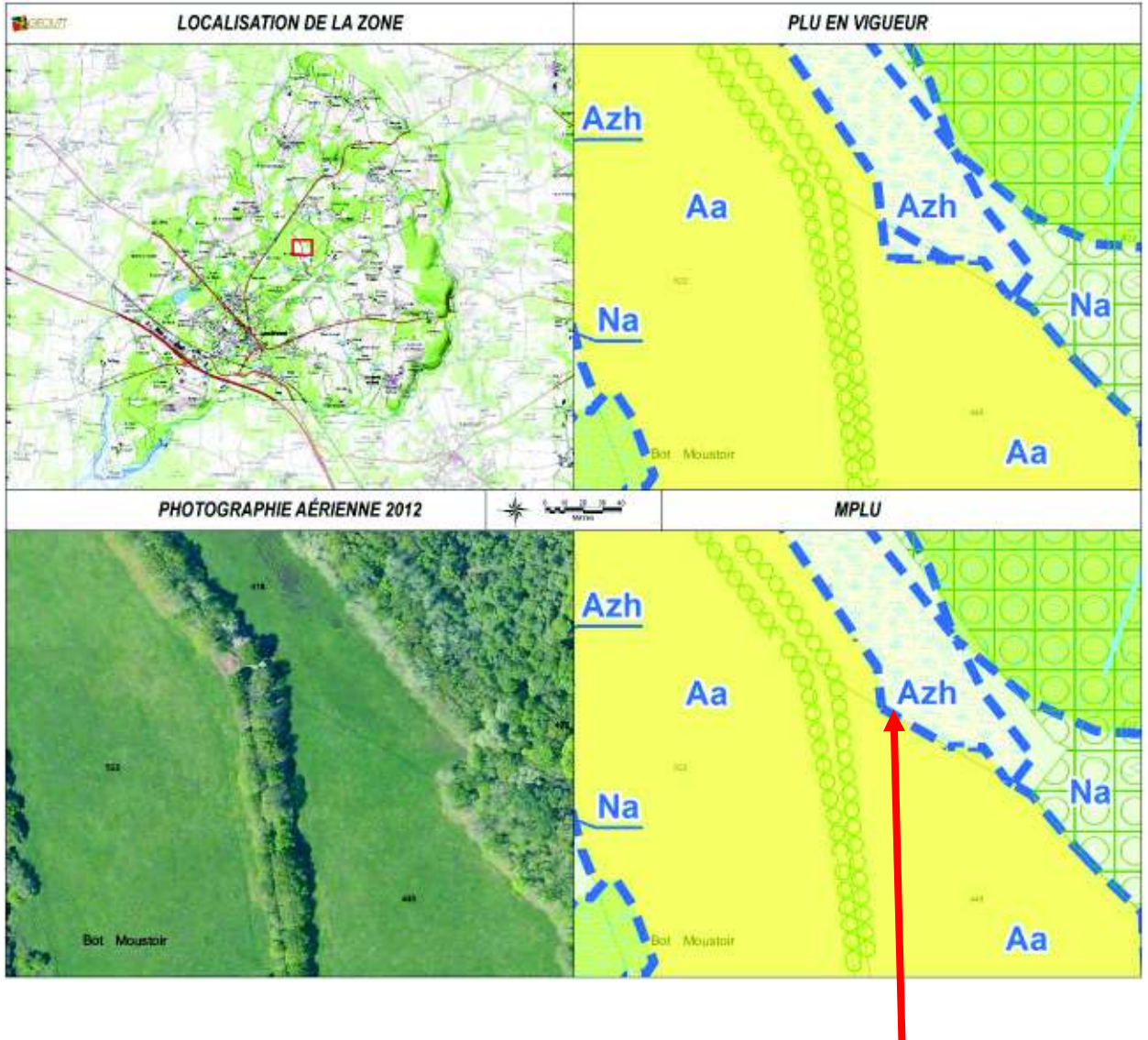
Extrait 3



