

*c. Secteur de la rue du Distro Sud*

Cette zone (classée UB au POS de 1998) sera à urbaniser à court terme. Bordant l'agglomération du bourg dans sa partie Sud, elle est néanmoins comprise dans l'enveloppe urbaine et est suffisamment importante en superficie pour faire l'objet d'un zonage en 1AUB au PLU.

Située à 200 m au Sud de la place de l'église, via la rue du Distro, la zone a vocation à conforter l'agglomération et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre. Ainsi, les élus ont fait le choix d'imposer, à l'aménagement du secteur, une densité minimale à respecter de 28 logts/ha.

Le secteur borde une zone pavillonnaire, située à l'Ouest, et une grande surface en cours de construction lors de la révision du PLU.

La zone est accessible depuis la rue du Distro, qui la longe par l'Ouest. Ainsi, elle bénéficie déjà d'un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

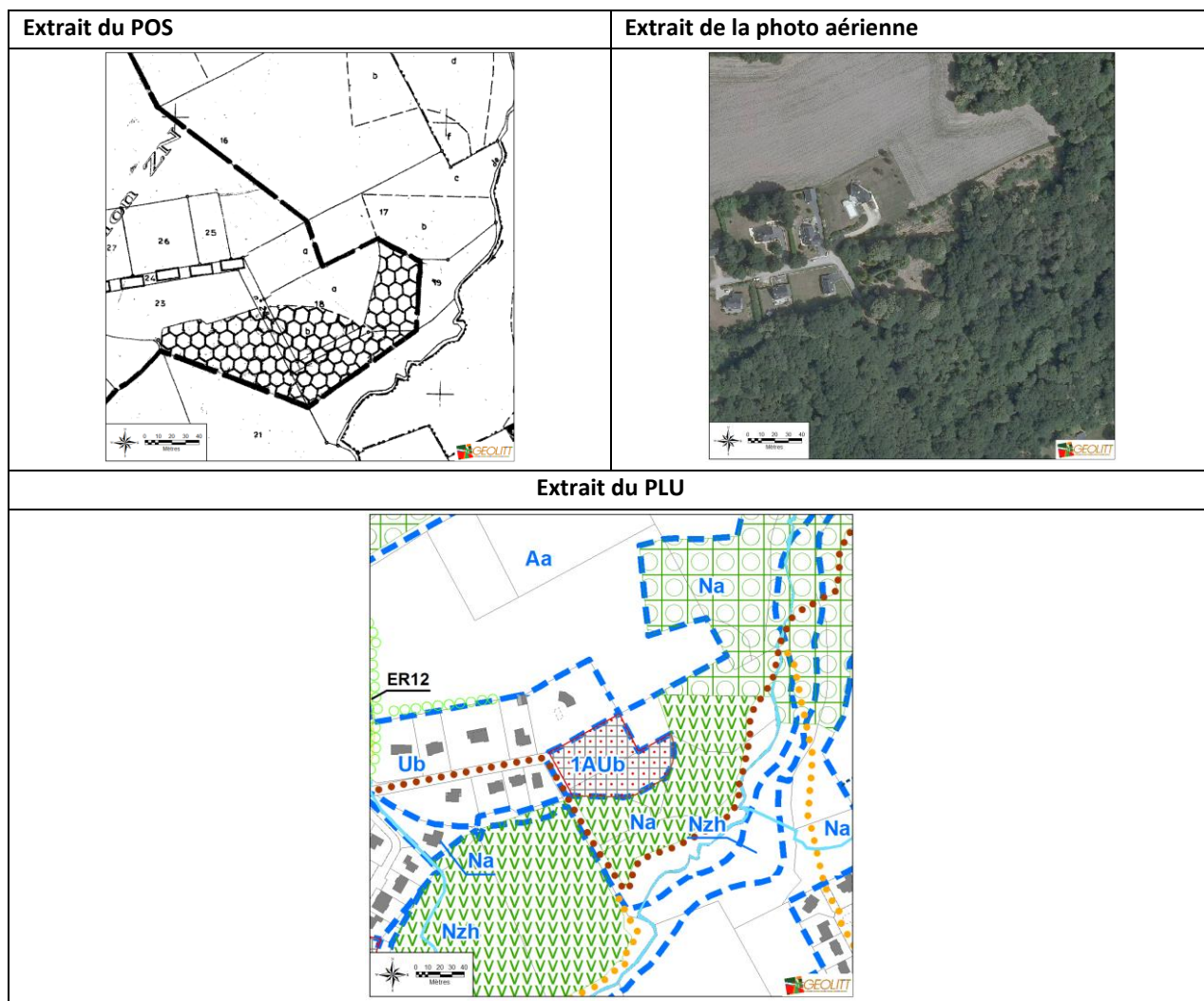
Le secteur, particulièrement arboré, est un jardin privé actuellement, totalement ceinturé par un linéaire bocager intéressant. Son aménagement tendra à préserver au mieux les éléments végétaux existants, en particulier la ceinture bocagère, et aura donc un effet réduit sur les changements paysagers.

Afin de permettre à la zone de pouvoir offrir des espacements entre maisons suffisants et de laisser une place importante aux surfaces non bâties, l'emprise au sol maximale de pourra pas dépasser 70%.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue du Distro Sud	1AUb	5 581	25	14	20%	3

### 2.3.4.2. Les secteurs à aménager autour de l'enveloppe urbaine de Landévant :

#### a. Secteur rue du Narbond



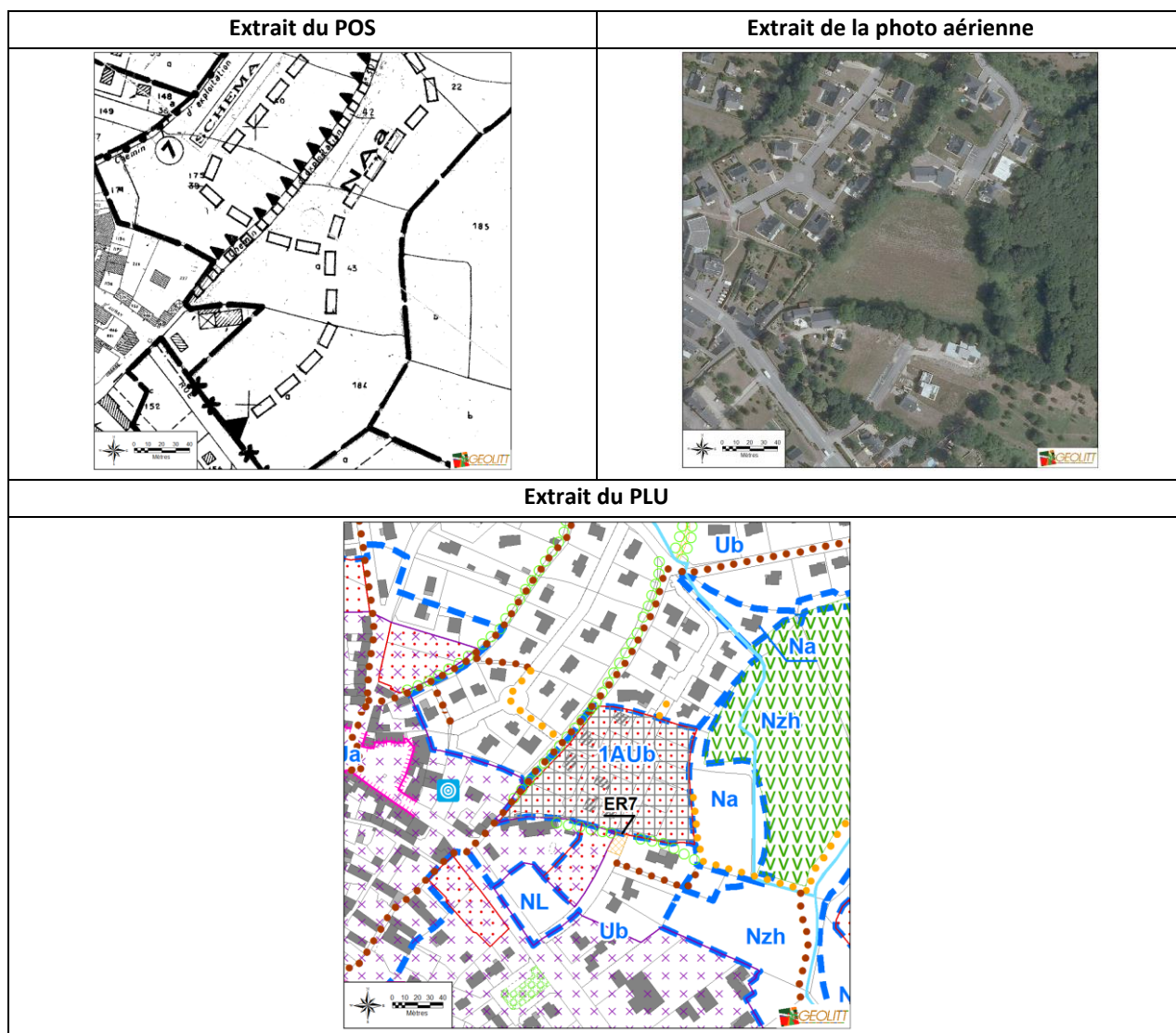
Cette zone, qui sera à urbaniser à court terme, se situe en périphérie de l'agglomération. Son urbanisation vise donc à s'intégrer au tissu bâti existant, dans le respect des espaces, afin de compléter l'urbanisation à la marge du bourg de Landévant. Elle se trouve à l'est du centre, dans le prolongement d'une extension urbaine présentant une faible densité et bénéficie ainsi de la proximité immédiate d'un boisement mais également de terres agricoles.

Elle était classée NAa au POS de 1998.

La zone sud est accessible depuis la rue du Narbond, qui présente un tissu urbain lâche constitué de pavillons et qui permet également un accès aux divers réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

L'impact sur l'agriculture est faible, car même si les terrains ont actuellement cette vocation, ils ne sont pas exploités et présente un milieu de friche. Celui sur l'environnement est plus important, mais la création d'un talus central à la zone (permettant d'assurer des continuités écologiques) compensera en partie les effets de l'aménagement urbain de la zone. Cette dernière présentera par ailleurs une densité moindre que celle appliquée dans les précédents secteurs, ce qui induira une plus faible emprise au sol du bâti et donc un espacement plus important entre les différentes constructions

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue du Narbond	1AUb	4 473	22	10	20%	3

*b. Secteur Résidence des Chênes*

Cette grande zone d'extension vise à conforter, à court terme, l'agglomération Landévantaise en créant de nouveaux quartiers pavillonnaires bien connectés à l'urbanisation existante. Située à l'Est du centre bourg ancien de Landévant (Place Georges Cadoudal), la zone borde un cadre urbain relativement dense et marque la transition vers les espaces naturels (massif boisé) présents à l'Est. Elle était par ailleurs classée en NAa au POS de 1998.

La zone est accessible depuis la rue du Murio et le Clos des Chênes, qui présentent un tissu urbain de plus en plus dense et d'avantage continu à mesure d'une progression vers le sud-ouest (Place Georges Cadoudal), offrant par la même une accession à tous les réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

L'impact sur l'agriculture et environnemental est important compte tenu de la superficie du secteur et de son implantation sur une parcelle actuellement réservée à l'agriculture. Il est à noter cependant que ces terres connaissent de fortes contraintes, du fait de la proximité de l'enclavement au sein de différents lotissements et du bois à l'est.

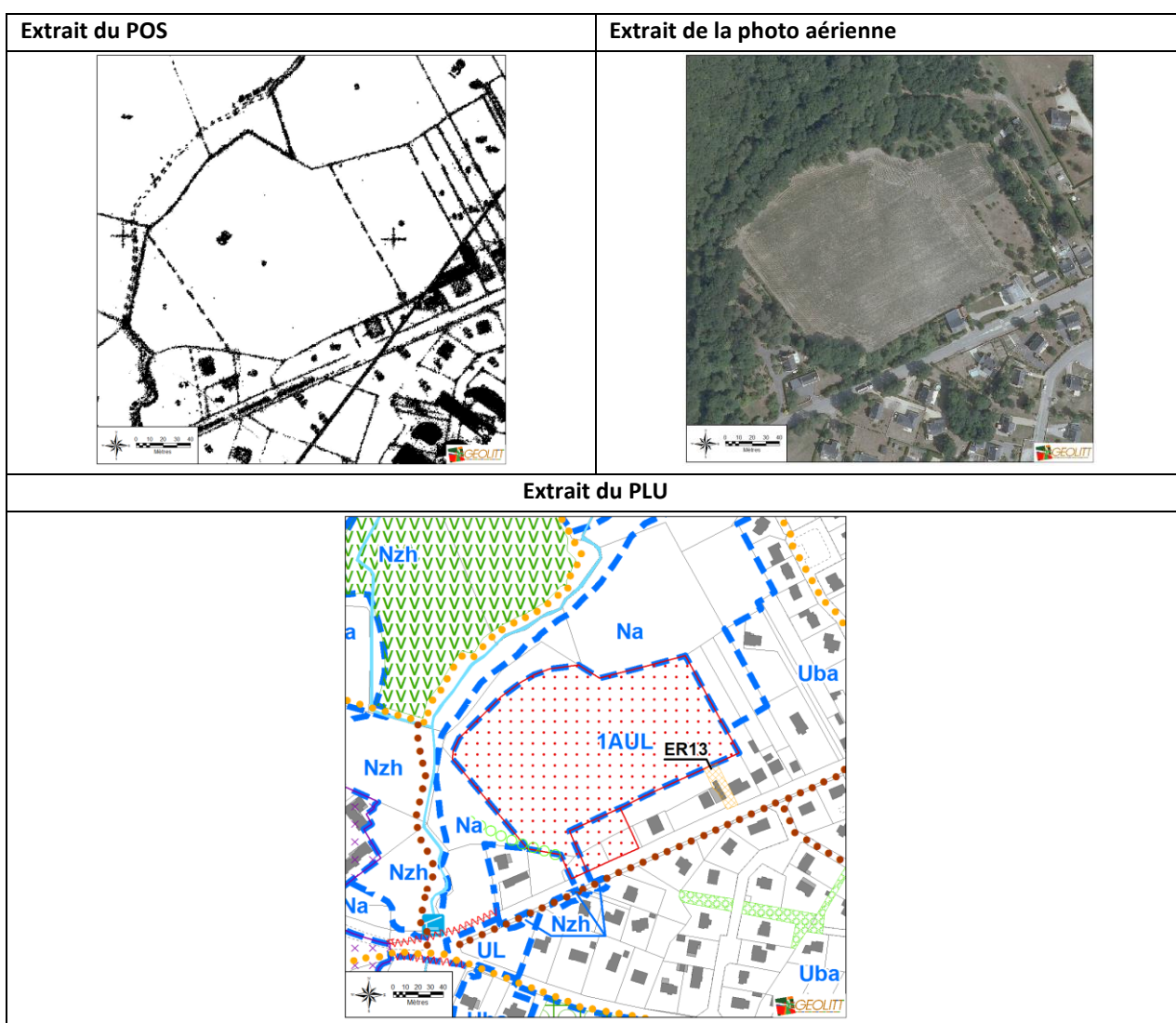


Les talus existants bordant la zone seront conservés et un espace servant à la régulation des eaux de pluie sera à aménager de manière paysagère.

La zone devant renforcer la centralité de l'agglomération, les densités imposées seront importantes et l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 70% (logements mitoyens, collectifs, petits logements...).

Secteurs	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Résidence des Chênes	1AUb	10 530	25	26	20%	5

### c. Secteur de Mané Kerverh

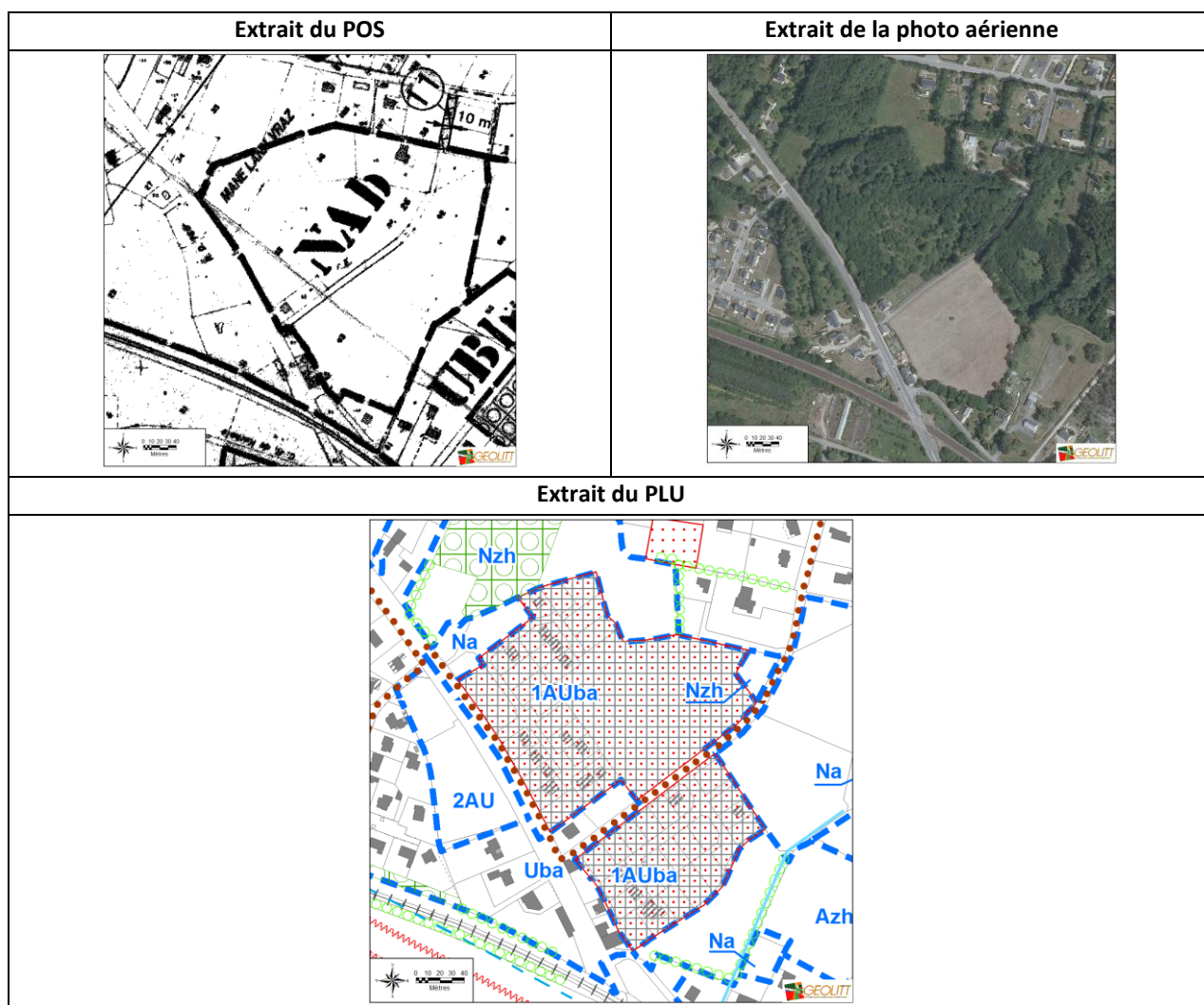


Ce vaste secteur, classé en NDa au POS de 1998, a vocation à accueillir une salle polyvalente à court terme. Situé en extension de l'enveloppe urbaine existante du bourg, le secteur borde une urbanisation linéaire implantée de part et d'autre de la rue de Mané Kerverh, présente au Sud. Via cet axe, le secteur se trouve à 500 m à l'est de la Place de l'Eglise.

Le choix ne permettre la mise en place d'un nouvel équipement sur ce secteur s'est fait en fonction de la proximité du sud avec le centre bourg, de la surface offerte (2,4 ha), et des accès existants qui permettent un aménagement immédiat et la possibilité d'accéder aux différents réseaux existants).

L'impact sur l'agriculture est important compte tenu du fait que les terrains sont actuellement classés à la PAC. Par ailleurs, le secteur étant localisé entre les boisements au Nord et à l'Ouest et une frange bâtie, l'impact paysager sera relativement faible.

#### e. Secteur de Mané Lan Vraz



Ce secteur (classé NAb au POS de 1998), est situé dans le prolongement de l'agglomération landévantaïse, entre deux axes structurants pour le bourg et bordés de bâtiments d'habitation ou de zones de lotissement. Il s'agit du plus grand espace ouvert à l'urbanisation dans le cadre de cette révision du PLU, et il devra accueillir 20% de la totalité des nouveaux logements créés.

