



**HAUT PAYS
BIGOUDEN**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



**PLONEOUR
LANVERN**
Kroazhent ar Vro Vigoudenn

Révision allégée n°1 du PLU

- Notice de présentation -



Prescription le 01/07/2024

Arrêt le XX/XX/XXXX

Enquête publique du XX/XX/XXXX au XX/XX/XXXX

Approbation le XX/XX/XXXX



François BOULLAND
Géographe - Urbaniste

SOMMAIRE

Préambule	3
A. Le PLU de Plonéour-Lanvern.....	4
1. Le PADD.....	4
2. La traduction règlementaire	4
B. Objets et justifications de la procédure de révision allégée du PLU	6
1. Keriforn : localisation et contexte	6
2. Situation règlementaire initiale.....	7
3. Justification de la procédure de révision allégée.....	7
C. Évolution des pièces règlementaires	8
1. évolution du règlement graphique.....	8
2. Création d'orientations d'aménagement et de programmation	9
D. Évaluation environnementale	10
1. État initial de l'environnement.....	10
2. Articulation avec les objectifs du SCoT.....	17
3. explication des choix retenus	18
4. Impacts des évolutions règlementaires	19
5. Résumé non technique	20
E. Annexes : méthodologie de détection des zones humides.....	21
1. Critère pédologique	21
2. Critères flore / habitats de caractérisation d'une zone humide.....	21
3. Résultats des relevés	22

Préambule

Depuis le 1er septembre 2024, la compétence en matière de documents d'urbanisme, initialement gérée à l'échelle de la commune de Plonéour-Lanvern, a été transférée à la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB). Ce transfert vise à harmoniser et à renforcer la cohérence des politiques d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale, tout en tenant compte des spécificités locales propres à chaque commune du territoire.

Par le biais de 5 délibérations du conseil municipal du 18 juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a engagé conjointement plusieurs procédures d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme, dont une modification (n°1) et quatre révisions allégées (n°1, 2, 3 et 4), avant le transfert de compétence. La poursuite de ces procédures est désormais de la compétence de la CCHPB.

Aussi, par délibération du conseil municipal du 24/02/2025, la Commune a donné son accord pour que la Communauté de Communes poursuive ces procédures. Le Conseil Communautaire de la CCHPB a délibéré le 04/03/2025 pour continuer ces procédures, en préciser les objectifs et poursuivre les modalités de concertation fixées par la Commune dans la délibération de prescription du 18 juillet 2024 et appliquées jusqu'alors, jusqu'au Conseil Communautaire d'arrêt de projet qui en tirera le bilan.

Les motivations de ces évolutions du PLU tiennent à la nécessité d'adapter le document aux enjeux actuels de développement territorial, en intégrant les évolutions réglementaires, les besoins identifiés en matière d'habitat, d'activités économiques, et de préservation de l'environnement.

La présente notice décrit les différentes évolutions portées au PLU dans le cadre de la révision allégée n°1 l'objet est détaillé dans les pages qui suivent.

A. Le PLU de Plonéour-Lanvern

La version actuelle du PLU de Plonéour-Lanvern a été approuvée le 01 février 2022.

1. Le PADD

Le projet de territoire se structure en quatre grandes parties ;

1. Poursuivre une croissance démographique dynamique : La commune vise à maintenir sa croissance démographique en s'appuyant sur sa situation attractive et son cadre de vie de qualité. L'objectif de 7 400 habitants à l'horizon 2030 vise à accueillir une population diversifiée, de répondre aux besoins en équipements communaux et de développer les circulations douces.
2. Répondre aux besoins en logements en renforçant l'agglomération principale : Cette orientation se concentre sur la maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain. Elle vise à affirmer le bourg comme pôle principal de développement, tout en limitant l'expansion des pôles secondaires et en préservant la qualité patrimoniale des hameaux.
3. Développer le tissu économique de la commune : L'accent est mis sur le maintien de l'activité agricole, l'accueil de nouvelles activités dans les secteurs secondaires et tertiaires, le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-bourg, et le développement de l'offre touristique.
4. Agir pour une meilleure protection de l'environnement et pour le cadre de vie des habitants : Cette orientation englobe la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques, la protection de la ressource en eau, la valorisation du patrimoine communal, la réduction des nuisances et des risques, l'encouragement d'une urbanisation économe en énergie, et l'engagement dans la réduction des déchets.

2. La traduction règlementaire

A travers les objectifs de son PADD, la commune de PLONEOUR-LANVERN a souhaité poursuivre un rythme de croissance proche du rythme mesuré durant les années 2010 mais en s'inscrivant légèrement en deçà. L'objectif démographique s'est arrêté à une population d'environ 7400 habitants à l'horizon 2030. Ce choix correspond à une volonté de gestion rationalisée et équilibrée du territoire tout en mettant à profit une situation intéressante et un cadre de vie de qualité au sein du Haut Pays Bigouden. Cela nécessitera la réalisation de 53 logements par an sur la base d'une baisse du nombre de personnes par ménage (2,2 personnes), d'une stabilité du taux de logements vacants (8% du parc) et du taux de résidence secondaire (7%).

Les zones urbanisées ou urbanisables de la révision du PLU de PLONEOUR-LANVERN sont principalement localisées au niveau de l'agglomération et également dans le secteur de Canapé en continuité avec l'agglomération de Pont l'Abbé.

Au Nord de la commune, le hameau de Stang-Ar-Bacol est aussi zoné en U ainsi que le camping de Lestréguéoc au Nord-Ouest de l'agglomération. Enfin, 4 STECAL à vocation d'habitat et 4 STECAL à vocation d'activité sont localisées au sein de l'espace agricole. Les STECAL sont des secteurs de développement de taille et de capacité limitées.

L'ensemble des zones destinées à l'urbanisation représentent une surface d'environ 410,35 ha (STECAL compris), soit 8,4 % du territoire communal (pour une surface communale de 4883 ha recalculée sous SIG).

Conformément aux objectifs fixés dans son PADD, le PLU révisé de PLONEOUR-LANVERN orientait le développement futur de l'urbanisation prioritairement au niveau de l'agglomération du bourg. Le Sud-Est de la commune, en continuité avec l'agglomération de Pont l'Abbé (Canapé, Moulin Hascoet, Kéréon), est également maintenu en zone U.

Un seul hameau en écart de l'agglomération de Plonéour-Lanvern ou de Pont l'Abbé reste en zone constructible, il s'agit de Stang-Ar-Bacol. En comparaison avec le PLU en vigueur, de nombreux hameaux ont été retirés de l'enveloppe constructible ce qui contribue à limiter l'étalement urbain. Les secteurs de Cosmaner et Kerruc sont zonés en STECAL Ah. Le règlement écrit autorise dans ces secteurs la construction nouvelle d'habitation mais leur développement sera très limité.

