

**HAUT PAYS
BIGouden**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



**PLONEOUR
LANVERN**

Kroazhent ar Vro Vigoudenn

Révision allégée n°4 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. Le Helles : localisation et contexte	6
2. Situation règlementaire initiale.....	8
3. Justification de la procédure de révision allégée.....	8
C. Évolution des pièces règlementaires	9
1. évolution du règlement graphique.....	9
D. Évaluation environnementale	10
1. État initial de l'environnement	10
2. Articulation avec les objectifs du SCoT	15
3. explication des choix retenus	16
4. Impacts des évolutions règlementaires	17
5. Résumé non-technique.....	18

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°4 dont l'objet 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.

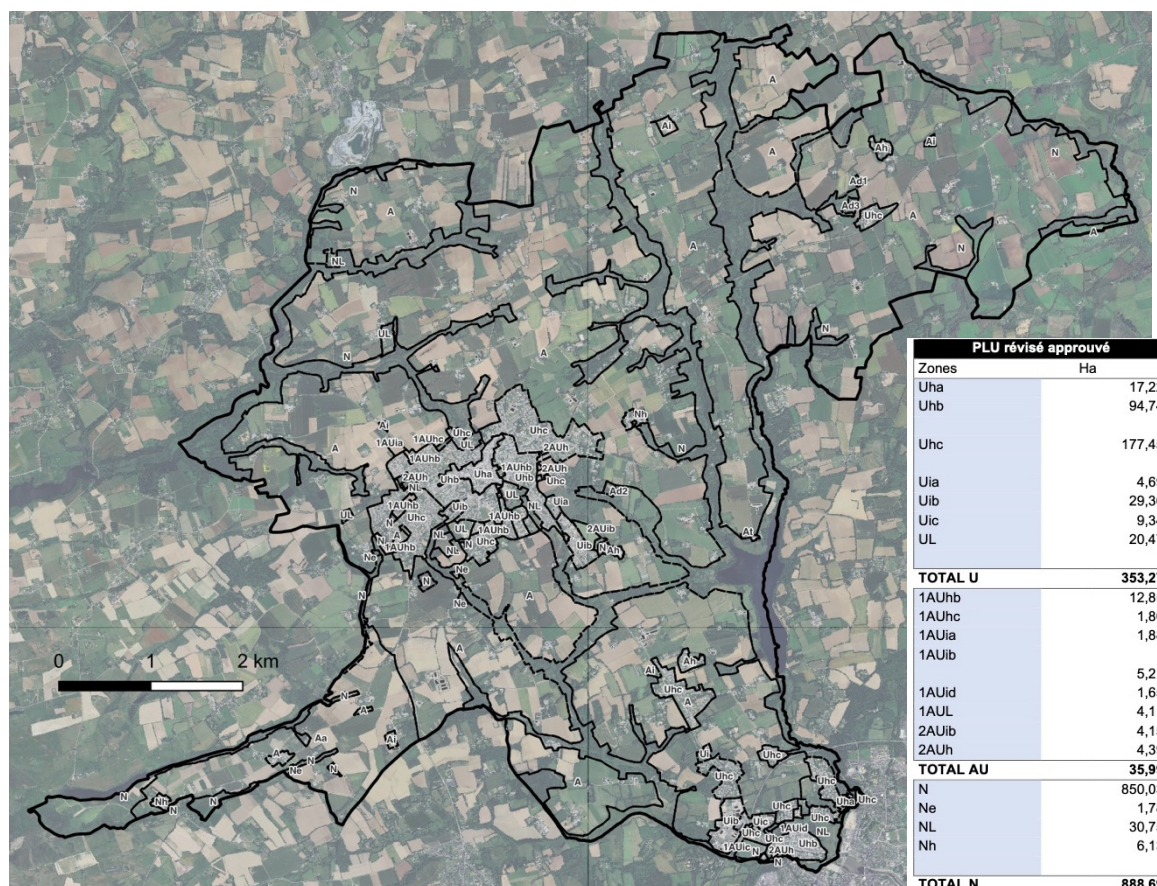
En comparaison avec la consommation d'espace entre 2008 et 2017, le PLU révisé prévoit de réduire légèrement la consommation foncière (baisse de 17 %).

