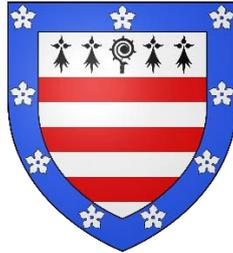


Commune de Landrévarzec



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°2

---

### Complément au rapport de présentation

#### Exposé des motifs des changements apportés

---

|                          | Prescrite le :               | Arrêtée le : | Approuvée le : |
|--------------------------|------------------------------|--------------|----------------|
| Révision générale du PLU | 14/12/2012                   | 09/06/2016   | 24/03/2017     |
| Révision allégée n°2     | 16/05/2022, et<br>30/09/2022 | 27/01/2023   |                |



## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>L'OBJET DE LA PROCEDURE .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE .....</b>  | <b>6</b>  |
| I. Cadre Territorial .....  | 6         |
| A. Le contexte administratif .....  | 6         |
| B. Contexte géographique .....  | 8         |
| II. Les caractéristiques principales du PLU en vigueur .....  | 10        |
| 1. Rappel des objectifs du PLU en vigueur .....   | 10        |
| 2. Règlement graphique applicable .....   | 10        |
| 3. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) applicables .....   | 11        |
| III. Articulation avec les documents à portée supra-communale .....   | 13        |
| 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odet .....   | 13        |
| 2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Bretagne.....  | 14        |
| 3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Odet..... | 14        |
| IV. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel .....   | 14        |
| V. Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti .....   | 14        |
| <b>PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET .....</b>   | <b>16</b> |
| I. Objet et localisation du projet de révision allégée n°2 du PLU .....   | 16        |
| A. Objet du projet .....  | 16        |
| B. Le site d'implantation et ses abords .....   | 16        |
| II. Eléments de justifications .....  | 17        |
| A. Un projet concourant à répondre à la demande en logement du territoire.....  | 17        |
| B. Des éléments paysagers préservés .....   | 17        |
| <b>DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU .....</b>  | <b>19</b> |
| I. Adaptation du règlement graphique .....  | 19        |
| <b>LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>                                | <b>22</b> |
| I. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement.....   | 22        |
| A. Rappels introductifs.....  | 22        |
| B. Grille d'analyse des incidences potentielles du projet sur l'environnement .....   | 22        |
| II. Conclusion .....  | 24        |

# L'OBJET DE LA PROCEDURE

La commune de Landrévarzec est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 24/03/2017.

Par délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2022, complétée le 30 septembre 2022, une procédure de révision allégée n°2 du PLU est engagée, considérant que le document d'urbanisme communal nécessite d'être ajusté.

**Cette procédure de révision allégée n°2 a pour objet de supprimer un « éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme » ('boisement, bosquet' situé sur la zone 2AUh de Ty Tokig, qui est par ailleurs en cours d'ouverture à l'urbanisation via une procédure de modification du PLU).**

La présente procédure de révision allégée n°2 du PLU impacte le règlement graphique du PLU.

Ce projet ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD du PLU en vigueur, puisqu'il s'inscrit dans l'axe affiché dans le PADD du PLU : « Répondre aux besoins en logements tout en maîtrisant la consommation foncière et l'étalement urbain », sans remettre en cause l'orientation n°3 « Agir pour une meilleure protection de l'environnement et pour le cadre de vie des habitants ».

**Ainsi, les orientations du PADD demeurent inchangées.**

## **Rappel de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :**

*« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »*

**Selon cette disposition du Code de l'Urbanisme, la présente procédure de révision allégée n°2 du PLU est bien fondée, puisqu'il s'agit uniquement de supprimer un « éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme », sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables.**

Le présent dossier de révision allégée n°2 du PLU de Landrévarzec comprend une évaluation des incidences du projet sur l'environnement, qui reste limitée à l'analyse des évolutions apportées au PLU ; elle est ainsi adaptée et proportionnée au projet qui sous-tend la procédure de révision allégée n°2.

**Le dossier établi dans le cadre de la présente révision allégée n°2 du PLU a été transmis à l'autorité environnementale (MRAe Bretagne) pour 'examen au cas par cas'.**

**Par Décision n°2022DKB100 du 12 octobre 2022 (en application des dispositions du livre 1er, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme), la MRAe a conclu que la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de Landrévarzec (29) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001.**

**La révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de Landrévarzec n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.**

Cet avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.

Le dossier de révision n°2 sera notifié aux personnes mentionnées à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique, qui dure 30 jours, est la phase principale d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions. Il est rappelé que dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public.

Suite à l'enquête publique, le projet de révision allégée n°2 peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

La révision allégée n°2 du PLU est ensuite approuvée par le conseil communal. Cette délibération, suivie des mesures de publicité, met un terme à la procédure.

# LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

## I. Cadre Territorial

### A. Le contexte administratif

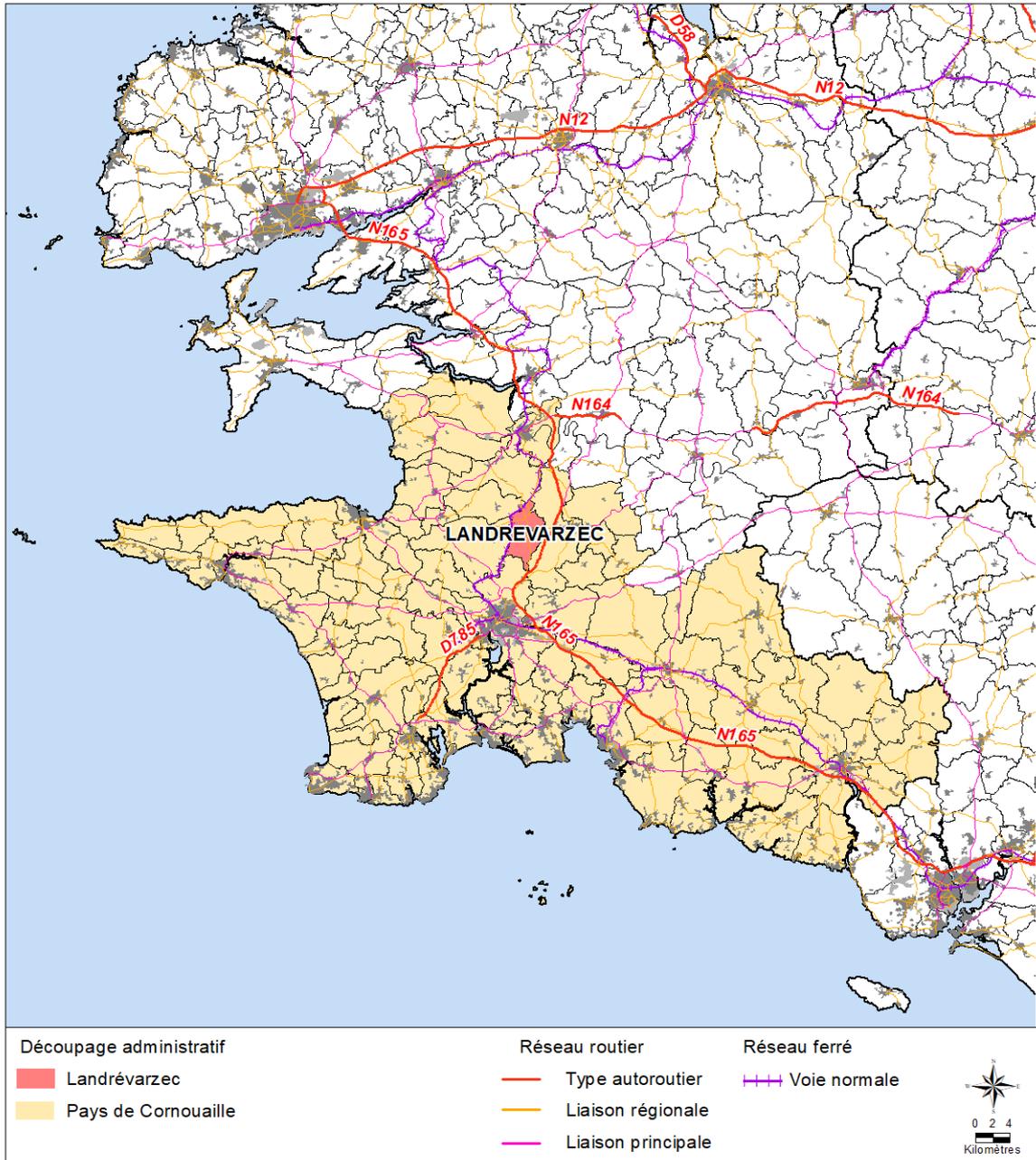
La commune de Landrévarzec fait partie :

