



# Révision allégée n°3 du PLU - Notice de présentation -



Prescrit le 01/07/2024

arrêté le XX/XX/XXXX

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

Approuvé le XX/XX/XXXX



François BOULLAND  
Géographe - Urbaniste

# SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>A. Le PLU de Plonéour-Lanvern.....</b>	<b>4</b>
1. Le PADD.....	4
2. La traduction règlementaire .....	4
<b>B. Objets et justifications de la procédure de révision allégée du PLU .....</b>	<b>6</b>
1. Kervahut : localisation et contexte .....	6
2. L'ambition .....	7
3. Situation règlementaire initiale.....	8
4. Justification de la procédure de révision allégée.....	8
<b>C. Évolution des pièces règlementaires .....</b>	<b>9</b>
1. évolution du règlement graphique.....	9
2. Évolutions du règlement écrit .....	10
<b>D. Évaluation environnementale .....</b>	<b>11</b>
1. État initial de l'environnement .....	11
2. Articulation avec les objectifs du SCoT .....	20
3. explication des choix retenus .....	20
4. Impact des évolutions règlementaires.....	21
5. Résumé non-technique.....	22
<b>E. Annexes : méthodologie liée aux zones humides .....</b>	<b>24</b>
1. Critère pédologique .....	24
2. Critères flore / habitats de caractérisation d'une zone humide.....	24
3. Résultats des relevés .....	25

## 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°3 dont l'objet, la création d'un STECAL sur Kervahut, est décliné 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 réglementaire

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.

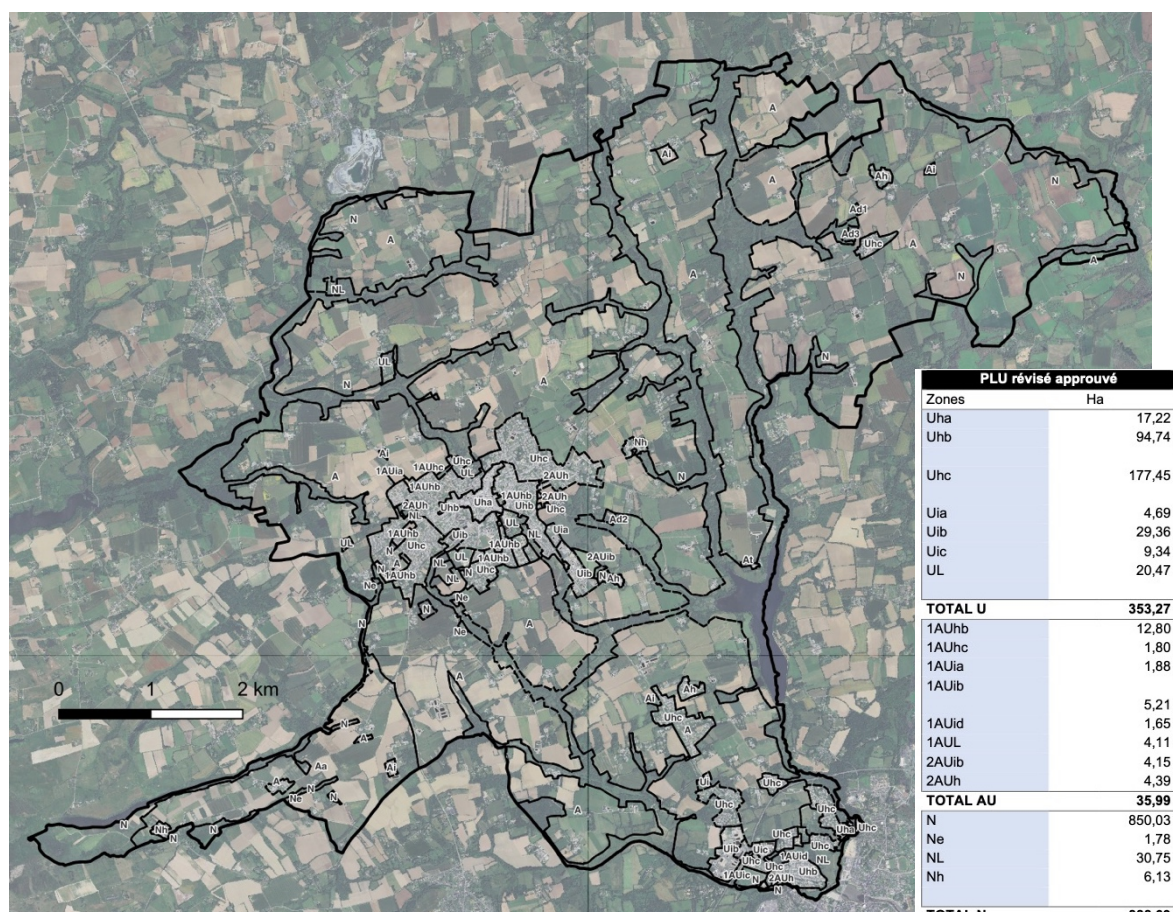
En comparaison avec la consommation d'espace entre 2008 et 2017, le PLU révisé prévoit de réduire légèrement la consommation foncière (baisse de 17 %).

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.



Zonage du PLU de Plonéour-Lanvern



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

### 1. Kervahut : localisation et contexte

Le hameau de Kervahut est situé à l'Est du territoire communal, sur les abords de la retenue d'eau du Moulin Neuf. La partie du hameau concernée par le projet se compose de cinq longères et bâtis en pierre ainsi que deux bâtiments agricoles plus récents (hangar, porcherie). La partie Est du hameau est constituées d'ancien bâti aujourd'hui réhabilités en habitations.