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

PLU révisé approuvé	
Zones	Ha
Uha	17,22
Uhb	94,74
Uhc	177,45
Uia	4,69
Uib	29,36
Uic	9,34
UL	20,47
TOTAL U	353,27
1AUhb	12,80
1AUhc	1,80
1AUia	1,88
1AUib	5,21
1AUid	1,65
1AUL	4,11
2AUib	4,15
2AUh	4,39
TOTAL AU	35,99
N	850,03
Ne	1,78
NL	30,75
Nh	6,13
TOTAL N	888,69
A	3372,32
Aa	212,83
Ad1	0,87
Ad2	1,42
Ad3	3,05
Ah	8,12
Ai	6,84
TOTAL A	3605,45
TOTAL surface	4883,40

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

1. Le Helles : localisation et contexte

Le hameau du Helles est situé au Sud-Est du bourg de Plonéour-Lanvern. Il est directement à proximité de la zone d'activités économique de Kerlavar. Cette dernière marque l'entrée de bourg depuis la route départementale n°2 qui relie Plonéour-Lanvern à Pont-l'Abbé.

Le hameau du Helles est composé d'une douzaine d'habitations. La partie Est du hameau est en majorité composée d'anciens bâtis agricoles (corps de ferme). La partie Ouest est, quant à elle, urbanisée de pavillons plus récents.



localisation du hameau du Helles



La partie Est du hameau, composée de bâtis anciens



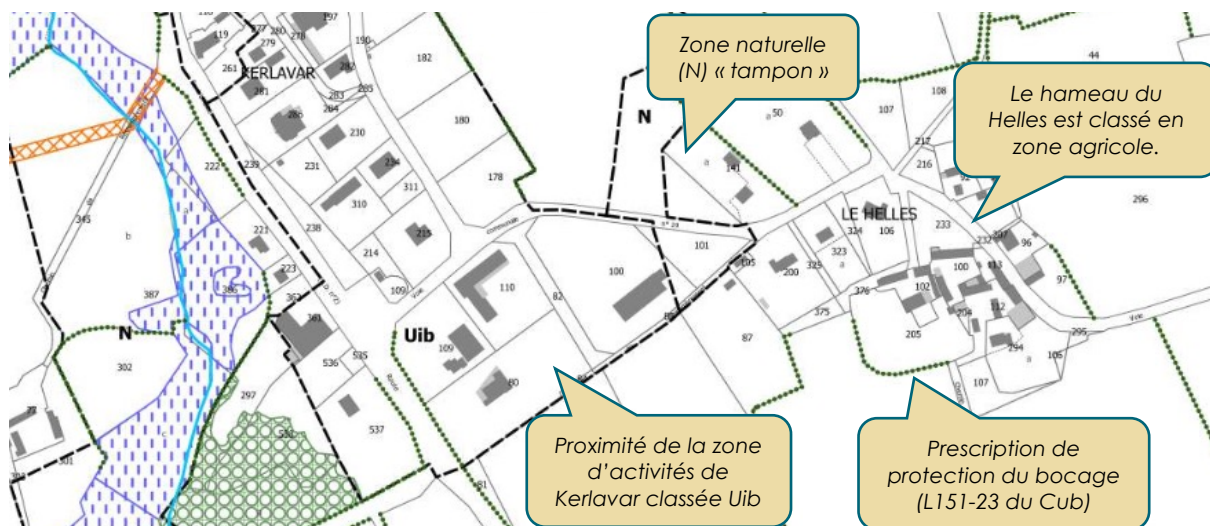
Entrée Ouest du hameau à dominante pavillonnaire