- **Du département du Finistère,**
- **De l'arrondissement de Quimper,**
- **De la Communauté d'Agglomération de Quimper Bretagne Occidentale (QBO)** qui est constituée de 14 communes : Briec, Edern, Ergué-Gabéric, Guengat, Landrévarzec, Landudal, Langolen, Locronan, Plogonnec, Plonéis, Quéménéven et Quimper. Elle a une superficie de 479,2 km<sup>2</sup> et compte 100 620 habitants (données INSEE 2018, disponibles en mars 2022),
- **Du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Odet**, approuvé le 06 juin 2012. Il comprend l'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale et la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais,
- **Du Pays de Cornouaille.**

La commune de Landrévarzec compte 1 846 habitants (Données INSEE 2018).

Elle se situe à environ 13 km de Quimper et de son pôle d'emploi.

Localisation de la commune de Landrévarzec au sein du Finistère



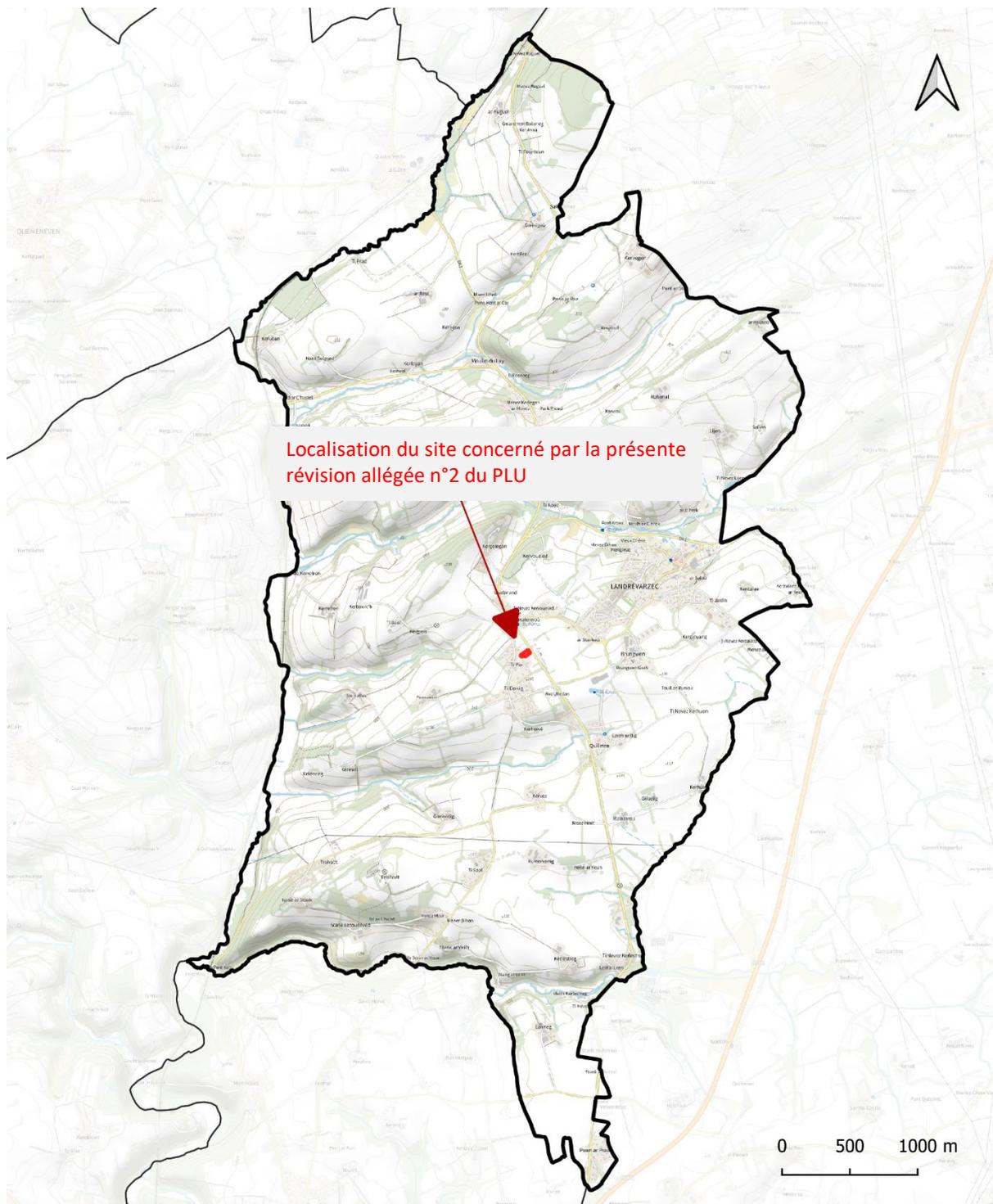
## B. Contexte géographique

Landrévarzec est une commune rurale de 2 032 hectares. Elle est limitrophe de Briec et Cast au Nord, Quéménéven et Plogonnec à l'Ouest (délimitée par le Steïr), Quimper au Sud, et de Briec à l'Est (communes délimitées par un affluent de la rive gauche du Steïr).

Selon l'atlas des enjeux paysagers du Finistère, la commune de Landrévarzec est située dans l'unité paysagère du « cœur de la Cornouaille » qui présente les caractéristiques de la Bretagne « intérieure ». Cette unité paysagère est caractérisée par une vocation agricole affirmée, son habitat dispersé et diffus, ses reliefs diversifiés, et son faible taux de boisement. L'ensemble offre un paysage qui reste ouvert, ponctué de paysages plus fermés par les écrans de vallées.

Le relief du territoire y est vallonné. Les altitudes s'y échelonnent entre 151 mètres au Nord-Est près de Ar Rouséo et 40 mètres au Sud-Ouest à Pont Quéau. Le bourg, lui, est à environ 125 mètres d'altitude.

Landrévarzec présente les caractéristiques d'une commune agricole. L'habitat s'organise autour d'un pôle principal qui correspond au bourg. Les secteurs de Ty Pin-Ty Tokig et de Quilinen constituent des pôles d'urbanisation secondaires.



Localisation du secteur de projet à l'échelle de la commune

## II. Les caractéristiques principales du PLU en vigueur

### 1. Rappel des objectifs du PLU en vigueur

Les 3 axes retenus dans le PADD du PLU de Landrévarzec approuvé le 24/03/2017 sont :

- AXE 1 – Volet social : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION MAITRISE ET REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS
- AXE 2 – Volet économique : MAINTENIR ET CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL
- AXE 3 – Volet environnemental : AGIR POUR UNE MEILLEURE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT TOUT EN PRESERVANT LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

La présente révision allégée n°2 du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD ; elle s'inscrit en particulier dans l'objectif suivant :

#### 1.2. Répondre aux besoins en logements tout en maîtrisant la consommation foncière et l'étalement urbain

##### ■ Affirmer le bourg comme pôle d'urbanisation principal de la commune

La commune de Landrévarzec souhaite que le Plan Local d'Urbanisme ne crée pas de rareté en matière de terrains constructibles, et qu'elle puisse se constituer des réserves foncières.