La situation en limite de l'agglomération induit un tissu urbain environnant moins dense (composé de lotissements, d'habitations isolées ou longeant la route départementale) dans lequel le projet communal vise à renforcer la cohérence du tissu urbain et à le conforter d'avantage.

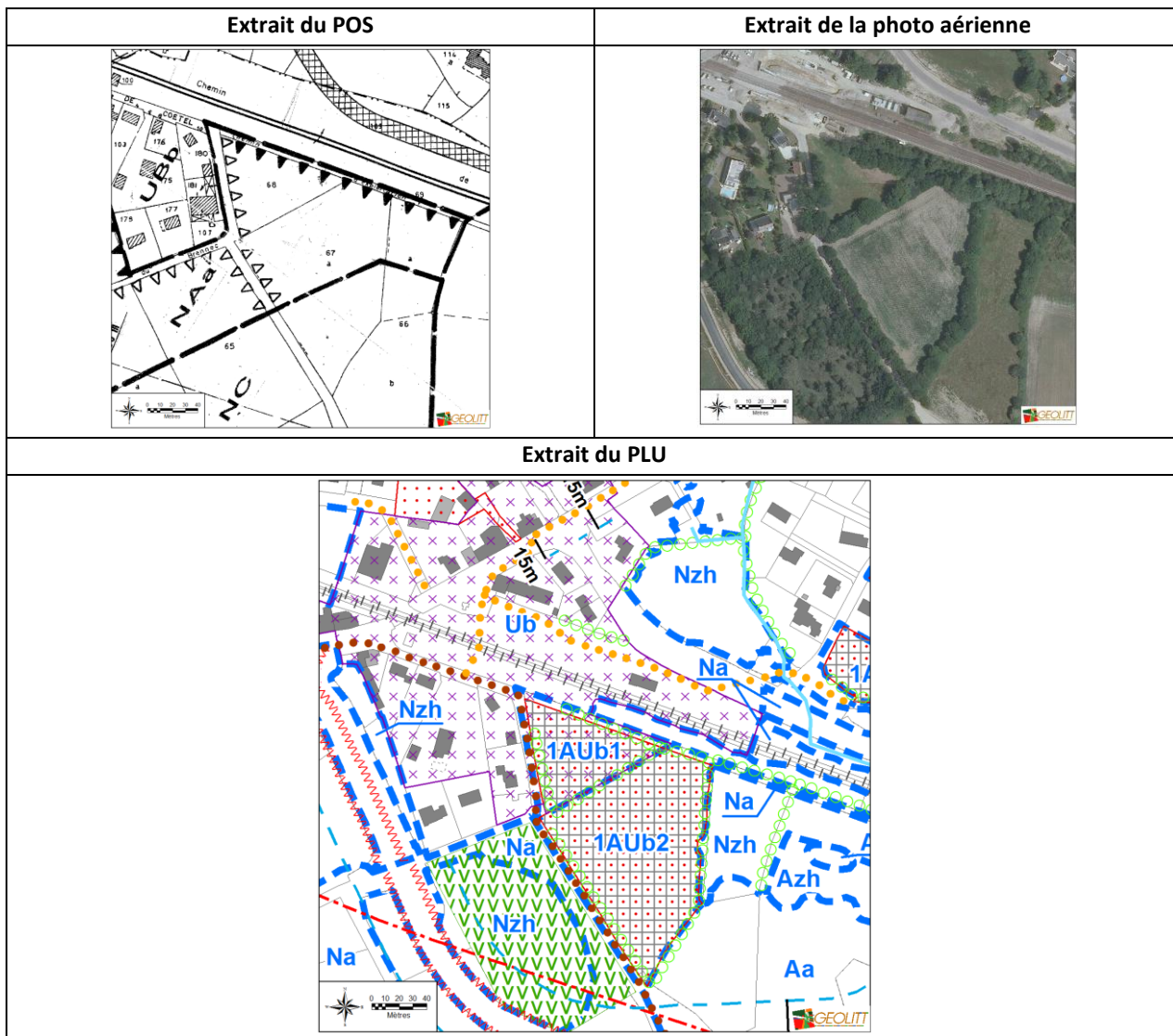
Ces zones accueilleront rapidement des habitations, situées et accessibles de part et d'autre de la rue Mané Lann Vraz. Les réseaux (assainissement, eau potable, électricité, ...) sont en effet accessibles dès à présent.

L'aménagement du secteur, localisé sur des terrains agricoles cultivés et sur des zones de boisement, aura des conséquences importantes sur l'environnement, le paysage et l'agriculture.

Dans ce dernier cas cependant, l'enclavement de la zone (entre les zones urbanisées, la route départementale et les zones naturelles) rend difficile son exploitation à long terme. Par ailleurs, afin de réduire les impacts sur l'environnement, de nombreuses superficies vont être reclassées en zone naturelle, pérennisant ainsi la protection de ces milieux situés à proximité du tissu bâti.

Afin de permettre à la zone de pouvoir offrir des espacements entre maisons suffisants, de laisser une place importante aux surfaces non bâties, l'emprise au sol maximale de pourra pas dépasser 60%.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Mané Lan Vraz	1AUba	41046 m <sup>2</sup>	22	90	20%	18

*f. Secteur de la Gare*

Cette petite zone à urbaniser est située au sud de la gare, en limite du tissu urbain. Il s'agit de terrains agricoles cultivés, actuellement classés en NAa et en NC (pour une partie Sud) au POS de 1998. L'ouverture à l'urbanisation permettra à court terme de conforter le tissu urbain à proximité de la gare, qui représente un enjeu important de la commune et une centralité à développer. Le classement en zone 1AUB permet d'assurer la transition avec les espaces naturels et agricoles alentour.

Son urbanisation devra être réalisée depuis le Nord (secteur situé au plus proche de la Gare), vers le Sud afin d'assurer une densification en continuité du tissu urbain existant avant d'étendre l'agglomération vers le Sud.

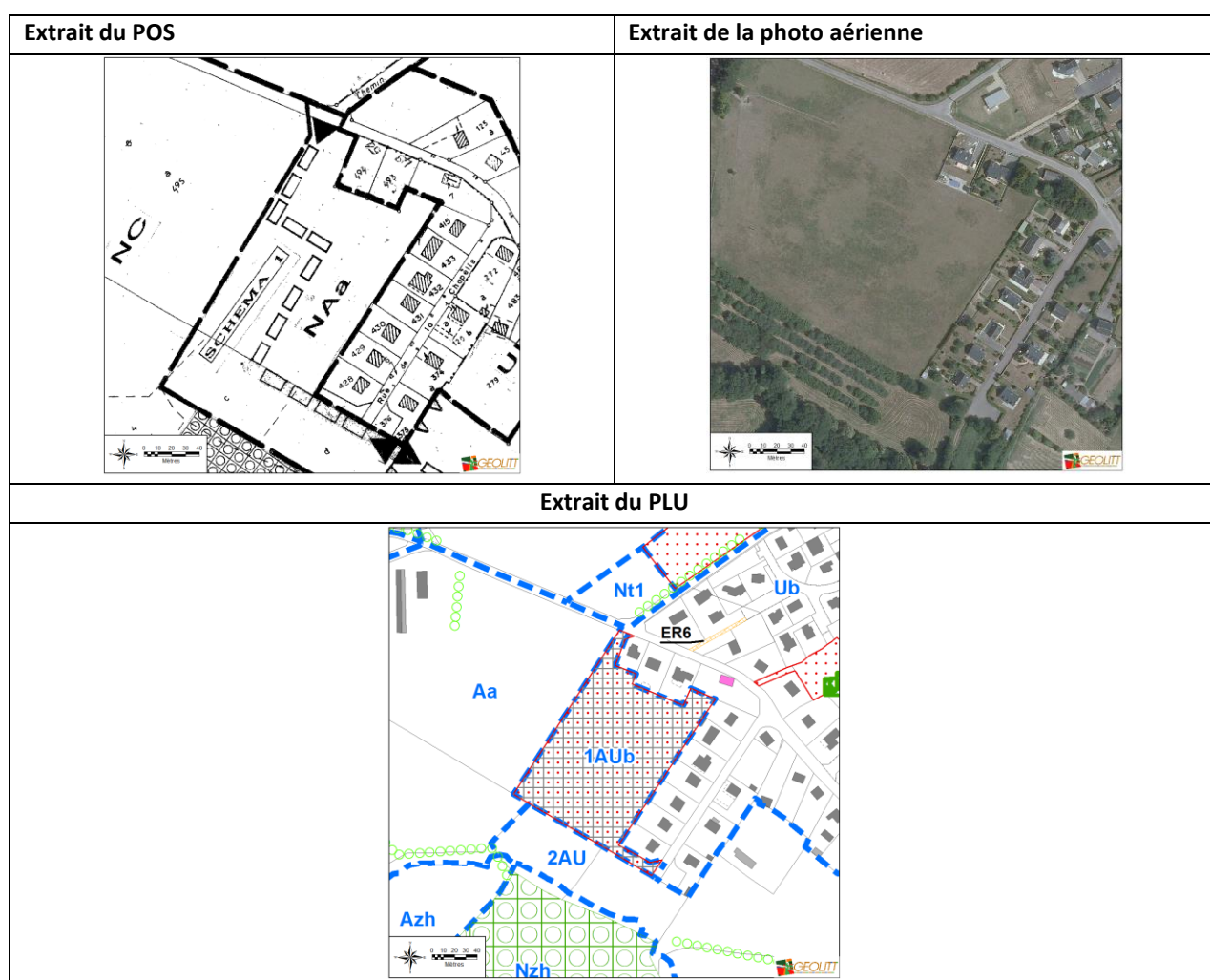
Elle est desservie par tous les réseaux et son accès pourra se faire depuis la rue de Coetel, au nord-ouest de la parcelle.



La zone présente relativement peu d'enjeux environnementaux et agricoles du fait de sa position enclavée entre les voies de chemin de fer et le tissu urbain. Néanmoins, elle représente une surface importante (1.6 ha) ce qui aura des conséquences sur l'économie agricole. Par ailleurs, les éléments bocagers préexistants à l'aménagement du site seront à préserver, conservant les qualités paysagères du site.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Gare	1AUb1	4 013	28	11	20%	2
Gare	1AUb2	12 051	25	30	20%	6

*g. Secteur de la rue de Saint Nicolas*



Cette zone (classée NAa au POS de 1998) est implantée en périphérie Ouest de l'agglomération et sera à urbaniser à court terme. Cet aménagement vise à prolonger et « épaisir » le tissu urbain alentour, composé de lotissements récents relativement denses.

Elle est accessible depuis la rue de la Chapelle et la rue de Saint Nicolas (à 1 km à l'ouest de la place de l'église) et bénéficie donc d'un accès aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).

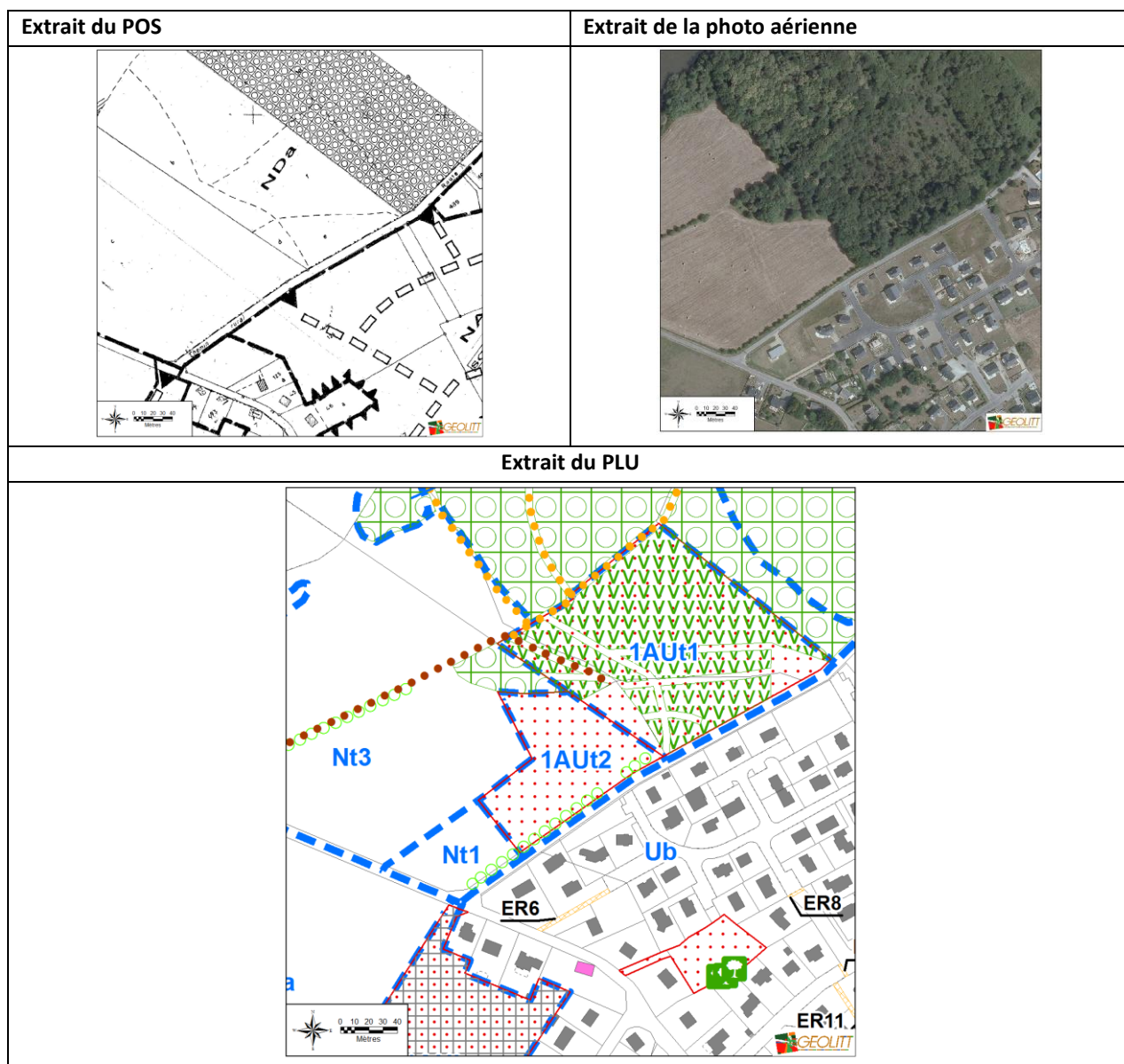
La zone étant localisée sur des terrains agricoles exploités, son aménagement aura des conséquences importantes sur l'agriculture et le paysage, notamment de par sa localisation en entrée de ville.

Néanmoins, l'extension urbaine jouxtant la zone par l'est, la pérennité relative des terrains agricoles alentours et la pression foncière contraignent l'exploitation à long terme. De même pour cette zone, il n'y a pas d'élément bocager, ce qui limite l'impact d'une opération urbaine quant à l'environnement.

La zone devra être aménagée avec des traitements paysagers, comme par exemple la mise en place d'éléments végétaux à l'entrée pour améliorer l'image en entrée de ville.

Afin de permettre à la zone de pouvoir offrir des espacements entre maisons suffisants et de laisser une place importante aux surfaces non bâties, l'emprise au sol maximale ne pourra pas dépasser 70%.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser	Taux de LLS imposé	Nbre min. de LLS à réaliser
Rue de Saint Nicolas	1AUb	15 928	22	35	20%	7

*h. Secteur de Kerhaut*

Cette zone (classée **NDa** au POS de 1998) est implantée en périphérie de l'agglomération et sera à urbaniser à court terme. Cet aménagement vise à développer un secteur touristique autour du site de Kerhaut, en relation avec l'étang présent au nord.

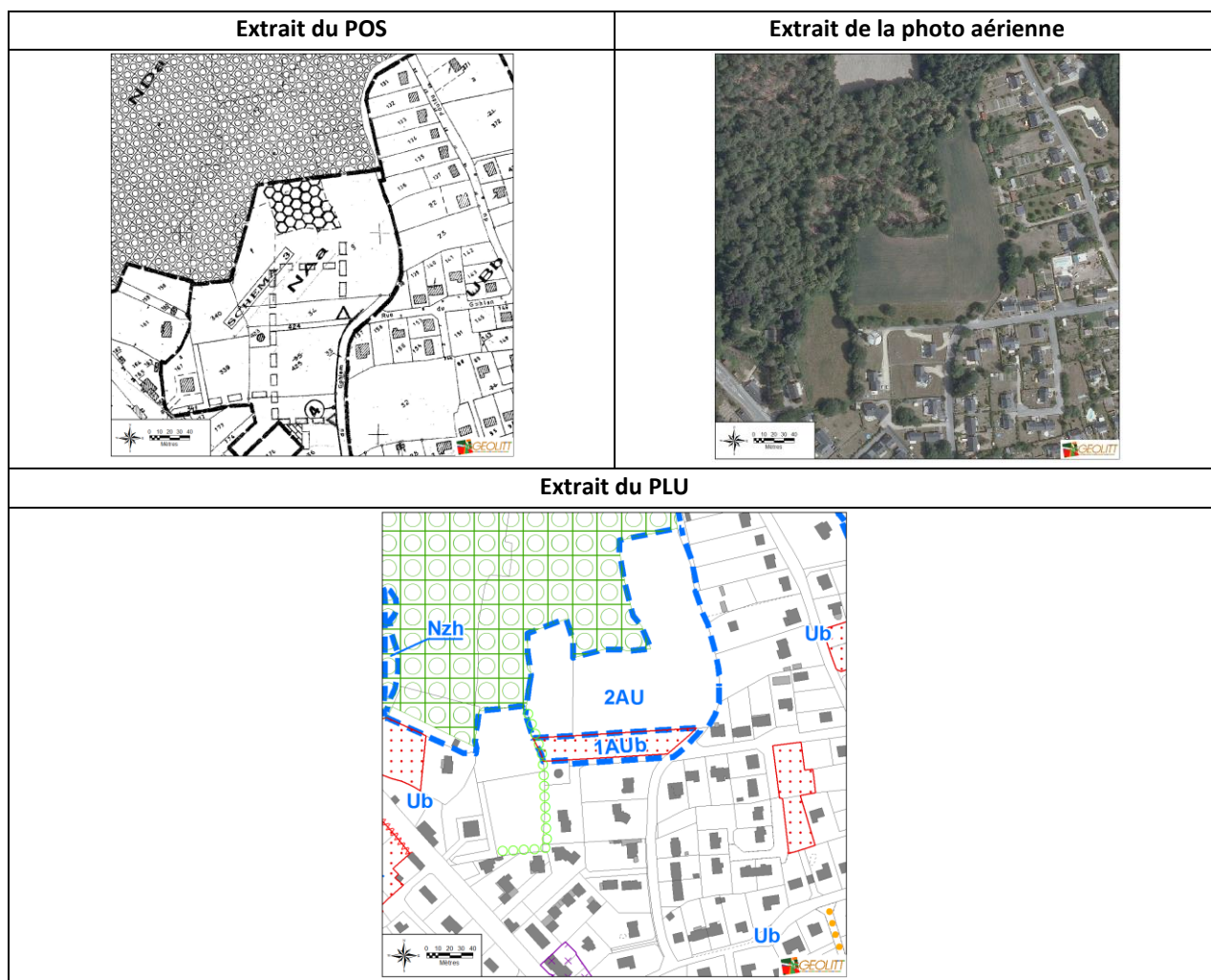
Elle est accessible depuis la rue de Saint Nicolas et la route de l'Etang (à 1 km à l'ouest de la place de l'église) et bénéficie donc d'un accès aux différents réseaux (assainissement collectif, électricité et eau potable qui passe dans la rue de l'Etang).

La zone étant localisée au cœur d'une zone boisée, son aménagement aura peu de conséquences sur l'agriculture mais un peu plus sur le paysage du site.

Cependant, le projet vise à intégrer des équipements et hébergements touristiques en relation avec les espaces naturels alentour. De ce fait, les éléments seront conservés, l'aménagement de la zone se faisant dans le respect du site dans lequel elle s'inscrit. De nouveaux éléments bocagers seront mis en place lors de l'aménagement de la zone, afin que celle-ci ne constitue pas une barrière écologique.