Concernant la consommation d'espace, le potentiel foncier identifié en densification à vocation d'habitat est presque 2 fois supérieur à celui identifié en extension. Le PLU prévoit donc de limiter la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels.

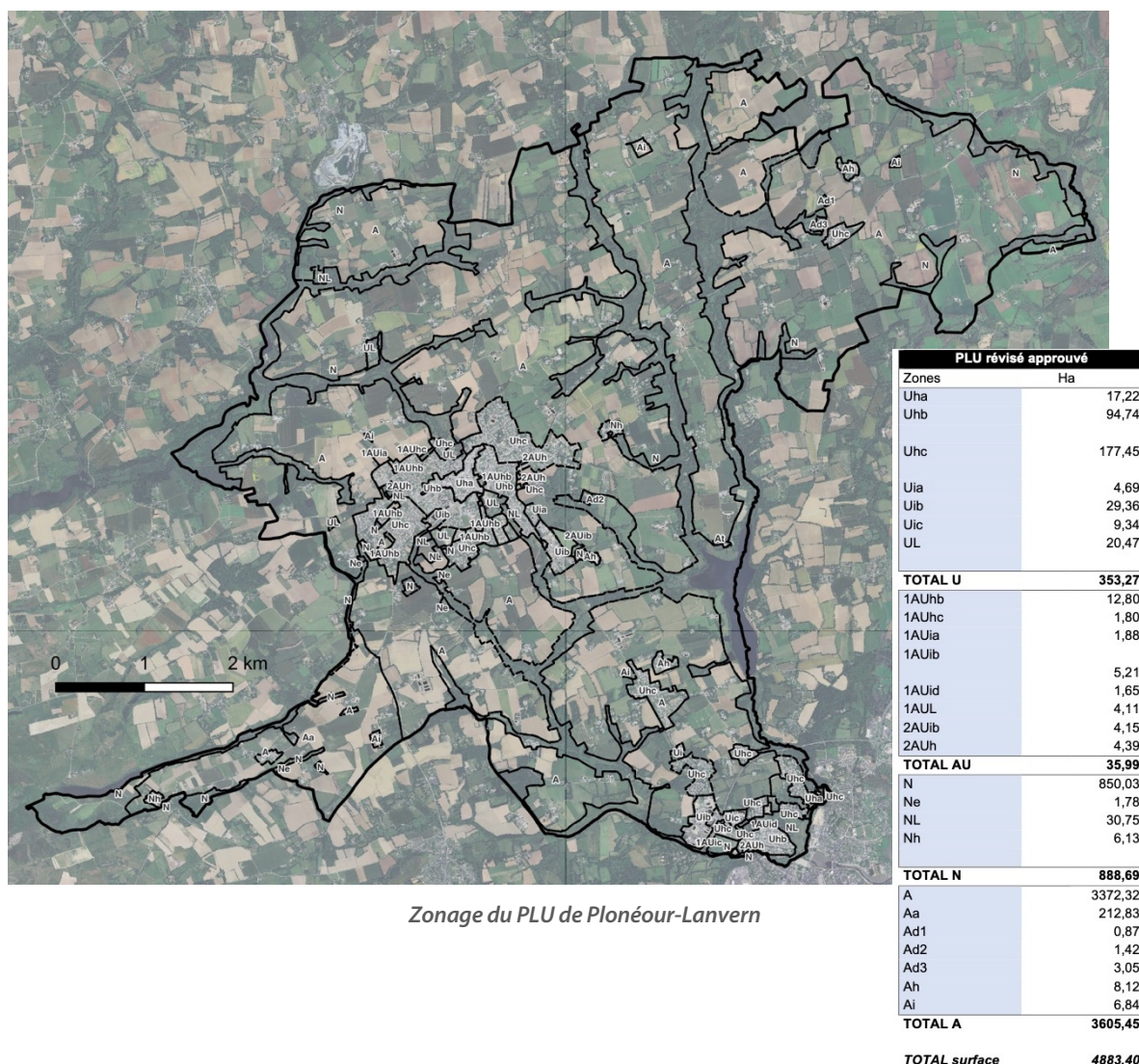
En comparaison avec la consommation d'espace entre 2008 et 2017, le PLU révisé prévoit de réduire légèrement la consommation foncière (baisse de 17 %).

Comparé cette fois au PLU en vigueur, il est observé une nette réduction des zones U et U au PLU révisé. Par rapport au PLU en vigueur, le PLU révisé est donc moins consommateur d'espace.

Globalement, le PLU de Plonéour-Lanvern prend en compte les espaces naturels Par un zonage qui protège les grand corridors écologiques de la commune. Le PLU assure en effet une préservation des milieux naturels et de biodiversité avec l'identification de la Trame Verte et Bleue sur le territoire. D'autres prescriptions de protection permettent de protéger les éléments spécifique constituant la TVB :

- 311 ha de boisements ont été classés en EBC ;
- 338 km linéaire de bocage, 471,6 ha de zones humides ont été identifiés et préservés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Le règlement écrit prévoit que des mesures compensatoires puissent être demandées en cas de destruction du bocage identifié au L.151-23 du CU.
- Les cours d'eau sont identifiés au règlement graphique du PLU et le règlement écrit prescrit une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre du cours d'eau en zone A et N.