Vue aérienne du hameau depuis le Sud-Est

3. Situation réglementaire initiale

Le hameau du Hellès est initialement classé en zone agricole (A). Il est séparé de la zone d'activités de Kerlavar (Uib) par une bande classée en zone naturelle (N). D'autre part, plusieurs linéaires bocagers font l'objet d'une prescription de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



Situation réglementaire initiale du zonage

4. Justification de la procédure de révision allégée

L'ambition

Le hameau du Hellès est en léger décrochage de l'agglomération qui s'étend jusqu'à la zone d'activité de Kerlavar. Cet espace habité n'en est pas moins intégré à la dynamique du bourg de Plonéour en bénéficiant d'une proximité directe à la dynamique d'entrée de bourg et de ces commerces et activités. D'autre part, le hameau est situé à environ 300 mètres d'un arrêt de bus de la départementale.

La volonté portée par l'équipe municipale est de permettre un développement maîtrisé sur ce hameau en mobilisant les dents creuses existantes au sein du tissu urbain.

Le choix de la 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. »

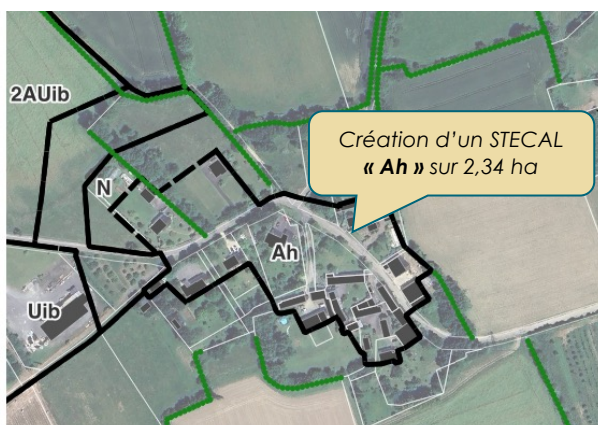
C.Évolution des pièces réglementaires

1. évolution du règlement graphique

L'évolution du règlement graphique se résume à la création d'un nouveau secteur « Ah » (STECAL de 2,34 ha environs).

avant

après



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	
Total U	353,27	353,27	
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	
Total AU	35,99	35,99	
N	850,03	850,03	
Ne	1,78	1,78	
NL	30,75	30,75	
Nh	6,13	6,13	
Total N	888,69	888,69	
A	3372,32	3372,32	-2,34
Aa	212,83	212,83	
Ad1	0,87	0,87	
Ad2	1,42	1,42	
Ad3	3,05	3,05	
Ah	8,12	10,46	+2,34
Ai	6,84	6,84	
Total A	3605,45	3605,45	
Total surface	4883,4	4883,4	

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.