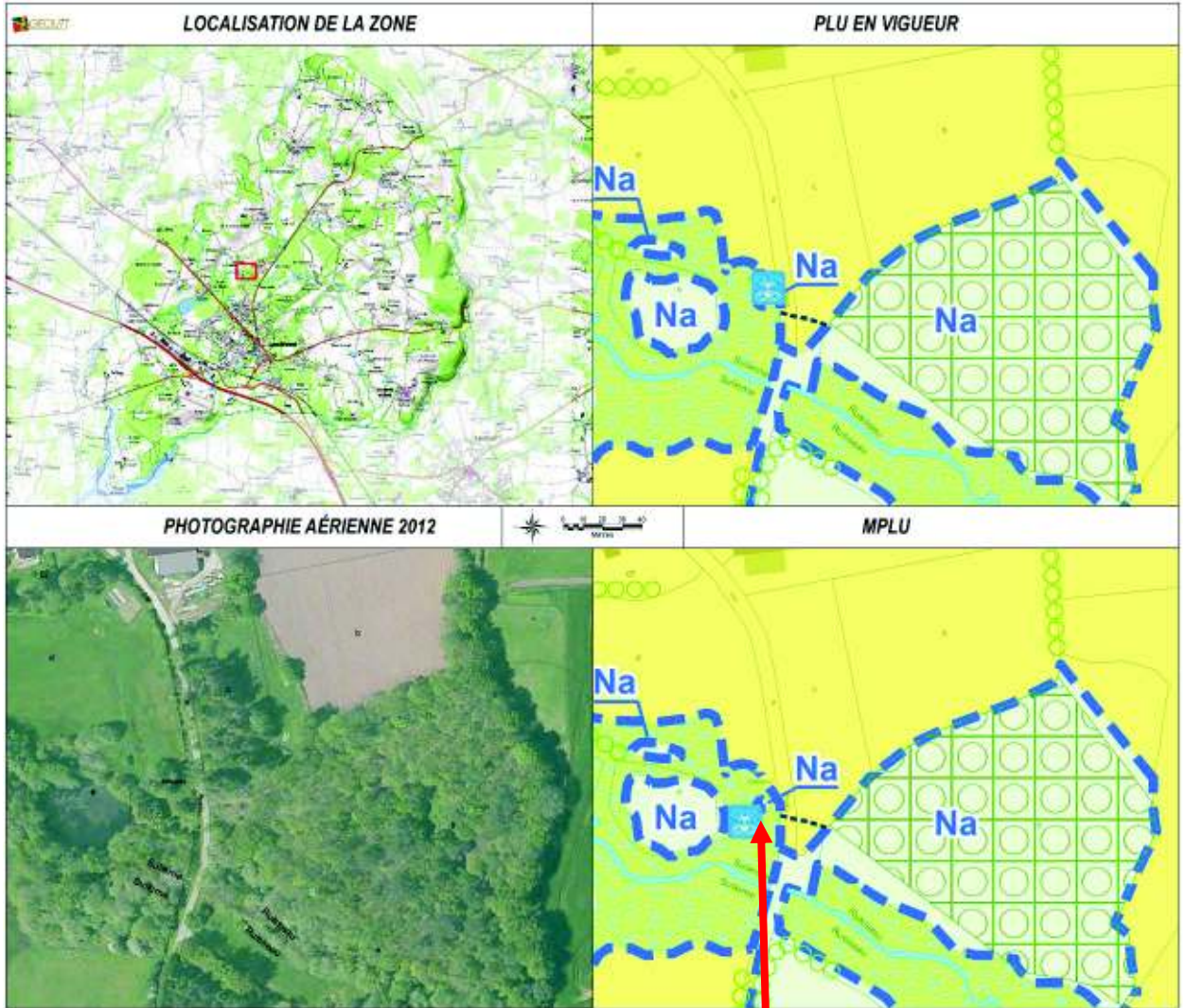
Extrait 4



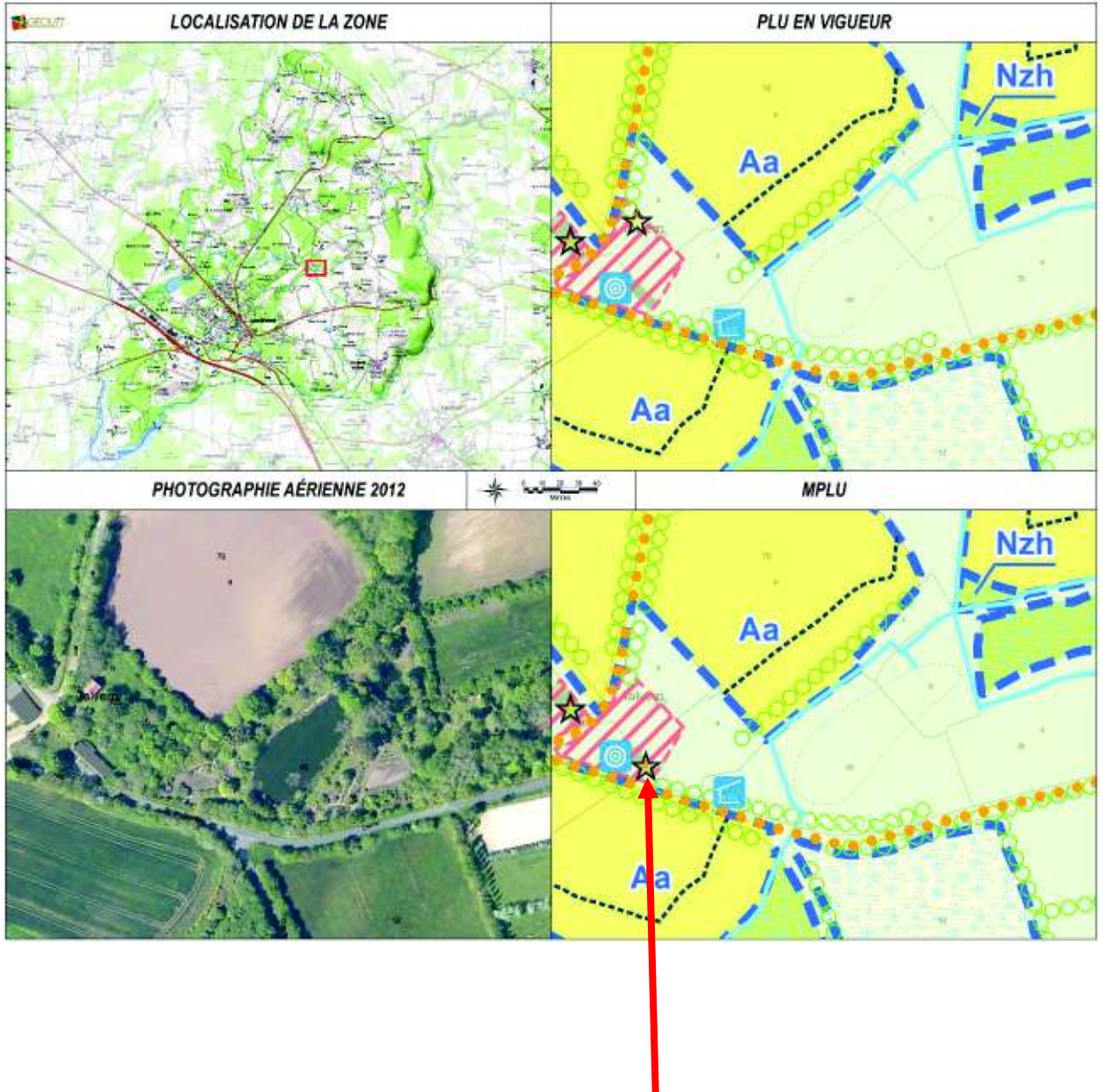