Pour ce faire, elle a choisi de privilégier le développement de l'urbanisation dans et autour de la principale centralité communale : le bourg. Ce choix vise à préserver les espaces naturels et agricoles communaux ainsi que de profiter des commodités qu'offre ce secteur déjà urbanisé (équipements, réseaux, ...).

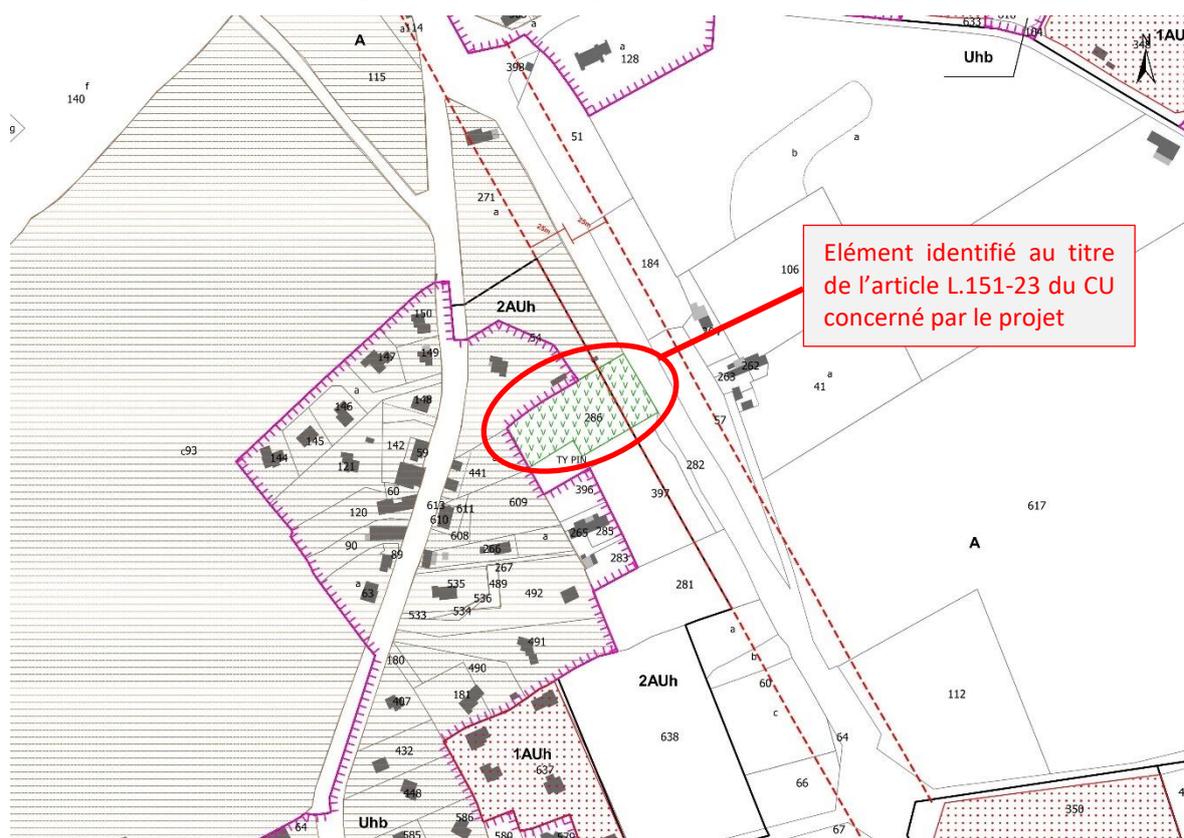
- ➔ La priorité sera d'étoffer et de développer le tissu urbain du bourg. C'est donc la majorité des terrains à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat qui seront concentrés au bourg. Il s'agit de proposer des opérations proches des équipements et des services de proximité (école, mairie, bibliothèque, terrains de sports, accueil périscolaire...), mais également à côté de lieux de détente et de loisirs (les jardins de la mare), afin de conforter et d'animer la vie locale. Dans le bourg, la commune mènera également des opérations de renouvellement urbain.
- ➔ Une certaine densification sera possible au niveau de Quilinen, bien que les possibilités de densification soient contraintes et restreintes. Il ne s'agit pas de permettre l'extension de l'urbanisation mais de permettre une densification du bâti dans l'enveloppe déjà urbanisée.
- ➔ **Par ailleurs, afin de proposer une alternative au bourg, la municipalité souhaite pouvoir conforter le secteur résidentiel de Ty Pin-Ty Tokig ; en effet, l'extension du bourg est contrainte par la présence de terres agricoles de bonne qualité, qu'il convient de préserver dans le respect de l'orientation : « 2.1. Conserver le capital agricole de la commune ».**

### 2. Règlement graphique applicable

Le projet vise à supprimer un des « éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme » identifié spécifiquement dans le PLU de Landrévarzec ;

Plus précisément, il s'agit de supprimer un 'boisement, bosquet' identifié sur le règlement graphique au Nord de la zone 2AUh de Ty Tokig, sur la parcelle cadastrale ZH0286.

## Extrait du règlement du PLU en vigueur avant la révision allégée n°2



### 3. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) applicables

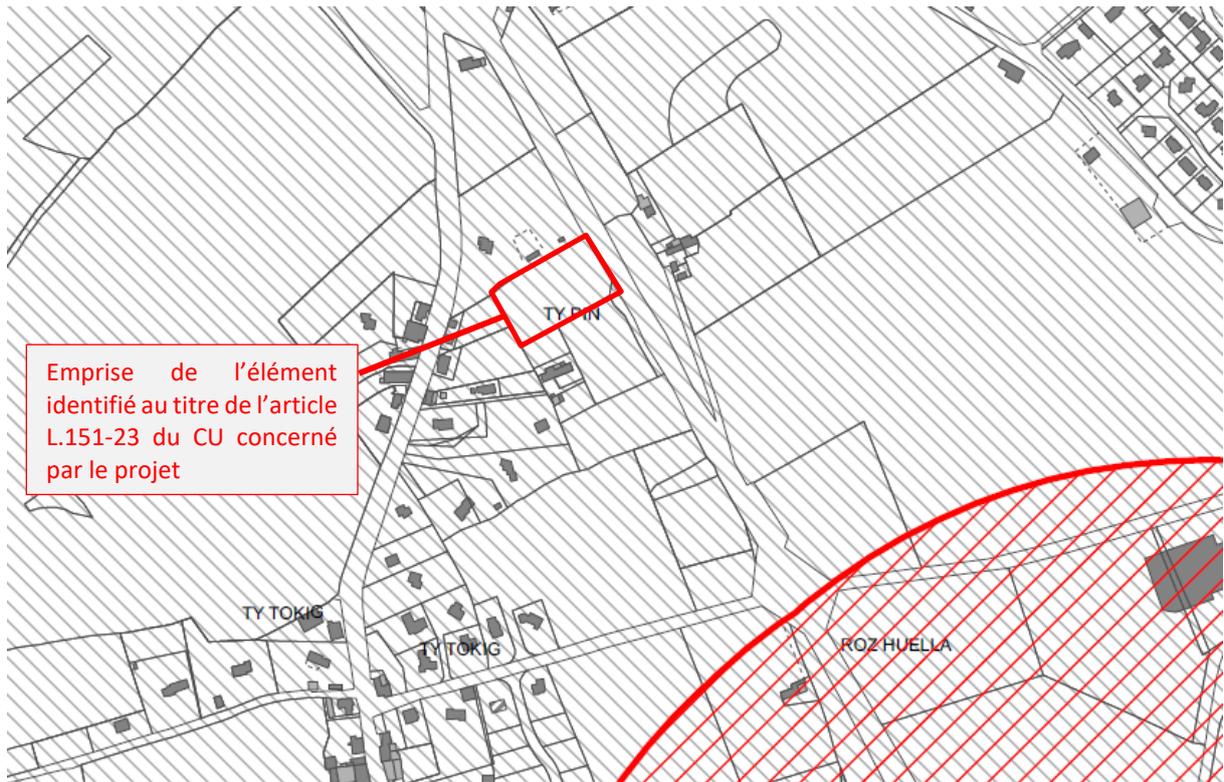
Les annexes du PLU comportent les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables à la Commune.