Afin de permettre à la zone de pouvoir conserver son patrimoine naturel, l'emprise au sol maximale de pourra pas dépasser 30% dans la partie ouest et 10% dans la partie est.

#### i. Secteur de la rue du Gohlen



Cette zone (classée **NAa** au POS de **1998**) est située au Nord de l'agglomération et sera à urbaniser à court terme. Cette urbanisation vise à renforcer un tissu urbain moins dense, présent en périphérie du bourg, pour ainsi conforter les lotissements déjà implantés.

Elle est accessible depuis la rue du Gohlen (à 800 m au nord de la place de l'église) et bénéficie d'un accès immédiat aux différents réseaux (assainissement, électricité et eau potable).



La zone étant localisée sur une parcelle agricole, déclarée à la PAC, son aménagement aura des conséquences sur l'agriculture et le paysage du site. Néanmoins, compte tenu de l'enclavement de la parcelle, entre lotissements au sud et à l'est et boisements au Nord, la pérennité agricole à long terme n'est pas assurée. De même pour cette zone, il n'y a pas d'élément bocager, ce qui limite l'impact d'une opération urbaine quant à l'environnement.

Afin de permettre à la zone de pouvoir offrir des espacements entre maisons suffisants et de laisser une place importante aux surfaces non bâties, l'emprise au sol maximale de pourra pas dépasser 70%.

Secteur	Zonage	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (logts/ha)	Nbre min. de logts à réaliser
Rue de Gohlen	1AUb	2551	22	6

#### **2.3.4.5. Les secteurs à urbaniser à long terme**

Ils représentent aujourd'hui des réserves foncières pour la commune qui aura à les ouvrir à l'urbanisation via une procédure de modification du PLU lorsque les besoins en logements seront avérés et lorsque les secteurs classés en 1AU à vocation d'habitat auront déjà été aménagés.

Le classement en 2AU peut également être expliqué de part des difficultés actuelles à l'aménagement, comme par exemple l'inaccessibilité à certains réseaux (voirie, réseaux d'eau...).


Ces secteurs ont vocation à accueillir environ 35% des logements à réaliser au cours des 15 ans de validité du PLU, soit environ 239. Ils se répartissent en continuité de l'agglomération existante et projetée à l'échéance de l'urbanisation des secteurs classés en 2AU.

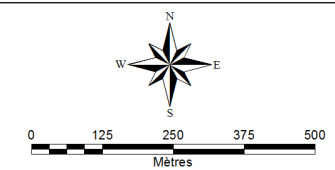


LANDÉVANT

**RÈGLEMENT GRAPHIQUE :  
LES ZONES À URBANISER  
À LONG TERME**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

 Secteurs à vocation d'habitat ou d'activités compatibles



GÉOLITT - BUREAU D'ÉTUDES EN AMÉNAGEMENT, URBANISME, PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

#### **2.3.4.6. Conclusion**

Les secteurs 1AU (urbanisation à court ou moyen terme) se trouvent donc tous en continuité de l'urbanisation existante, dans des secteurs desservis par les réseaux ou sur des terrains aptes à l'assainissement individuel.

Les secteurs 2AU (urbanisation à long terme) sont encore insuffisamment desservis en voirie et en réseaux, et constituent des réserves foncières pour la commune. Ils compléteront l'urbanisation dans ses limites naturelles ou artificielles.

### **3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU**

#### **3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES OU SERVITUDES ASSIMILEES**

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité au PLU d'instaurer 7 types d'emplacements réservés ou de servitudes assimilées :

##### **3.1.1. Les emplacements réservés d'infrastructure (article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme)**

Il s'agit des emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) prévus pour des voies et ouvrages publics tels que routes, autoroutes, canaux, voies ferrées, aérodromes, station d'épuration, de traitement d'eau potable, aires de stationnement...

La commune a mis en place **11 emplacements réservés de ce type (voies, cheminements doux)**.

##### **3.1.2. Les emplacements réservés de superstructure (article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme)**

Il s'agit des emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) prévus pour des ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, tels qu'équipements scolaires, sanitaires, sportifs, sociaux, culturels, administratifs...

La commune a mis en place **3 emplacements réservés de ce type (extension du cimetière, aire de stationnement, jardins familiaux)**.

##### **3.1.3. Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement dits "PAPA" (§a de l'article L.123-2 et 1°b du R.123-12 du code de l'urbanisme)**

Il s'agit, uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, d'une servitude dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes y sont autorisés.

Le PLU en fixe la durée (maximum 5 ans), et précise à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites.

**Aucun ER de ce type n'a été mis en place.**

### **3.1.4. Les emplacements réservés pour du logement dits "ERL" (§b de l'article L.123-2 et 1°§c du R.123-12 du code de l'urbanisme)**

Il s'agit, uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, d'emplacements destinés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont le PLU précise la nature.

**Aucun ER de ce type n'a été mis en place.**

### **3.1.5. Les servitudes de projets d'équipements publics dits "SPEP" (§c de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme)**

Il s'agit, uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, de la localisation prévue approximativement des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Il n'y a pas le degré de précision parcellaire des cas 1 et 2 ci-dessus.

**Aucune servitude de ce type n'a été mise en place.**

### **3.1.6. Les servitudes de mixité sociale dites "SMS" (article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme)**

Depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, il s'agit par l'instauration de cette servitude de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

En relation avec le PLH du Pays d'Auray, le PLU a prévu **10 secteurs ouverts à l'urbanisation** où a été instituée cette servitude de mixité sociale sur des zones U et 1AU à vocation d'habitat. Les SMS correspondent à des taux de 20% de logements sociaux à réaliser sur chaque opération concernée.

Ils ont été mis en place en fonction du nombre de logements minimum à réaliser au sein de chaque opération. Si un secteur doit accueillir 10 logements ou plus, il est soumis à cette servitude de mixité sociale et doit ainsi comporter, au sein du parc de logements créés, un seuil minimum de 20% de Logements Locatifs Aidés (LLA).



**Liste des secteurs grevés d'une Servitude de Mixité Sociale (SMS) au PLU**

Zone	Secteur	Densité (nb logts/ha)	Nb mini de logements à réaliser	Taux logement social	Nb logts sociaux mini à réaliser	Surface (m <sup>2</sup> )
1AUba	Mané Lan Vraz Est	22	90	20%	18	41 046
1AUB	rue du Parc des sports 1	28	56	20%	11	20 007
1AUB	rue Saint Nicolas	22	35	20%	7	15 942
1AUB2	La Gare Sud	25	30	20%	6	12 052
1AUB	residence des Chênes	25	26	20%	5	10 530
1AUB	rue du Distro Sud	25	14	20%	3	5 581
1AUB	place de l'église	28	12	20%	2	4 342
Ua	Place de la Poste	28	11	20%	2	4 092
1AUB1	La Gare Nord	28	11	20%	2	4 013
1AUB	rue du Narbond	22	10	20%	2	4 474

**3.1.7. Les servitudes de taille de logement dits "STL" (article L.123-1-5 II 3° du code de l'urbanisme)**

Depuis la loi MOLLE, il s'agit par l'instauration de cette servitude de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimum qu'ils fixent. »

**Aucune servitude de ce type n'a été mise en place.**

**3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)****3.2.1. LES EBC au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme****Rappels législatifs**

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant :

- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135-1 du Code forestier)...

Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de **protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC)**. Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,

- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée...),
- pour un intérêt sanitaire (notamment dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable),
- parce qu'ils ont bénéficié de subvention de l'état ou d'une association...

### **Incidences et mesures prises dans le PLU**

Les boisements sont nombreux à avoir été classés ou maintenus en EBC, par rapport au POS, comme notamment ceux :

- à l'est du lieu-dit du Bodalan, à proximité de la commune de Pluvigner (environ 60 ha) ;
- au nord du lieu-dit de Kerdrein, au nord de la commune (environ 20 ha) ;
- à l'ouest de la carrière de Coet Drien (environ 16 ha) ;
- au sud de Kerzard-Izel (environ 25 ha) ;
- au sud de Coet Drevec, à proximité de la commune de Pluvigner (environ 30 ha) ;
- plusieurs boisements à l'ouest de la commune, à proximité de la RD 765 en direction de Brandérion (environ 15 ha, 14 ha et 4 ha) ;
- plusieurs boisements en bordure immédiate de l'agglomération de Landévant (environ 5 ha, 11 ha, 8 ha et 4 ha pour la moitié nord, 4 ha, 1 ha et 3 ha pour la moitié sud) ;
- au sud de la commune, au sein des espaces remarquables identifiés au titre de la loi Littoral, un boisement a été repris en EBC (environ 54 ha) ;

La surface totale des boisements classés en EBC représente **334,5 ha soit environ 14,8% de la surface communale.**

En parallèle, les haies et talus boisés situées dans les secteurs suivants ont été classés en EBC :

- celle bordant le sud du hameau de Douareu-Braz, créant une interface avec les voies de chemin de fer ;
- une partie des EBC bordant les voies de chemin de fer, à l'ouest du clos des pommiers, est constituée d'une haie.

Ces Espaces Boisés Classés existants, à conserver ou à créer, représentent **environ 450 m linéaires de haies et talus classés en EBC.**

### **3.2.2. Les EBC au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme**

Voir partie 6 du rapport de présentation : compatibilité avec la loi Littoral

### **3.3. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGE**

#### **Rappels législatifs**

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme pour les chemins ou voies.

### **Incidences et mesures prises dans le PLU**

Le PLU a préservé un certain nombre d'éléments de patrimoine. Tous les éléments de petit patrimoine (ne nécessitant pas de permis de construire pour leur construction) sont **soumis à déclaration préalable** si les travaux envisagés risquent de les détruire. Tous les éléments de patrimoine plus conséquents comme les fermes, les manoirs ou les moulins (normalement soumis à demande de permis de construire pour leur édification) sont **soumis à demande de permis de démolir** si les travaux envisagés menacent de les détruire.

Le territoire de Landévant possède un patrimoine paysager relativement riche. Aussi est-il très difficile de lister les "éléments remarquables du paysage", car il existe de nombreux sites naturels ou bâtis qui méritent d'être soulignés.

C'est pourquoi la réflexion sur la prise en compte et la préservation du paysage naturel et urbain a été faite par :

- la définition des zonages (tous les fonds de vallées et les zones humides ont été classés en zone N afin de préserver les paysages...),
- de nombreuses prescriptions traduites dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, en particulier dans les articles 9, 11 et 13 (aspect des bâtiments et des abris divers, pour les clôtures, les toitures... mais aussi concernant les emprises au sol maximales et les pourcentages d'espaces verts minimums de façon à maintenir le caractère rural et verdoyant de la commune)...

Plus particulièrement, ont été **identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**, les **éléments de petit patrimoine** de type croix, calvaire, fontaine, lavoir... qui seront **soumis à des règles de protection et aussi soumis à déclaration préalable** avant tous travaux susceptibles de les détruire.

Plus particulièrement, ont été **identifiés et soumis à des règles de protection et aussi soumis à une demande de permis de démolir**, les **éléments bâtis isolés** (normalement soumis à une demande de permis de construire) de type ferme, manoir, chapelle...).

De même, des **secteurs entiers en zone naturelle ou agricole** ont été soumis à une demande de permis de démolir car ils possédaient une densité de bâtiments patrimoniaux importante.

Les **principaux cheminements doux existants ou à créer** de la commune ont été identifiés et **protégés au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme**.

D'autres **boisements** (non déjà classés en EBC) ont été **protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**.

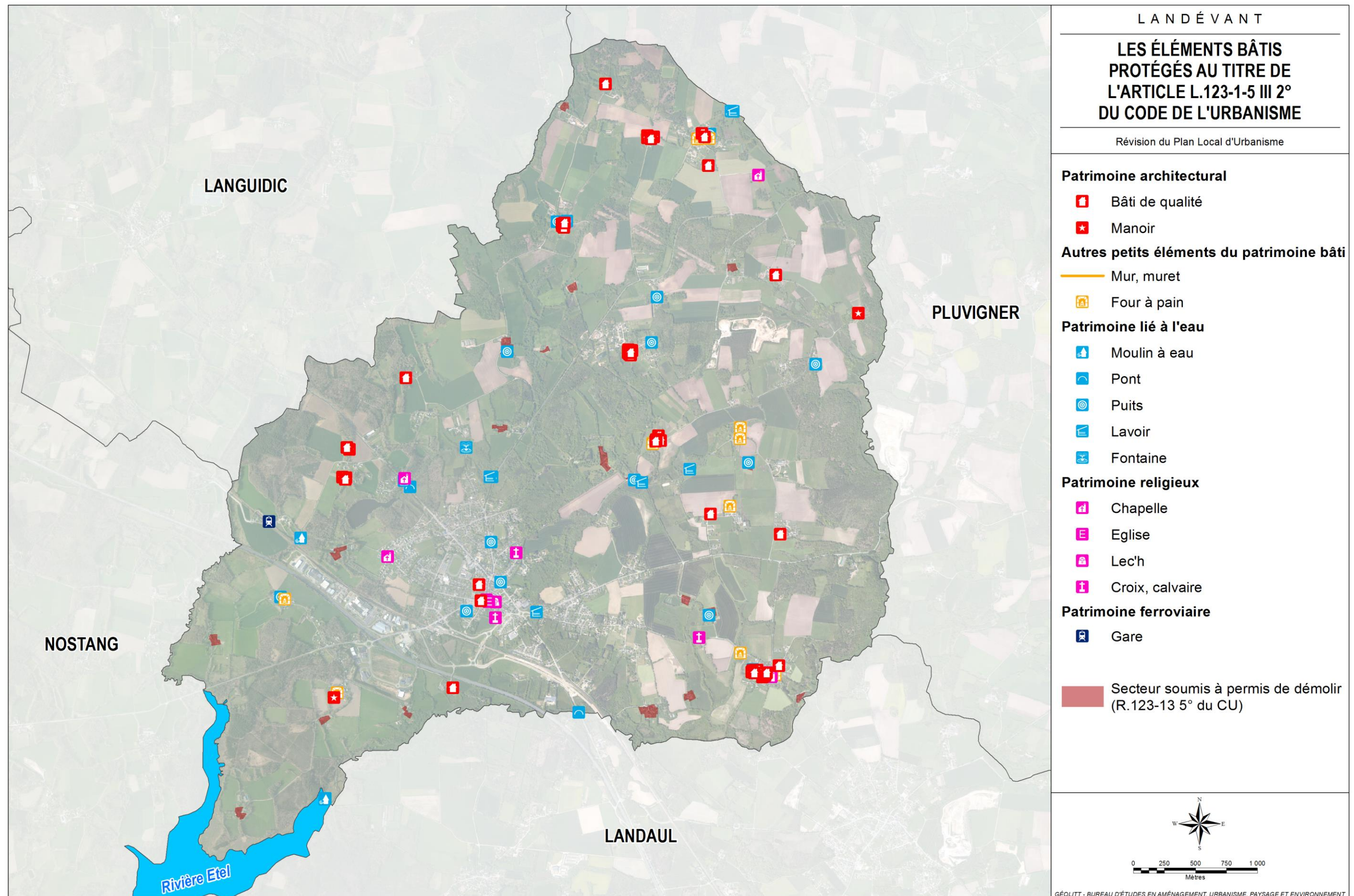
**La plupart des haies ou talus boisés** existants sur la commune a été identifié et **protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**.

De même, les **cours d'eau** ont été identifiés au règlement graphique au **titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**. De plus, afin de protéger leurs abords de constructions agricoles, une **marge de recul inconstructible de 35 m a été mise en place sur toutes les zones Aa**.

**Tableau des surfaces, des linéaires ou du nombre d'éléments de patrimoine identifiés au PLU**

L.123-1-5 7° - Patrimoine naturel		
Boisements, bosquets	75,0	ha
Espaces verts	4,9	ha
Haies, talus plantés	87214	m
Arbres remarquables	6	nombre
Zones humides	32,8	ha
Cours d'eau	26566	m
Cours d'eau	7,3	1,3%
Etangs, plans d'eau	0,03	0,0%
L.123-1-5 7° - Patrimoine architectural		
Bâties de qualité	51	nombre
Manoirs	2	nombre
L.123-1-5 7° - Autres petits éléments du patrimoine bâti		
Murs, murets	175	m
Fours à pain	10	nombre
L.123-1-5 7° - Patrimoine lié à l'eau		
Moulins à eau	3	nombre
Fontaines	3	nombre
Lavoirs	5	nombre
Ponts	3	nombre
Puits	15	nombre
L.123-1-5 7° - Patrimoine religieux		
Eglise	1	nombre
Chapelle	4	nombre
Croix, calvaires	6	nombre
Lec'h	1	nombre
L.123-1-5 7° - Patrimoine ferroviaire		
Gare	1	nombre
Autres prescriptions		
Servitude de mixité sociale	12,2	ha
Périmètre de diversité commerciale	21,0	ha
Risque de submersion marine	44,0	ha
L.123-1-5 6°		
Chemins piétons existants	19 959	m
Chemins piétons à créer	9 781	m
Autres informations		
Secteur soumis à permis de démolir	11,5	ha





**LANDÉVANT**

**LES ÉLÉMENTS BÂTIS  
PROTÉGÉS AU TITRE DE  
L'ARTICLE L.123-1-5 III 2°  
DU CODE DE L'URBANISME**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Patrimoine architectural**

- Bâti de qualité
- Manoir

**Autres petits éléments du patrimoine bâti**

- Mur, muret
- Four à pain

**Patrimoine lié à l'eau**

- Moulin à eau
- Pont
- Puits
- Lavoir
- Fontaine

**Patrimoine religieux**

- Chapelle
- Eglise
- Lec'h
- Croix, calvaire

**Patrimoine ferroviaire**

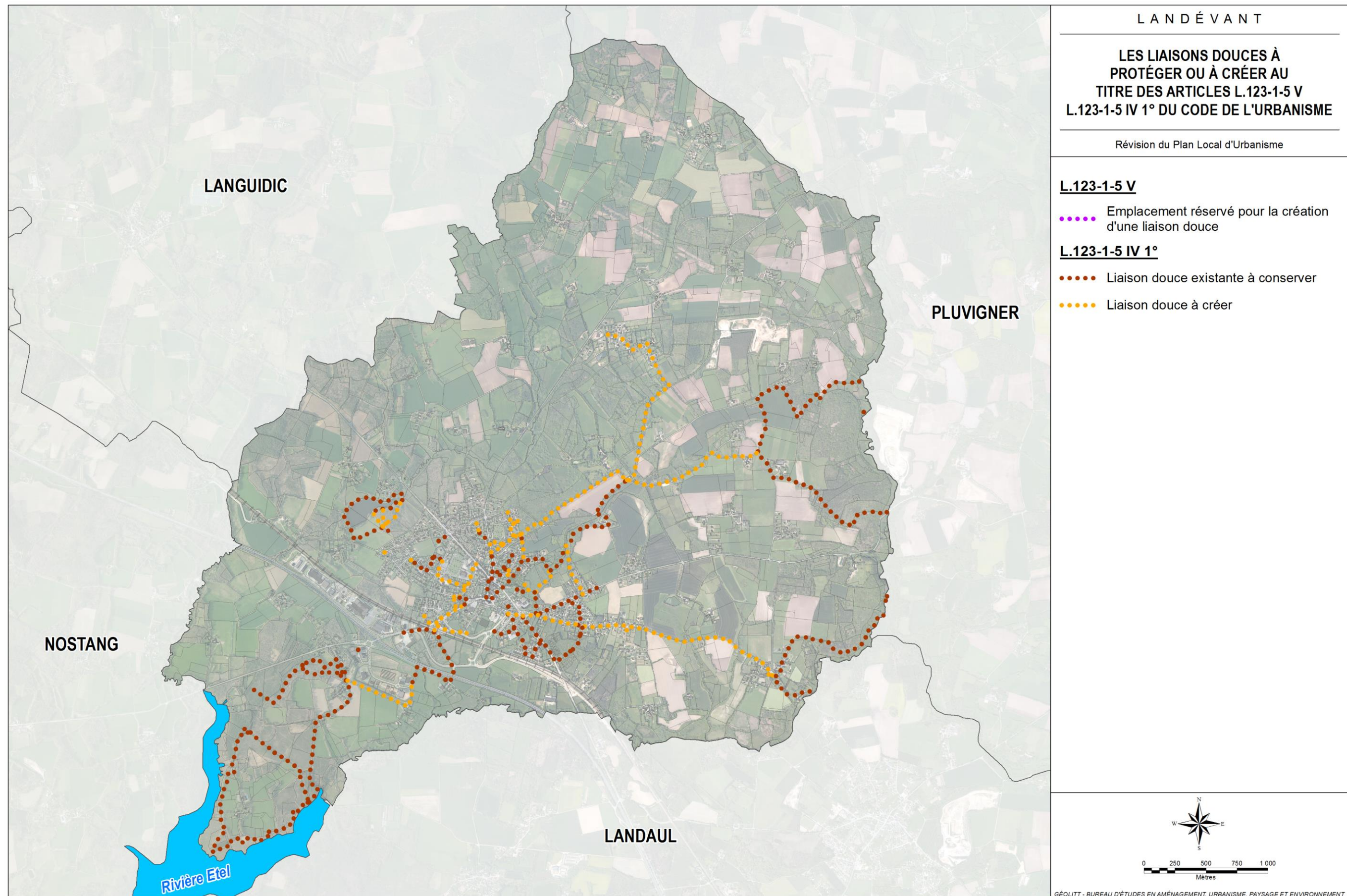
- Gare

Secteur soumis à permis de démolir  
(R.123-13 5° du CU)