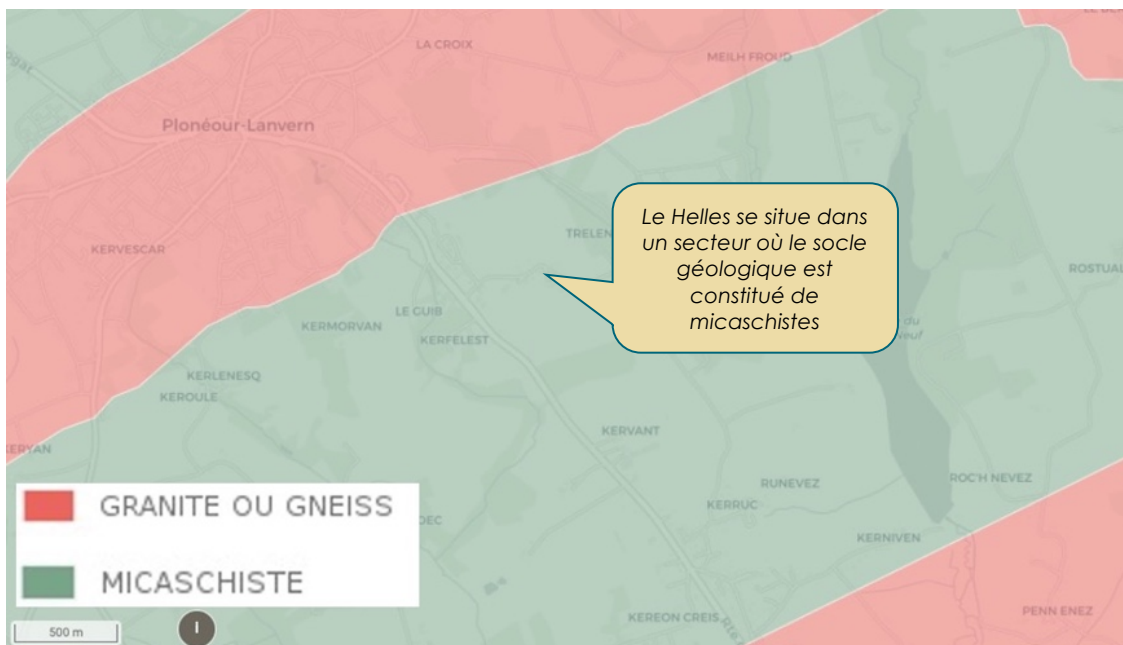
1. État initial de l'environnement

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 hameau du Helles 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 : geosass.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.

Paysages



Le hameau du Hellès est situé en interface du bourg de Plonéour-Lanvern et son espace rural. Le paysage est marqué à l'Ouest par la proximité de la zone d'activités composée de hangars et d'espaces de stockage. Les nombreuses barrières végétales (bocages, petits boisements) viennent réduire les vis-à-vis.



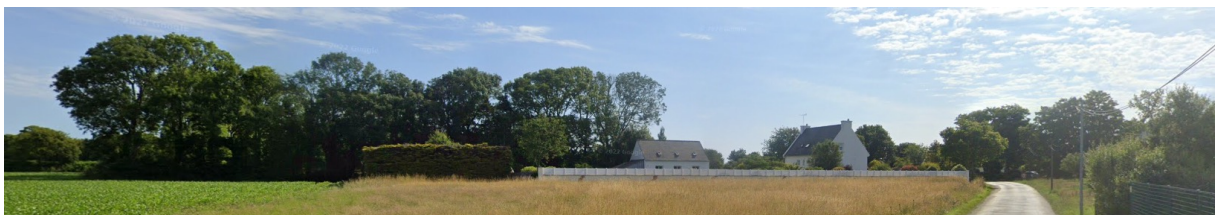
Les hangars d'activités sont situés à proximité des habitations

A l'Est, le hameau reste discret dans le grand paysage. Il est entouré par une ceinture arborée qui réduit fortement l'impact visuel du bâti.



Vue discrète du hameau depuis l'Est

L'impact visuel est un peu plus marqué sur les franges Ouest où les propriétés sont entourées de clôtures non végétales.



Impact paysager plus marqué sur la frange Ouest (palissade blanche)

Patrimoine naturel

Au regard de la trame verte et bleue locale, Le Hellès est situé au contact d'un petit réservoir considéré comme « secondaire ». Au Nord et au Sud du hameau, deux corridors majeurs marquent une connexion avec la réserve d'eau du Moulin Neuf.