*localisation du hameau de Kervahut*

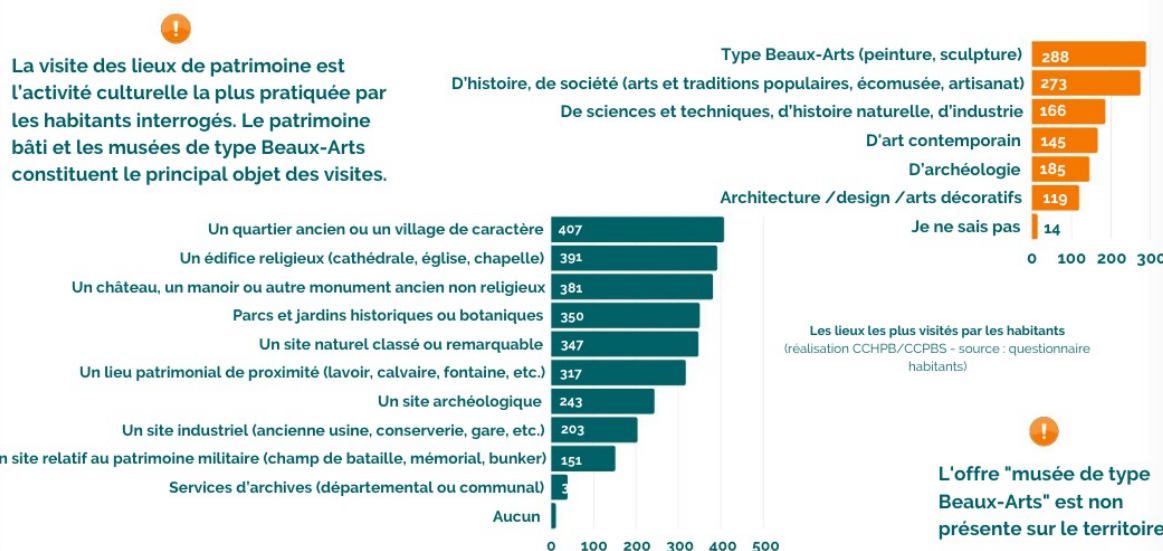


*Vue du hameau depuis le Sud-Ouest*

## 2. L'ambition

L'ambition de ce projet part des lacunes du territoire relevées lors dans le cadre du diagnostic culturel mené en 2024 à l'échelle du Pays bigouden. En effet, un des points révélés par cette étude est le manque d'infrastructures dédiées aux arts visuels. Les représentants du fond de dotation « Kervahut » souhaitent répondre à ce manque en proposant un espace dédié à l'art contemporain sur le territoire.

### La découverte des patrimoines et des musées, première activité culturelle des habitants et diversité des sujets d'intérêts



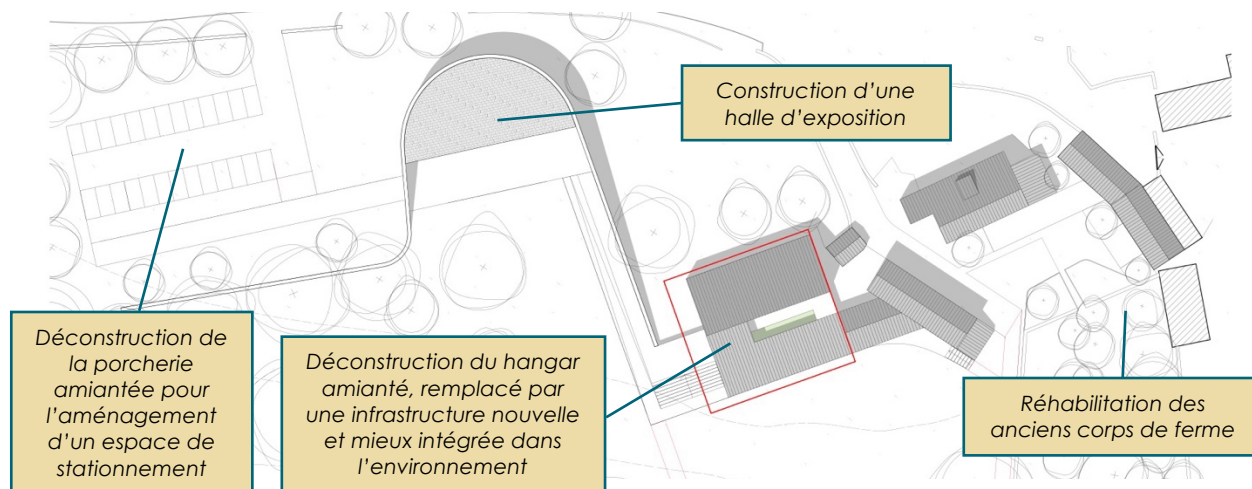
Extrait de l'enquête menée dans le cadre du diagnostic culturel sur le Pays Bigouden qui révèle l'intérêt et les attentes des habitants pour les lieux culturels liés aux arts visuels

L'ensemble des bâtiments concernés sont la propriété du fond de dotation « Kervahut ». Ce lieu a vocation à devenir un centre d'art contemporain ouvert à la population comprenant :

- un espace d'exposition et d'entreposage des œuvres d'art propriété du fond de dotation,
- une résidence d'accueil pour les artistes intégrant des équipements de restauration liés à l'activité principale ;

Ces futurs aménagements ont vocation à :

- réhabiliter des bâtiments délabrés ;
- la déconstruction bâtiments amiantés ;
- La mise en valeur de des espaces entre le hameau et la retenue d'eau.

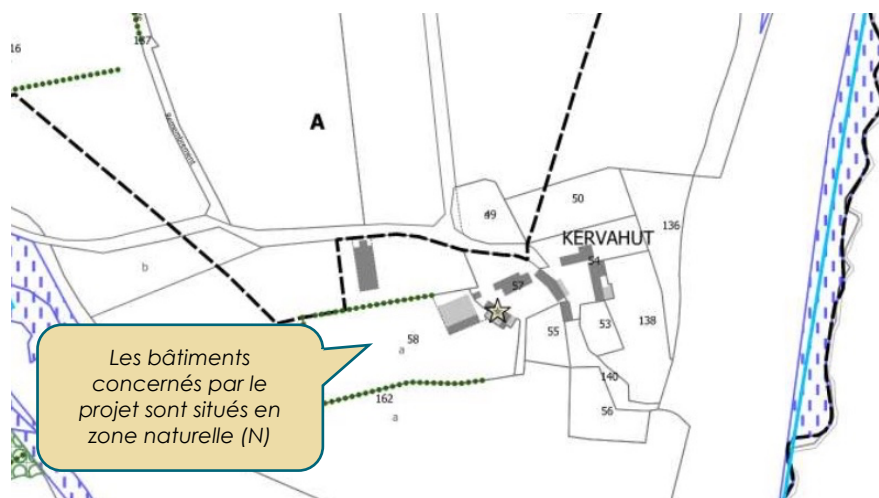


Plan des infrastructures projetées sur le hameau de Kervahut



### 3. Situation réglementaire initiale

L'entreprise concernée par l'évolution du PLU se situe dans une zone classée agricole (A) :



Situation réglementaire initiale du zonage

### 4. Justification de la procédure de révision allégée

Les ambitions portées sur le hameau de Kervahut auront pour conséquences de réduire les zones A et N au bénéfice de nouveaux droits à construire. Ils seront encadrés par la création d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) afin de permettre les aménagements présentés dans la partie précédente.

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 : (...)***

***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 ; (...)***

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 stricte au profit d'un STECAL plus permissif au regard des qualités de site sans que cette évolution ne vienne porter atteinte aux orientations du PADD notamment celles du chapitre 3 : "Développer le tissu économique de la commune" notamment le sous-chapitre 3.4 « favoriser la diversification et l'amélioration de l'offre touristique en lien avec les acteurs privés afin de développer l'attractivité de la commune »

Cette démarche est jugée compatible au PADD dans la mesure où :

- Le projet du hameau de Kervahut vise à transformer d'anciennes constructions agricoles dans un but de mise en valeur du lieu ;
- L'ambition portée par le projet est un facteur d'attractivité et de diversification pour la commune ;
- Entre les bâtis déconstruits et les nouvelles infrastructures, les surfaces nouvellement artificialisées resteront limitées.