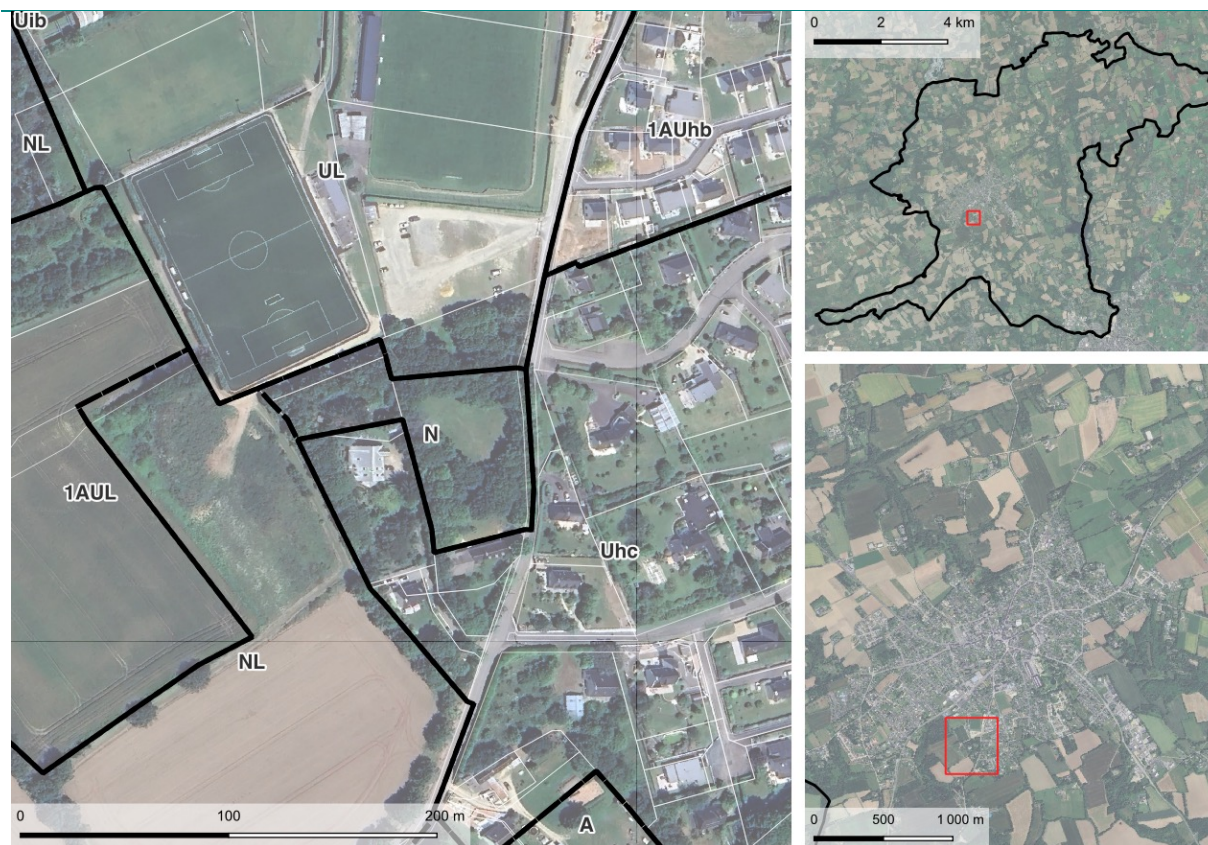
Les zones urbanisables prévues dans le cadre du PLU de Plonéour-Lanvern auront un impact sur les terres agricoles aujourd'hui exploitées, et qui à terme ne le seront plus. L'impact du PLU révisé sur les terres agricoles déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2018 est de 13,7 ha, soit 0,5 % des terres agricoles recensées.



B. Objets et justifications de la procédure de révision allégée du PLU

1. Keriforn : localisation et contexte

Le secteur de Keriforn se situe sur les marges Sud du bourg de Plonéour-Lanvern, en interface directe avec les espaces agricoles. Il se compose d'ensembles résidentiels pavillonnaires de faible densité (environ 5 à 6 logements/ha) qui cohabitent avec un ensemble d'équipements sportifs situés plus au Nord.



localisation du secteur de Keriforn

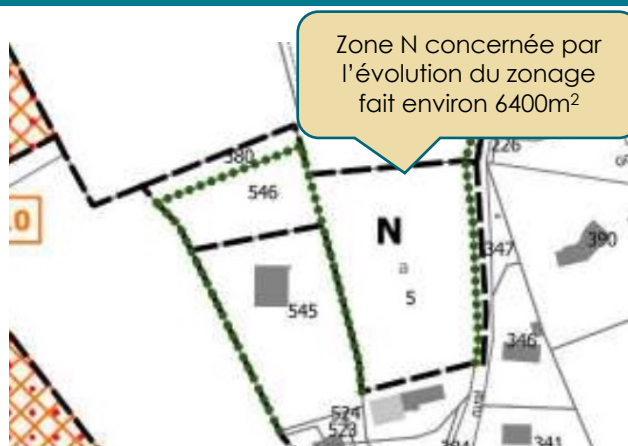


un secteur situé entre les plateaux sportifs et un ensemble résidentiel peu dense

2. Situation règlementaire initiale

L'espace concerné par l'évolution du PLU est une zone N d'environ 6400m². Elle se situe au croisement de plusieurs autres zonages :

- A l'Est, des quartiers résidentiels d'habitats pavillonnaires classés UHc. Ce zonage vient former un appendice intégrant une habitation directement à l'Ouest de la zone N ;
- Au Nord, le plateau sportif composé de plusieurs terrains de football et d'espaces de stationnement classés UL et d'un espace arboré attenant, marquant la limite avec la zone N ;
- A l'Ouest, des zonages permettant l'extension du plateau sportif (NL et 1AUL).



Extrait du zonage initial (source : PLU de Plonéour-Lanvern)

3. Justification de la procédure de révision allégée

a. L'ambition

Les ambitions portées sur le secteur de Keriforn visent à réduire une zone N au bénéfice de nouveaux droits à construire sur un secteur proche de la centralité. La volonté des élus est de permettre son développement tout en garantissant le maintien des qualités paysagères et écologiques du secteur.

Cet espace se révèle intéressant par sa proximité au centre-bourg. En effet, en plus de se situer au contact d'espaces résidentiels, l'emprise se distingue par une localisation privilégiée par rapport :

- Aux plateaux sportifs à environ 50 mètres
- À un groupe scolaire à environ 350 mètres
- Au supermarché situé à 500 mètres aux commerces et services du centre-bourg situés à 750 mètres.

Pour les élus, le bourg reste avant tout l'espace privilégié à développer en accord avec les orientations du PADD qui prônent le développement de l'agglomération principale afin de renforcer les proximités.

b. Le choix de procédure

Conformément à l'article L153-34 :

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'État, 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 (...).