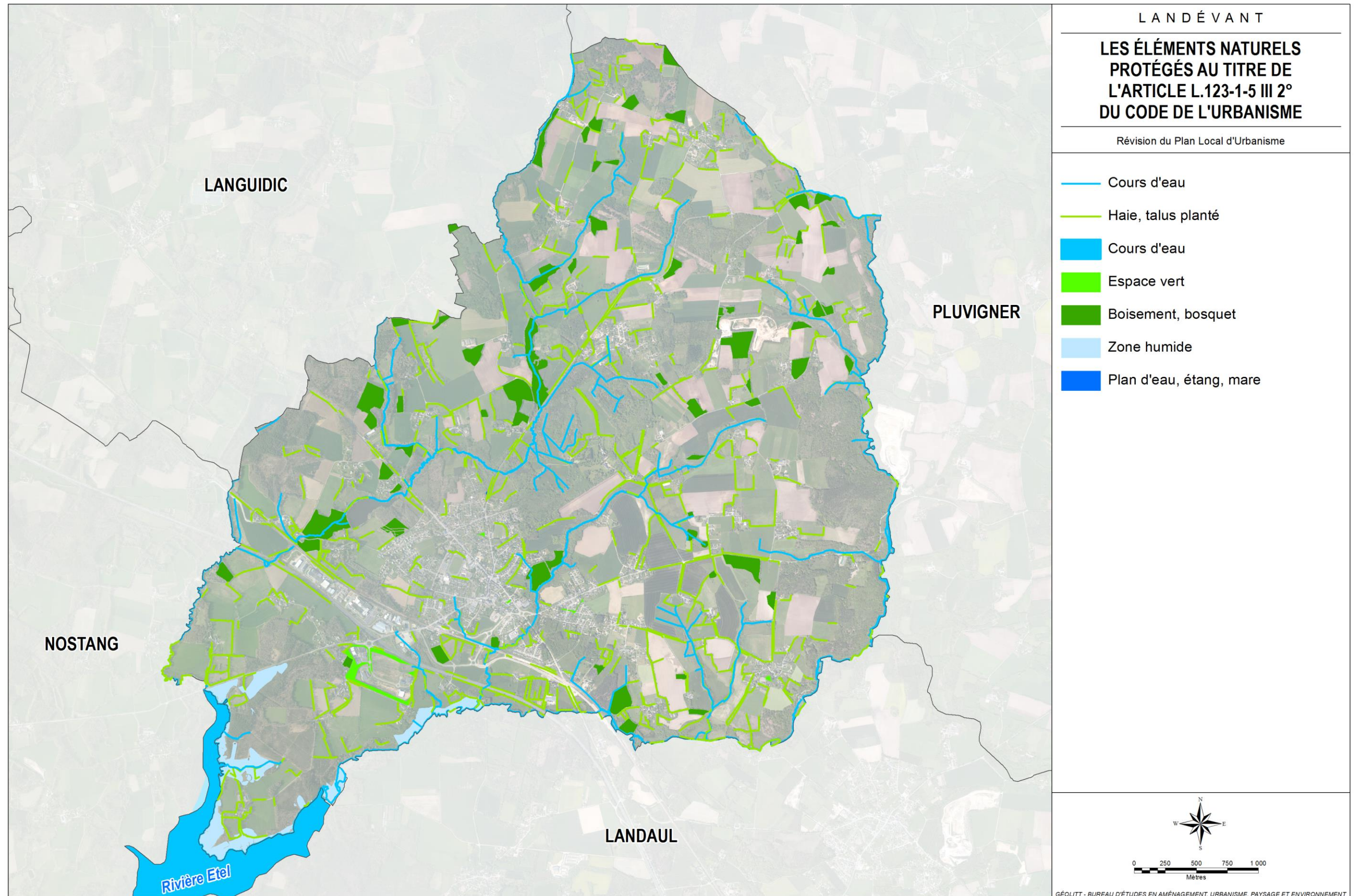
0 250 500 750 1 000  
Mètres

GÉOLITT - BUREAU D'ÉTUDES EN AMÉNAGEMENT, URBANISME, PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT







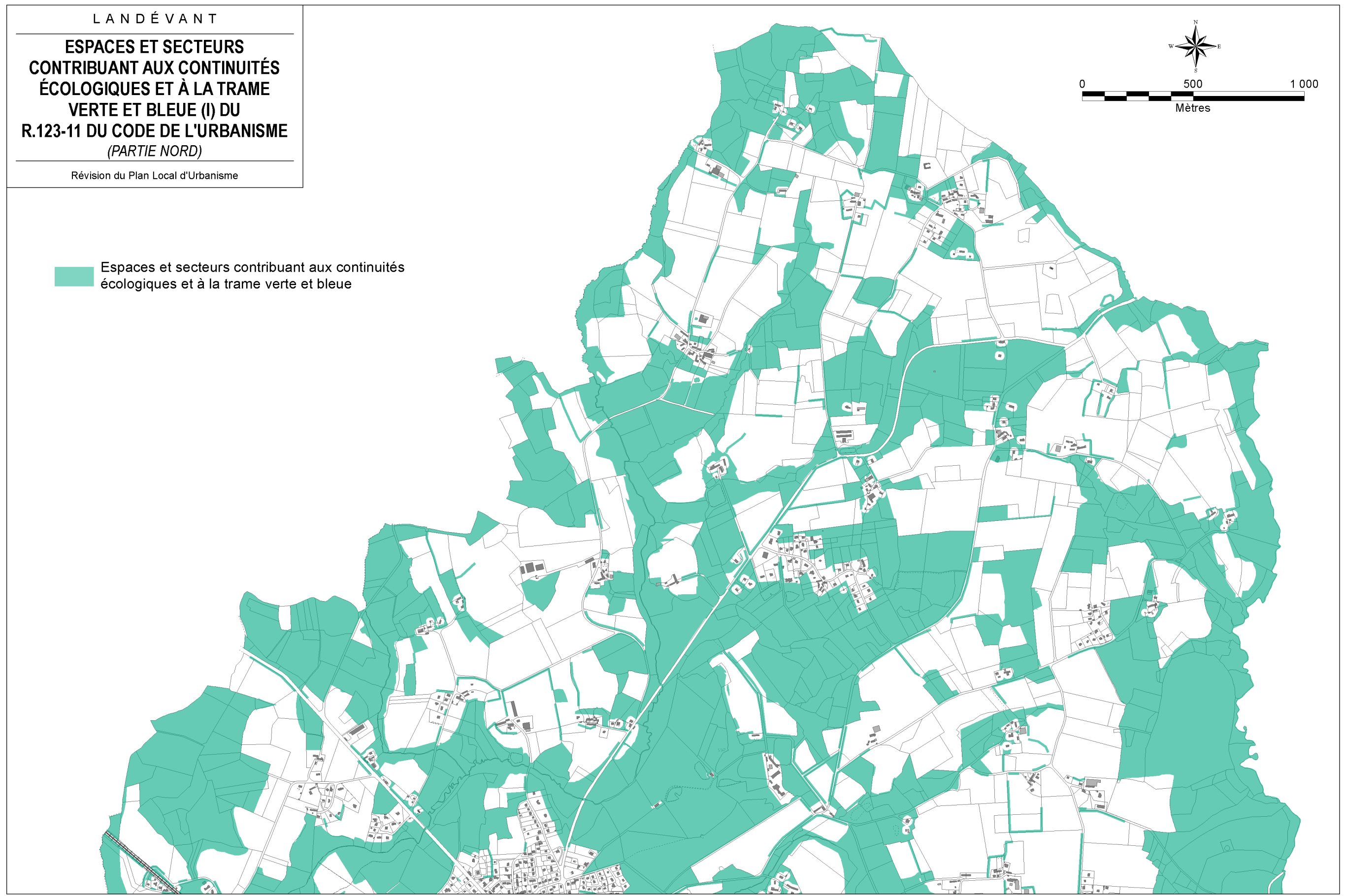


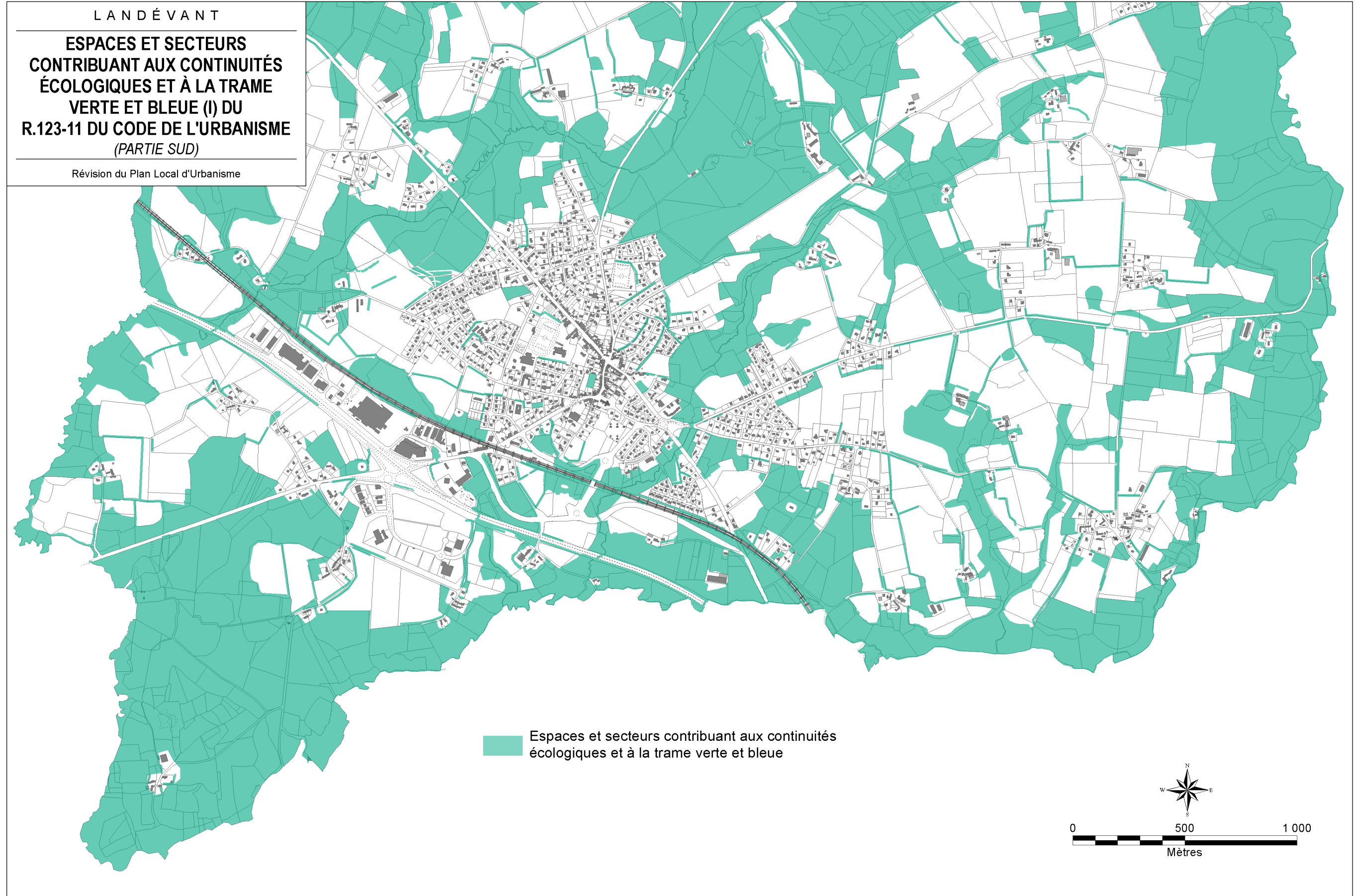
### **3.4. LA TRAME VERTE ET BLEUE (TBV) ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Conformément aux orientations du SCOT et au i), le PLU de Landévant a identifié **les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue**. Ces espaces et secteurs n'ont cependant pas été identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme ce qui ne les rend pas opposable réglementairement.

En effet, comme la plupart des éléments constitutifs de ces espaces et secteurs sont déjà protégées au titre de différentes réglementations : zonages (N, Nds, Nzh, Azh), Espaces Boisés Classés (EBC), loi Paysage... la commune n'a pas trouvé nécessaire de rajouter une protection supplémentaire.









### 3.5. LE PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE

Le PLU de Landévant a pris en compte la préservation et le renforcement de la dynamique commerciale du bourg de Landévant en définissant **2 centralités commerciales** : le **centre bourg** et des **environs de la Gare** (avec le développement futur du pôle multimodal).

Ainsi, des secteurs où le maintien et l'implantation des commerces de détails et de proximité, quel que soit leur taille, sont favorisés et/ ou encouragés ont été définis au PLU. Ces secteurs correspondent aux principales rues commerçantes du bourg (rue Nationale, rue de l'Eglise et rue de la Gare), ainsi qu'au quartier de la Gare où le développement du commerce et des services est encouragé.

**L'implantation des commerces de détail et de proximité est interdite ailleurs que dans ces périmètres et dans la zone d'activités commerciale de Kerbotez (Intermarché) où le commerce est autorisé.**

Dans ce secteur, tout type de commerce peut s'implanter sans aucune restriction de taille minimale ou maximale de surface de plancher de l'unité commerciale. Les extensions des activités commerciales existantes ainsi que les changements de destination à vocation de commerce, par exemple d'une habitation vers un commerce, sont aussi autorisés.

Dans les secteurs soumis à OAP, l'implantation de commerce, s'il y en a devra se faire en rez-de-chaussée.

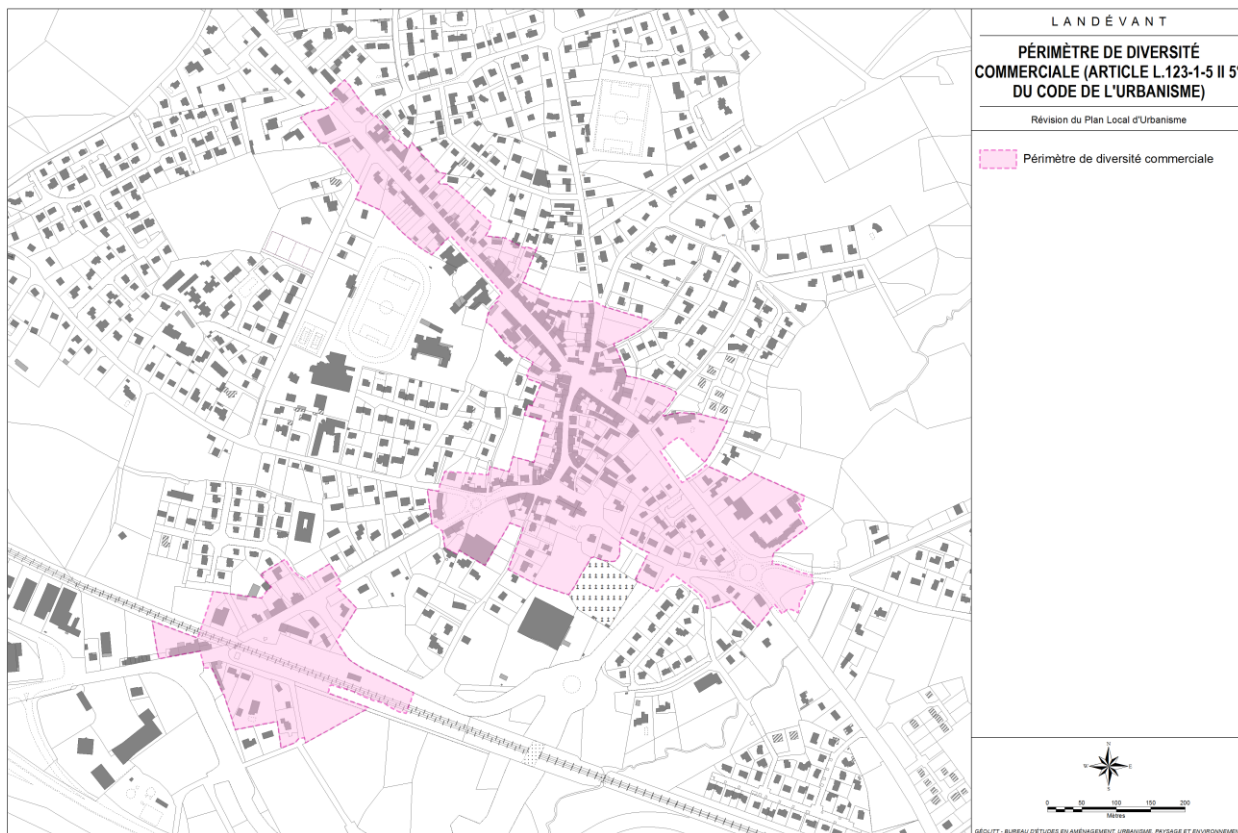
Ce périmètre a donc été mis en place conformément à l'article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme qui indique que le PLU.

### 3.6. LE LINEAIRE DE PROTECTION COMMERCIAL ET DE SERVICES

En complément du périmètre de diversité commerciale, le règlement écrit et graphique du PLU prévoit qu'un zonage linéaire de protection supplémentaire soit appliqué sur les rez-de-chaussée des bâtiments implantés à front de rue, sur une partie des rues Nationale, de l'Eglise et de la Gare.

Les bâtiments comprenant actuellement des commerces (vente de biens et de services) au rez-de-chaussée, qui sont repris sur ce zonage linéaire de protection, ne pourront donc pas changer de destination (notamment vers de l'habitation). Cette mesure supplémentaire vise à assurer le maintien des activités commerciales et des locaux d'activités existants au centre bourg.

Par contre le changement de destination, de ces rez-de-chaussée commerciaux, vers de l'hébergement hôtelier, des bureaux, de l'artisanat, la fonction d'entrepôt ou de services publics ou d'intérêt collectif est autorisé. En effet, le but essentiel de ce linéaire est de fixer des cellules commerciales ou d'activités pour rendre le centre-ville vivant, animé et actif.

**Périmètre de diversité commerciale (centralité) et linéaire d'interdiction de changement de destination du bourg****3.7. LES AUTRES INFORMATIONS DU PLU**

Les marges de recul inconstructibles de 100 m en zones agricoles et naturelles ont été figurées au PLU conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme le long de la RN 165. Ces marges de recul ont été ramenées à 50 m par dérogation dans les secteurs ayant bénéficié d'une étude loi Barnier (POS de 1998) au niveau des 2 zones d'activités communautaires.

De même, à la demande du Conseil Départemental du Morbihan, gestionnaire du réseau routier départemental, des marges de recul inconstructibles pour des constructions nouvelles ont été mises en place le long des RD traversant le territoire communal.

Afin de préserver les abords des cours, conformément au SDAGE Loire Bretagne, des marges de recul inconstructibles de 35 m de part et d'autre des cours identifiés au PLU, ont été mises place.

Par mesure de prévention des risques d'inondation par submersion marine (Xynthia), la limite des zones inondables aléa +60 cm a été reportée sur le règlement graphique et les différents y afférant ont été mis en annexe du règlement écrit.

La matérialisation de la limite de la bande littorale inconstructible des 100 m à compter de la limite haute du rivage est aussi figurée au règlement graphique.

Aucun lotissement de plus de 10 ans n'a gardé ses propres règles.