Extrait 5



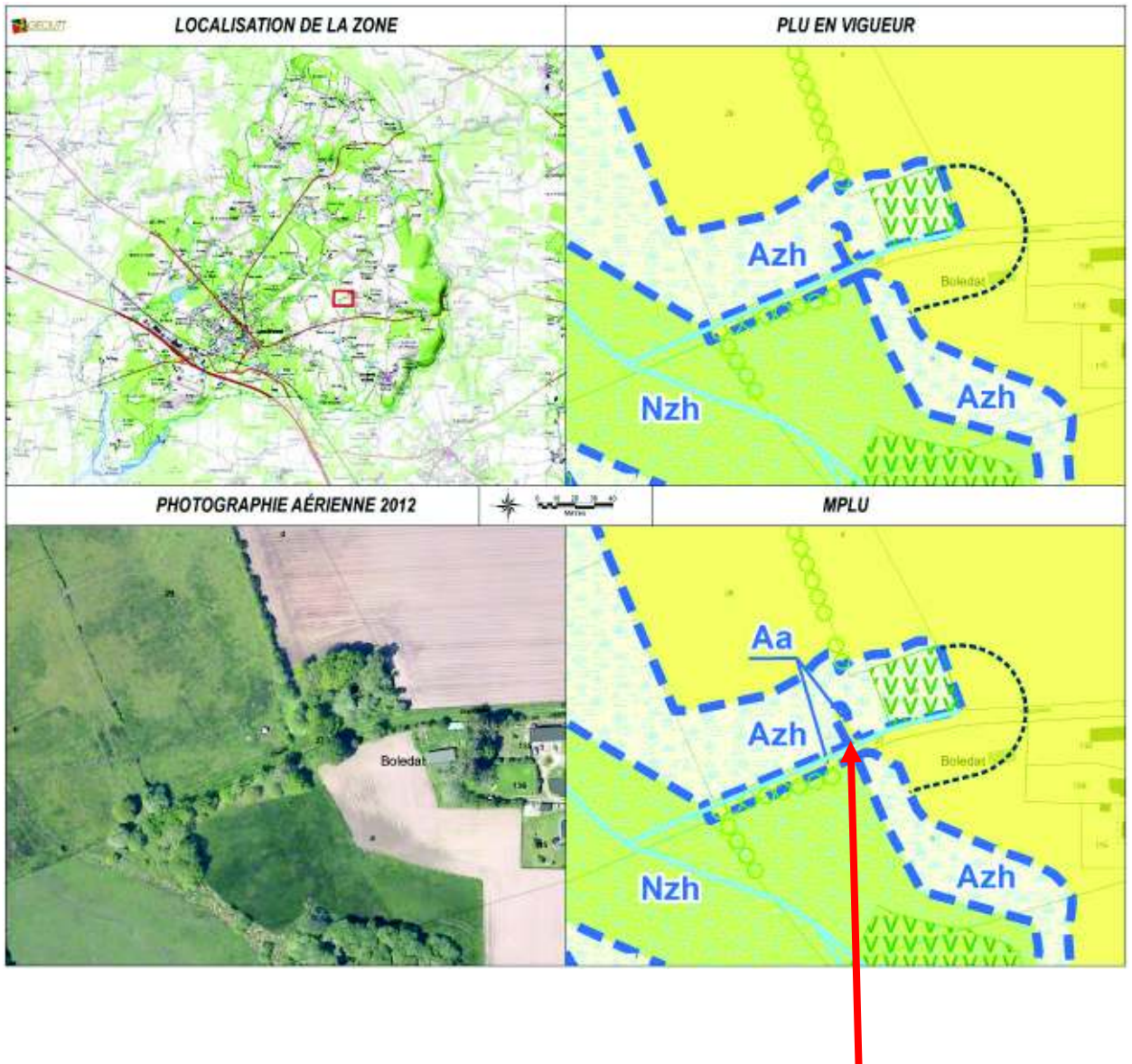