Le choix de la procédure de révision allégée se justifie donc dans la mesure où l'évolution du zonage viserait à réduire une zone naturelle sans que cette évolution ne vienne porter atteinte aux orientations du PADD notamment celles du chapitre 2 : " Répondre aux besoins en logements en renforçant l'agglomération principale" qui précise notamment dans son volet 2.2 « Affirmer le bourg comme pôle principal de développement et d'urbanisation » que :

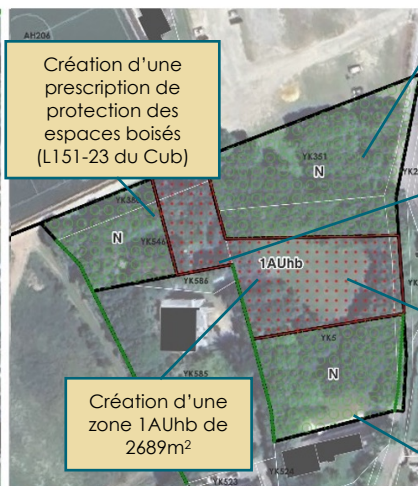
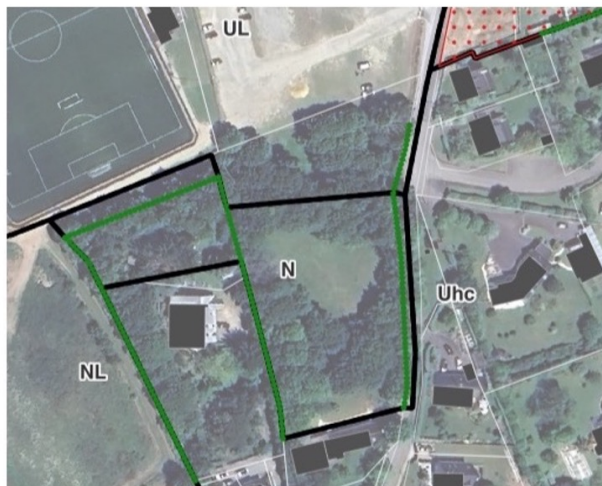
« Le choix fait par les élus est de recentrer le développement sur l'agglomération principale, à proximité des équipements et services de proximité (mairie, école, équipements sportifs et de loisirs), afin de conforter et animer la vie locale ».

C.Évolution des pièces règlementaires

1. évolution du règlement graphique

avant

après



Création d'une prescription de protection des espaces boisés (L151-23 du Cub)

Création d'une zone N sur 2217m² avec protection de l'espace boisé

Suppression de linéaires de protection du bocage (L151-23 du Cub)

Création d'un périmètre d'OAP sur 2689m²

Création d'une zone 1AUhb de 2689m²

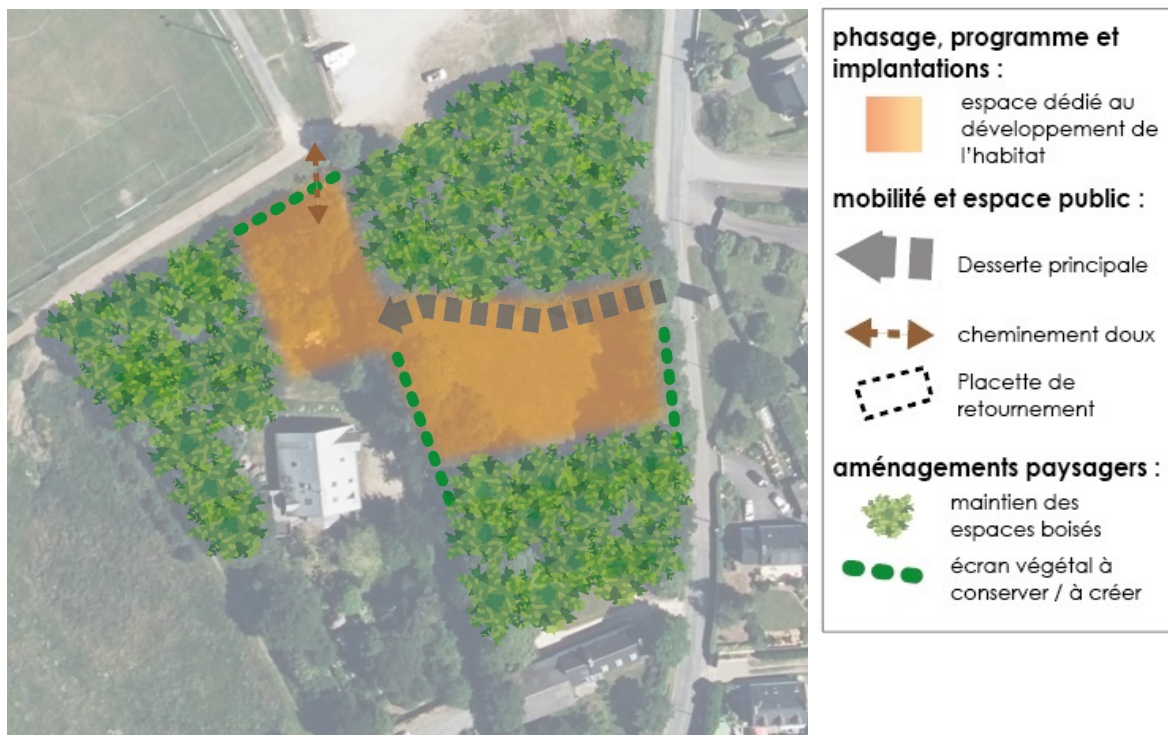
Création d'une prescription de protection des espaces boisés (L151-23 du Cub)

évolution des surfaces

zones	surface en ha	surface en ha	
Uha	17,22	17,22	
Uhb	94,74	94,74	
Uhc	177,45	177,45	
Uia	4,69	4,69	
Uib	29,36	29,36	
Uic	9,34	9,34	
UL	20,47	20,25	-0,22
Total U	353,27	353,05	
1AUhb	12,8	13,32	+0,26
1AUhc	1,8	1,8	
1AUia	1,88	1,88	
1AUib	5,21	5,21	
1AUid	1,65	1,65	
1AUL	4,11	4,11	
2AUib	4,15	4,15	
2AUh	4,39	4,39	
Total AU	35,99	36,25	
N	850,03	849,99	-0,04
Ne	1,78	1,78	
NL	30,75	30,75	
Nh	6,13	6,13	
Total N	888,69	888,65	
A	3372,32	3372,32	
Aa	212,83	212,83	
Ad1	0,87	0,87	
Ad2	1,42	1,42	
Ad3	3,05	3,05	
Ah	8,12	8,12	
Ai	6,84	6,84	
Total A	3605,45	3605,45	
Total surface	4883,4	4883,4	

2. Création d'orientations d'aménagement et de programmation

En vue d'encadrer le développement de cette zone, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur cette zone :



Programmation et forme urbaine :

5 logements sur l'ensemble de l'espace répartis de la manière suivante :

- 4 logements sur la partie Est
- 1 logement sur la partie Ouest

Accès et mobilité :

L'accès de la zone se fera de manière privilégiée depuis la rue de Keriform. L'impasse sera aménagée sous forme de placette de retournement qui favorisera un revêtement semi perméable agrémenté de plantations.

Le chemin situé à l'ouest de la zone devra être maintenu et des perméabilités piétonnes permettront de rejoindre de manière sécurisée les équipements sportifs au Nord.