## **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		
<b>TOTAL U</b>	<b>208,0</b>	<b>9,2%</b>	<b>TOTAL U</b>	<b>190,1</b>	<b>8,4%</b>	-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		
<b>TOTAL AU</b>	<b>79,0</b>	<b>3,5%</b>	<b>TOTAL AU</b>	<b>24,1</b>	<b>1,1%</b>	-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		
<b>TOTAL N</b>	<b>975,3</b>	<b>43,3%</b>	<b>TOTAL N</b>	<b>1019,2</b>	<b>45,3%</b>	44,0
NC	972,8		Aa	940,3		
			Ah1	3,9		
			Azh	72,8		
<b>TOTAL A</b>	<b>972,8</b>	<b>0,4</b>	<b>TOTAL A</b>	<b>1017,0</b>	<b>45,2%</b>	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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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
<b>1/ Promouvoir une approche cohérente du développement et de l'aménagement durable</b>							
Organiser le développement de l'habitat	++++	+++	+++	+	++	+	++++
<b>2/ Soutenir le développement du parc social</b>							
Accroître le taux de locatifs sociaux (privé et public)	++	++++	++++	++++	++++	++++	++++
<b>3/ Renforcer les actions en direction des populations ayant des besoins spécifiques</b>							
Maintenir à domicile les personnes âgées et handicapées	++++	+++	+++	++++	+++	++++	+++
Développer l'offre en direction des populations à faibles ressources	++++	++++	++++	++++	++++	+	++++
<b>4/ Poursuivre la revalorisation du parc existant</b>							
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 m<sup>3</sup>/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.

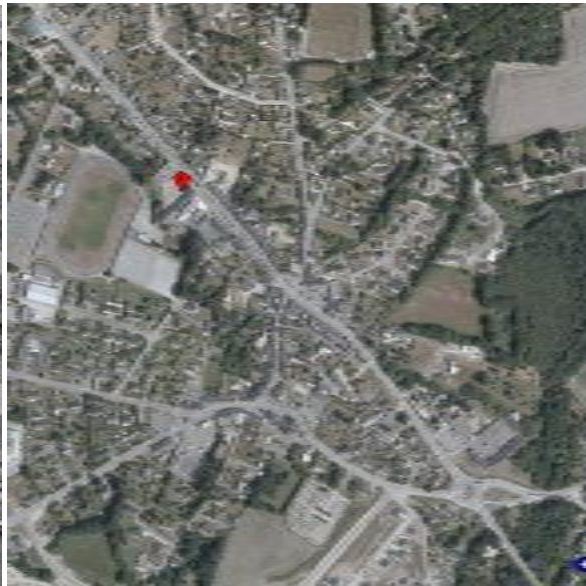
Depuis la place Saint Michel, en direction du nord-ouest, la rue Nationale constitue le troisième élément structurant du centre, accueillant également une diversité importante de commerces, services et équipements (dont la mairie).

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 reliair 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<sup>aine</sup> 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.

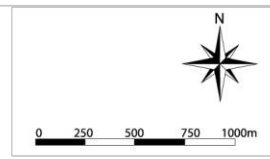
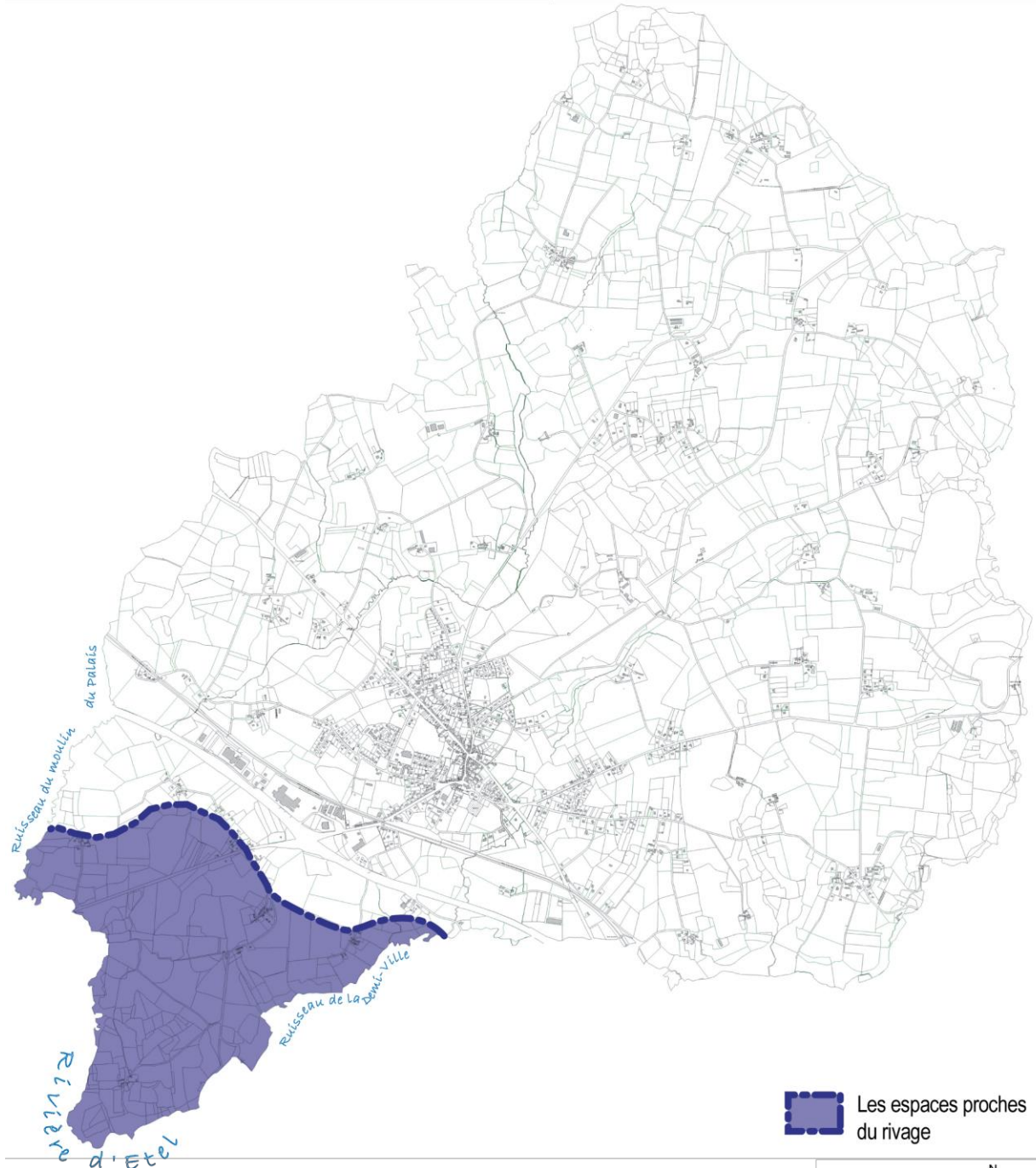
La configuration du territoire de la commune de Landévant limite les espaces proches du rivage à l'extrême sud de la commune. Bien que classée comme commune littorale, Landévant n'est concernée par le rivage maritime que dans son extrémité sud qui a conservé son caractère naturel et sauvage.

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.

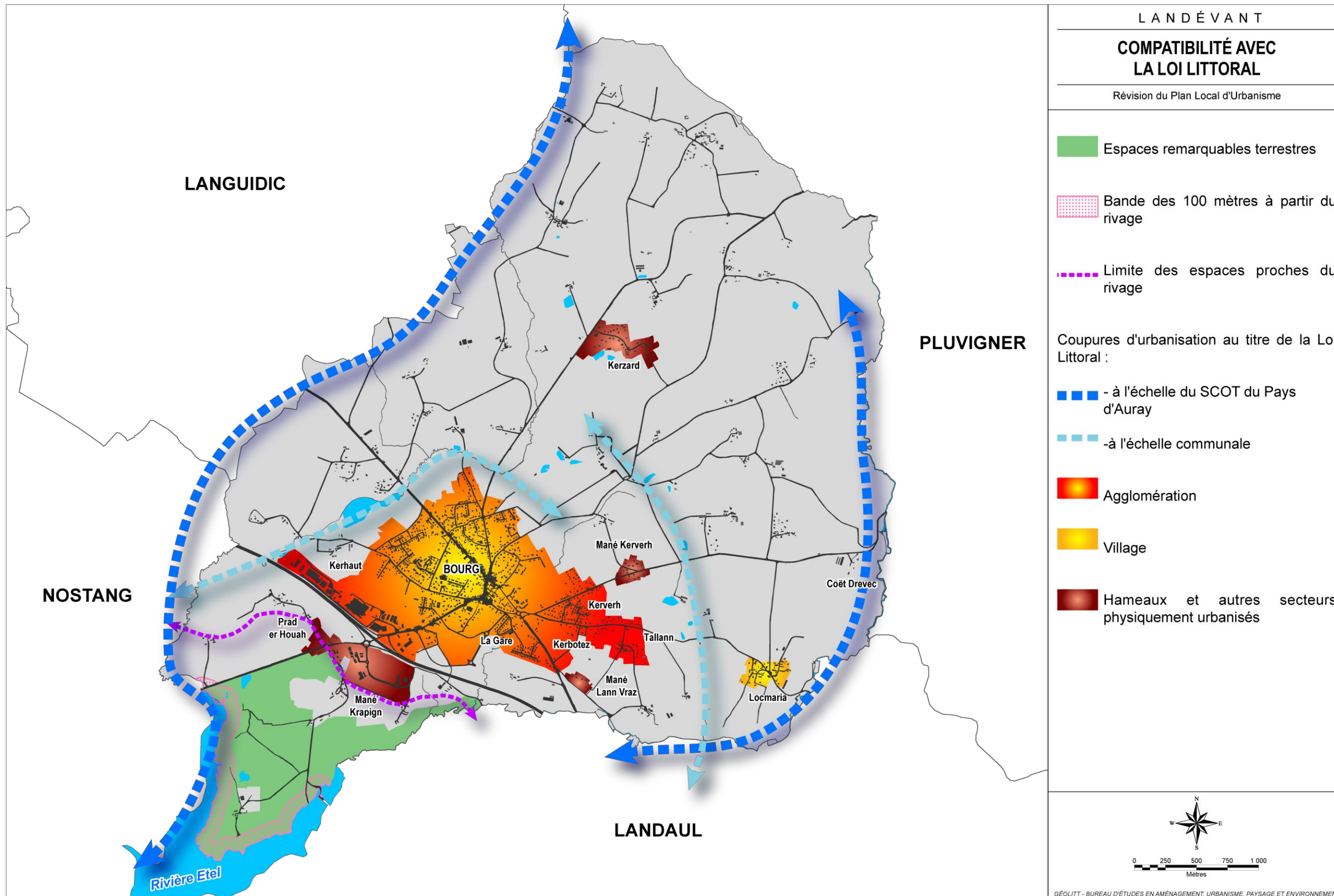
**Aucune zone d'extension de l'urbanisation (zones AU), au sens strict du terme (périphérie de l'urbanisation existante), n'est présente dans les espaces proches au projet de PLU.**

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.

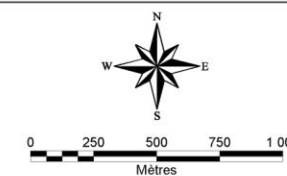


LANDÉVANT

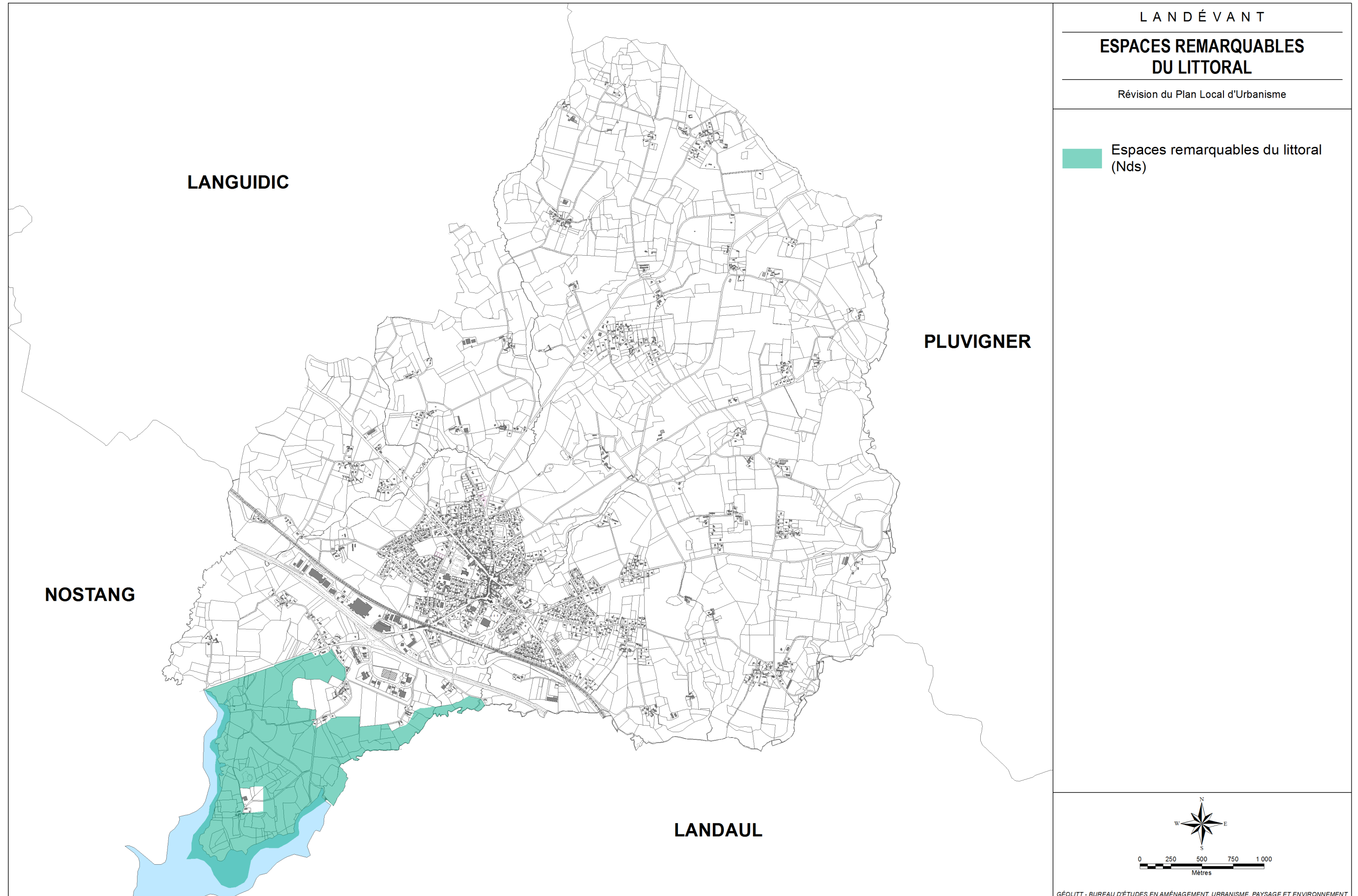
COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL

Révision du Plan Local d'Urbanisme

- Espaces remarquables terrestres
- Bande des 100 mètres à partir du rivage
- Limite des espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral :
  - à l'échelle du SCOT du Pays d'Auray
  - à l'échelle communale
  - Agglomération
  - Village
  - Hameaux et autres secteurs physiquement urbanisés







### 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'Étel ». 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 Tadorne 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'Étel 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.

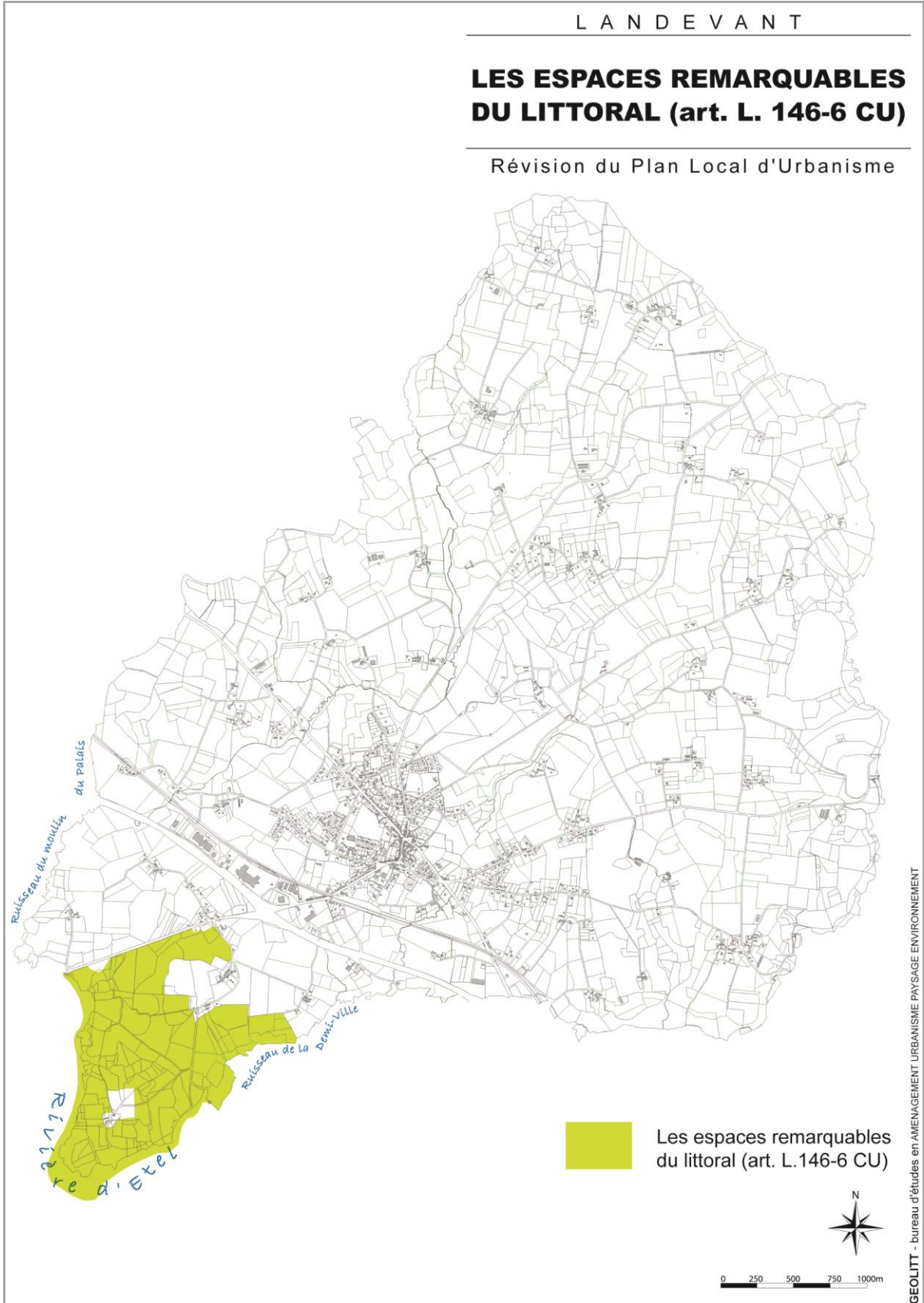
Le secteur est également une zone refuge pour les échassiers, canards car il présente une grande richesse piscicole.

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

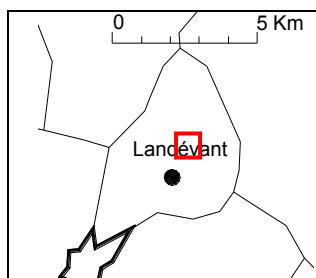
Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs sur la commune plusieurs critères ont été retenus :

- 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.



