



PREFET DU MORBIHAN

*Direction Régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement*

Autorité environnementale

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
portant sur l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de LANDEVANT**

Présentation générale et cadre juridique

La commune de Landévant présente un territoire de 2 234 hectares et compte environ 3 330 habitants. Située au nord de la ria d'Étel, elle dispose d'un linéaire côtier d'environ 4 km, avec des milieux naturels et des paysages d'une grande qualité, qui nécessitent une attention toute particulière. C'est ainsi que toute la partie sud de son territoire est intégrée dans la zone spéciale de conservation « Ria d'Étel » qui fait partie du réseau Natura 2000.

Dès lors, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), que la ville de Landévant a prescrit en novembre 2002, est soumis aux dispositions des articles R.121-14 à R.121-17 du code de l'urbanisme, relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. C'est en application de cette règle que la commune de Landévant a transmis pour avis, le 12 février dernier, son projet de PLU arrêté au préfet du département du Morbihan, Autorité environnementale (Ae).

L'avis de l'Autorité environnementale porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme. C'est l'objet du présent avis, qui sera transmis à la commune et inclus dans le dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public.

Evaluation environnementale

Landévant a fait le choix d'une croissance soutenue et maîtrisée de la population, avec un taux de croissance moyen annuel d'environ 2,2 %¹, ce qui implique la création de 625 logements sur les quinze années à venir de la durée du PLU. La commune est peu concernée par la résidence secondaire² ; elle prévoit de renforcer la mixité urbaine pour favoriser la diversité sociale de la population et le confortement du bourg comme pôle d'urbanisation principal. Ces objectifs sont compatibles avec les orientations du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes d'Auray. Landévant prévoit également de compléter l'offre d'hébergement touristique sous forme d'habitations légères de loisirs (HLL) en accompagnant la création d'un centre de loisirs à Kerhaut. Par ailleurs, elle cherche à accueillir de nouvelles

1 Ce taux de croissance était de +3,9 % pendant la période 1999-2009.

2 Le pourcentage actuel de résidences secondaires est d'environ 7 % du parc immobilier ; l'objectif est de le stabiliser à ce niveau.

entreprises en confortant les zones d'activités existantes, qui bénéficient de la présence d'un échangeur routier avec la RN 165 et d'une gare ferroviaire.

C'est donc un projet de développement relativement ambitieux que Landévant propose, qui doit être concilié avec les enjeux environnementaux, dont les principaux sont l'économie d'espace, la préservation de la trame verte et bleue et la gestion durable des flux.

Le caractère littoral de la commune lui impose de déterminer sa capacité d'accueil, qui se définit comme le niveau maximum de pression exercée par les activités et les populations permanentes et saisonnières, que peut supporter le capital de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités. L'analyse effectuée dans le rapport de présentation est assez succincte, et tend à vérifier la faisabilité du projet plutôt qu'à préciser les capacités intrinsèques de la commune.

L'évaluation environnementale du PLU de Landévant doit se référer à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, quant-à son contenu. Le dossier comporte effectivement tous les éléments liés à cette obligation réglementaire, y compris un résumé non technique et des indicateurs de suivi.

L'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 fait l'objet d'un long développement, concluant à l'inocuité du projet sur les qualités biologiques du site. Quelques aspects pourraient être renforcés.

D'abord, il s'agit de vérifier l'aptitude des équipements en place à assurer l'assainissement des eaux usées et pluviales. Or, la station d'épuration des eaux usées est aujourd'hui à 87,96 % de sa charge hydraulique maximale et il est nécessaire que le rapporteur s'assure de la compatibilité du projet de développement au regard d'une éventuelle saturation de la STEP. *L'Autorité environnementale considère que, quelles que soient les dispositions prises au vu des résultats, un complément d'analyse s'avère indispensable au plus vite.*

Par ailleurs, la zone d'activité de Mané Craping, au sud de la RN 165, est régie par le règlement du zonage UiB3. Celui-ci autorise certaines possibilités (75 % d'imperméabilisation du sol, 12 m de hauteur de bâtiment...) qui ont des incidences potentielles suffisamment importantes pour justifier un supplément d'évaluation au regard de l'éventuel impact paysager des bâtiments dans un secteur sensible, ainsi et surtout, au regard de la qualité de l'eau de la Ria d'Étel.