Aménagements paysagers :

Les éléments naturels qui composent cet espace représentent un atout paysager et écologique indéniable. Le projet d'aménagement de la zone devra présenter les mesures visant à maintenir au mieux les arbres présents. Les arbres qui seront détruits devront être compensés par des plantations imposées dans le règlement de lotissement où au stade du permis d'aménager.

D.Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a pour objectif principal d'analyser et de comprendre les effets potentiels de cette évolution du PLU sur l'environnement. Cette étude vise à garantir que le projet futur s'inscrive dans une démarche de moindre impact et garantisse les ressources naturelles tout en répondant aux besoins de développement local. Les objectifs spécifiques de cette évaluation sont :

- **Assurer la conformité réglementaire** de l'évolution du PLU avec les lois et documents cadres supérieurs, notamment en matière d'environnement et d'aménagement du territoire.
- **Identifier et évaluer les impacts environnementaux potentiels** de l'évolution du PLU, en tenant compte des différentes thématiques environnementale.
- **Proposer si nécessaire des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** pour minimiser les impacts négatifs identifiés.

L'évaluation environnementale de cette révision allégée se veut proportionnée par rapport à l'échelle du projet. Elle se limite en grande partie aux impacts locaux que pourrait engendrer les évolutions réglementaires.

1. État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement vient porter une attention particulière à certaines thématiques telle que « sols et sous-sols », « paysage », l'eau et la biodiversité. Les autres thématiques secondaires (nuisances sonores, énergie/climat...etc.) sont abordées plus brièvement dans le tableau de synthèse.

a. Sols et sous-sols

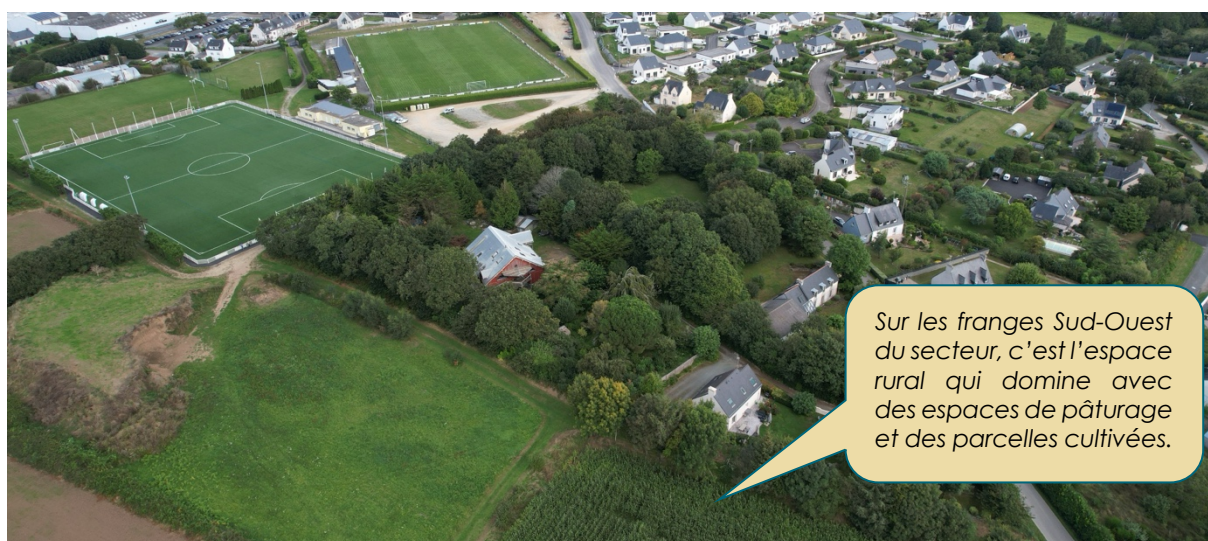
À l'instar d'une majeure partie du bourg de Plonéour-Lanvern, le secteur de Keriform se situe sur un socle granitique. Le substrat dominant est constitué de brunisols à plus de 80%. Ces sols bénéficient d'un drainage favorable. Le capacité en stockage de carbone va néanmoins être estimée plus faible que dans le terroir de la commune avec une moyenne oscillant entre 125 et 150 tonnes/ ha.



Carte des sous-sols – (sources : geosas.fr)

b. Paysage

Keriform est localisé sur les marges Sud du centre bourg de Plonéour-Lanvern. Le site d'étude est composé de boisements qui forment un cloisonnement important.





Arbre remarquable au Sud de la zone



Muret de séparation au Nord de la zone



Surface herbeuse non arborée au centre de la parcelle YK05



Panoramique du bocage le long de la limite Nord de la parcelle YK05

La composition arborée est un atout paysager de ce secteur. Son maintien représente un enjeu majeur car cet écran végétal vient diminuer l'impact visuel des limites de la frange urbaine. De plus, sa fonction de régulateur thermique et de brise vent pour les quartier situés à l'Est apparaît pertinente. Il contribue donc à un confort et à la qualité du cadre de vie du quartier.

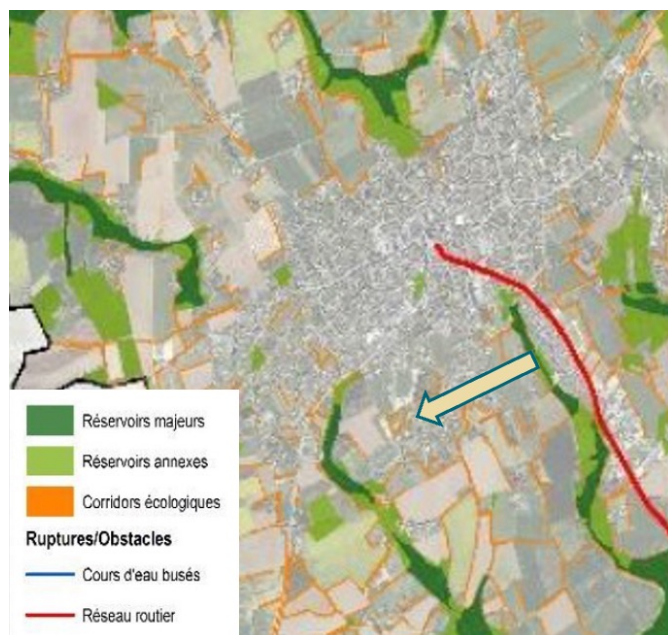
c. Biodiversité/espaces naturels

A l'instar de la thématique « paysage », la composition arborée de la zone d'étude a aussi un rôle écologique majeur. Elle est formée d'essences locales : principalement des chênes, châtaigniers, marronniers, érables, noisetiers. La couronne des arbres vient occuper une partie de la parcelle YK 5 qui forme une clairière composée de pelouses. Cet espace semble bénéficier d'un entretien régulier.