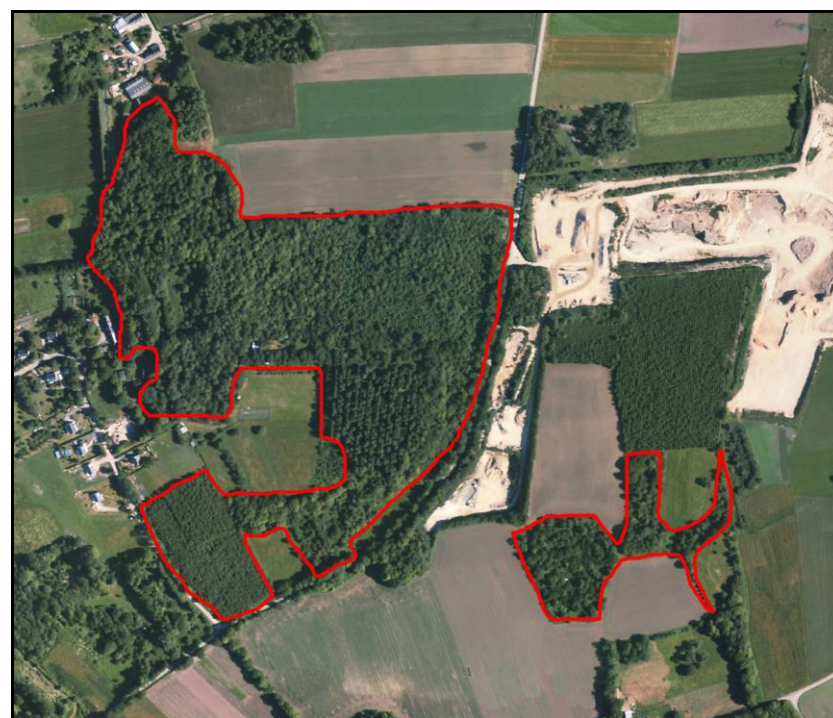
**BOISEMENT DE LA CARRIERE DE KERGANTE**

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

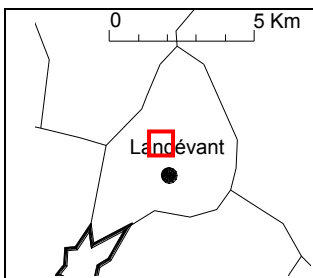


<b>Situation géographique</b>	- Boisement situé au centre du territoire communal, au nord-est du bourg de Landévant.
<b>Configuration des lieux Topographie</b>	- Massif boisé situé entre le hameau de Kerzard Izel et la carrière de Kergante. - Les autres terrains alentours sont utilisés pour l'agriculture. - Le boisement est situé sur un monticule avec une altitude variant de 40 m à 65 m NGF.
<b>Surface</b>	- Surface totale de près de 17,9 hectares.
<b>Homogénéité</b>	- Ensemble boisé dense et fermé. - Le verger est exclu du boisement à classer.
<b>Protections existantes et inventaires patrimoniaux</b>	- Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement.
<b>Essences Faune / Flore</b>	- 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.
<b>Constructions</b>	- 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.
<b>Rôle/ utilité</b>	- 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 Kerzard Izel.
<b>Dimension paysagère</b>	- 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

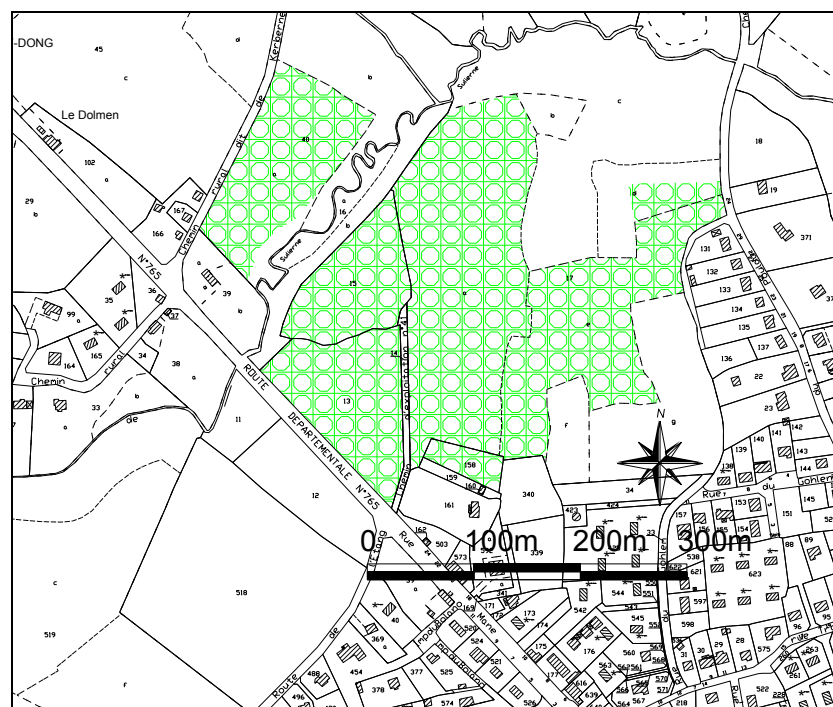
**LOCALISATION**

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme

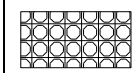
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE

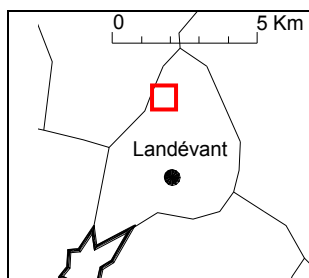


EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PROJET DE REVISION DU PLU



<b>Situation géographique</b>	- Boisement situé au centre ouest du territoire communal. - Boisement situé en sortie nord-ouest du bourg le long de la RD 765.
<b>Configuration des lieux Topographie</b>	- Massif boisé situé autour de la zone humide liée au ruisseau de Sulierne. - Boisement appartenant à la vallée boisée et naturelle du Sulierne en limite d'agglomération de Landévant. - Le relief est peu marqué. L'altitude varie de 15 à 25 m NGF.
<b>Surface</b>	- Surface totale de près de 9,8 hectares.
<b>Homogénéité</b>	- Boisement dense et fermé. - Boisement situé de part et d'autre du ruisseau du Sulierne. Les rives et les prairies humides associées ne sont pas classées.
<b>Protections existantes et inventaires patrimoniaux</b>	- Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement.
<b>Essences Faune / Flore</b>	- 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.
<b>Construction</b>	- 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.
<b>Rôle / utilité</b>	- Boisement présentant un intérêt biologique intrinsèque fort. - Le boisement permet de participer à l'autoépuration des eaux du bassin versant du ruisseau du Sulierne. - Le chemin creux est entretenu et bien conservé et sert de sentier de randonnée.
<b>Dimension paysagère</b>	- Le boisement ferme le paysage de la vallée humide du Sulierne. - 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**

L a n d é v a n t

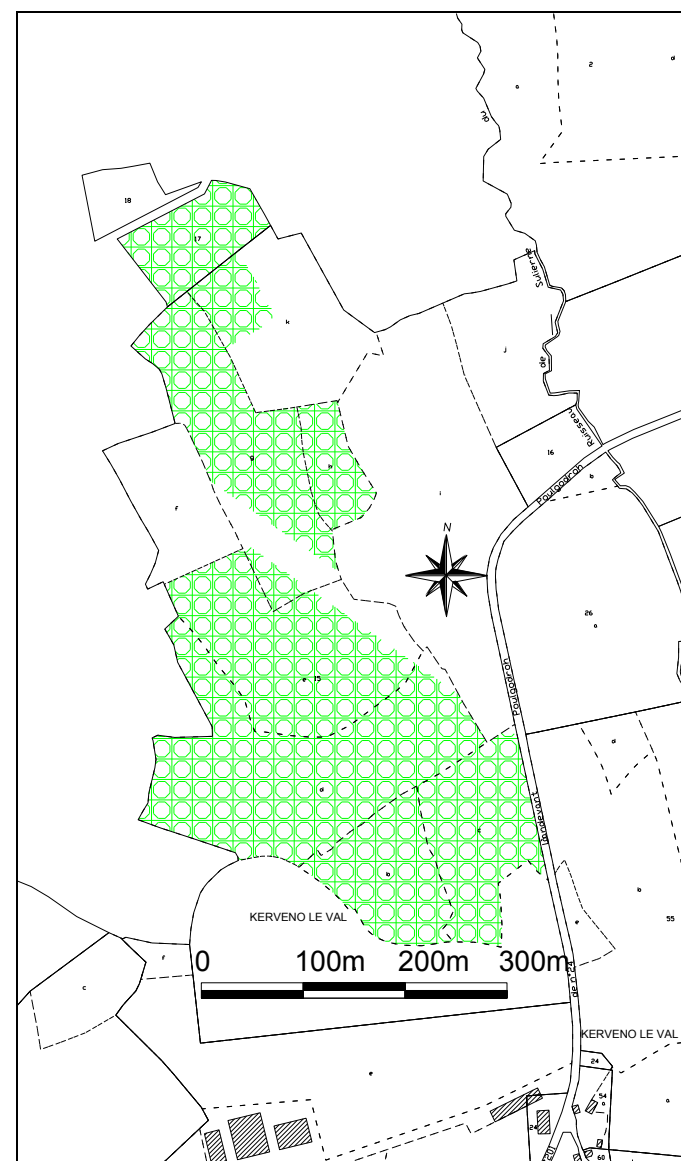
**LOCALISATION**

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



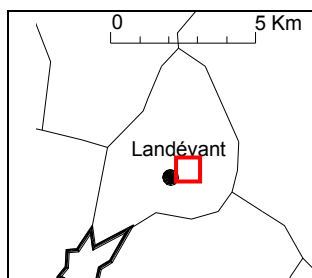
EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE  
DU PROJET DE REVISION DU PLU



<b>Situation géographique</b>	- Boisement situé au nord-ouest du territoire communal, à proximité du Pont de Sulierne.
<b>Configuration des lieux Topographie</b>	- Massif boisé situé en milieu de zone agricole. - Massif boisé situé dans la continuité d'une zone boisée de Languidic. - Massif boisé se développant sur les versants d'un sursaut topographique dominant le ruisseau du Pont de Sulierne. - L'altitude varie entre 25 à 55 m NGF.
<b>Surface</b>	- Surface totale de près de 13,02 hectares.
<b>Homogénéité</b>	- Boisement homogène dans sa composition floristique. - Boisement d'un seul tenant, dense et peu structuré.
<b>Protections existantes et inventaires patrimoniaux</b>	- Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement.
<b>Essences Faune / Flore</b>	- Le boisement est constitué d'espèces caducifoliées typiques de la région avec des châtaigniers, chênes et bouleaux. - Des espèces de résineux sont localisées.
<b>Construction</b>	- Il n'existe aucune construction dans la surface à classer. - La servitude liée au transport de l'énergie électrique est prise en compte
<b>Rôle / utilité</b>	- 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 Sulierne.
<b>Dimension paysagère</b>	- 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**

L a n d é v a n t

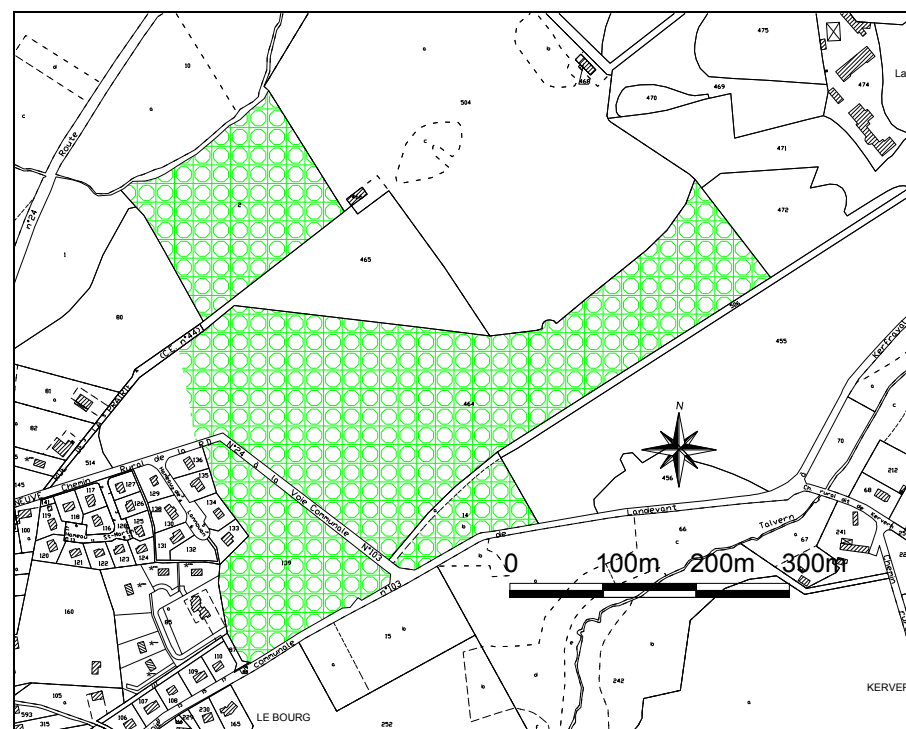
**LOCALISATION**

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme

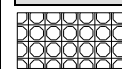
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE  
DU PROJET DE REVISION DU PLU

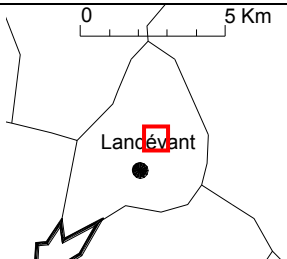
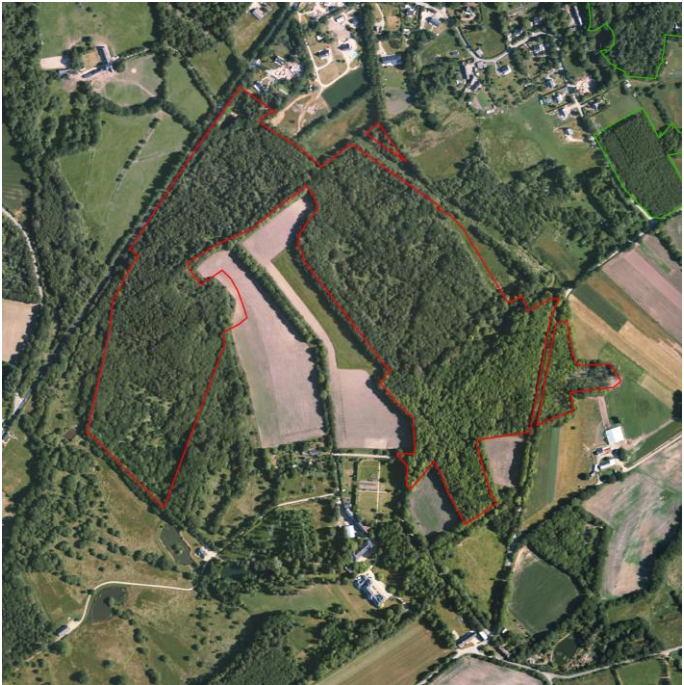
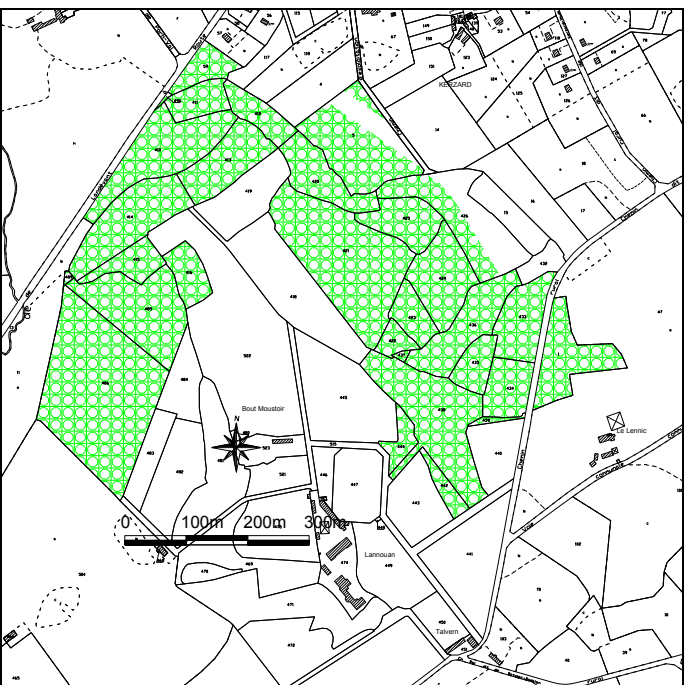





<b>Situation géographique</b>	- Boisement situé au centre du territoire communal, à la sortie nord-est du bourg de Landévant.
<b>Configuration des lieux Topographie</b>	- Massif boisé lié au domaine du château de Lannouan. - Le boisement se situe à la limite du bourg dans des espaces à vocation agricole et naturelle. - Massif boisé sans relief prononcé variant d'une altitude de 20 m à 35 m NGF.
<b>Surface</b>	- Surface totale de près de 14,9 hectares.
<b>Homogénéité</b>	- 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.
<b>Protections existantes et inventaires patrimoniaux</b>	- Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement.
<b>Essences Faune / Flore</b>	- 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.
<b>Construction</b>	- Le boisement appartient à la propriété du château de Lannouan mais celui-ci est exclu de la surface boisée à classer.
<b>Rôle / utilité</b>	- Le boisement est intégré dans une propriété privée inaccessible. Seule la portion de boisement extérieure est traversée par des sentiers de randonnée fréquentés.
<b>Dimension paysagère</b>	- 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.

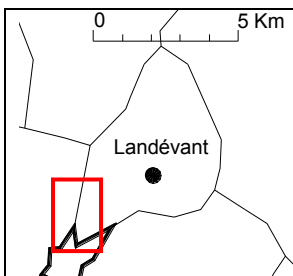


Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche



 <p>0 5 Km Landévant</p>	<p><b>BOISEMENT DU LENNIC</b></p>	<p>L a n d é v a n t</p> <hr/> <p><b>LOCALISATION</b></p> <hr/> <p>Révision du Plan Local d'Urbanisme</p>																		
<p style="text-align: center;">EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE</p> 		<table border="1"> <tr> <td><b>Situation géographique</b></td> <td>- Boisement situé au centre du territoire communal, au nord-est du bourg de Landévant.</td> </tr> <tr> <td><b>Configuration des lieux Topographie</b></td> <td>- Massif boisé appartenant au domaine du château de Lannouan. - Le boisement dans la propriété du château qui est entouré d'espaces à vocation agricole et naturelle. - Massif boisé situé sur un petit monticule peu prononcé passant d'une altitude variant de 30 m à 45 m NGF.</td> </tr> <tr> <td><b>Surface</b></td> <td>- Surface totale de près de 28,7 hectares.</td> </tr> <tr> <td><b>Homogénéité</b></td> <td>- 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 Kerdreïn.</td> </tr> <tr> <td><b>Protections existantes et inventaires patrimoniaux</b></td> <td>- Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement.</td> </tr> <tr> <td><b>Essences Faune / Flore</b></td> <td>- 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.</td> </tr> <tr> <td><b>Constructions</b></td> <td>- 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</td> </tr> <tr> <td><b>Rôle / utilité</b></td> <td>- Le boisement est intégré dans une propriété privée inaccessible.</td> </tr> <tr> <td><b>Dimension paysagère</b></td> <td>- 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.</td> </tr> </table>	<b>Situation géographique</b>	- Boisement situé au centre du territoire communal, au nord-est du bourg de Landévant.	<b>Configuration des lieux Topographie</b>	- Massif boisé appartenant au domaine du château de Lannouan. - Le boisement dans la propriété du château qui est entouré d'espaces à vocation agricole et naturelle. - Massif boisé situé sur un petit monticule peu prononcé passant d'une altitude variant de 30 m à 45 m NGF.	<b>Surface</b>	- Surface totale de près de 28,7 hectares.	<b>Homogénéité</b>	- 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 Kerdreïn.	<b>Protections existantes et inventaires patrimoniaux</b>	- Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement.	<b>Essences Faune / Flore</b>	- 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.	<b>Constructions</b>	- 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	<b>Rôle / utilité</b>	- Le boisement est intégré dans une propriété privée inaccessible.	<b>Dimension paysagère</b>	- 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.
<b>Situation géographique</b>	- Boisement situé au centre du territoire communal, au nord-est du bourg de Landévant.																			
<b>Configuration des lieux Topographie</b>	- Massif boisé appartenant au domaine du château de Lannouan. - Le boisement dans la propriété du château qui est entouré d'espaces à vocation agricole et naturelle. - Massif boisé situé sur un petit monticule peu prononcé passant d'une altitude variant de 30 m à 45 m NGF.																			
<b>Surface</b>	- Surface totale de près de 28,7 hectares.																			
<b>Homogénéité</b>	- 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 Kerdreïn.																			
<b>Protections existantes et inventaires patrimoniaux</b>	- Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement.																			
<b>Essences Faune / Flore</b>	- 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.																			
<b>Constructions</b>	- 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																			
<b>Rôle / utilité</b>	- Le boisement est intégré dans une propriété privée inaccessible.																			
<b>Dimension paysagère</b>	- 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.																			
<p style="text-align: center;">EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PROJET DE REVISION DU PLU</p> 		<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  <b>Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche</b> </td> </tr> </table>	 <b>Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche</b>																	
 <b>Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche</b>																				