## C.Évolution des pièces réglementaires

### 1. évolution du règlement graphique

L'évolution du règlement graphique tient en différents points :

- création d'un nouveau secteur « At » (STECAL de 10085 m<sup>2</sup> environs)
- suppression de la prescription ponctuelle (étoile) permettant à un bâti de changer de destination

avant

après



détail des évolutions du règlement graphique

#### évolution des surfaces

zones	surface en ha	surface en ha	Différence
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	20,47	
<b>Total U</b>	<b>353,27</b>	<b>353,27</b>	
1AUhb	12,8	12,8	
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	
<b>Total AU</b>	<b>35,99</b>	<b>35,99</b>	
N	850,03	849,02	-1,01
Ne	1,78	1,78	
NL	30,75	30,75	
Nh	6,13	6,13	
<b>Total N</b>	<b>888,69</b>	<b>887,68</b>	<b>-1,01</b>
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	
At	0	1,01	+1,01
<b>Total A</b>	<b>3605,45</b>	<b>3606,46</b>	<b>+1,01</b>
<b>Total surface</b>	<b>4883,4</b>	<b>4883,4</b>	



## 2. Évolutions du règlement écrit

Les dispositions sont ajoutées au règlement écrit de la zone A pour encadrer le développement du STECAL :

### Définition des sous-secteurs de la zone agricole (page 93) :

Ajout d'un paragraphe :

*Secteur At : secteur de taille et de capacité limitées du hameau de Kervahut. Cette zone a vocation à permettre le développement d'infrastructures à vocation culturelle.*

### A - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU) (page 96)

Ajout d'un paragraphe :

*8. Uniquement en secteur At sont admises les constructions correspondantes aux sous-destinations « salles d'art et de spectacle, hébergement et restauration. La surface bâtie sur l'ensemble de la zone ne dépassera pas 1800m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*

### A - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

#### A - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU) (page 97) :

Ajout d'un paragraphe :

**En zone At**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction.

#### A - II-1-e – Emprise au sol des constructions (page 98) :

Ajout d'un paragraphe :

En zone At uniquement, l'emprise au sol maximal de l'ensemble des constructions est limitée à 1800m<sup>2</sup>.

## 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.

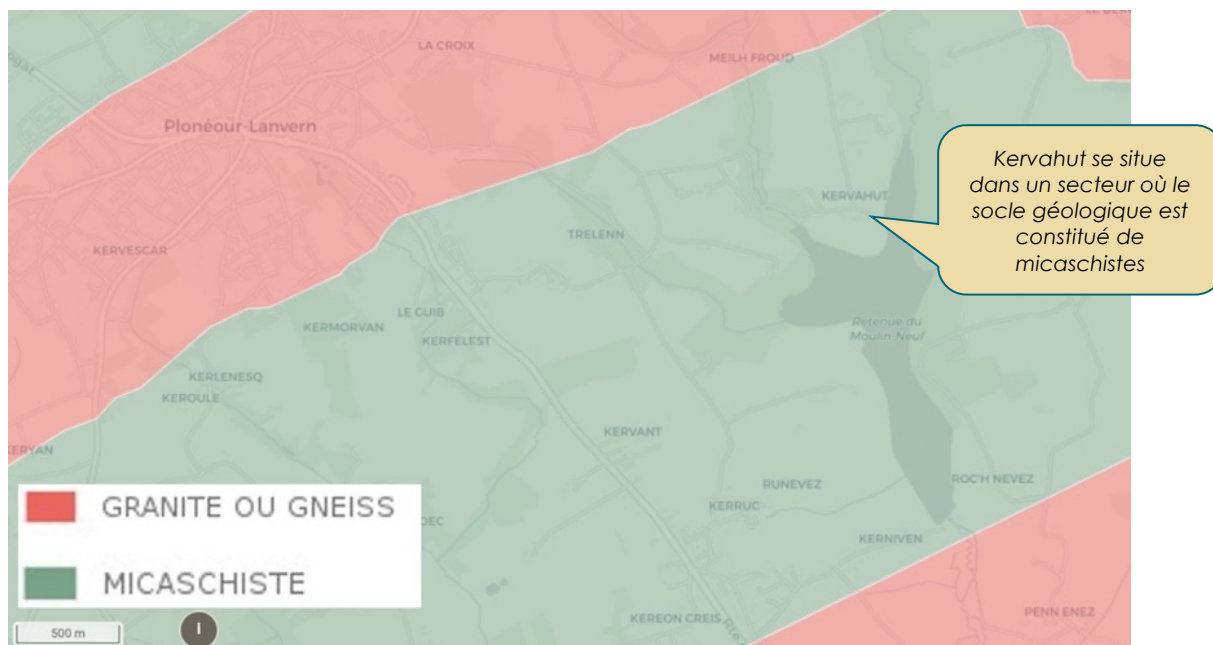
## 1. État initial de l'environnement

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 dans le tableau de synthèse.

### a. Sols et sous-sols

Le secteur de Kervahut se situe sur un socle à dominante de micaschistes. Les sols sont en grande partie composés de substrats brunifiés comme profonds avec une moyenne de 80 à 100 cm d'épaisseur. Leur capacité de drainage est perçue comme favorable.

Dans ces secteurs, la teneur en carbone du sol est estimée entre 150 et 200 tonne / hectare.



Carte des sous-sols – sources : [geosqs.fr](http://geosqs.fr)

### *L'intérêt des brunisols*

Les **brunisols** sont des sols fertiles, bien drainés, et riches en matière organique, favorables à la croissance des végétaux. Leur préservation est essentielle pour maintenir la biodiversité, soutenir les écosystèmes agricoles et forestiers, et prévenir l'érosion des sols. En protégeant les brunisols, on contribue également à la régulation du cycle de l'eau et au stockage du carbone, participant ainsi à la lutte contre le changement climatique.

## *b. Paysages*

Le hameau de Kervahut s'inscrit dans un paysage remarquable, en interface avec la retenue d'eau du Moulin Neuf. Le secteur de projet se situe en léger surplomb du plan d'eau. Il y a donc co-visibilité depuis le sentier qui longe la rive.

Les abords des constructions sont agrémentés d'arbres et d'alignements bocagers et de plantations d'ornement qui participent à structurer le paysage.



*Vue du hameau de Kervahut depuis le Nord*



*Ancienne porcherie amiantée*



*Ancien hangar agricole partiellement amianté*



*Vis-à-vis entre le hameau et les bords de la retenue d'eau du Moulin Neuf*



## *Perceptions lointaines sur le hameau*



*Depuis le barrage au Sud (1,5 km) les bâtiments du hameaux restent partiellement visibles*



*Depuis le chemin qui longe le plan d'eau, directement au Sud du hameau, les vues sur les bâtiments sont plus nombreuses*

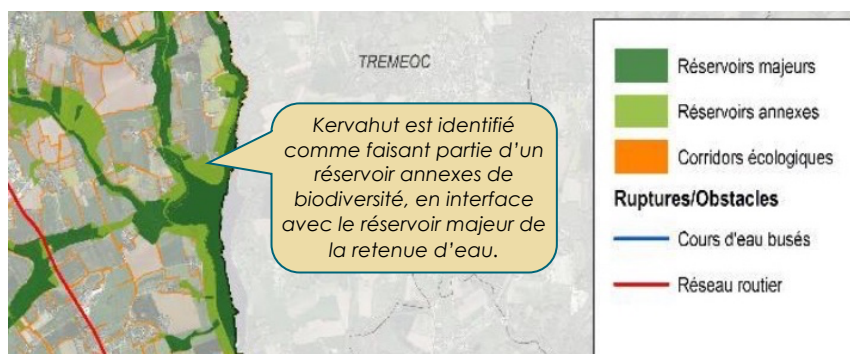


*Depuis la route au Nord du hameau*

### c. Patrimoine naturel

La réserve du Moulin-Neuf est identifiée à la fois dans le SCoT et dans le PLU comme une composante majeure de la trame verte et bleue territoriale. À ce titre, elle est reconnue par le SCoT comme une entité à protéger.