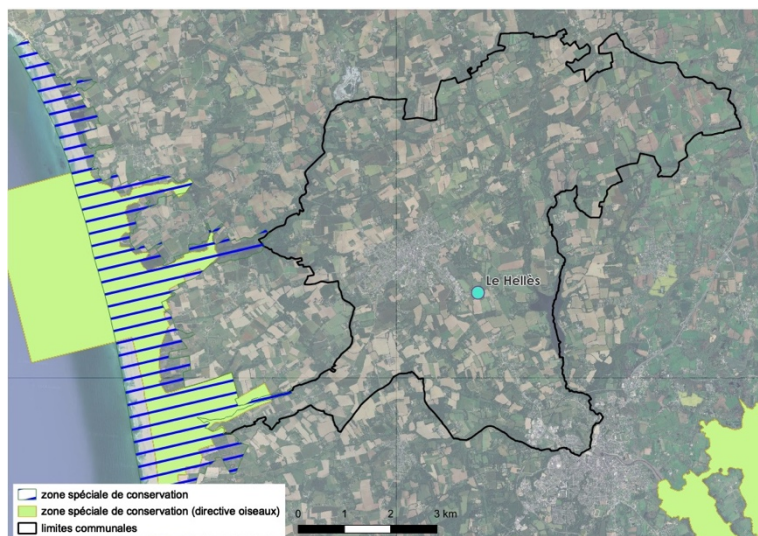
Extrait de la carte des réservoirs de biodiversité sur Plonéour-Lanvern (Sources : PLU de Plonéour-Lanvern)

Les continuités écologiques sur le hameau et ses abords proches sont donc principalement marquées par le bocage et les petits boisements environnants qui, par ailleurs, jouent un rôle paysager majeur et limitent les vis-à-vis des constructions depuis l'extérieur.



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

Natura 2000



Les sites Natura 200 autour de la commune de Plonéour-Lanvern

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

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

Le hameau se situe dans le bassin versant de la rivière de Pont l'Abbé dont l'embouchure maritime est concernée par un périmètre de ZSP situé à plus de 4 km aussi.

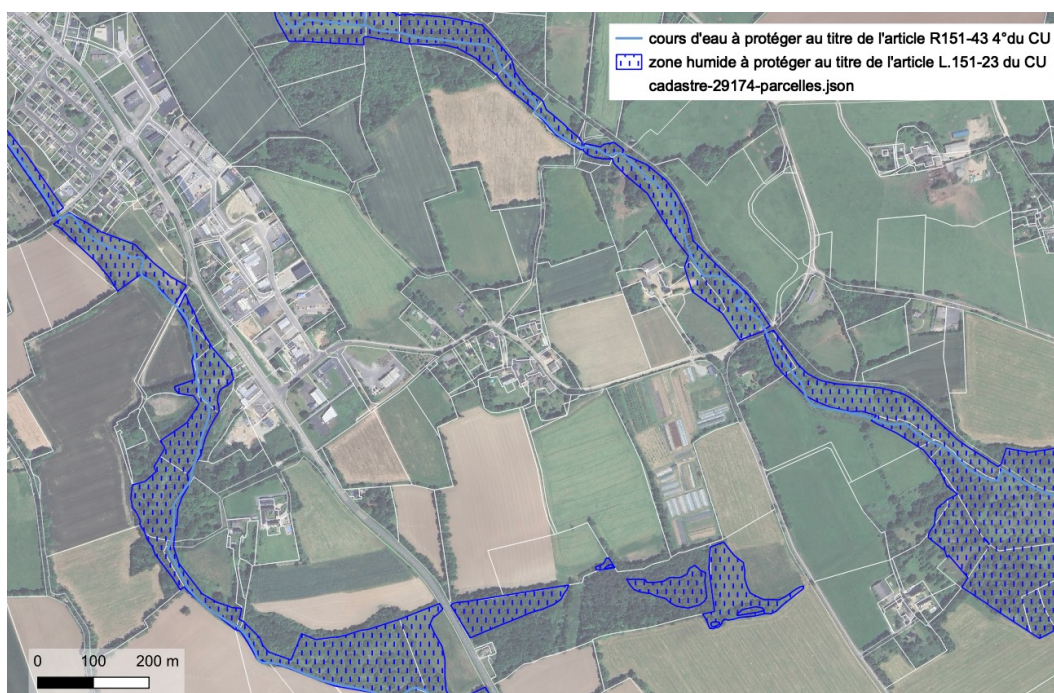
Ressource en eau

Desserte des réseaux

Type de réseau	Desserte du réseau	alternative	
Eau potable	oui		
Eau usée	non	Assainissement individuel	Secteur non concerné par le zonage d'assainissement
Eau pluviale	non	Fossés drainants	Topographie peu propice aux inondations