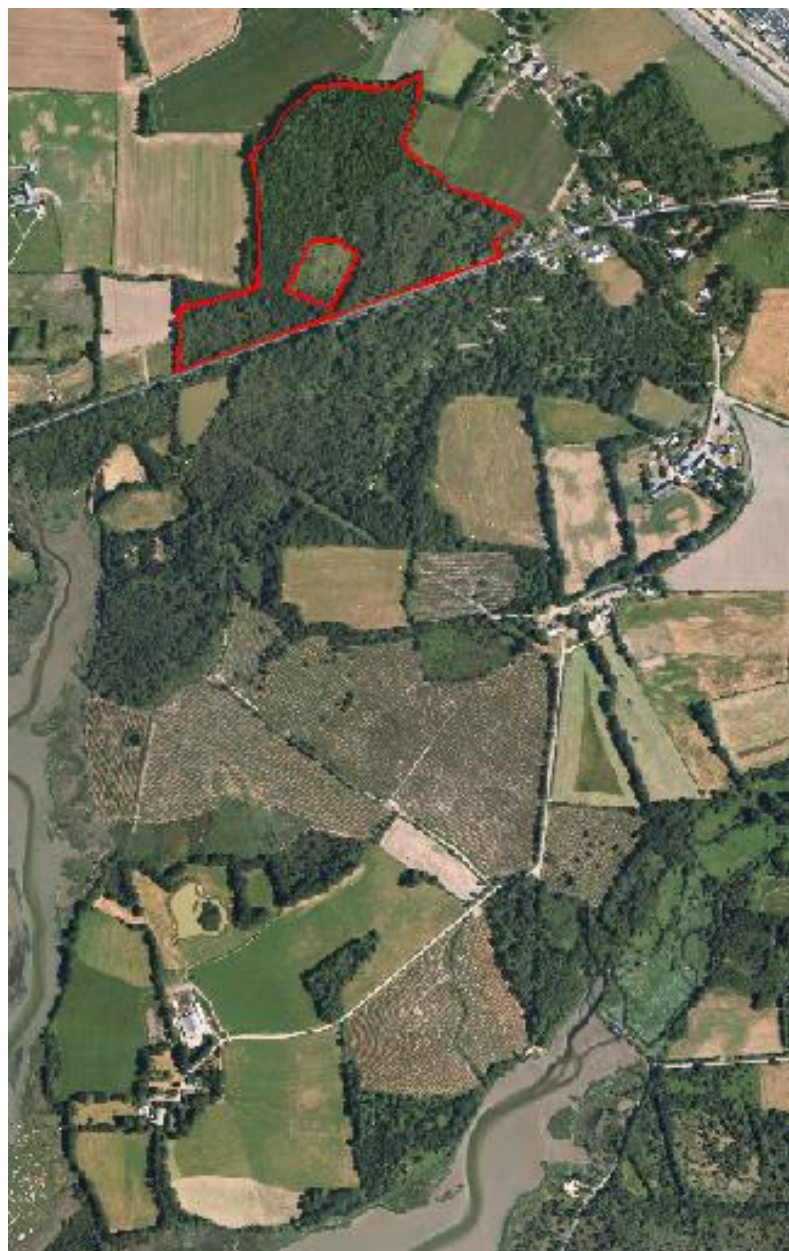
**BOISEMENT DE LA POINTE DE LISTOIR**

L a n d é v a n t

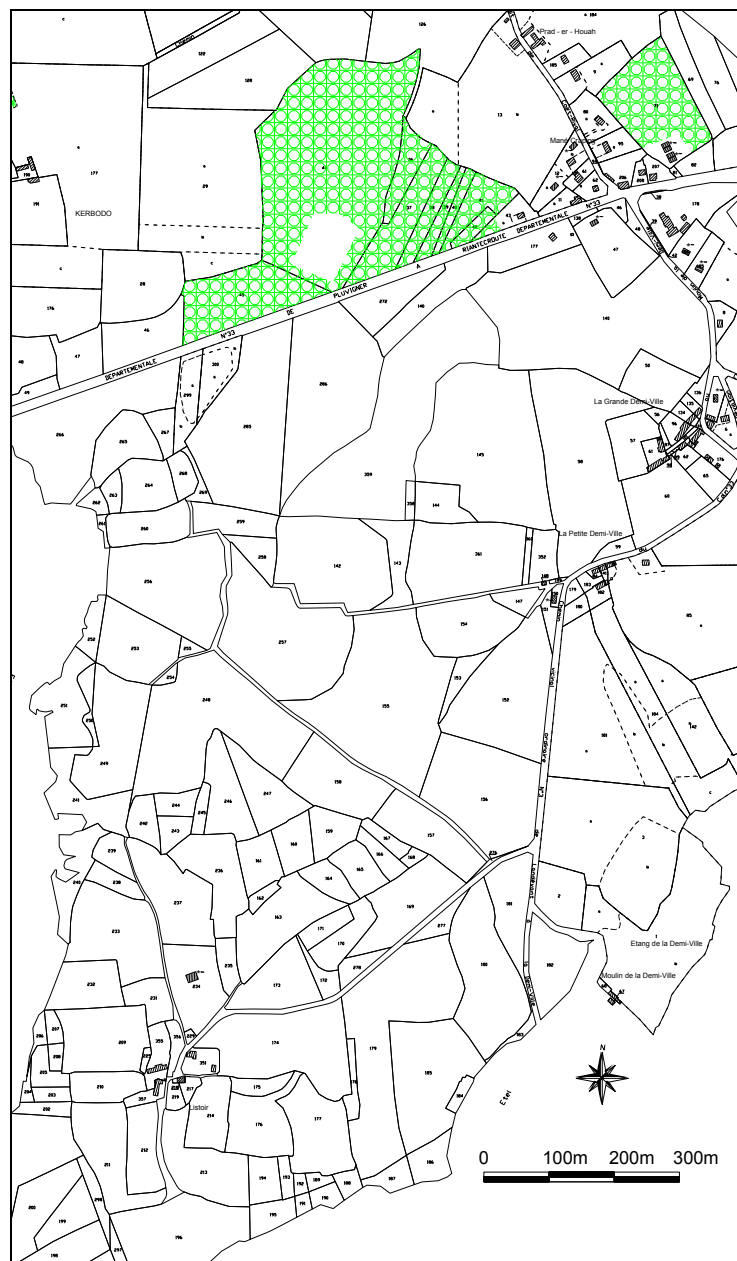
**LOCALISATION**

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme

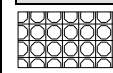
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE  
DU PROJET DE REVISION DU PLU

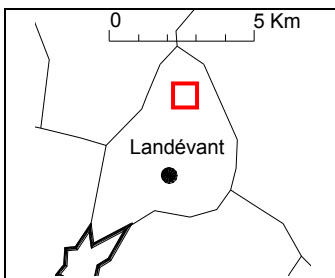


<b>Situation géographique</b>	- Boisement situé au sud-ouest du territoire communal, le long de la Ria d'Étel.
<b>Configuration des lieux Topographie</b>	- Massif boisé dominant les rivières de la Ria d'Étel. - Une enclave non boisée est présente (lande ou prairie permanente en voie d'enrichissement). - Massif boisé sans relief prononcé passant de 15 à 25 m NGF sur une longue distance.
<b>Surface</b>	- Surface totale de près de 11,7 hectares.
<b>Homogénéité</b>	- Boisement taille moyenne dominant la Ria d'Étel. - Boisement dense mais limité au sud par la RD 33.
<b>Protections existantes et inventaires patrimoniaux</b>	- 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.146-4 Code de l'urbanisme). - Boisement en limite des Espaces Naturels Sensibles du département (articles L.142-1 Code de l'urbanisme) et du site Natura 2000 de la Rivière d'Étel.
<b>Essences Faune / Flore</b>	- 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 de pins et de feuillus sur landes humides à ajoncs et bruyère.
<b>Constructions</b>	- Le site est vierge de toute construction.
<b>Rôle / utilité</b>	- Boisement présentant un intérêt écologique fort intrinsèque mais également dans le maintien des équilibres biologiques locaux. - 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 Craping), notamment pour l'avifaune.
<b>Dimension paysagère</b>	- 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 couleurs vives de la lande humide.

 Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche

**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).**





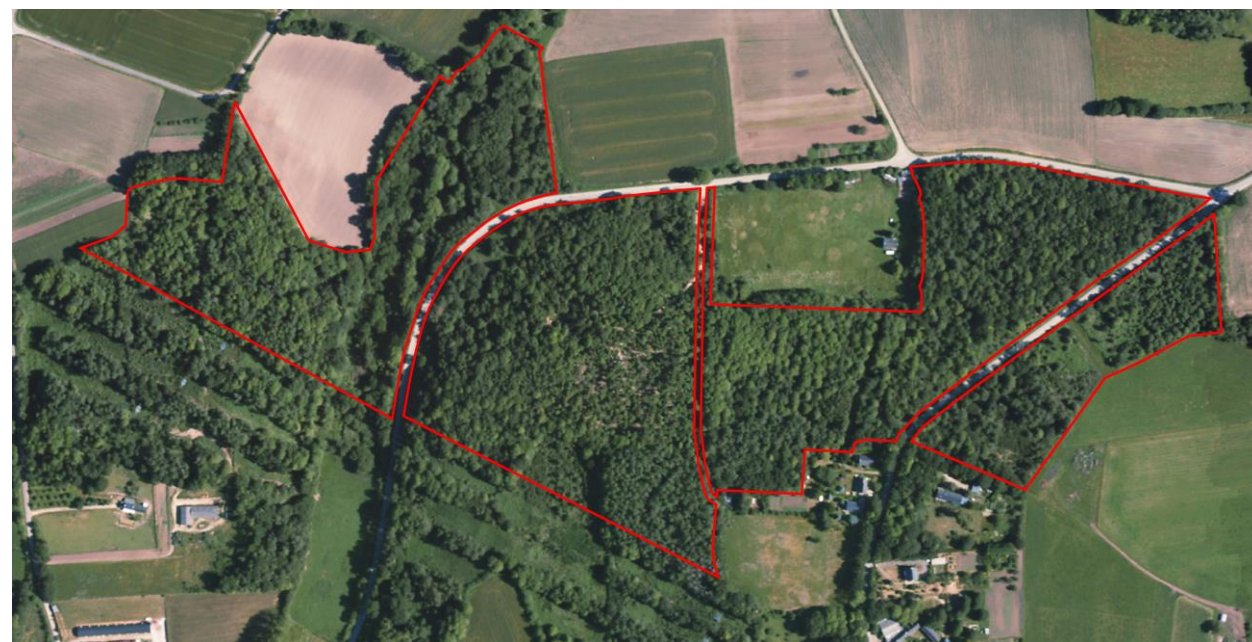
**BOISEMENT DE MANE LANEGO - KERDREIN**

L a n d é v a n t

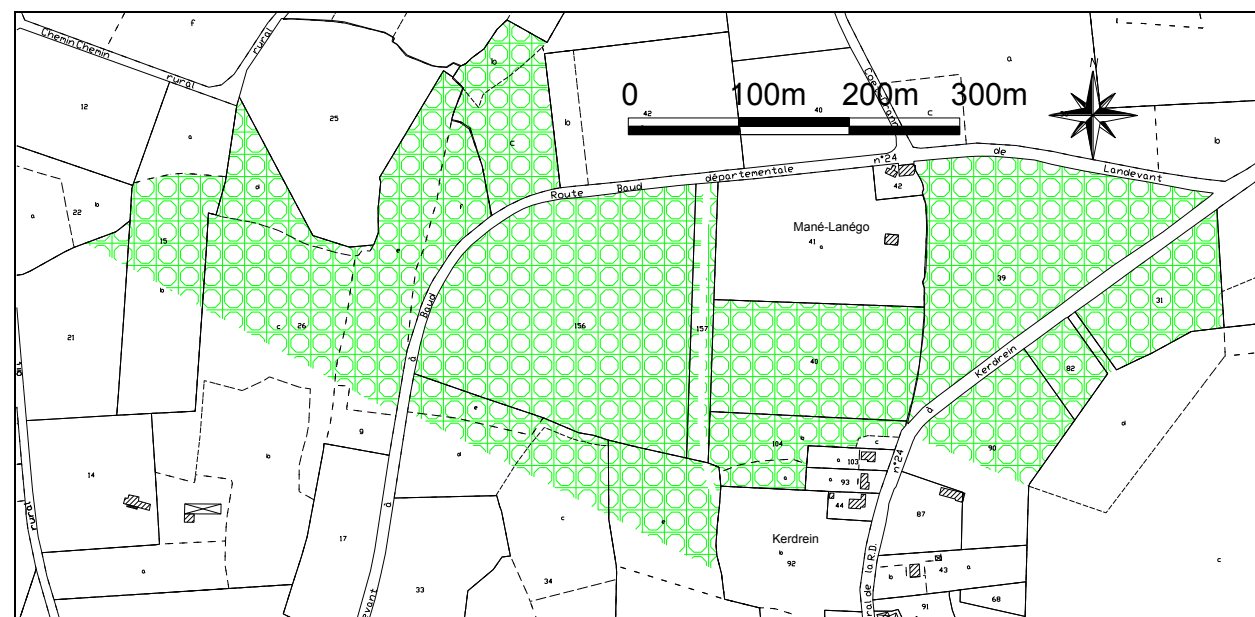
**LOCALISATION**

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIEENNE



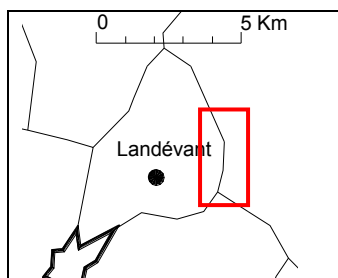
EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE  
DU PROJET DE REVISION DU PLU



<b>Situation géographique</b>	- Boisement au nord du territoire communal, à proximité du lieu-dit de Kerdrein.
<b>Configuration des lieux Topographie</b>	- Massif boisé situé en milieu de zone agricole. Des hameaux agricoles tels que Kerdrein 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.
<b>Surface</b>	- Surface totale de près de 20,54 hectares.
<b>Homogénéité</b>	- Boisement homogène dans sa composition floristique. - Boisement dense et fermé. - Boisement traversé par la RD 24 et par le chemin rural de Kerdrein.
<b>Protections existantes et inventaires patrimoniaux</b>	- Le boisement ne fait l'objet d'aucune protection particulière mise à part le présent classement.
<b>Essences Faune / Flore</b>	- 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.
<b>Construction</b>	- 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.
<b>Rôle / utilité</b>	- Boisement présentant un intérêt biologique intrinsèque fort. - L'espace boisé de part et d'autre du ruisseau de Mané Gagn permet de préserver la qualité des eaux et de favoriser l'autoépuration des eaux de ruissellement du bassin versant.
<b>Dimension paysagère</b>	- 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





**BOISEMENT DU RUISSEAU DE KERGOEZ**

L a n d é v a n t

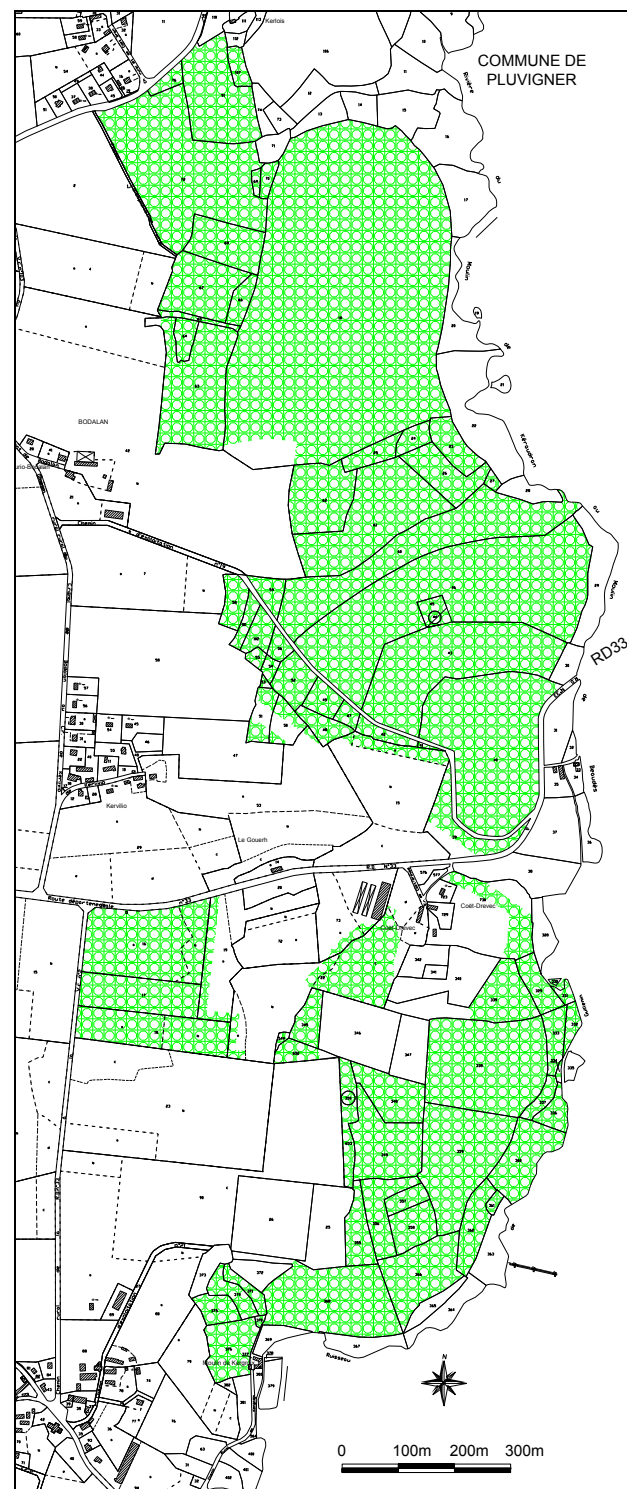
**LOCALISATION**

Révision du Plan Local  
d'Urbanisme

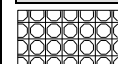
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE  
DU PROJET DE REVISION DU PLU



<b>Situation géographique</b>	- Boisement situé à l'est du territoire communal, sur les vallons dominant le ruisseau de Kergroez.
<b>Configuration des lieux Topographie</b>	- 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.
<b>Surface</b>	- Surface totale de près de 91,2 hectares.
<b>Homogénéité</b>	- Boisement de grande taille. - Boisement dense, homogène mais coupé en deux parties similaires par la RD 33. - Boisement très ouvert et ajouré.
<b>Protections existantes et inventaires patrimoniaux</b>	- Le boisement ne bénéficie d'aucune protection particulière en dehors du présent classement.
<b>Essences Faune / Flore</b>	- 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.
<b>Constructions</b>	- 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.
<b>Rôle / utilité</b>	- 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.
<b>Dimension paysagère</b>	- 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 N<sub>Ai</sub> 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.