En effet, les dispositions prises pour la régulation des eaux pluviales sont réservées aux zones d'urbanisation future³, ce qui implique que la zone en question en serait dispensée dans la mesure où elle est classée UiB3, c'est-à-dire dans une zone déjà urbanisée. Or, le maintien voire la restauration de la qualité des zones de contact et d'échange entre les eaux douces et le milieu marin sont nécessaires à la conservation des habitats d'intérêt communautaire, en termes de diversité et de fonctionnalité de ces milieux classés Natura 2000. La qualité de l'eau est un facteur de vulnérabilité tant pour l'accueil de l'avifaune migratrice hivernante ou reproductrice, que pour la pérennité des zones conchylicoles présentes à faible distance en aval.

En conséquence, l'Autorité environnementale considère qu'il doit être démontré que le PLU concourra à une amélioration de la qualité de l'eau (cf rapport de présentation § 7 - 6.2.2). Elle demande à la commune de Landévant de vérifier, outre les aspects quantitatifs abordés dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales, la compatibilité des dispositions liées à présence de la zone d'activité de Mané Craping avec la nécessité de préserver la qualité de l'eau de la Ria d'Étel et du site Natura 2000 et de compléter le document.

3 Cf note de présentation des annexes sanitaires page 21

Enfin, la carrière de Kergante, autorisée par arrêtés préfectoraux successifs depuis juillet 1989, constitue une importante coupure dans la trame verte et bleue du territoire communal. Dans la mesure où le PLU réaffirme réglementairement son existence, il conviendra d'en évaluer les éventuels impacts négatifs et de proposer des mesures pour les réduire ou les compenser. Il en est de même pour le site de stockage des déchets inertes de Gouerth, pour lequel il était prévu le maintien d'une lisière boisée⁴, essentiellement à des fins paysagères.

L'Autorité environnementale demande à la commune de Landévant de compléter l'analyse des incidences environnementales liées à ces deux équipements et d'en tirer toutes les conséquences sur le plan réglementaire, si nécessaire.

Prise en compte de l'environnement par le projet

Par une approche patrimoniale de l'espace et des ressources naturelles, le PLU a vocation à répondre à trois objectifs essentiels, présents dans le code de l'urbanisme depuis la loi S.R.U. et réaffirmés par les lois Grenelle Environnement, à savoir :

– fixer le cadre opérationnel de la préservation d'une trame verte et bleue, faite d'espaces protégés, de cours d'eau, de zones humides, d'espaces boisés, d'espaces non bâtis, constituant un maillage écologique et paysager du territoire communal, respectant ainsi l'environnement naturel dans lequel se situe l'urbanisation ;

– organiser une urbanisation compacte et de qualité, grâce au développement de nouvelles formes urbaines variées, plus denses, rapprochant l'habitat des services et de l'emploi, permettant des modes de déplacement alternatifs, favorable à la mixité sociale et générationnelle, organisant la « ville des proximités » ;

– traduire une approche durable des flux, permettant d'économiser les ressources nécessaires à la présence humaine : l'air, l'eau, l'énergie, et de gérer les conséquences de l'activité humaine : les déplacements, les déchets, de façon à éviter les pollutions et les nuisances.