Extrait 6



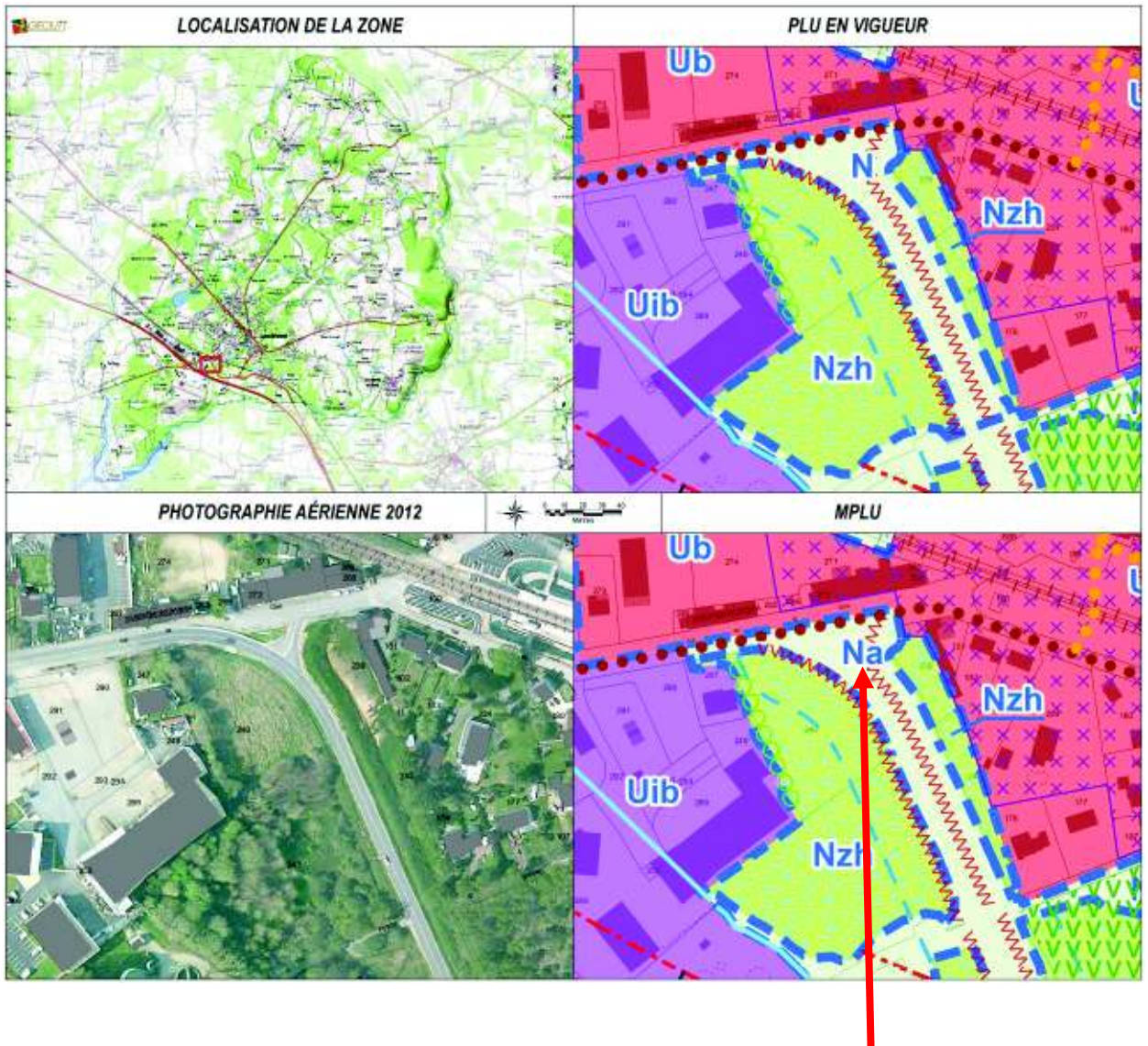