Ces SUP sont des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

Elles s'imposent aux demandes d'urbanisme et sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

**Le secteur du projet de la révision allégée n°2 est concerné par la Servitude d'Utilité Publique « T7 : Servitudes aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement ».**

Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique applicable au territoire de Landrévarzec



AC1 : Protection des monuments historiques classés ou inscrits



classé



T7 : Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement

## III. Articulation avec les documents à portée supra-communale

La commune de Landrévarzec n'est concernée par aucun plan de prévention de risques, mais elle est en revanche concernée par :

### 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odet

L'objet qui motive le recours à la présente procédure de révision allégée n°2 PLU de Landrévarzec est compatible avec les dispositions du SCoT de l'Odet, approuvé le 6 juin 2012.

#### PADD du SCoT

Le SCoT vise un rythme de progression démographique plus équilibré entre les intercommunalités composant son territoire. Lors de l'approbation du SCoT, en 2012, la Commune faisait partie de l'ancienne intercommunalité du Pays Glazik (fusionnée avec Quimper Occidentale le 1<sup>er</sup> janvier 2017 afin de devenir Quimper Bretagne Occidentale). Il est observé une poursuite de la croissance démographique au même rythme mais avec une diversification de la population. Il y a davantage de ménages à revenus moyens/supérieurs.

Le scénario retenu, dans le PADD du SCoT, s'appuie sur le « scénario haut » élaboré par l'INSEE pour le Pays de Cornouaille. Une estimation de population comprise entre 145 000 et 147 000 habitants est proposée pour le SCoT de l'Odet.

Ainsi, le SCoT prévoit une production globale de logements nécessaires estimée à environ 1100 logements par an, permettant d'accueillir davantage de population permanente et familiale. Environ 50% de ces logements correspondent aux besoins de croissance démographique du scénario proposé, tandis que les autres 50% servent à compenser la réduction de la taille des ménages, l'augmentation des logements vacants et des résidences secondaires, et la disparition (démolition, changement d'affectation) d'une part des résidences principales.

#### Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT :

Plus précisément, **l'objet de la présente procédure de révision allégée n°2 du PLU s'inscrit dans le projet d'aménagement global de la zone 2AUh de Ty Tokig**, qui va contribuer à l'**orientation 4.1** « Diversifier l'offre de logements neufs et les formes urbaines ».

Le SCoT précise en effet qu'en termes de statuts d'occupation, l'offre est à orienter de façon significative vers la production de logements accessibles aux ménages aux revenus modestes ou moyens, l'enjeu étant de développer les offres destinées à ces catégories de population pour mieux satisfaire leurs demandes et les retenir sur le territoire ».

De plus, en termes de formes urbaines : l'objectif d'économie foncière implique la réalisation de formes urbaines plus compactes. Les maisons individuelles en construction libre seront construites sur des parcelles en moyenne plus restreintes en surface, et de nouvelles formes urbaines, jusqu'à présent peu proposées, devront être développées : individuel libre sur des parcelles petites (par exemple : 200 à 300 m<sup>2</sup>), à moyennes (300 à 500 m<sup>2</sup>) [...] »

**Le projet de révision allégée n°2 du PLU de Landrévarzec s'inscrit dans les objectifs affichés par le SCoT de l'Odet en permettant :**

- **L'optimisation du foncier constructible ; il s'agit pour la collectivité de permettre le développement de formes urbaines plus compactes afin de favoriser la mixité sociale sur son territoire.**
- **A des ménages travaillant sur le territoire d'y habiter également, tout en étant à proximité du centre de l'agglomération du bourg.**

Par ailleurs, **l'objet de la présente procédure de révision allégée n°2 du PLU ne remet pas en cause les « objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville » définis par le SCoT, puisqu'il ne concerne qu'un élément très limité (suppression de 3357 m<sup>2</sup>).**

## 2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne

Le SRADDET Bretagne a été adopté le 18 décembre 2020 par la Région Bretagne.

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Il se substitue aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

**Le projet de révision allégée n°2 du PLU de Landrévarzec est compatible avec les objectifs du SRADDET Bretagne, dont en particulier :**

- Objectif 28. Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne. *Et le sous-objectif 28.1 Eviter la banalisation et penser l'identité des paysages dans les opérations d'aménagement, garantir un « droit à un urbanisme et une architecture de qualité pour tou.te.s.*
- Objectif 33. Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement. *Et le sous-objectif 33.1 Adapter la taille des logements aux besoins des ménages pour favoriser les parcours résidentiels, tout en évitant les situations du mal logement (surpeuplement, logement d'abord).*

## 3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Odet

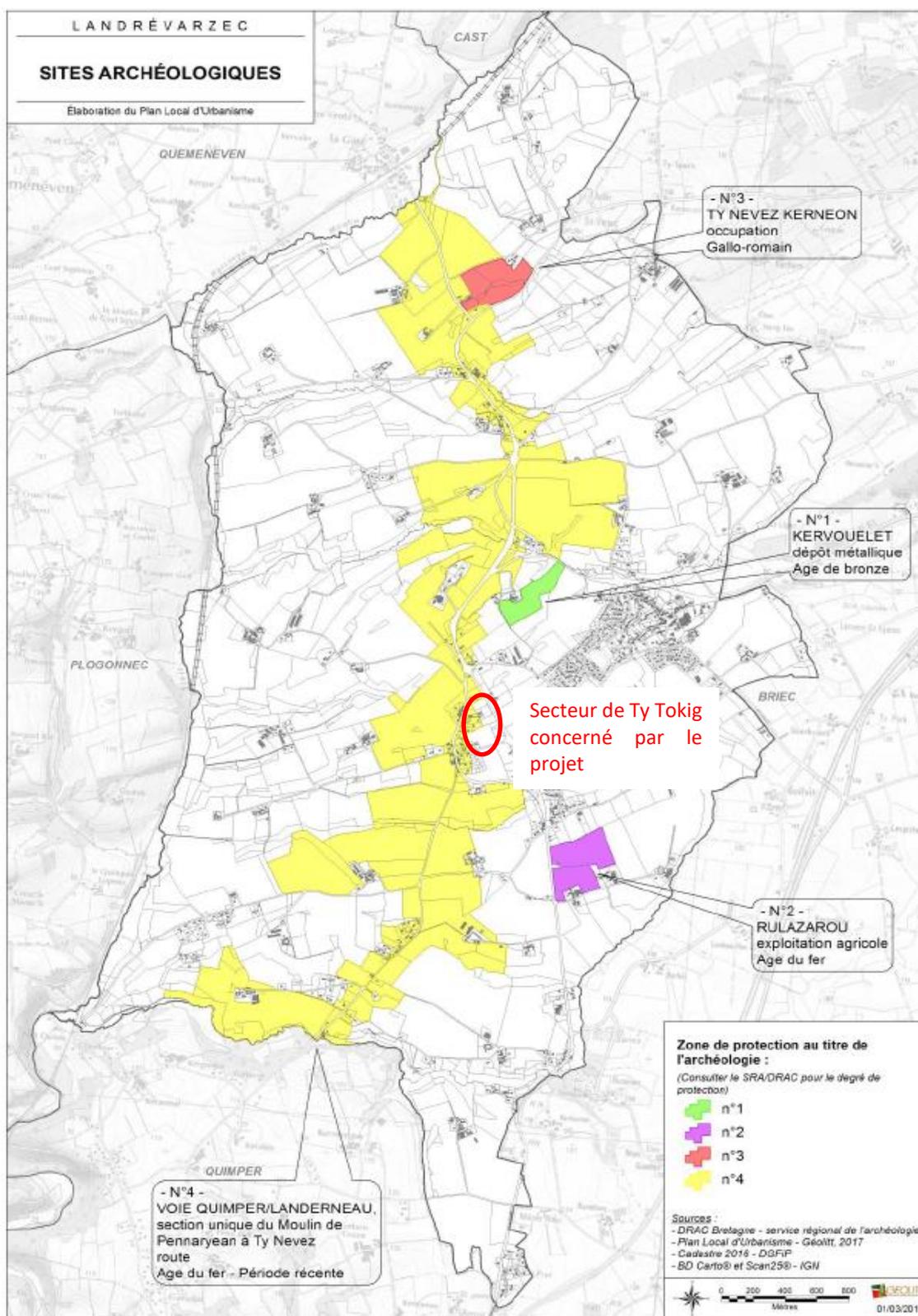
L'objet qui motive le recours à la présente procédure de révision allégée n°2 est compatible avec les objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022 à 2027 (adopté le 3 mars par le comité de bassin Loire-Bretagne, et dont le programme de mesures arrêté le 18 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin est entré en vigueur le 4 avril 2022), et du SAGE de l'Odet (approuvé par arrêté préfectoral le 20 février 2017) et n'engendre pas d'incidence particulière sur l'eau.