• Trame verte et bleue

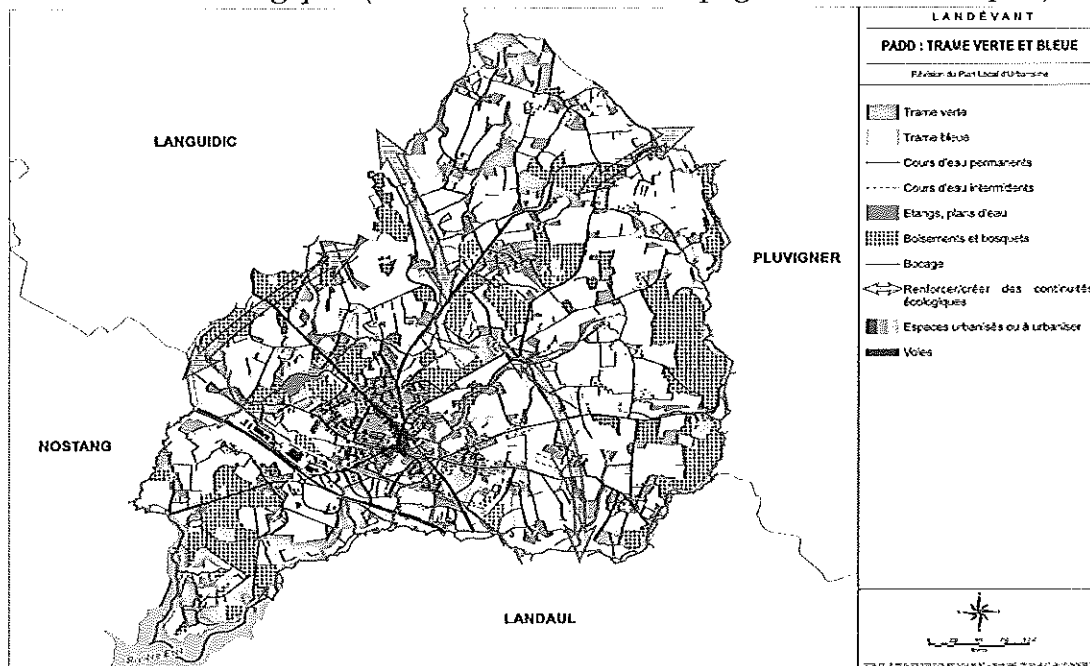
La commune a procédé à l'inventaire des espaces remarquables du littoral, des zones humides, des cours d'eau, des boisements et des haies bocagères sur l'ensemble du territoire communal. A l'aide de ces inventaires, elle identifie les réservoirs biologiques et les corridors écologiques, constitutifs de la trame verte et bleue du territoire qu'elle reproduit dans un schéma (pages 70/71 du rapport de présentation).

Ce travail important est valorisé dans le plan réglementaire par un classement en zone naturelle N (protection des paysages et des sites sensibles) ou Nds (espaces remarquables du littoral) de la plupart de ces espaces. Ce classement rejoint l'approche paysagère effectuée, les principales unités paysagères naturelles étant comprises dans ces classements. Il serait toutefois cohérent d'intégrer dans les espaces remarquables du littoral, la partie nord-est du site Natura 2000, la délimitation du site Natura 2000 ayant considérée l'unicité de fonctionnement écologique de cette extrémité avec l'ensemble du site.

La notion de continuité est consubstantielle de celle de trame verte et bleue, car elle est nécessaire au bon fonctionnement écologique des milieux naturels. Or, en certains endroits et en différentes circonstances, cette continuité n'est pas assurée, soit par l'absence de toute indication, notamment en lien avec les communes limitrophes, soit par le classement en secteur agricole Azh de zones humides situées au sein d'un espace naturel classé N. *L'Autorité environnementale invite donc la commune de Landévant à traduire cette continuité dans son PLU, avec l'aide des différents outils réglementaires dont elle dispose via le code de l'urbanisme, le principal étant le classement en zone naturelle N. Cette remarque vaut en particulier pour les secteurs où la commune a identifié la nécessité de renforcer ou de créer*

4 Cf Avis de l'Autorité environnementale du 4 septembre 2013 relatif au projet de défrichement

des continuités écologiques (retranscrits dans la carte page 20 du PADD ci-après).



Par ailleurs, la future zone de loisirs de Kerhaut est implantée dans le réservoir biologique du ruisseau de Suliern. L'Autorité environnementale encourage la commune à maîtriser l'aménagement de ce secteur de façon à ce qu'il s'intègre dans son environnement naturel sans le compromettre.

Il est à noter la valorisation du concept de nature en ville, par le classement en zone naturelle N du ruisseau de Talvern qui constitue, avec ses abords, une véritable coulée verte urbaine, fédératrice des deux parties de l'agglomération.