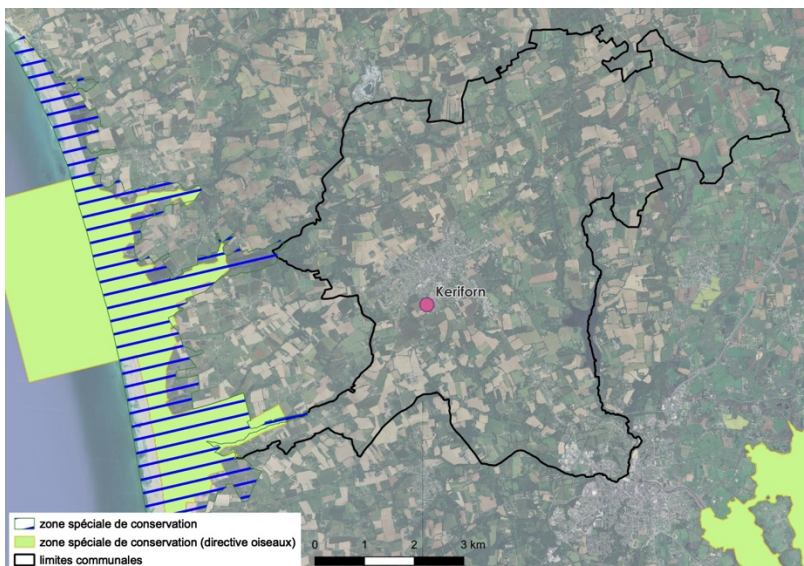
Carte des différents types de milieux (sources : conservatoire botanique de Brest)

Trame verte et bleue



Au sein de la trame verte et bleue communale, l'espace d'étude n'est pas identifié comme un réservoir de biodiversité. Sa composition bocagère participe néanmoins au maillage écologique en tant que petit corridor isolé à une échelle très locale.

Le corridor le plus proche est situé à environ 300 m au Sud-Ouest. Les connexions écologiques avec la zone d'étude sont limitées par une plus faible présence bocagère dans cette partie de l'espace rural.



Natura 2000

La commune de Plonéour-Lanvern est concernée par les périmètres Natura 2000 de la Baie d'Audierne.

Le secteur de Kerifon, situé au contact de l'agglomération centre, se situe à plus de trois kilomètres des limites des ZSC et ZPS des étangs de Trunvel et St Vio qui constituent des reposoirs pour plusieurs espèces d'oiseaux.

d. Eau

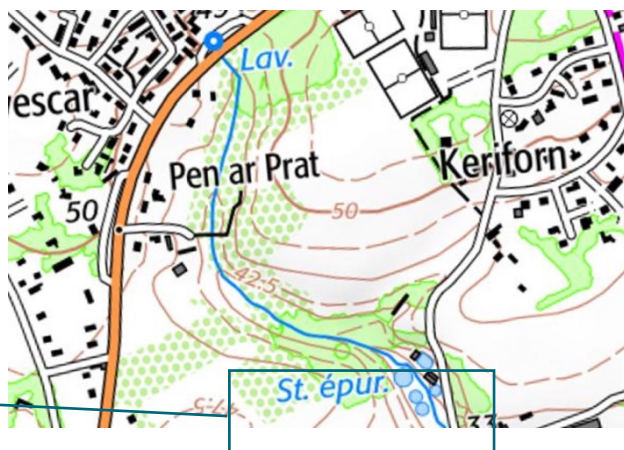
Desserte des réseaux

Type de réseau	desserte
Eau potable	oui
Eau usée	oui
Eau pluviale	Non (fossés en bordure de voie)

Données de la STEP de Kerifon :

Charge maximale en entrée 5 957 EH

Capacité nominale 9 900 EH



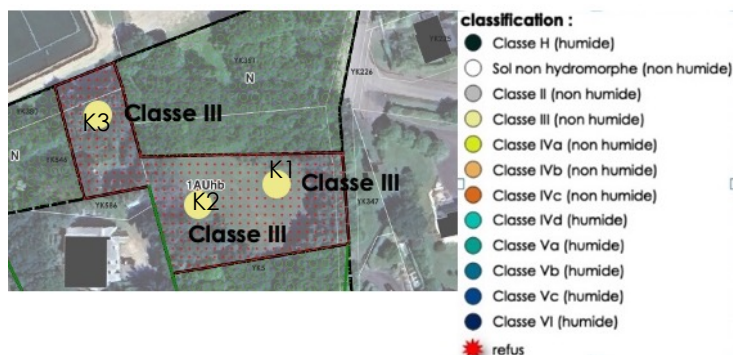
Milieux aquatiques/zones humides



Les zones humides (en bleu) occupent le talweg du vallon situé à environ 300m au Sud-Ouest de la zone d'étude.

La zone d'étude se situe sur un versant orienté Sud. Elle n'est pas située à proximité d'une zones humides ou d'un cours d'eau. Le ruisseau le plus proche est situé à environ 300 mètres au Sud Est. Ce dernier forme un corridor écologique décrit dans la partie précédent.

Des prélèvements ont été réalisés sur le terrain en suivant la méthodologie GEPPA. Aucun de ces carottages n'a révélé la présence de zone humide ou de sol hydromorphe.



e. Agriculture

Selon le recensement parcellaire général de 2023, le secteur est bordé à l'Ouest et au Sud de parcelles cultivées. À vol d'oiseau, l'exploitation la plus proche est située à environ 400 mètres au Sud.