Extrait 7



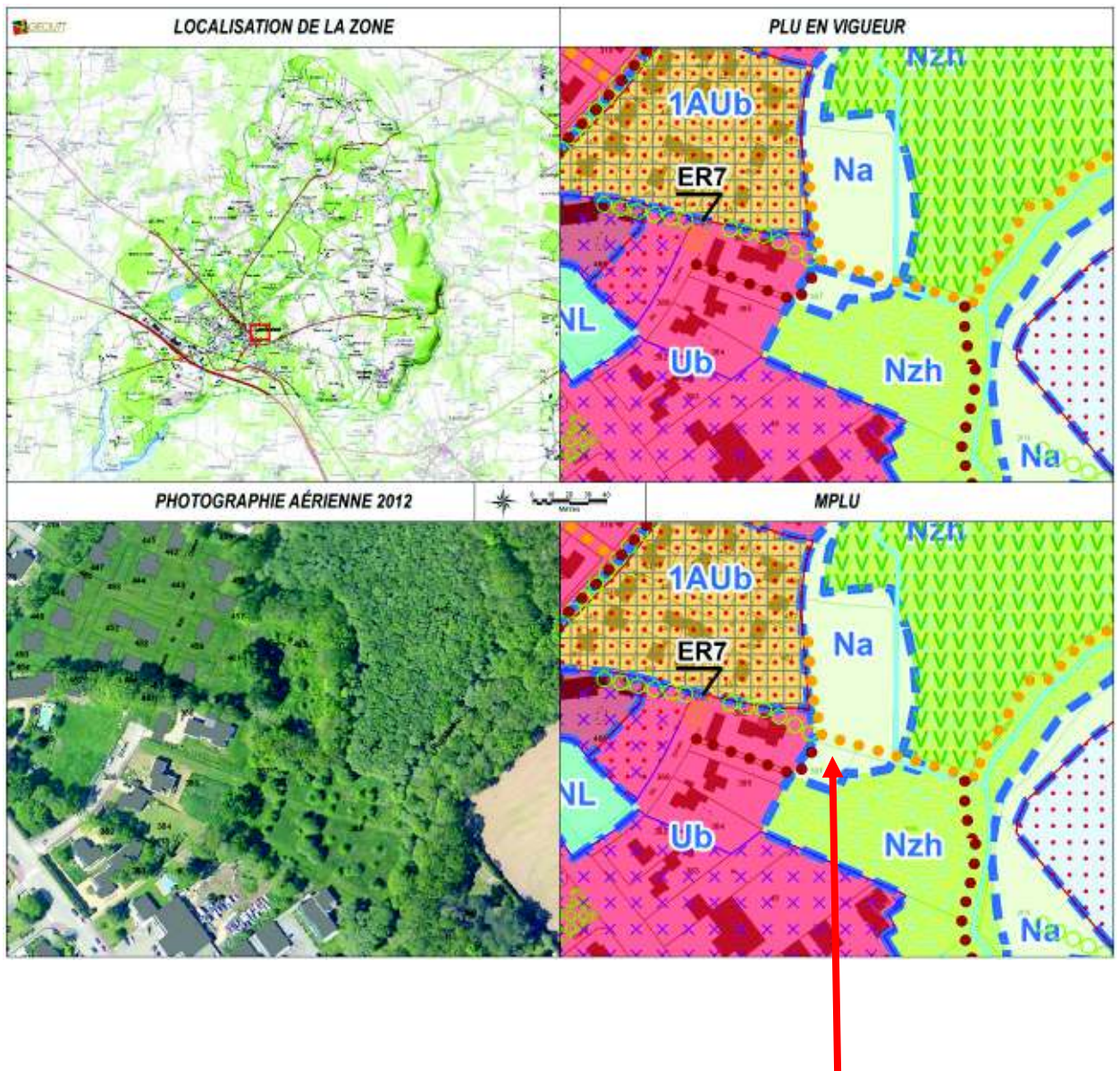
Extrait 8