Les abords du plan d'eau apparaissent en effet comme « réservoirs annexes » dans l'état initial de l'environnement du PLU approuvé en 2022. Le cours d'eau qui l'alimente, la rivière de Pont-l'Abbé, représente la structure d'une grande continuité écologique Nord-Sud qui dépasse les limites communales.



Extrait de la carte des réservoirs de biodiversité sur Plonéour-Lanvern (Sources : PLU de Plonéour-Lanvern)

D'un regard plus local, le site de Kervahut reste un espace relativement ouvert avec une dominante de prairies. Sa composition bocagère n'en demeure pas moins intéressante avec la présence de plusieurs espèces locales d'arbres dont certains spécimens anciens qui participent à la qualité paysagère des abords de l'étang et du hameau.



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

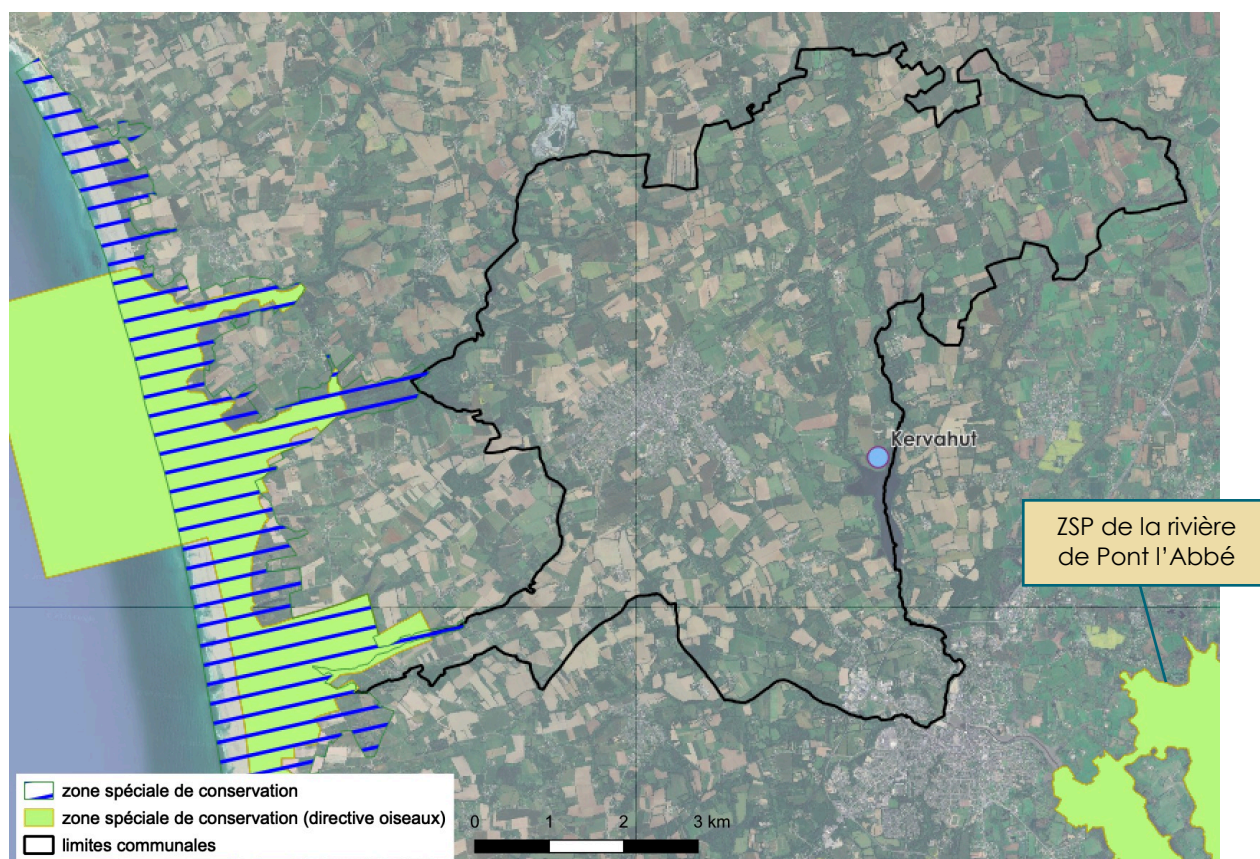


À 200 m à l'Est et à l'Ouest du hameau, la densité de boisements est plus marquée. La présence de zones humides forme un écotone (milieu de transition) entre l'embouchure du ruisseau et le plan d'eau. Cependant la distance entre cette embouchure et Kervahut ne présage pas d'impacts directs.



*Zones humides à 200 m à l'Ouest du hameau*

Le site de Kervahut n'est pas concerné par un site Natura 2000 à proximité. En revanche, l'étang se situe dans le bassin versant de la rivière de Pont l'Abbé. Cette dernière est concernée dans sa partie maritime par un périmètre de ZSC situé à environ 4,4 km.