Extrait des données du registre parcellaire général 2023 (sources : géoportail.fr)

f. Synthèse de l'état initial

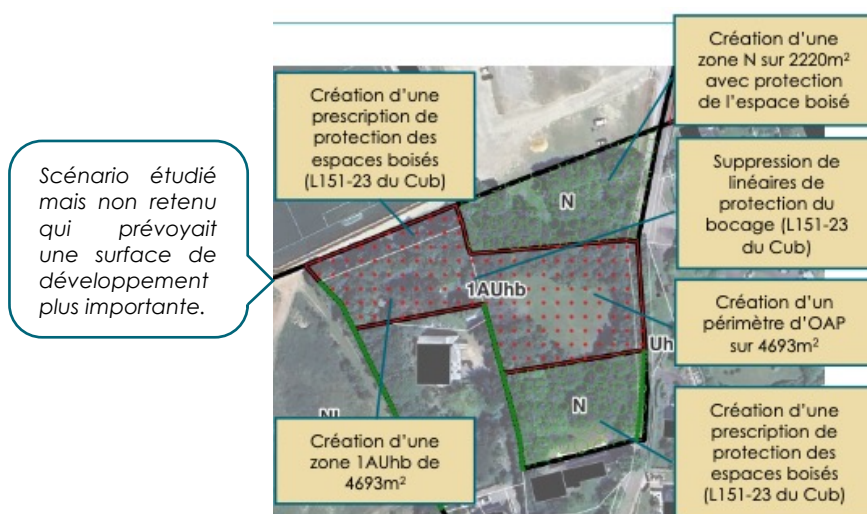
Thématique environnementale	État initial	Enjeux potentiels
Sols et sous-sols	Bien que bâti, la zone d'étude reste faiblement artificialisée avec une part conséquente de sols vivants	Destruction de sols vivants
Ressource en eau	Pas de proximité immédiate de cours d'eau ou de zone humide. Le secteur est desservi par le réseau d'eau potable.	Pas d'enjeu particulier
Assainissement des eaux usées	Proximité du réseau de collecte des eaux usées avec obligation de raccordement Station de traitement de Kerifon : Charge maximale en entrée 5 957 EH Capacité nominale 9 900 EH	Augmentation de la production des eaux usées doit être croisée avec les capacités de la station de traitement située au Sud.
gestion des eaux pluviales	Pas de réseau de collecte souterrain. Les eaux sont infiltrées à même les parcelles ou drainé par des fossés le long des voies.	La capacité du milieu récepteur
Paysage/patrimoine	Zone d'étude fortement boisée. Le bosquet formé joue de multiples rôles sur l'environnement proche et les quartiers environnants	La qualité paysagère d'ensemble et les services rendus par le couvert végétal sur le cadre de vie.
Patrimoine naturel/biodiversité	La forte densité d'arbres compose un réservoir de biodiversité secondaire notable à l'échelle du quartier.	Risque de destruction des sols vivants et des multiples rôles joués par le couvert végétal
Climat et énergie	Secteur situé à proximité du centre-bourg	Augmentation des consommations énergétiques et destruction de stockage de carbone (végétal et sol)
Qualité de l'air	La qualité de l'air est bonne	Pas d'enjeu particulier
Gestion des déchets	Proximité immédiate des containers de tri des déchets sur le parking du stade	Le projet est susceptible de générer une augmentation des productions de déchets.
Nuisances sonores	Le secteur n'est pas concerné par des problèmes liés aux nuisances sonores à l'exception des manifestations sportives qui peuvent ponctuellement causer des dérangement pour le voisinage immédiat.	Pas d'enjeu particulier
Risques naturels et technologique	Pas de risques naturels ou technologique dans ce secteur	Pas d'enjeu particulier
Agriculture	Secteur cultivé à proximité mais aucune chef d'exploitation à moins de 400 m	Pas d'enjeu particulier

2. Articulation avec les objectifs du SCoT

<i>Orientation</i>	<i>Objectif</i>	<i>Argumentaire de compatibilité</i>
URBANISER EN CONTINUITE DU TISSU URBAIN EXISTANT	L'extension de l'urbanisation lorsqu'elle est nécessaire, doit se faire en continuité, c'est à dire à proximité immédiate et en cohérence avec l'urbanisation existante (...)	Ce développement se situe en continuité directe avec la trame du bourg
RENFORCER LA DENSITÉ DES PROJETS Objectifs de densité en extension urbaine (tableau page 35 du DOO)	Sur Plonéour-Lanvern (pôle de type 1), les objectifs de densité en extension urbaine sont portés à un minimum de 17 log/ha	La programmation de cet espace tient compte de la densité minimale à savoir 17 logements/ha en prévoyant un minimum de 5 logements sur cette nouvelle zone.
GÉRER LES LISIÈRES ENTRE LES ESPACES URBANISÉS ET LES ESPACES AGRICOLES	Les documents d'urbanisme inférieurs porteront une attention particulière à l'insertion des espaces bâtis dans les paysages ouverts. Ils prévoient des mesures d'intégration des franges des extensions urbaines par des aménagements paysagers pouvant être affectés à des vocations récréatives. Ils s'appuieront, de façon privilégiée, sur les éléments naturels existants pour définir les limites à l'urbanisation (plantations, haies, bosquets, relief, cours d'eau.).	Le maintien du couvert végétal sur la périphérie de l'emprise vise à garantir une transition paysagère harmonieuse avec l'espace rural.
PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE		Kerifon se situe en dehors des grandes continuités identifiées dans le SCoT

3. explication des choix retenus

Le nouveau découpage de la zone a fait l'objet de plusieurs scénarios dont certains étaient moins protecteurs et plus généreux en surfaces :















Le scénario retenu a défini une zone 1AU de moins de 2700m² en tenant compte :

- des composantes écologiques du site. De fait, ses contours privilégient des espaces peu ou pas boisés. De cette manière, les parties les plus fournies au Nord et au Sud de la parcelle YK 5 ont été maintenues et reclassées en N tout en leur appliquant une prescription de protection au titre de l'article L151-23 du Cub.
- De la proximité des réseaux dans la mesure où l'assainissement collectif, est directement situé à proximité des parcelles
- Des densités minimales et de la manière dont gérer l'urbanisation future et l'organisation des aménagements par des orientations d'aménagement et de programmation définies en sur ce nouveau zonage. Dans ce cadre, la programmation minimale est chiffrée à 5 logements.



Programmation théorique calculées sur la zone à partir de la base des objectifs de densité du SCoT (17 logements/ha)


4. Impacts des évolutions réglementaires


Thématique environnementale	Description des incidences	Intensité de l'incidence	Mesures ERC
Sols et sous-sols	Le projet devrait engendrer une augmentation des surfaces artificialisées à hauteur de 4600m²		-
Ressource en eau	Aucune zone humide ou cours d'eau ne devraient être impactés de manière directe. En termes de consommation, le futur projet devrait engendrer une hausse des consommations d'eau potable		-
Assainissement des eaux usées	Par une augmentation de la population sur ce secteur, le projet devrait engendrer une hausse des volumes d'eau usées.		-
gestion des eaux pluviales	L'augmentation des surfaces artificialisées devrait avoir un impact sur l'écoulement des eaux de surfaces		-
Paysage	Selon la nature des constructions, le paysage du hameau pourrait être modifié		R : protection des linéaires périphériques pour réduire le paysage
Patrimoine naturel	Réduction des protections relatives au bocage avec une perspective de supprimer plusieurs arbres pour les besoins du projet		R : protection des linéaires périphériques pour réduire le paysage
Climat et énergie	Augmentation des flux automobiles. Augmentation des consommations énergétiques liées aux nouveaux usages projetés sur le site		E : Cet impact est nuancé par la proximité des terrains avec les commodités du bourg. Elle favorise à terme des déplacements non motorisés.
Qualité de l'air	Pas d'impact significatif		-
Gestion des déchets	Augmentation de la production de déchets		-
Nuisances sonores	Augmentation ponctuelle des nuisances sonores		-
Risques naturels et technologique	Pas d'impact significatif		-
Agriculture	Pas d'impact significatif. Les exploitations les plus proches sont situées à plus de 400 mètres		-

légende des incidences :

incidence positive : 

incidence neutre : 

incidence faible : 

incidence notable : 