• Urbanisation

Après avoir constaté qu'elle avait consommé beaucoup d'espace pour son développement pendant la période 1999/2009⁵, la commune de Landévant a souhaité mettre en place des objectifs de diminution de la consommation de l'espace et d'urbanisation linéaire, par :

- l'augmentation des valeurs de densité au sein des opérations d'aménagement, allant de 15 à 28 logements à l'hectare selon les secteurs urbanisables,
- la diminution de la taille moyenne de terrain à bâtir, établie à 455 m²,
- l'identification de tous les secteurs de renouvellement urbain potentiel, dents creuses et îlots disponibles, situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.

Cette politique, outre l'économie substantielle d'espace qu'elle engendre, permet également d'affirmer le rôle prépondérant du bourg de Landévant comme pôle d'urbanisation principal de la commune. En effet, hormis le village⁶ de Locmaria et quelques hameaux dont le PLU autorise la densification, les nouveaux secteurs urbanisables sont situés, soit à l'intérieur, soit en continuité directe de l'enveloppe bâtie actuelle.

L'autre orientation importante concerne les modalités de cette urbanisation, puisque toutes les zones IAU à vocation d'habitat ne pourront être ouvertes que par des procédures d'aménagement d'ensemble, qui pourront toutefois se réaliser par tranches successives. En outre, des orientations d'aménagement et de programmation sont fixées pour tous les secteurs urbanisables (dents creuses, zones IAU). Certaines OAP préconisent, de façon générale à tous les secteurs, des principes liés à l'implantation des habitations, aux types de plantations, à

5 64 ha urbanisés ou artificialisés, dont 42 ha pour 417 logements, soit une densité de 10 lgts/ha ;

6 « Village » au sens de la loi Littoral

la gestion des eaux pluviales ou à la convivialité des espaces publics. D'autres, spécifiques à chacun des secteurs, précisent certains aspects particuliers comme les accès automobiles aux parcelles ou le nombre minimal de logements à construire.

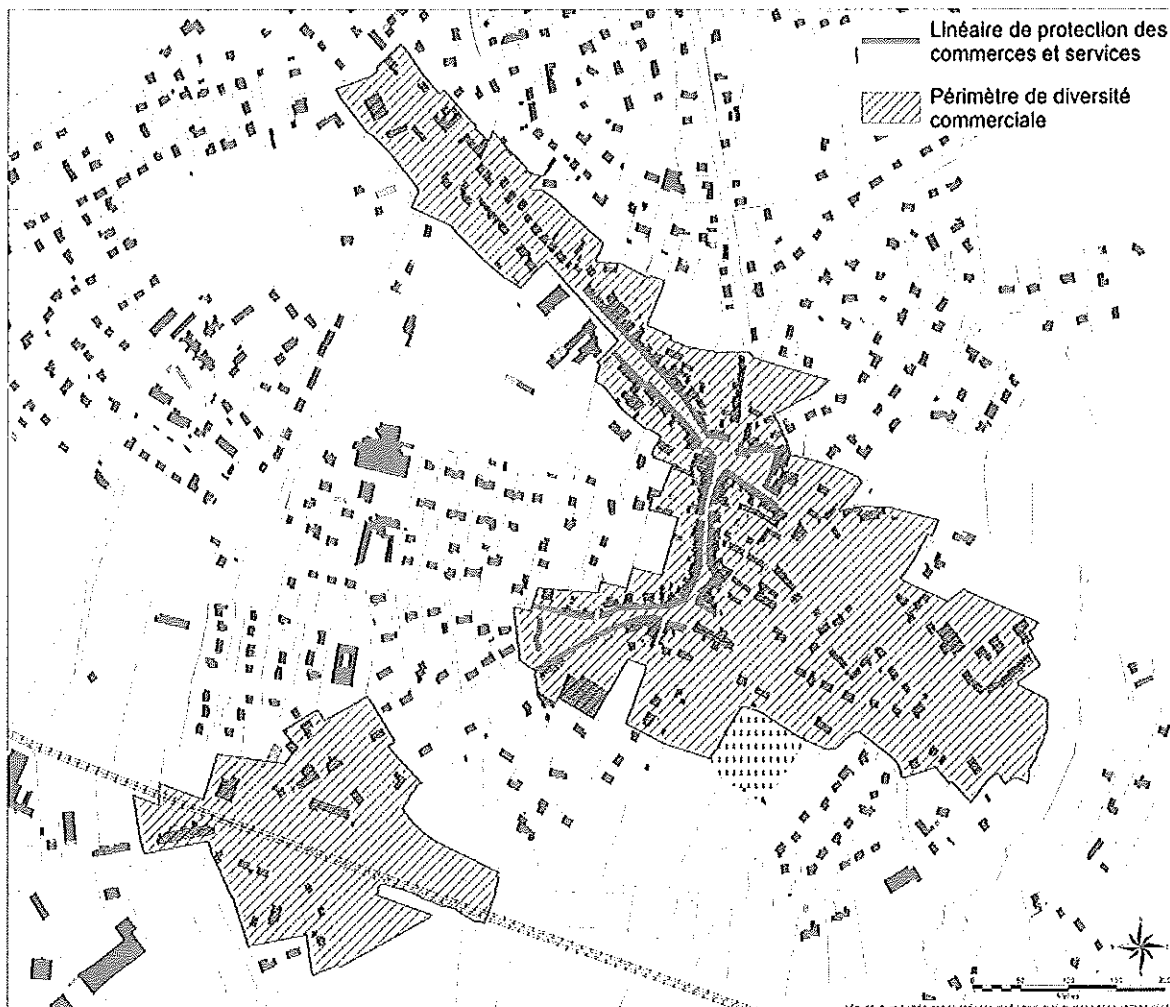
L'Autorité environnementale salue l'ensemble de ces initiatives, qui sont véritablement de nature à permettre une nouvelle forme d'urbanisation plus économe de l'espace et plus cohérente dans le fonctionnement urbain.