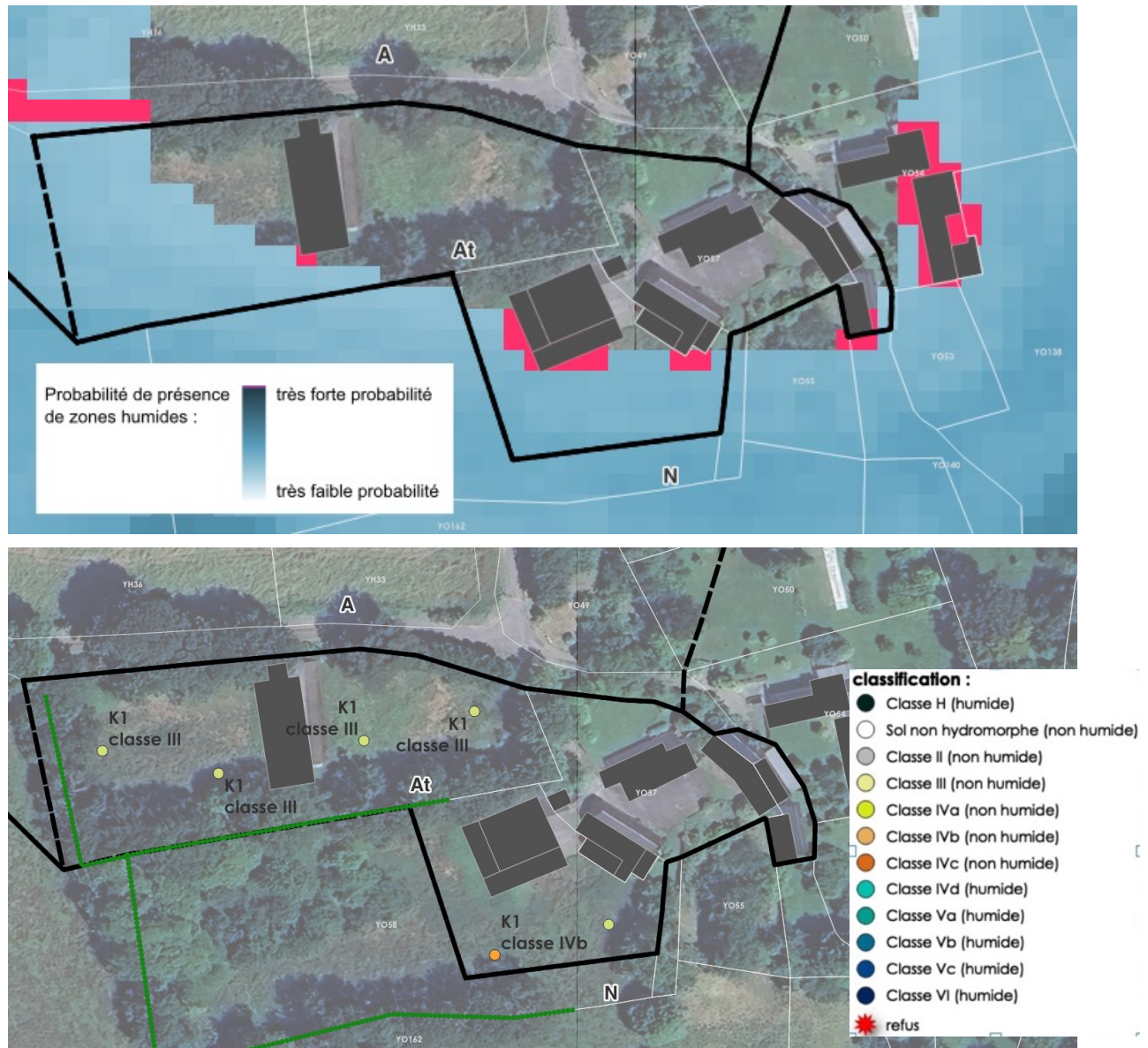
*Extrait de la carte des périmètres Natura 2000 (Source -INPN)*



#### d. Ressource en eau

##### Milieux aquatiques/zones humides

La cartographie nationale de pré localisations des zones humides apporte un premier niveau d'indication sur la nature des terrains concernés. Il apparaît que la probabilité reste assez faible sur les marges Sud et Ouest de la zone. Une vérification sur le terrain a donc été menée sur un critère pédologique.



Six prélèvements de sol ont été effectués sur site en suivant la nomenclature GEPPA. Aucun des carottages n'a révélé de sol hydromorphe sur les emprises du STECAL. Ces terrains se situent entre 7 et 10 mètres au-dessus du niveau de la retenue d'eau.

### Desserte des réseaux

Type de réseau	desserte
Eau potable	oui
Eau usée	non
Eau pluviale	non

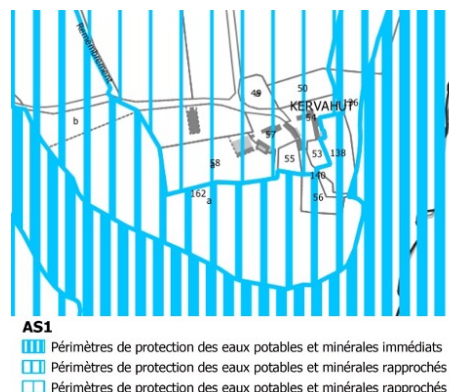
L'absence de réseau d'assainissement collectif impose la mise en place d'une filière d'assainissement individuelle.

### Proximité des cours d'eau et milieux humides

Le secteur du projet est à proximité de plan d'eau du Moulin Neuf. Cet espace constitue un réservoir de biodiversité (refuge pour de nombreuses espèces aquatiques, reposoir pour plusieurs espèces de limicoles), identifié au niveau du SCoT et du PLU.

**La retenue d'eau du Moulin Neuf est concernée par l'arrêté préfectoral n°2009-0901 du 15 juin 2009 car il constitue une réserve d'eau douce à destination de la consommation humaine.**

L'arrêté en question définit plusieurs périmètres qui font l'objet de restrictions qui s'imposent aux aménagement mais aussi aux pratiques agricoles. **Le secteur du projet est situé en périmètre rapproché P2** pour lequel on certaines dispositions sont données :



#### Interdictions :

(...)

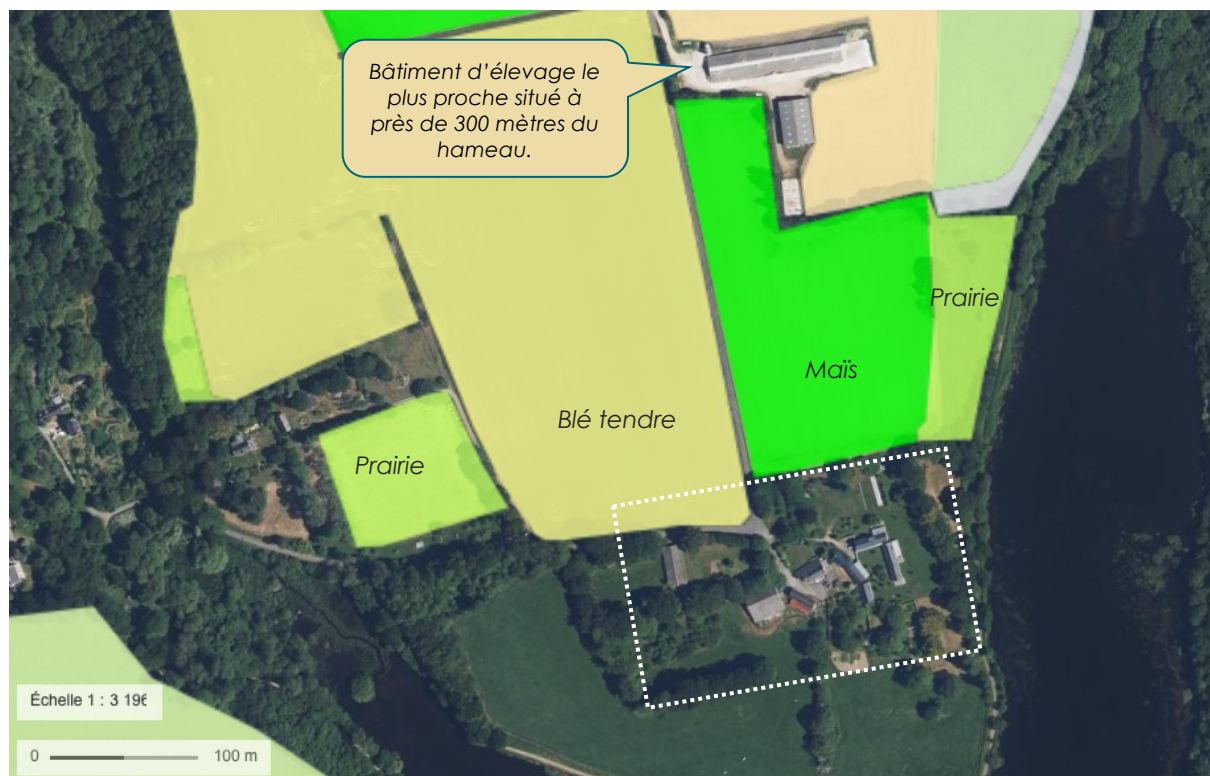
- la suppression de l'état boisé des parcelles. L'exploitation du bois par coupes progressives reste possible. Les zones boisées devront être classées en espaces boisés à conserver au document d'urbanisme au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.
- la suppression des talus et des haies sans autorisation préalable,