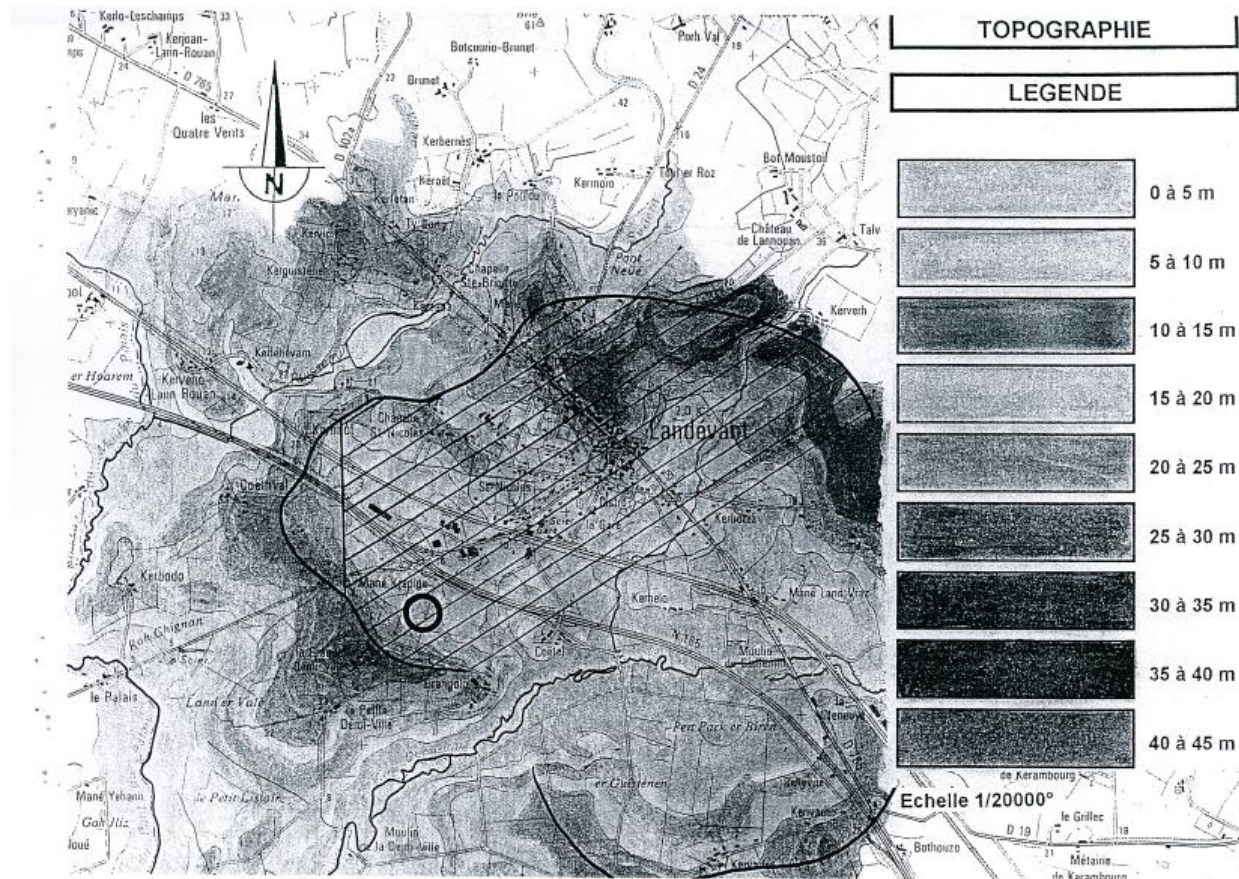
Au sein de cet amphithéâtre, la future zone d'activités occupe un versant orienté vers le Nord constituant un coteau passant de la cote 35 à la cote 6, soit une dénivellation de 27 m.

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

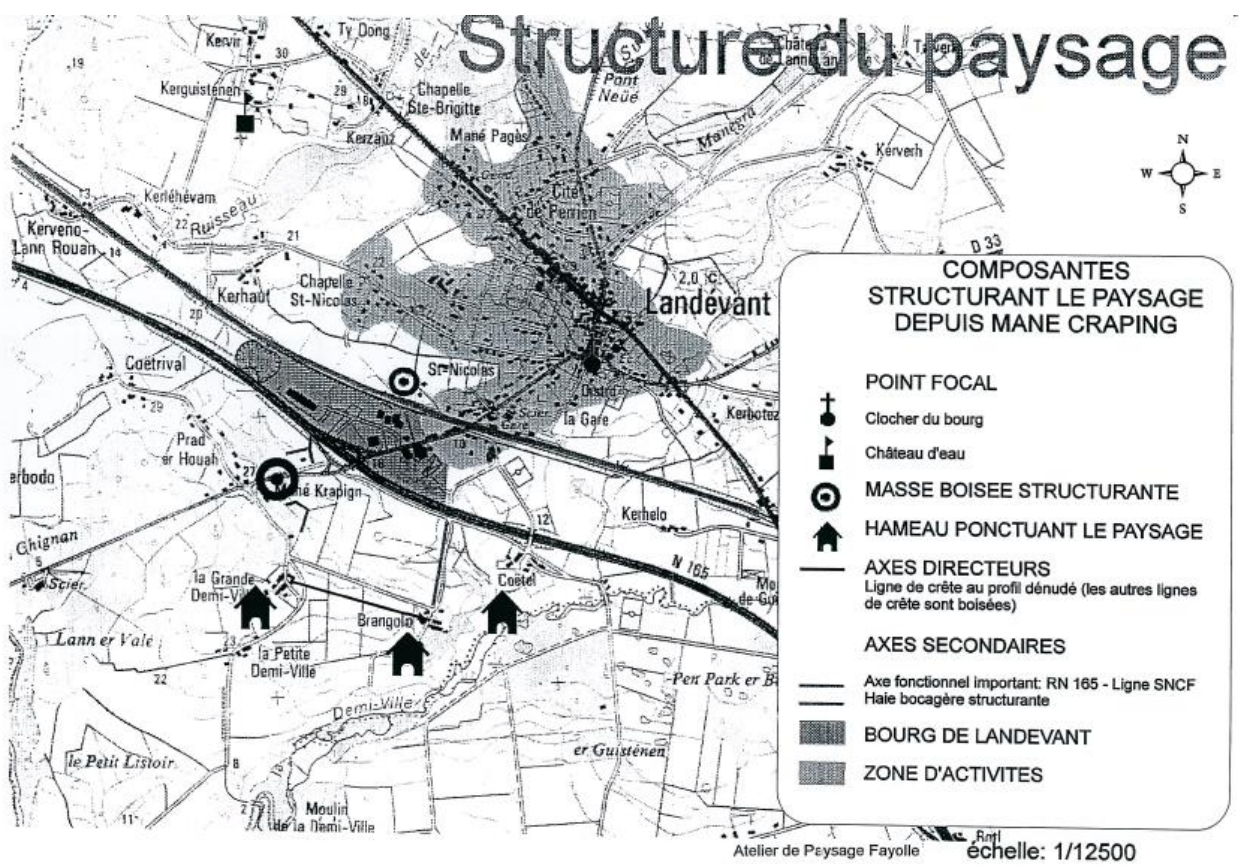
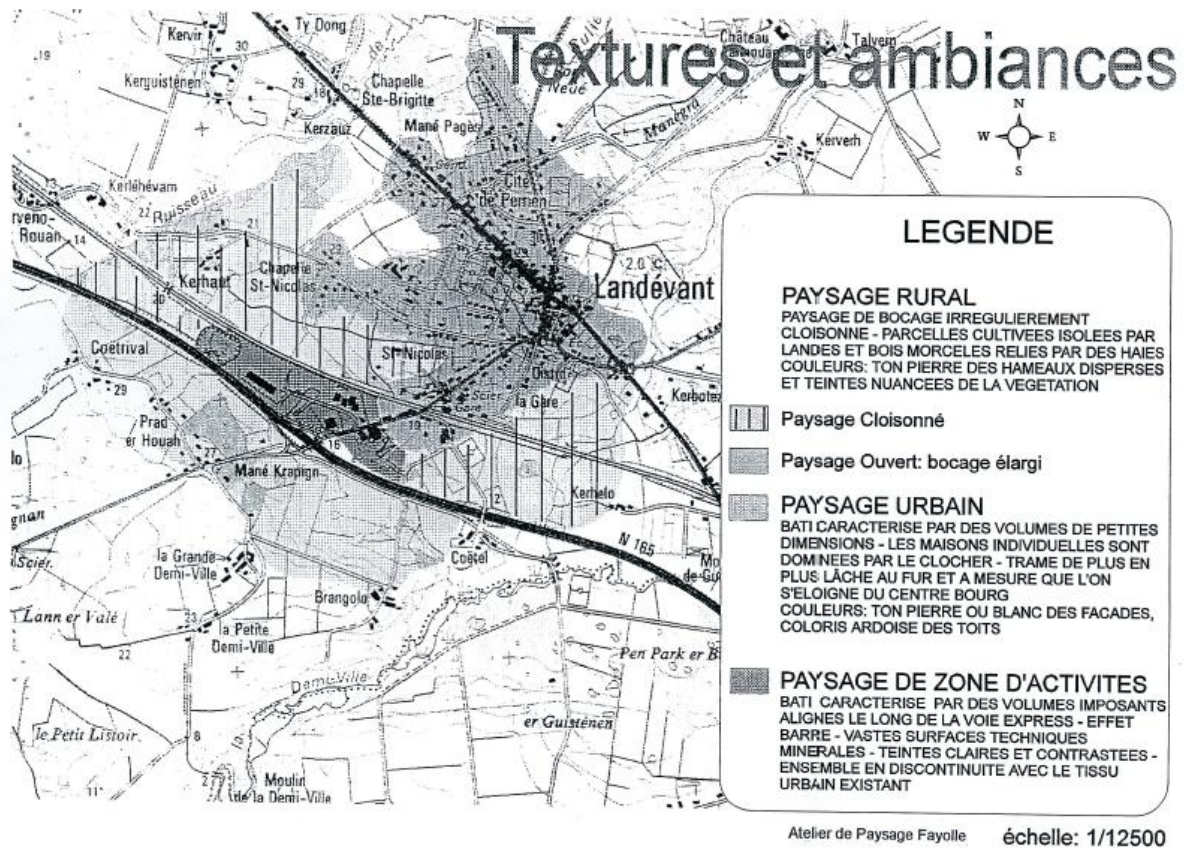
#### Masses structurantes

- 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 Coétrival, Coétel, 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 ambiance 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.

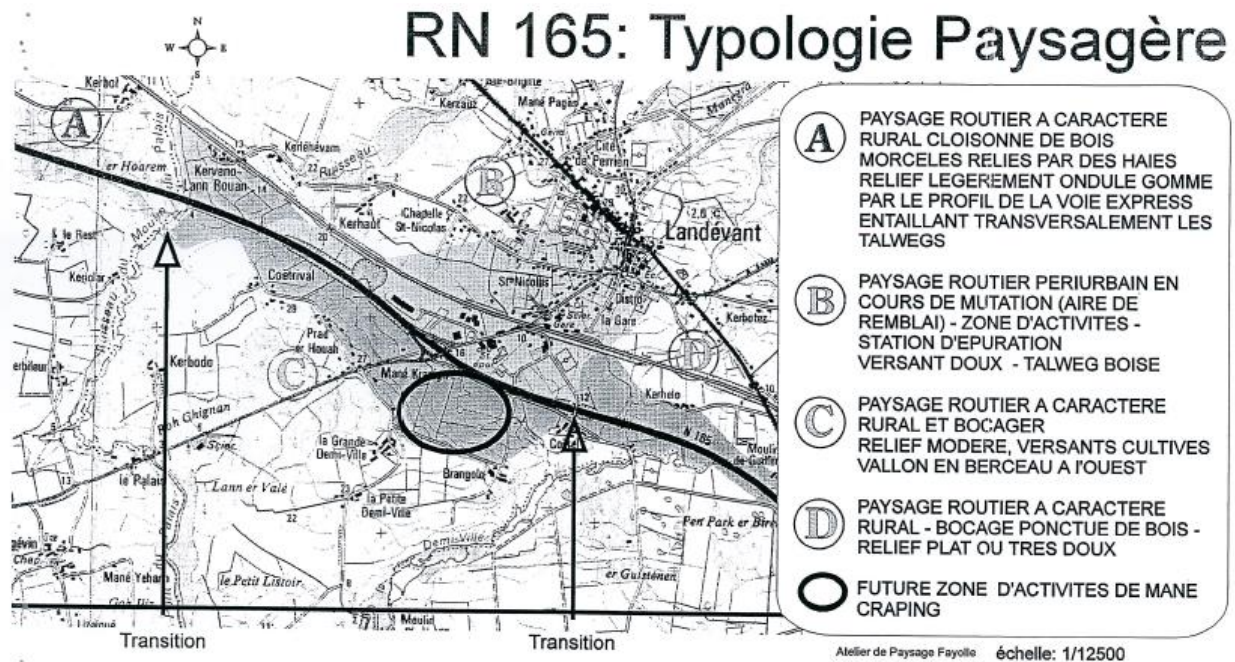
au centre bourg, sur la rue d'Auray notamment de la cour de l'école et des maisons construites le long de cette rue, des futures zones d'urbanisation, zones NAA de Saint-Nicolas et Sud Bourg.

- 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.

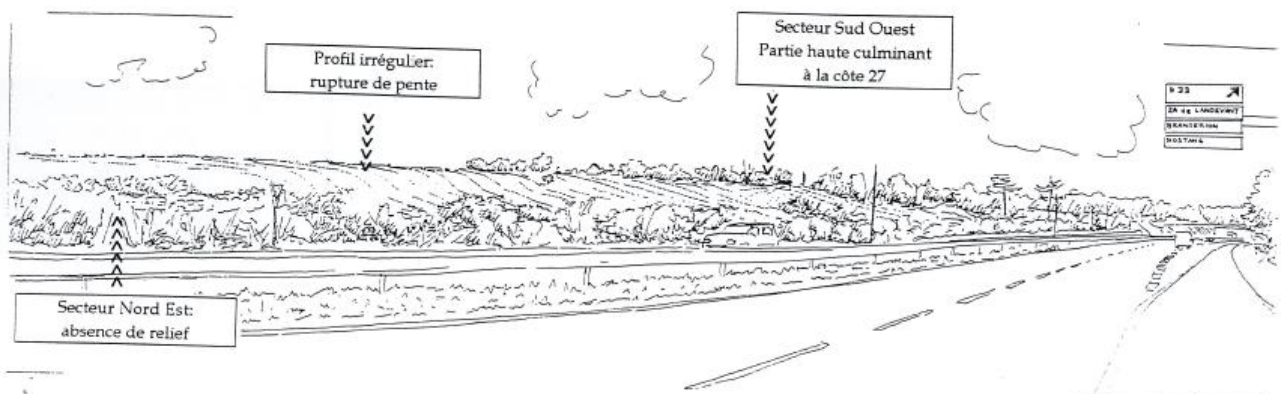
Vu de la RN 165, le site présente l'aspect d'un versant bocager et cultivé au sein d'un paysage routier à caractère rural.



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 NA1, 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 (cimetière 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 visibilité 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.

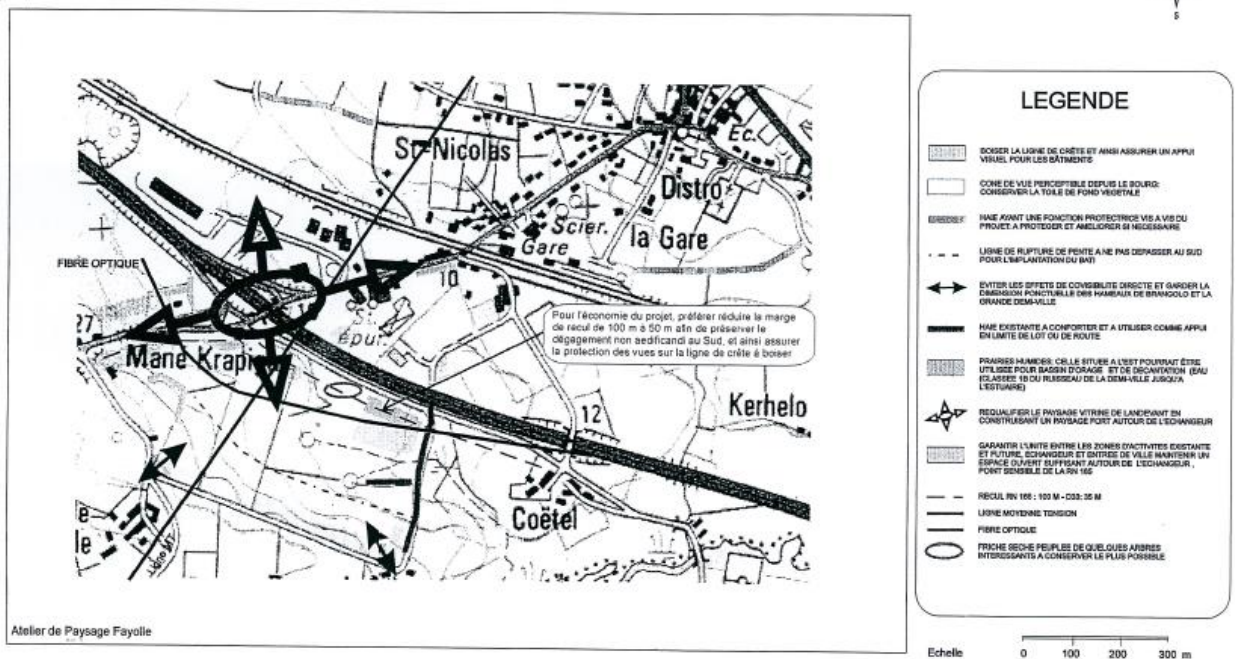
### e) Concevoir le projet en tenant compte des dispositions législatives et techniques

- 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 Kerveth : 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.

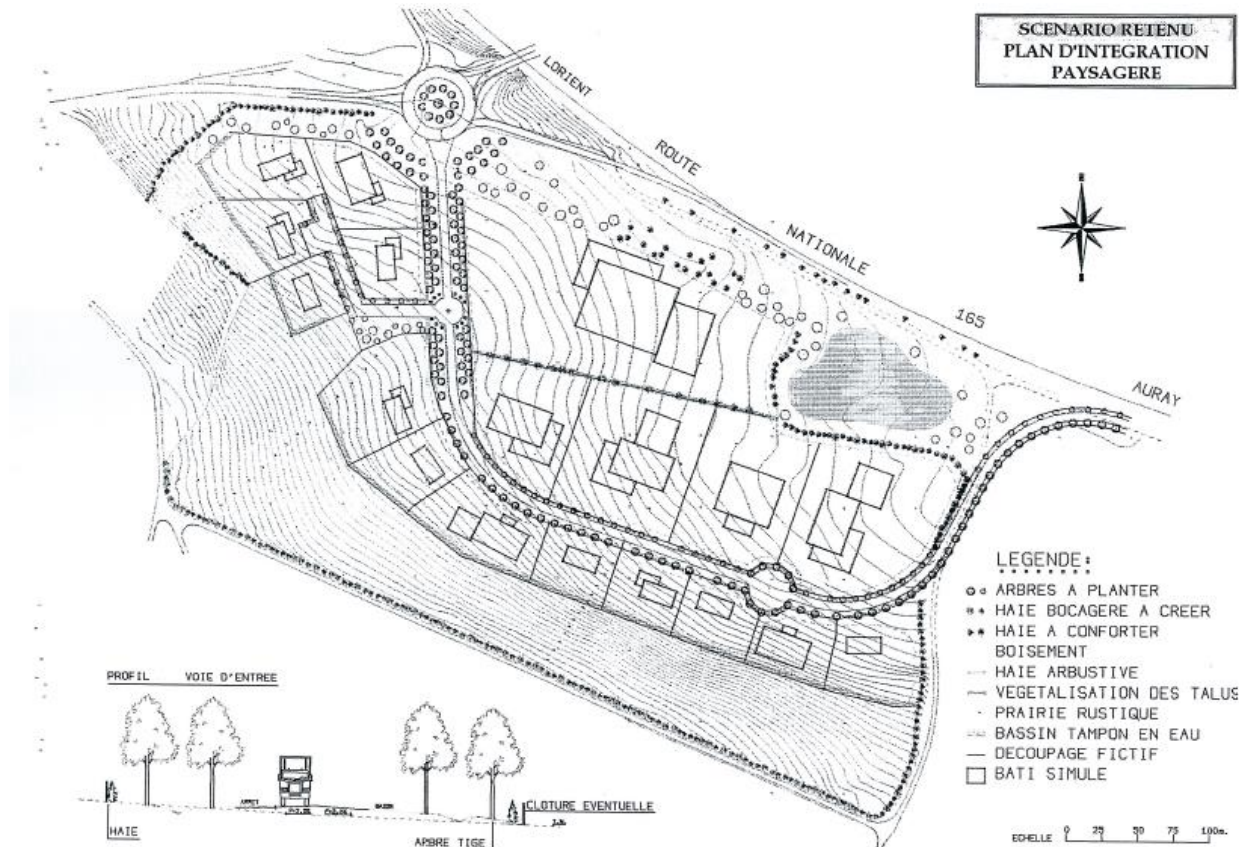
Le recul par rapport à la voie de desserte primaire est fixé au minimum à 11 m au Nord et 7 m au Sud de façon à élargir visuellement le gabarit de la voie et permettre la création d'un espace vert qui mette en valeur la façade principale de l'installation.

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 Sulie'n.

- 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 Coétrival, 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 Sulie'n 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.
- Implanter 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.