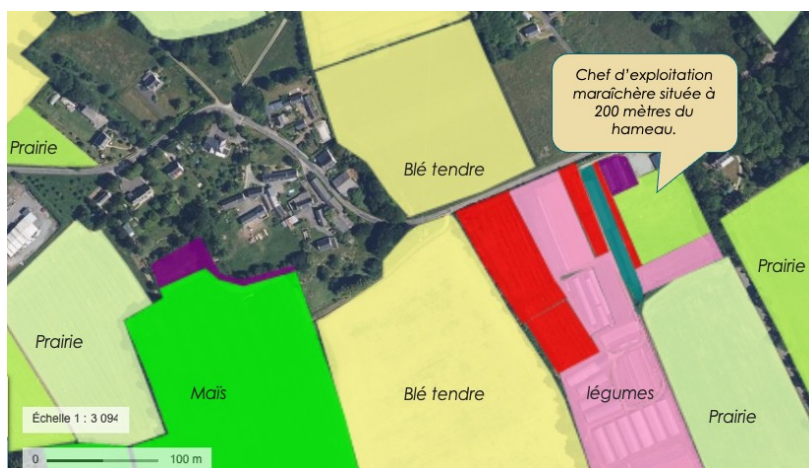
Proximité des cours d'eau et milieux humides

Le hameau se situe à l'écart des cours d'eau et zones humides. Le vallon le plus proche est situé à environ 300 mètres au Nord-Ouest.



Carte des cours d'eau et zones humides identifiés au PLU

Activité agricole



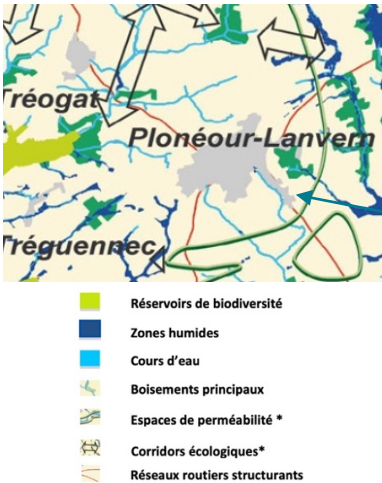
Le secteur du projet est situé entre une zone agricole et une zone naturelle. Dans un périmètre de 200 mètres, il n'existe aucun chef d'exploitation ou bâtiments d'élevage. Le risque de futur conflit d'usage reste donc limité.