#### Installations soumises à autorisation préalable :

- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature, à l'exception des ouvrages d'assainissement et de consommation individuels qui devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur,
- la création de nouvelles voies de communication routières ou ferroviaires et la modification des conditions d'utilisation des voies existantes,
- les constructions nouvelles ou en extension de l'existant ; les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes ne pourront être autorisés que si leur réalisation ne risque pas de porter atteinte à la qualité de l'eau.
- la suppression des talus et des haies,

### *e. Activité agricole*

Le secteur du projet est situé entre une zone agricole et une zone naturelle. Dans un périmètre de 200m il n'existe aucun chef d'exploitation. Le bâtiment d'élevage le plus proche est situé à 300 mètres environs.



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



*Bâtiment d'élevage le plus proche situé à environ 300 mètres du hameau*



## f. Synthèse de l'état initial

Thématique environnementale	État initial	Enjeux potentiels
<b>Sols et sous-sols</b>	Le secteur est partiellement artificialisé. Les sols présentent des qualités agronomiques intéressantes ainsi qu'un niveau de stockage en carbone compris entre 150 et 200 tonnes/hectare.	L'artificialisation des sols à travers les constructions et aménagements projetés
<b>Ressource en eau</b>	Kervahut se situe à proximité d'une réserve d'eau jouant à la fois un rôle pour l'alimentation d'eau potable du territoire mais aussi une réserve de biodiversité.	Le maintien de la qualité de l'eau et de l'intégrité du milieu aquatique de la réserve du Moulin Neuf.
<b>Assainissement des eaux usées</b>	Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement	La mise en place de moyens d'assainissement adaptés représente un enjeu sanitaire et environnemental fort vis-à-vis de la proximité de la réserve d'eau du Moulin Neuf.
<b>gestion des eaux pluviales</b>	Il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales dans ce secteur. Les eaux sont directement infiltrées in-situ ou s'écoulent vers la réserve d'eau proche	L'imperméabilisation des sols peut venir augmenter les écoulements. La proximité de la réserve du Moulin Neuf accentue l'enjeu de gestion des eaux pluviales.
<b>Paysage/patrimoine</b>	Le paysage local comporte des qualités multiples à travers la proximité du plan d'eau et des compositions bocagères. Les bâtiments anciens en pierre représentent un atout patrimonial tandis que les bâtis agricoles plus récents sont davantage déléatoires pour le paysage	Le maintien de la valeur paysagère du site représente un enjeu majeur car la réserve du Moulin Neuf est l'un des paysages les plus emblématiques de la commune.
<b>Patrimoine naturel</b>	Le secteur concerné se distingue par sa composition bocagère et la présence d'arbres emblématiques (cyprés, chênes).	Le maintien du bocage représente un enjeu fort pour le paysage et la biodiversité
<b>Climat et énergie</b>	Le secteur se situe en retrait des voies principales de communication. Il est donc difficilement accessible par les transports en commun.	L'augmentation des dépenses énergétiques liées à la transformation de ce secteur nécessite une attention particulière.
<b>Qualité de l'air</b>	La qualité de l'air est bonne	Pas d'enjeu particulier
<b>Gestion des déchets</b>	Le point de collectes de déchets le plus proche est situé à plus d'un kilomètre du hameau.	Le projet est susceptible de générer une augmentation des productions de déchets. Cela impose de voir les capacités des PAV proches.
<b>Nuisances sonores</b>	Le secteur n'est pas concerné par des problèmes liés aux nuisances sonores	Tranquillité du voisinage et vigilance sur les espèces d'oiseaux qui fréquentent le plan d'eau
<b>Risques naturels et technologique</b>	Pas de risques naturels ou technologique dans ce secteur	Pas d'enjeu particulier
<b>Agriculture</b>	Secteur situé en zone agricole. Pas de proximité immédiate d'une exploitation en activité	Pas d'enjeu particulier



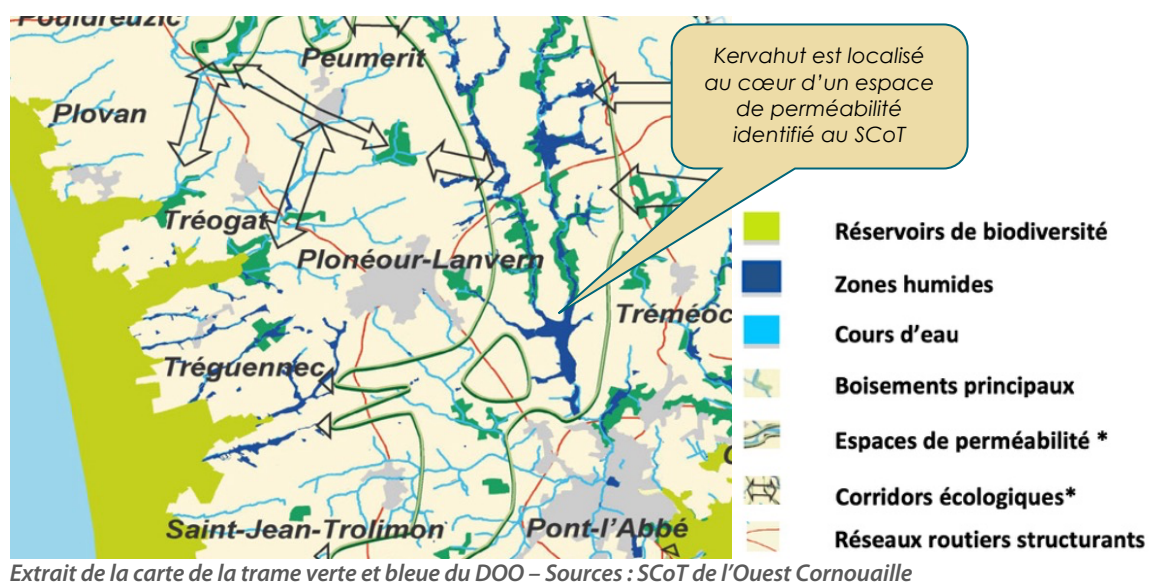
## 2. Articulation avec les objectifs du SCoT

Le SCoT identifie Plonéour-Lanvern comme un territoire structurant à l'échelle de l'Ouest Cornouaille. Cela lui confère notamment de plus importantes possibilités en termes de développement. D'un point de vue économique, le projet s'inscrit au contact d'une zone agricole. Le hameau en lui-même est composé d'ancien bâtiment agricoles d'élevage qui ne sont plus aux normes. La proximité du plan d'eau protégé rend très compliqué la remise en service de telles infrastructures.