5. Résumé non technique

La procédure porte sur le secteur de Keriforn, situé en périphérie sud du bourg. L'objectif est de requalifier une zone naturelle (N) pour y permettre un développement résidentiel limité tout en préservant les qualités écologiques et paysagères.

Le projet reste cohérent avec le PADD, qui privilégie les développements à proximité des commodités du centre-bourg. La procédure allégée est utilisée conformément au Code de l'urbanisme, car elle concerne une réduction d'espace naturel sans compromettre les orientations stratégiques du PLU.

Les modifications proposées prévoient la transformation d'environ 4 600 m² de zone N en zone à urbaniser (1AUh). Une partie restera protégée en zone N. Les boisements situés en dehors de la zone 1AUh feront l'objet d'une protection au titre de l'article R151-23 du CU.

Des OAP sont définies sur ce secteur pour encadrer les futurs aménagements

- Un accès principal depuis la rue de Keriforn avec une ruelle semi-perméable.
- Une programmation de 5 logements répartis en deux sous-secteurs (4 à l'est et 1 à l'ouest)
- La création de cheminements piétons sécurisés.
- La conservation et remplacement des arbres abattus.

Les impacts :

Dans la mesure où cet espace est initialement à dominante naturelle avec des qualités de site, notamment à travers les boisements, les impacts potentiels principalement relevés sont ceux de la destruction des sols par artificialisation.

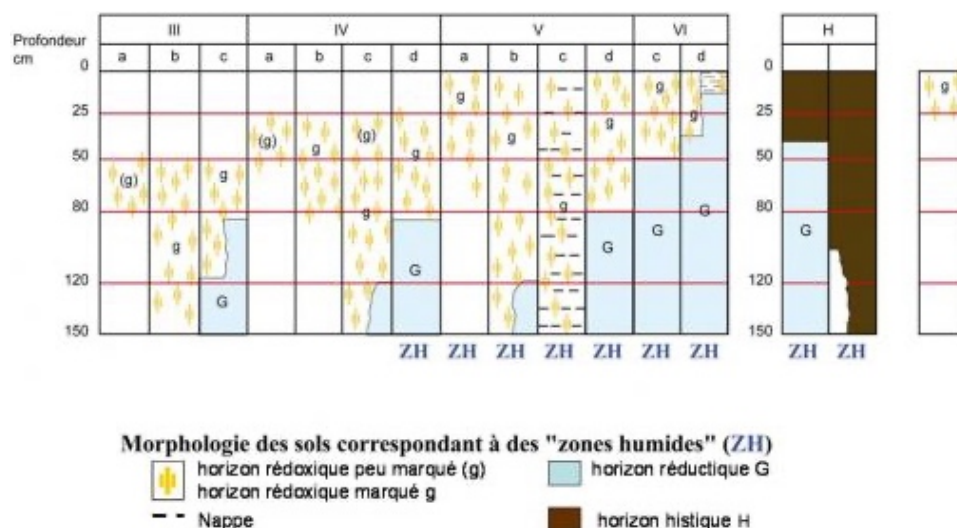
- **Points positifs** : Intégration des impacts environnementaux, proximité des réseaux urbains, et respect des continuités écologiques notamment des boisements périphériques.
- **Impacts faibles à modérés** : Sur l'artificialisation des sols, les paysages et la gestion des eaux pluviales.
- **Mesures ERC** : Maintien des arbres, limitation de l'artificialisation des sols, et renforcement des protections paysagères.

E. Annexes : méthodologie de détection des zones humides

1. Critère pédologique

La détermination des zones humides est réalisée par prélèvement à l'aide d'une tarière, avec application des critères de l'arrêté de 2009, correspondant à la présence de :

- Traces d'oxydations par la présence de traces de couleur rouille dans les 50 premiers centimètres du sol avec la présence de trace de réduction (de couleur bleu grisâtre) entre 80 et 120 cm de profondeur.
- Traces d'oxydations caractérisées par la présence de traces de couleur rouille dans les 25 premiers centimètres du sol (Redoxisol)
- Traces de réduction (de couleur bleu grisâtre) retrouvées dans les 50 premiers centimètres du sol (réductisol)
- Les traces de végétaux non décomposés dans les 50 premiers centimètres du sol, caractéristiques des types de sol Histiques, tourbeux, n'a jamais été observés)



D'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

Table GEPPA identifiant les classes d'hydromorphie

Les sondages pédologiques sont retranscrits sur plan avec le logiciel QGIS. La table attributaire renseigne pour chaque point la profondeur des traces constatées et la nature de la classification du sol selon le tableau GEPPA (voir ci-contre). Une fois, la couche "points" réalisée, une enveloppe est alors dessinée sur le contour des points positifs ZH. Des photographies de chaque sondage seront annexées en fin d'étude.

2. Critères flore / habitats de caractérisation d'une zone humide

La végétation hygrophile est un indicateur assez facile à reconnaître qui permet de visualiser plus facilement les zones humides. Or celle-ci n'est pas visible en toute saison.

La liste d'espèces hygrophiles recensées par le Muséum d'histoire naturelle en annexe de l'arrêté du 24 juin 2008 sert de référence et leur recouvrement doit être supérieur à 50%.

Enfin, si dans un même secteur homogène, la présence d'un cortège d'espèces indicatrices de zones humides permet d'identifier un habitat identifié comme indicateurs de milieux humides selon la typologie EUNIS.

Toutefois, les usages du sol dans les espaces agricoles et domestiqués ont une grande influence sur la composition de la flore, c'est donc la morphologie des sols qui est étudiée.

3. Résultats des relevés

Les analyses de sol ont été effectuées le 27/12/2024, période durant à laquelle les précipitations cumulées atteignaient environs 1 mètre en moins d'un mois. Dans ces conditions, les sols étaient suffisamment humides pour mener les carottages nécessaires.