## IV. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

La commune de Landrévarzec n'est ni concernée par aucune ZNIEFF, ni ZICO, ni site Natura 2000 ou zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

## V. Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti

Landrévarzec possède 4 zones de présomption de prescription archéologique. **Le site de projet n'est pas concerné par l'une de ces zones mais il se situe à proximité immédiate de la zone de protection autre de l'archéologie n°4.**



Extrait du PLU opposable sur les sites archéologiques

La Commune a également sur son territoire 1 site identifié et protégé au titre des monuments historiques : la chapelle et la fontaine Notre Dame de Quilinen, calvaire voisin (09/10/1990). Le territoire communal est impacté par le périmètre de protection d'un autre édifice, classé monument historique, implanté sur la commune de Briec (la chapelle Saint-Vennec avec son calvaire et sa fontaine – 29/04/1955). **Le site du projet n'est pas concerné par la Servitude d'Utilité Publique relative à la protection de ces monuments historiques.**

# PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET

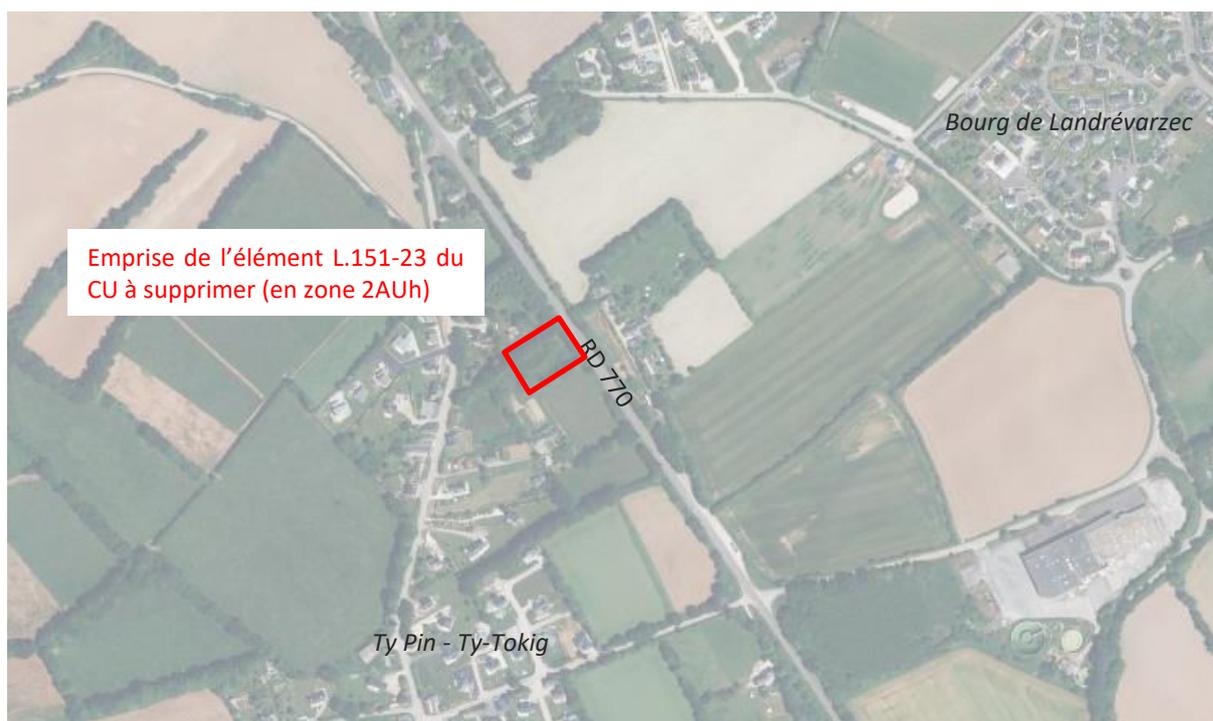
## I. Objet et localisation du projet de révision allégée n°2 du PLU

### A. Objet du projet

L'objet de la révision allégée n°2 du PLU de Landrévarzec porte sur la suppression d'un « éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme » ('boisement, bosquet' situé sur la zone 2AUh de Ty Tokig, qui est par ailleurs en cours d'ouverture à l'urbanisation via une procédure de modification n°1 du PLU). Il s'agit donc d'adapter le règlement graphique.

### B. Le site d'implantation et ses abords

Le site de projet se situe en continuité du quartier de Ty Pin-Ty Tokig, à l'Ouest de la RD 770. Le secteur de Ty Pin-Ty Tokig est un pôle secondaire d'urbanisation à l'échelle communale. Le tissu urbain y est moins dense qu'au bourg et est caractérisé par la prédominance de maisons d'habitation pavillonnaires.



## II. Éléments de justifications

### A. Un projet concourant à répondre à la demande en logement du territoire

En raison de sa situation géographique, la commune de Landrévarzec a une facilité d'accès aux bassins d'emploi de Quimper et de Briec. Elle joue ainsi un rôle d'accueil résidentiel préférentiel à l'échelle de Quimper Bretagne Occidentale.

Ainsi, la population communale est en croissance depuis plus de 50 ans. En particulier, entre 2013 et 2018, elle a connu un taux de croissance de plus de 0,7% contre un taux de plus de 0,2 à l'échelle de Quimper Bretagne Occidentale. Le solde migratoire étant nul, cette croissance a été exclusivement due au solde naturel : la commune compte donc bon nombre de ménages jeunes et actifs. Néanmoins, l'offre en terrains constructibles actuelle ne permet pas d'accueillir de nouveaux ménages. La commune devrait recevoir 200 habitants supplémentaires dans les dix prochaines années pour atteindre les 2000 habitants.

La création de nouveaux logements apparaît donc nécessaire. Dans cet objectif, la commune de Landrévarzec a fait appel au CAUE du Finistère afin de prévoir l'aménagement de la zone 2AUh de Ty-Tokig, en proposant des principes d'aménagement illustrés avec une forme urbaine adaptée au site, et au contexte communal.