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

Synthèse de l'état initial

Thématique environnementale	État initial	Enjeux potentiels
Sols et sous-sols	Bien que partiellement urbanisé, l'espace du hameau s'appuie sur des sols de bonne qualité.	Probable artificialisation des sols et perte des qualités édaphiques
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	Probable augmentation des consommations d'eau potable
Assainissement des eaux usées	Pas de réseau de collecte des eaux usées. Le secteur n'est pas concerné par le schéma directeur d'assainissement	Augmentation de la production des eaux usées. Par absence de réseau, les parcelles constructibles devront prévoir des surfaces suffisantes pour l'installation d'assainissement individuel.
gestion des eaux pluviales	Pas de réseau de collecte. Les eaux sont infiltrées à même les parcelles ou drainé par des fossés le long des voies.	Risque d'augmentation des surfaces imperméabilisées.
Paysage/patrimoine	Dans sa partie Est, le hameau se compose de bâtis anciens en pierre L'ensemble du hameau est ceinturé d'arbres et de bocage ce qui limite l'impact du bâti dans le paysage.	Augmentation de l'impact paysager par le bâti
Patrimoine naturel/biodiversité	Présence notoire d'une ceinture arborée autour du hameau. Plus largement, ce dernier se situe dans un environnement bocager	Risque de destruction des sols vivants par artificialisation mais aussi d'espaces végétalisés
Climat et énergie	Le hameau se situe à proximité de l'entrée de bourg et d'un arrêt de bus situé sur l'axe départemental conduisant à Pont-l'Abbé	Augmentation des consommations énergétiques.
Qualité de l'air	La qualité de l'air est bonne	Pas d'enjeu particulier
Gestion des déchets	La déchetterie de Plonéour-Lanvern qui inclut les différents moyens de collecte des déchets se situe à proximité du hameau	Le projet est susceptible de générer une augmentation des productions de déchets. Cela impose de voir les capacités des PAV proches.
Nuisances sonores	Le secteur situé à proximité du stade avec nuisances ponctuelles potentielles liées aux événements sportifs	Pas d'enjeu particulier
Risques naturels et technologique	Pas de risques naturels ou technologique dans ce secteur	Pas d'enjeu particulier
Agriculture	Secteur situé en zone agricole. Présence d'une exploitation d'élevage à 400 m à l'Est (les jardins de Trelen)	Risque de contrainte le développement agricole de l'exploitation proche

5. Articulation avec les objectifs du SCoT

Orientations	Objectif	Argumentaire de compatibilité
URBANISER EN CONTINUITÉ 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
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. Dans ce cadre, le Hellès bénéficie d'un bocage périphérique à préserver.
PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	 <p>Réservoirs de biodiversité Zones humides Cours d'eau Boisements principaux Espaces de perméabilité * Corridors écologiques* Réseaux routiers structurants</p>	Le Hellès se situe en dehors des grandes continuités identifiées dans le SCoT

6. explication des choix retenus



Un scénario initial a été présenté lors des séances de travail. Il consistait à reprendre le zonage du précédent PLU qui classait le Hellès en zone UH.













La générosité de ce découpage (3,7 hectares) a été remise en question, notamment sur la partie Nord-Ouest et Ouest qui donnait trop de possibilités de développement sur la périphérie du hameau avec un impact paysager plus important sur cet espace moins arboré.




Le découpage du STECAL retenu vient tenir compte des limites bâties du hameau afin de ne pas permettre son extension dans l'espace rural. Au total, ce sont près de 2,34 hectares qui sont finalement classés en Ah.

Capacités de densification théoriques de 11 logement mesurées sur le hameau en tenant compte d'une densité nominale de 17/log/ha

7. Impacts des évolutions règlementaires


Thématique environnementale	Description des incidences	Intensité de l'incidence	Mesures ERC
Sols et sous-sols	Le projet devrait engendrer une augmentation des surfaces artificialisées		R : le découpage de la zone a été revu à la baisse en protégeant davantage les sols
Ressource en eau	Aucune zone humide ou cours d'eau ne devraient être impactée. En termes de consommation, le futur projet devrait engendrer une hausse des consommations d'eau		-
Assainissement des eaux usées	Le projet verra probablement les volumes d'eau usées augmenter par un nombre plus important d'habitations		-
gestion des eaux pluviales	L'augmentation des surfaces artificialisées devrait avoir un impact sur l'écoulement des eaux de surfaces		R : le découpage de la zone a été revu à la baisse en protégeant davantage les sols et leur perméabilité
Paysage	Selon la nature des constructions, le paysage du hameau pourrait être modifié		R : le découpage de la zone a été revu à la baisse en protégeant mieux les barrières végétales périphériques
Patrimoine naturel	L'aménagement des parcelles pourrait engendrer la suppression de plusieurs arbres ou arbustes.		R : le découpage de la zone a été revu à la baisse en protégeant mieux les barrières végétales périphériques
Climat et énergie	Augmentation des flux automobiles pour se rendre sur site. Augmentation des consommations énergétiques liées aux nouveaux usages projetés sur le site		-
Qualité de l'air	Pas d'impact significatif		-
Gestion des déchets	Augmentation de la production de déchet		-
Nuisances sonores	Augmentation ponctuelle des nuisances sonores		-
Risques naturels et technologique	Pas d'impact significatif		-
Agriculture	Risque de contraindre le développement de l'activité agricole.		-

légende des incidences :

incidence positive : 

incidence neutre : 

incidence faible : 

incidence notable : 