- **Les flux**

Le sujet de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales a été abordé supra.

Par ailleurs, le PADD prévoyait la mise en oeuvre d'un plan de déplacements doux à l'échelle de la commune. Le plan réglementaire reprend l'ensemble des cheminements piétons, à conserver ou à créer, à partir d'un schéma visant les déplacements urbains et de loisirs.

La présence d'une gare ferroviaire avec des arrêts du TER est un atout pour l'aménagement urbain de la commune et l'utilisation des transports collectifs. La place de cette gare mérite probablement un développement plus important dans le document, tant pour ce qu'elle représente en termes de potentialités pour la limitation des déplacements automobiles et d'émission de gaz à effet de serre, que pour la centralité spécifique qu'elle constitue. La gare est, en effet, le second pôle de centralité et de diversité commerciale, avec le centre-bourg, choisi par la commune dans son PADD (cf carte ci-après). *L'Autorité environnementale invite la commune à concevoir un projet sur l'ensemble du secteur de la gare et de ses abords, et à élaborer dans le PLU une OAP spécifique.*



Avis de synthèse

L'Autorité environnementale souligne la qualité du travail effectué et la pertinence du projet urbain exposé. Sur la base d'un PADD qui reprend de manière pertinente l'ensemble des enjeux environnementaux présents sur la commune, la commune de Landévant pose, avec son projet de PLU, les bases d'un aménagement cohérent et durable. En particulier, elle favorise le renouvellement urbain sous toutes ses formes et impose des opérations d'ensemble dans les zones d'urbanisation future. L'Ae invite la commune à poursuivre dans le même esprit en considérant la gare ferroviaire et ses abords comme un secteur spécifique de projet.

Grâce à un projet de développement compact et la protection des espaces naturels, le projet préserve, en outre, une trame verte et bleue conséquente, même si la continuité du maillage pourra être assurée de manière plus nette en quelques endroits, en terme de zonage réglementaire.

Pour parfaire sa démarche vers un développement durable, il conviendra que la commune renforce sa démarche d'évaluation environnementale sur quelques points particuliers, notamment l'assainissement des eaux usées et pluviales et l'insertion paysagère et écologique de quelques équipements importants, existants ou projetés.

En conclusion,

Conformément à l'article L.121-14 du code de l'urbanisme, la commune de Landévant voudra bien indiquer, en retour, la manière dont elle aura pris en considération les présentes observations. Ces éléments de réponse pourront être utilement apportés dans le dossier d'enquête publique.

A Vannes, le 24 AVR. 2014

Le préfet,

Par déléguation,
Le Secrétaire Général

Stéphano DAQUIN