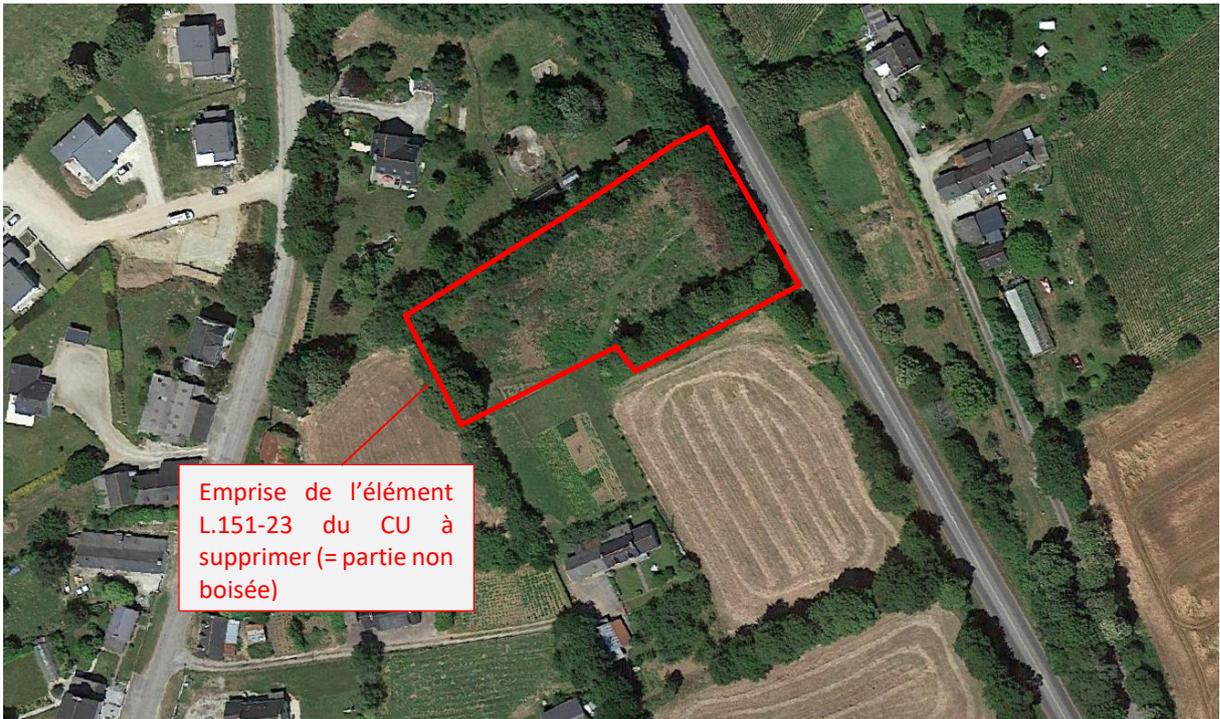
Ainsi, l'OPAC du Finistère porte aujourd'hui un projet sur ce secteur (voir procédure modification n°1 du PLU en cours). Il vise à répondre aux besoins en logement du territoire tout en tenant compte des différentes prescriptions du SCoT et du PLH. En effet, le site de projet a vocation à produire des logements accessibles à des ménages aux revenus variés dans l'objectif de pouvoir accueillir les actifs de la communauté d'agglomération sur le territoire. De plus, afin de limiter la consommation d'espace, la surface des parcelles sera comprise entre 300 et 500 m<sup>2</sup>, privilégiant également des formes urbaines plus compactes.

Compte-tenu de la configuration de la zone 2AUh de Ty-Tokig, le projet d'aménagement nécessite de mobiliser la parcelle 286 qui est actuellement identifiée comme « **élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** » au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

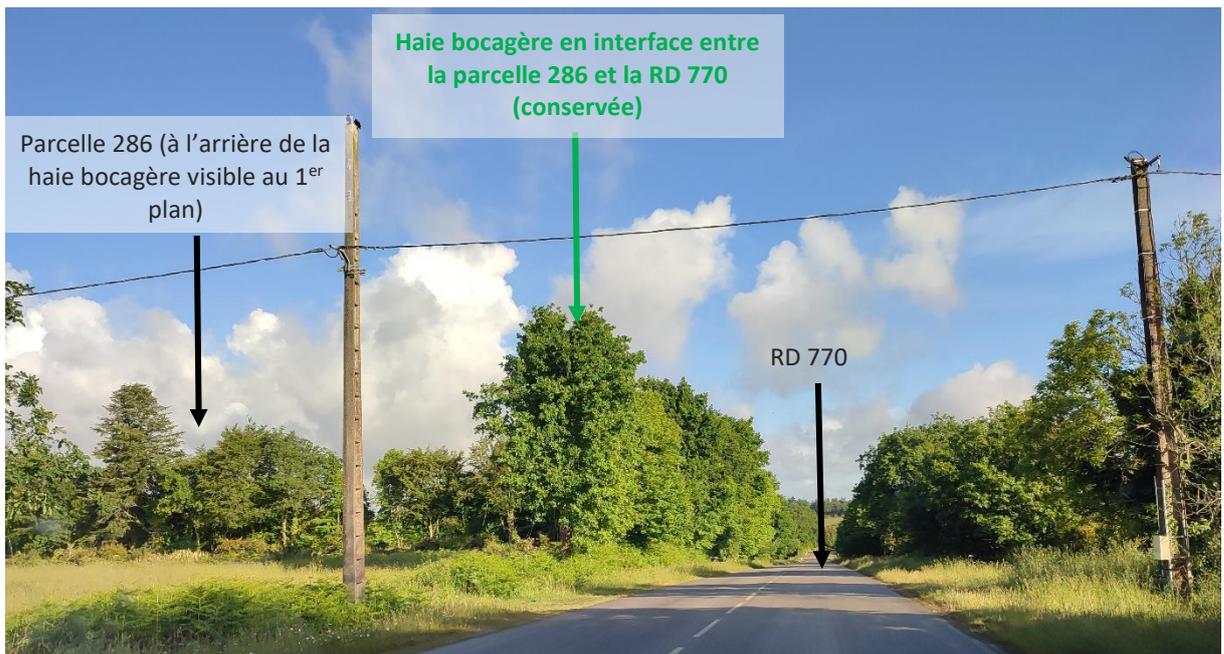
### B. Des éléments paysagers préservés

La parcelle 286, identifiée actuellement comme 'boisement, bosquet', est recouverte principalement de fougères dans sa partie centrale lui conférant une faible valeur environnementale. En revanche, une haie bocagère composée de grands sujets est présente à l'Est. Cette haie va être identifiée, dans la présente révision allégée n°2, comme étant à préserver au titre de l'article L151-23 du CU. Cette partie de la parcelle 286 est comprise dans la bande d'inconstructibilité de 25 m liée à la RD 770. Elle est en zone agricole A. Cette haie joue un rôle de tampon entre le site du projet OPAC et la RD 770.

De plus, une autre haie est présente sur la limite nord du site, également identifiée comme à protéger au titre de l'article L151-23 du CU. Le projet d'aménagement de la zone 2AUh de Ty-Tokig n'a pas vocation à porter atteinte à ces éléments du patrimoine naturel.



Vue aérienne du site de projet.