8. Résumé non-technique

a. Contexte et état initial

Classé en zone agricole depuis la révision du PLU de 2022, le hameau du Hellès est situé au Sud-Est du bourg de Plonéour-Lanvern, à proximité immédiate de la zone d'activités économique de Kerlavar. Il est composé d'une douzaine d'habitations, avec une partie Est principalement constituée d'anciens bâtiments agricoles (corps de ferme) et une partie Ouest urbanisée de pavillons plus récents. Le hameau est proche de l'entrée de bourg, à environ 300 mètres d'un arrêt de bus sur la départementale n°2 reliant Plonéour-Lanvern à Pont-l'Abbé.

Sur le thème de l'eau, le hameau ne révèle pas de proximité immédiate de cours d'eau ou de zone humide. Le secteur est desservi par le réseau d'eau potable mais ne bénéficie pas d'un réseau de collecte des eaux usées ni d'un réseau de collecte des eaux pluviales.

Du point de vue des paysages Hellès se situe dans un espace rural. Il est ceinturé d'un bocage de qualité à préserver. À l'Ouest, le paysage est marqué par la proximité de la zone d'activités avec ses hangars et espaces de stockage. À l'Est, le hameau reste discret dans le grand paysage, entouré d'une ceinture arborée qui réduit l'impact visuel du bâti.

Sur le thème de la trame verte et bleue, Le Hellès est situé non loin d'un petit réservoir considéré comme "secondaire". Pour autant, il n'est pas en contact direct. Au Nord et au Sud du hameau, deux corridors majeurs marquent une connexion avec la réserve d'eau du Moulin Neuf. Ceci étant, le hameau se situe en dehors des grandes continuités identifiées dans le SCoT et le PLU.

Projet et évolution règlementaires

La municipalité souhaite permettre un développement maîtrisé de ce hameau en mobilisant les dents creuses existantes au sein du tissu urbain. Pour cela, la création d'un STECAL « Ah » (à vocation d'habitat) est retenu sur une surface de 2,34 ha. Les limites de ce zonage viennent s'appuyer sur les limites bâties du hameau.

Les impacts sur l'environnement

Les principaux impacts sur l'environnement liés au projet de développement du hameau du Hellès sont risque de destruction des sols vivants par artificialisation et une imperméabilisation conduisant à une augmentation des écoulements de surface. À préciser qu'aucune zone humide ou cours d'eau ne devrait être impactée directement. L'augmentation du nombre d'habitations devrait engendrer une hausse du trafic routier, des consommations d'eau, de déchet et d'énergie mais de manière mesurée au regard du nombre d'habitations possibles. Il n'y aurait pas dans ce cas-là de perte d'espace productif agricole ni de risque de conflit d'usage avec

La création du STECAL engendrera une modification potentielle du paysage du hameau selon la nature des constructions. Cet impact est à nuancer car le hameau est protégé par des écrans végétaux. L'impact paysager sera plus marqué sur la frange Ouest. La trame verte et bleue ne devrait pas être réellement impactée, le Hellès étant situé en léger écart d'un petit réservoir considéré comme "secondaire".

Les mesures ERC

Le découpage du hameau a été revu à la baisse puisqu'au départ, il reprenait le zonage de la zone UH de l'ancien PLU. Cette mesure a permis de réduire d'environ 1,35 hectare les droits à construire. Les possibilités de développement sont essentiellement en densification avec un potentiel de 11 logements à produire sur une base de 17 logements/ha.