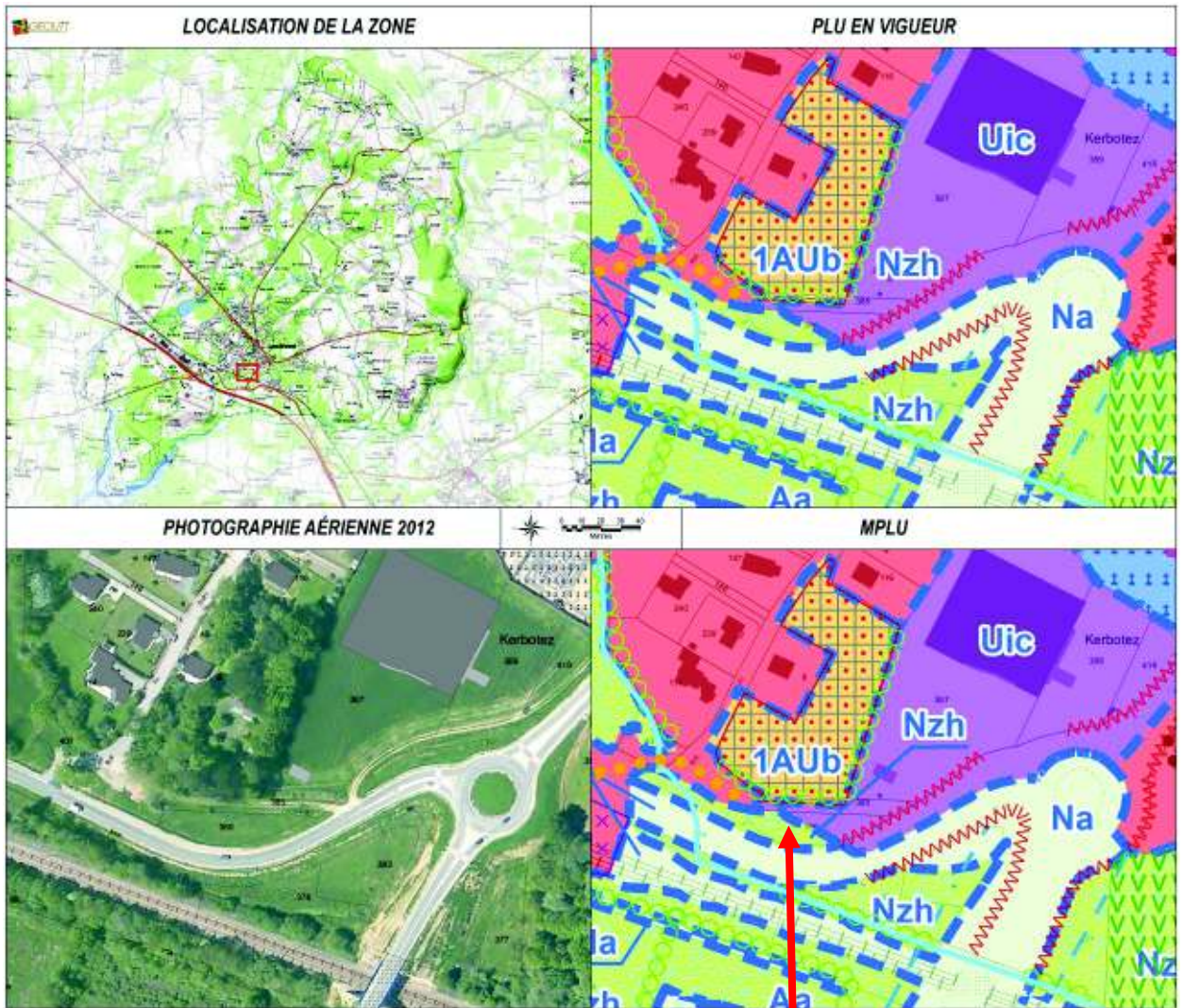
Extrait 9