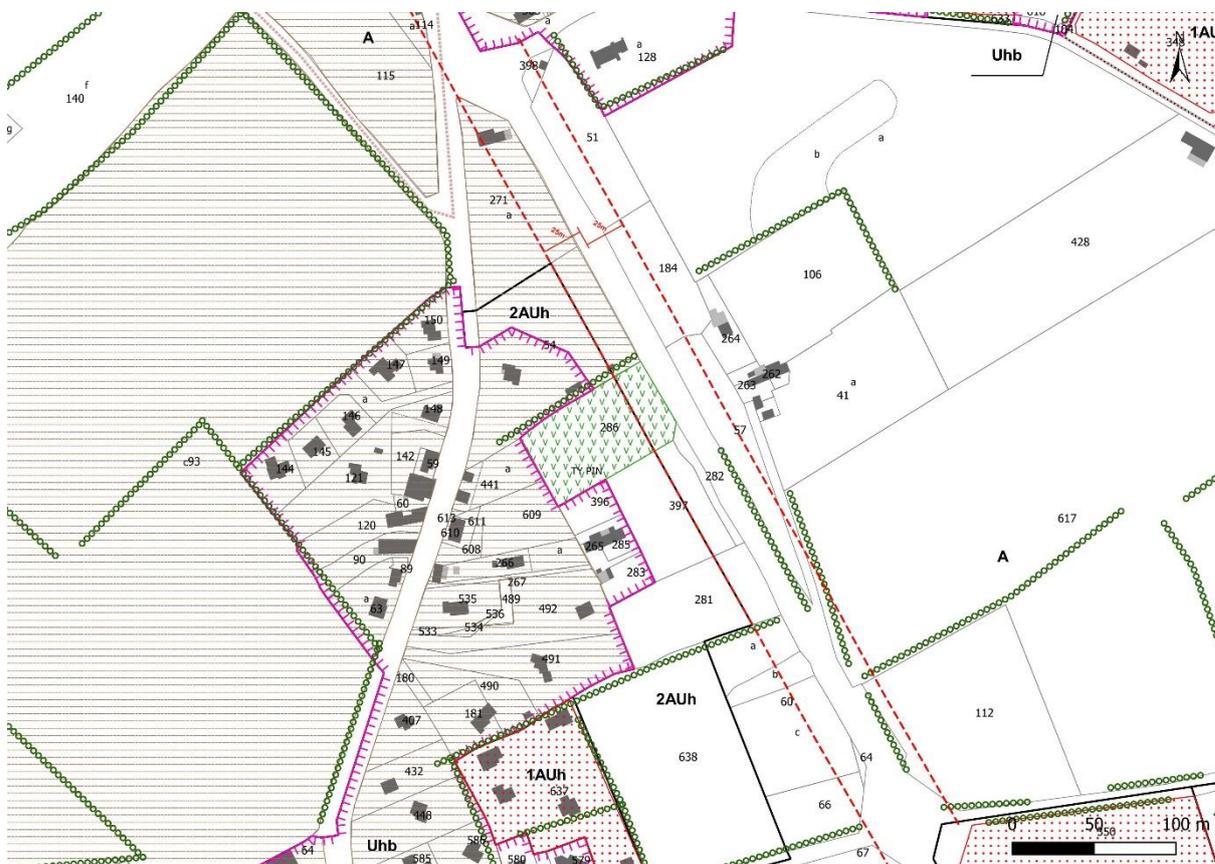
Paysage actuel de la parcelle 286 par rapport à la RD 770. Photo prise le 24.05.2022.

# DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

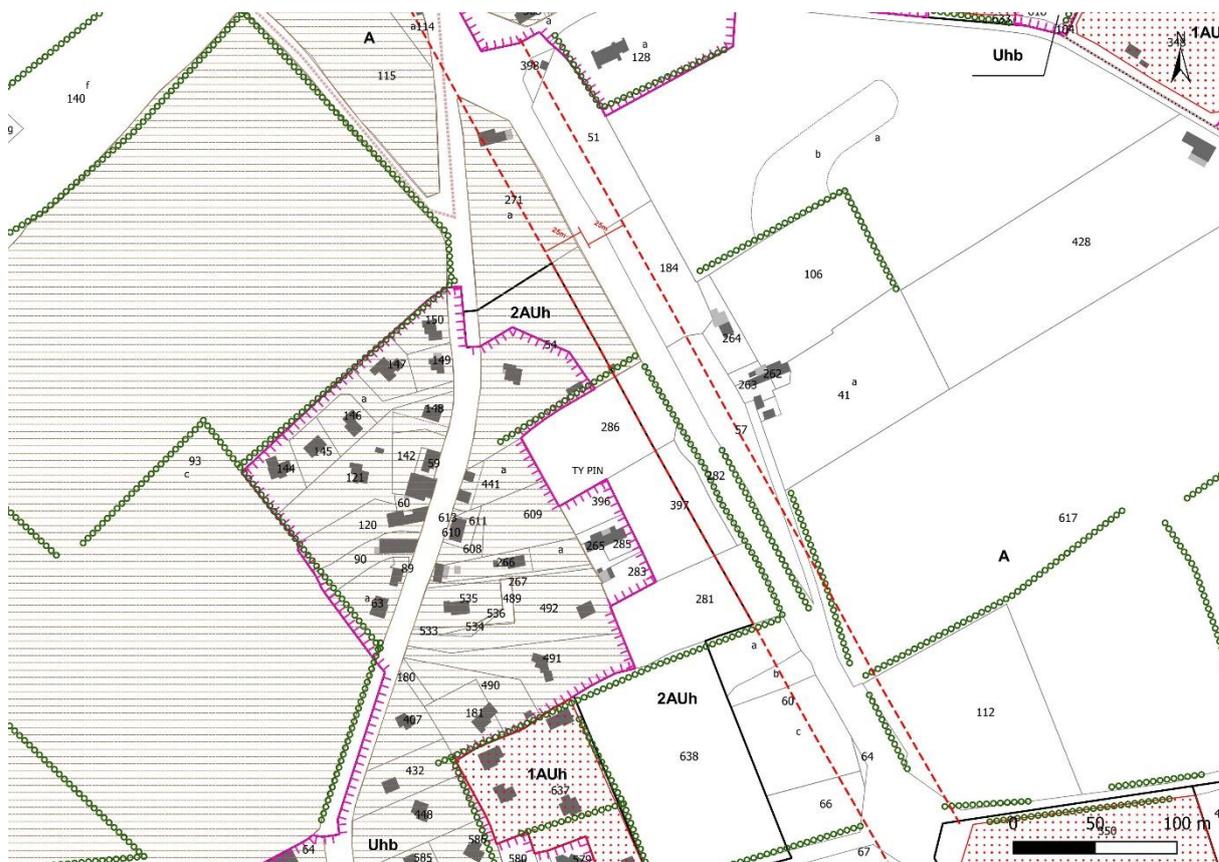
Seuls le règlement graphique et le rapport de présentation du PLU sont adaptés dans le cadre de la présente révision allégée n°2 du PLU de Landrévarzec. Les autres pièces (PADD, OAP, règlement écrit, annexes) sont inchangées.

## I. Adaptation du règlement graphique

• Règlement graphique avant



## • Règlement graphique après



A la suite la présente révision allégée n°2 :

- le 'bosquet, boisement' identifié à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme est supprimé
- Une 'haie, talus planté' est ajoutée en élément à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (pour environ 130 mètres linéaires).