Aussi dans le cadre de la protection de l'activité agricole, le SCoT définit des possibilités de diversifications. Il n'apporte pas de réelles clés de lecture quant à des projets comme celui présenté ici. Il convient néanmoins de porter une vigilance sur le risque de conflit d'usage que pourrait constituer cette future activité par rapport aux pratiques agricoles.

### a. Prise en compte de la trame verte et bleue territoriale

Au niveau du SCoT, la réserve du Moulin Neuf intègre un grand espace de perméabilité favorable aux mobilités de la faune. Une attention particulière est donc de mise concernant l'impact du projet sur l'intégrité des continuités écologiques locales.



### b. Une réponse aux lacunes d'accès à la culture sur territoire

Au niveau du SCoT, la question des infrastructures culturelles n'est pas explicitement abordée. En 2022, un diagnostic culturel du territoire a été mené sur les deux communautés de communes. Il a permis de révéler les lacunes en la matière notamment sur la question des arts visuels. Cette infrastructure est une des réponses potentielles pour rendre plus accessible les













## 3. explication des choix retenus

Dans un premier temps, le découpage du STECAL et son règlement associé sont venus tenir compte des caractéristiques du futur projet de destruction/réhabilitation et de construction de bâtiments projetés :


- Au Sud, le dessin du STECAL va à quelques dizaines de mètres des emprises bâties manière à intégrer les infrastructures de gestion des eaux (eaux usées et eaux pluviales).
- Au Nord, le découpage s'est appuyé sur la limite de la propriété en bordure de la voie communale.
- À l'Est le zonage vient intégrer les bâtis de l'ancienne ferme à l'exception de celles situées le plus qui sont aujourd'hui occupées à titre d'habitations.
- L'étendue à l'Ouest du nouveau découpage vient intégrer l'emprise de la porcherie qui a vocation à être démolie. A la place, le parking d'accueil du site sera aménagé.


Les dispositions réglementaires ont été retenues pour s'accorder avec le projet proposé.

## 4. Impact des évolutions règlementaires


Thématique environnementale	Description des incidences	Intensité de l'incidence	Mesures ERC
<b>Sols et sous-sols</b>	Le projet devrait engendrer une augmentation des surfaces artificialisées sur environ 750m <sup>2</sup> pour ce qui est des surfaces bâties et 2000m <sup>2</sup> d'espaces de stationnements		R : Règles imposant la perméabilité des espaces de stationnement
<b>Ressource en eau</b>	En termes de consommation, le futur projet devrait engendrer une hausse des consommations d'eau selon le niveau de fréquentation. Du point de vue de la qualité de la ressources, la proximité		C : Imposer des plantations supplémentaires afin de protéger la ressources en eau
<b>Assainissement des eaux usées</b>	Le projet verra probablement les volumes d'eau usées augmenter		R : Imposer une mise aux normes des installations d'assainissement
<b>gestion des eaux pluviales</b>	L'augmentation des surfaces artificialisées devrait avoir un impact sur l'écoulement des eaux de surfaces		R : Règles imposant la perméabilité des espaces de stationnement
<b>Paysage</b>	La réhabilitation du hameau et les nouvelles infrastructures projetées permettront une nouvelle mise en scène des abords de l'étang.		E/R : Garantir la protection de certains arbres ou linéaires arborés par des prescriptions spécifiques
<b>Patrimoine naturel</b>	Réduction des protections relatives au bocage avec un perspective de supprimer plusieurs arbres pour les besoins du projet		
<b>Climat et énergie</b>	Augmentation des flux automobiles pour se rendre sur site. Augmentation des consommations énergétiques liées aux nouveaux usages projetés sur le site		C : Saisir l'opportunité de la réhabilitation pour développer les modes de production d'énergies renouvelables (solaire)
<b>Qualité de l'air</b>	Pas d'impact significatif		-
<b>Gestion des déchets</b>	Augmentation de la production de déchet		-
<b>Nuisances sonores</b>	Augmentation ponctuelle des nuisances sonores en fonction de l'affluence de fréquentation du site		-
<b>Risques naturels et technologique</b>	Pas d'impact significatif		-
<b>Agriculture</b>	Pas d'impact significatif		-

### légende des incidences :

incidence positive : 

incidence neutre : 

incidence faible : 

incidence notable : 

## 5. Résumé non-technique

### *a. Contexte et état initial*

Kervahut est un hameau situé à l'Est du territoire communal de Plonéour-Lanvern (29), sur les abords de la retenue d'eau du Moulin Neuf. Le hameau se compose de cinq longères et bâtis en pierre, ainsi que deux bâtiments agricoles plus récents (hangar, porcherie).

Kervahut s'inscrit dans un paysage remarquable, en interface avec la retenue d'eau du Moulin Neuf. Le secteur se situe en léger surplomb du plan d'eau, créant une co-visibilité depuis le sentier qui longe la rive. Les abords des constructions sont agrémentés d'arbres, d'alignements bocagers et de plantations d'ornement qui participent à structurer le paysage.

Kervahut se situe à proximité d'une réserve d'eau (la retenue du Moulin Neuf) qui joue un rôle important pour l'alimentation en eau potable du territoire et sert également de réservoir de biodiversité. Au niveau du SCoT et du PLU, cette zone est localisée dans un corridor écologique.

### *b. Projet et évolution réglementaires*

L'ensemble des bâtiments du hameau est désormais la propriété du fond de dotation "Kervahut". Le lieu a vocation à devenir un centre d'art contemporain comprenant un espace d'exposition et d'entreposage d'œuvres d'art, ainsi qu'une résidence d'accueil pour les artistes avec des équipements de restauration. Ce projet de transformation du hameau de Kervahut s'inscrit dans une démarche de développement touristique et culturel de la commune, tout en cherchant à préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel existant. Plusieurs types de travaux sont projetés.

- Réhabiliter des bâtiments délabrés
- Déconstruire des bâtiments amiantés
- Mettre en valeur les espaces entre le hameau et la retenue d'eau.

Le projet nécessite une révision allégée du PLU de Plonéour-Lanvern, impliquant la réduction d'une zone N au bénéfice de nouveaux droits à construire par la création d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) est prévue pour encadrer les nouveaux aménagements.