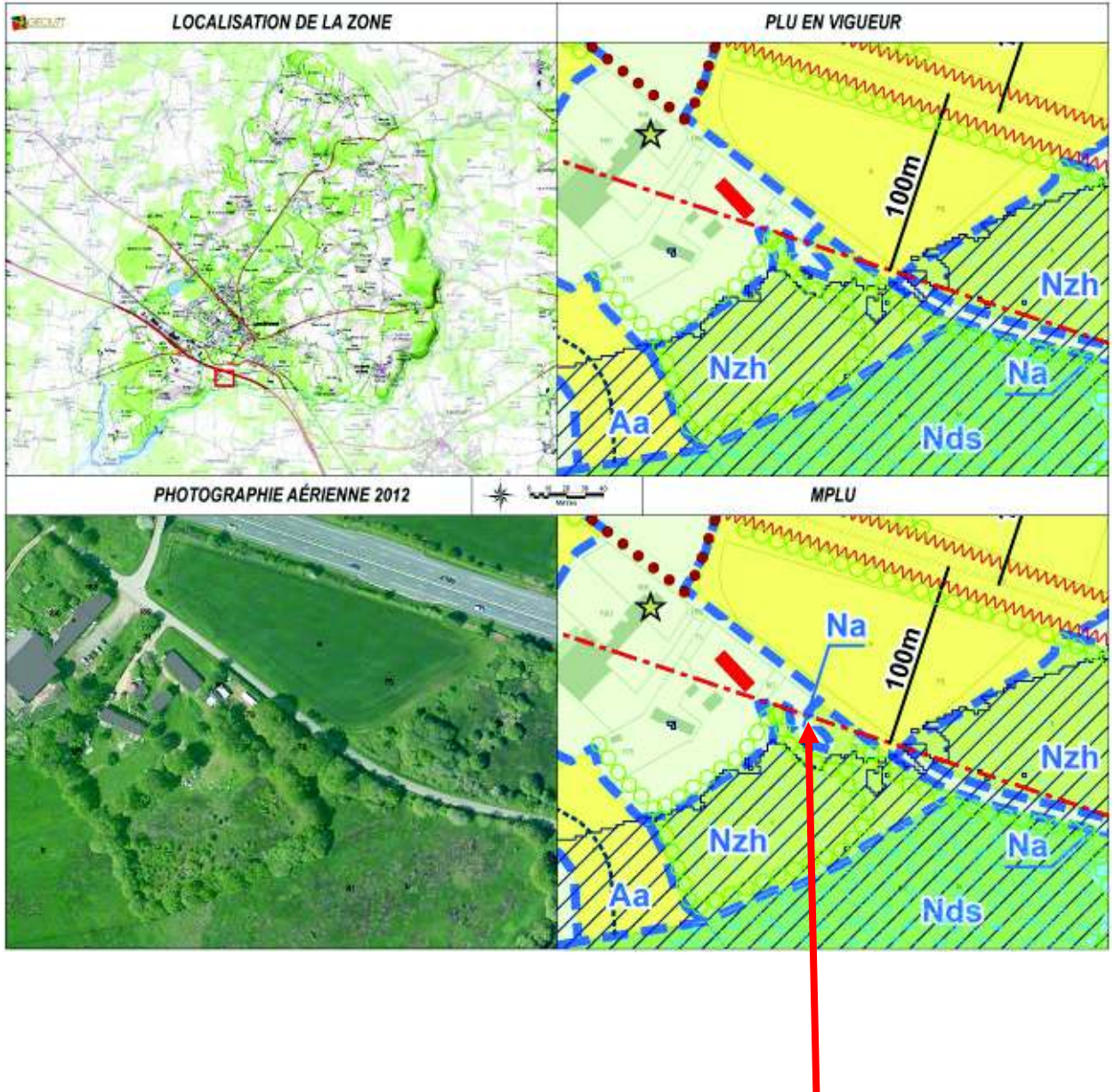
Extrait 10



Extrait 11



Extrait 12



ANNEXE : INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