• *Légende du règlement graphique*

**ZONAGE GRAPHIQUE****U - ZONES URBAINES**Zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat :

Uha : Secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat, caractérisé par une forte densité et un habitat compact en ordre continu

Uhb : Secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu

Zones d'activités économiques :

Ui : Secteur urbain regroupant les activités à caractère artisanal, commercial, tertiaire ou de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat

Zones d'équipements :

Ue : Secteur urbain destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif

**AU - ZONES A URBANISER****Zones à urbaniser à court ou moyen terme**Zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat :

1AUh : Secteur à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne

Zones d'activités économiques :

1AUi : Secteur à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services

Zones d'équipements :

1AUe : Secteur à urbaniser à court ou moyen terme, destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif

**Zones à urbaniser à moyen ou long terme**Zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat :

2AUh : Secteur à urbaniser à long terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne

Zones d'activités économiques :

2AUi : Secteur à urbaniser à long terme, à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services

**A - ZONES AGRICOLES**

A : Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Ai : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), situé en zone agricole, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées sous conditions

As : Secteur agricole strict, dans lequel toute nouvelle construction et installation agricole est interdite afin de ne pas faire obstacle au futur développement de l'urbanisation du Bourg

**N - ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

N : Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt [...], soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace nature

NL : Secteur à vocation d'installations et d'équipements légers de sport, de loisirs

**LES ÉLÉMENTS BÂTIS À PROTÉGER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME (SOUMIS À PERMIS DE DÉMOLIR OU À DÉCLARATION PRÉALABLE)**

**Patrimoine architectural**

 Bâti de qualité

 Château

 Manoir

**Patrimoine lié à l'eau**

 Bief

 Fontaine

 Lavoir

 Puits

 Moulin à eau

**Patrimoine religieux**

 Croix, calvaire

 Stèle

 Tombeau

 Chapelle

 Presbytère

 Eglise

**Autre petits éléments du patrimoine bâti**

 Four à pain

**LES ÉLÉMENTS NATURELS À PROTÉGER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME (SOUMIS À PERMIS DE DÉMOLIR OU À DÉCLARATION PRÉALABLE)**

 Boisement, bosquet

 Zone humide

 Haie, talus planté

 Arbre remarquable

**LES LIAISONS DOUCES À CONSERVER OU À CRÉER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME**

**Liaison douce existante à conserver**

 Site partagé

 Site propre

**Liaison douce à créer**

 Site propre

**ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-23 4° DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières

 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

# LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

## I. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement

### A. Rappels introductifs

Dans le cadre de la réalisation de son PLU approuvé en 2017, Landrévarzec n'a pas été soumise à l'évaluation environnementale « stratégique », exigée par l'article L.104-2 du code de l'urbanisme dans la mesure où la commune :

- ne comprend pas sur son territoire tout ou partie un site Natura 2000 ;
- n'est pas une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement.

En revanche, le PLU de Landrévarzec a fait l'objet d'une « demande d'examen au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale qui a confirmé qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire (arrêté préfectoral en date du 14 avril 2016).

La présente révision allégée n°2 du PLU porte sur une surface de 0,25 ha, et la superficie communale totale de Landrévarzec est de 2032 ha ; en application de l'article R104-11 du Code de l'Urbanisme (modifié par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021), **la présente révision allégée n°2 du PLU n'est donc pas soumise à évaluation environnementale systématique** puisque l'incidence de la révision porte sur une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) du territoire communal territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

### B. Grille d'analyse des incidences potentielles du projet sur l'environnement

**Estimation du niveau d'impact du projet** : L'évaluation proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

**IMPACT FORT** : Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.

**IMPACT MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...

**IMPACT FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.

**IMPACT NEGLIGEABLE / INEXISTANT** : Les impacts négligeables ou inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.

**IMPACT POSITIF** : Les impacts positifs sont favorables à l'environnement.

**Description des mesures éventuelles :** les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix : à EVITER les incidences négatives, REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives.

Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Éviter », « Réduire », « Compenser ».

| Thématiques                    | Incidences   | Niveau d'impact   | Mesures ERC  |
|--------------------------------|--|-------------------|--|
| <b>Sols et sous-sols</b>       | <p>La suppression d'un élément préservé au titre de l'article L151-23 du CU (soit 0,34 ha supprimé), objet de la présente révision allégée n°2 du PLU, n'aura pas d'incidence notable sur le sol et le sous-sol.</p> <p>Cet élément ne présente pas de qualité environnementale particulière. Le fait de le supprimer permettra d'optimiser le potentiel constructible de la zone 2AUh définie par le PLU pour conforter le pôle d'urbanisation de Ty-Tokig.</p>   | <b>Faible</b>     | -  |
| <b>Biodiversité</b>            | <p>La révision allégée n°2 du PLU, présentée ci-avant, n'aura pas d'incidence notable sur la biodiversité et les continuités écologiques régionales et inter-communales.</p> <p>En effet, outre sur sa partie Nord, la commune n'est pas intégrée dans les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT.</p> <p>A l'échelle communale, le site de projet participe peu aux continuités écologiques étant donné sa situation géographique : il est cloisonné, avec d'un côté la RD 770, et sur ses limites nord et ouest, des lotissements pavillonnaires.</p> <p>Le site de projet ne présente pas d'éléments naturels à forte valeur environnementale. En effet, ce dernier est majoritairement occupé par de la fougère et des arbustes de faible hauteur.</p> <p>L'élément paysager notable est la haie bocagère, composée de grands sujets, qui est présente à l'Est en limite avec la RD 770. Cet élément est situé en dehors de la zone 2AUh.</p> | <b>Faible</b>     | <p>La partie significative en termes de biodiversité et de paysage (= haie bocagère composée d'arbres de hautes tiges en bordure de la RD 770) est prise en compte dans la présente révision allégée n°2 du PLU : elle est ajoutée aux éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme comme 'haie, talus planté'.</p> <p>Cette bande bocagère dense, composée de nombreux grands sujets, est située en zone agricole A et dans la bande d'inconstructibilité des 25 mètres par rapport à la RD 770.</p> <p>Ainsi, cette haie bocagère reste identifiée au PLU comme élément à protéger au titre de l'article L151-23 du CU, ainsi que le talus planté qui va être réalisé en complément vers le sud (en bordure des parcelles 281 et 282).</p> |
| <b>Paysage et cadre de vie</b> | <p>La présente révision allégée n°2 du PLU n'aura pas d'incidence notable sur le paysage et le cadre de vie.</p> <p>Cette dernière a vocation à accompagner l'urbanisation qui va se développer sur le quartier de Ty-Tokig. Le maintien de haies sur les pourtours du site de projet permettra de conserver une qualité du paysage et du cadre de vie.</p>  | <b>Faible</b>     |  |
| <b>Ressource en eau</b>        | <p>Le site du projet n'impacte aucun périmètre de protection de captage d'eau potable, ni aucune zone humide ou cours d'eau.</p> <p>Il est sans effet sur la gestion des eaux pluviales, de l'eau potable et des eaux usées.</p>   | <b>Inexistant</b> | -  |
| <b>Air, énergie, climat</b>    | <p>La révision allégée n°2 du PLU, présentée ci-avant, n'aura pas d'incidence notable sur l'air, l'énergie ou le climat.</p>   | <b>Inexistant</b> | -  |

|                  |  |                   |   |
|------------------|--|-------------------|---|
| <b>Risques</b>   | Le projet sera sans effet sur l'augmentation des risques sur la commune.   | <b>Inexistant</b> | - |
| <b>Nuisances</b> | Le site du projet est concerné par les nuisances sonores, qui sont principalement dues à la circulation des véhicules motorisés sur la RD, qui n'est pas classée en tant que voie bruyante.<br><br>Le projet n'est pas susceptible d'engendrer de nouvelles nuisances sonores.<br><br>Le maintien des haies sur les pourtours du site de projet contribuera à limiter les nuisances de la RD 770 vis-à-vis des lotissements avoisinants. | <b>Inexistant</b> | - |
| <b>Déchets</b>   | Le projet sera sans effet sur la gestion des déchets sur la commune.   | <b>Inexistant</b> | - |

## II. Conclusion

Compte tenu des éléments exposés ci-avant, la commune de Landrévarzec :

- estime que le projet de révision allégée n°2 du PLU de Landrévarzec n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, de telle manière qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.
- saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, et, au vu de cet avis conforme, prendra une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

**Par Décision n°2022DKB100 du 12 octobre 2022 (en application des dispositions du livre 1er, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme), la MRAe a conclu que la révision allégée n°2 n'était pas soumise à évaluation environnementale.**