Ce nouveau secteur représente une surface de 1,05 ha. Il couvre des zones bâties (ancien corp de ferme, hangar, porcherie) ainsi que certains espaces non bâtis prévus pour des aménagements extérieurs (stationnements, infrastructures de gestion des eaux (eaux usées, eaux pluviales)).

Les règles de construction sur ce STECAL correspondent aux besoins du projet (surface bâties totale de 1800m<sup>2</sup>, hauteur des bâtiments limitée à 12 mètres).

### *c. Les impacts sur l'environnement*

les impacts potentiels du futur projet sur le hameau de Kervahut sont principalement l'augmentation des surfaces artificialisées à travers l'aménagement du parking et les nouvelles constructions projetées.

Sur la thématique de l'eau, on note une probable augmentation de la consommation d'eau selon le niveau de fréquentation du site et un risque potentiel pour la qualité de la ressource en eau dû à la proximité de la réserve du Moulin Neuf. Il y aura inévitablement une production d'eaux usées qui devra être gérée sur site par absence de réseau de collecte. Enfin, l'impact sur l'écoulement des eaux de surface sera aussi impacté par l'artificialisation des sols.

Du point de vue des paysages, le site aménagé devrait améliorer le paysage des abords de l'étang due à la réhabilitation du hameau et aux nouvelles infrastructures plus esthétiques.

L'éloignement du site aux centres urbains engendrera une augmentation des flux automobiles pour se rendre sur place. Les augmentations de consommations énergétiques liées aux nouveaux usages projetés sont aussi à noter.

Cette nouvelle activité devrait engendrer une augmentation de la production de déchets avec peut-être la nécessité de revoir les capacités des points de collecte les plus proches.

Du point de vue du cadre de vie, Il pourrait y avoir une hausse ponctuelle des nuisances sonores en fonction de l'affluence de fréquentation du site.

Situé proche de zones cultivées le risque de conflit d'usage entre la future activité et les pratiques agricoles environnantes est aussi relevé.

La situation du lieu en contact avec un corridor écologique peut avoir des répercussions sur la qualité des milieux, notamment aquatique. En effet, l'étang est un reposoir pour l'avifaune.

#### *d. Les mesures ERC*

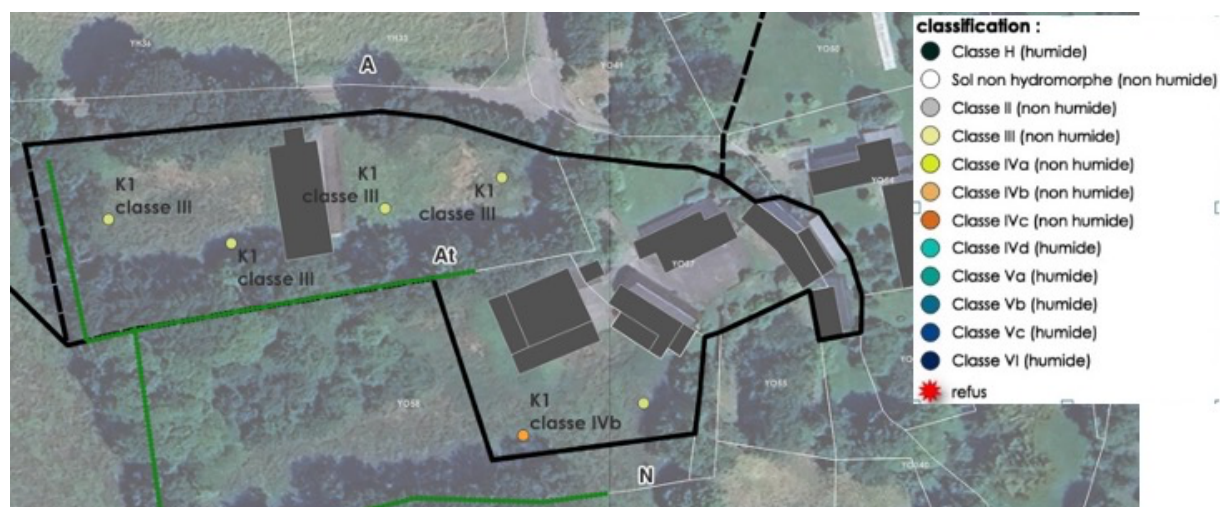
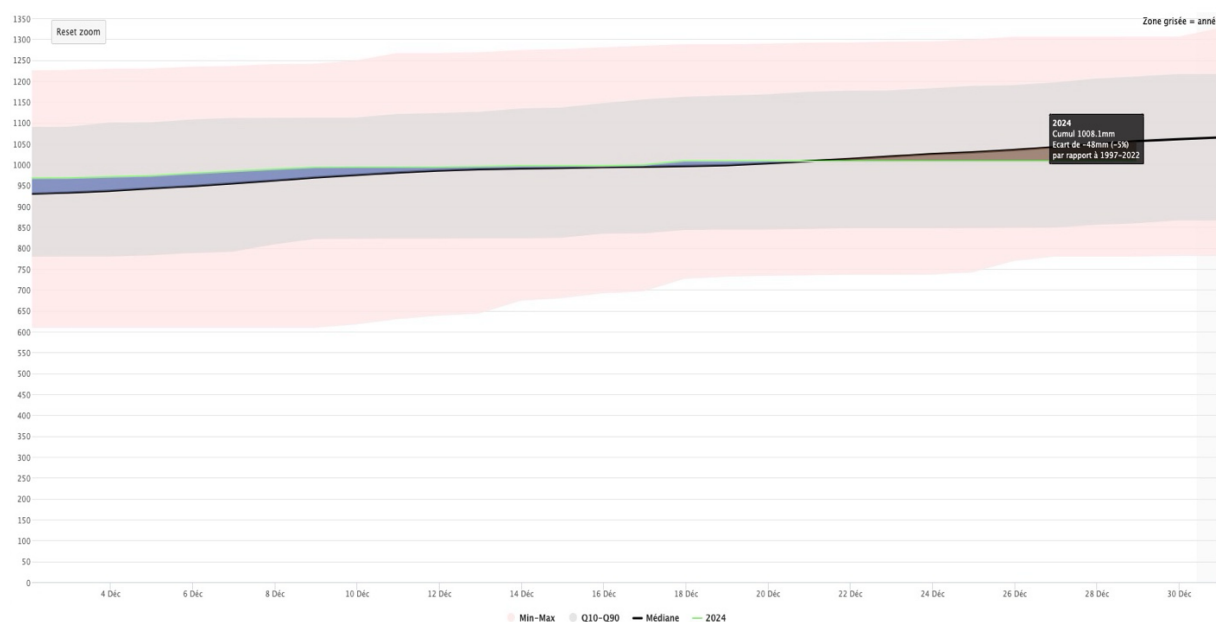
le projet vise à s'inscrire dans une démarche de moindre impact environnemental. Des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) sont proposées pour minimiser ces impacts potentiels, comme l'imposition de règles de perméabilité pour les espaces de stationnement, la mise aux normes des installations d'assainissement, et le développement d'énergies renouvelables (solaire) lors de la réhabilitation.





### 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.





Photographies des carottages :

