



Plan local d'urbanisme

Commune de Saint-Évarzec

Rapport de Présentation - tome 1

Annexe 5 - Aménagement de l'espace : morphologie, architecture et patrimoine

Juillet 2025



Sommaire

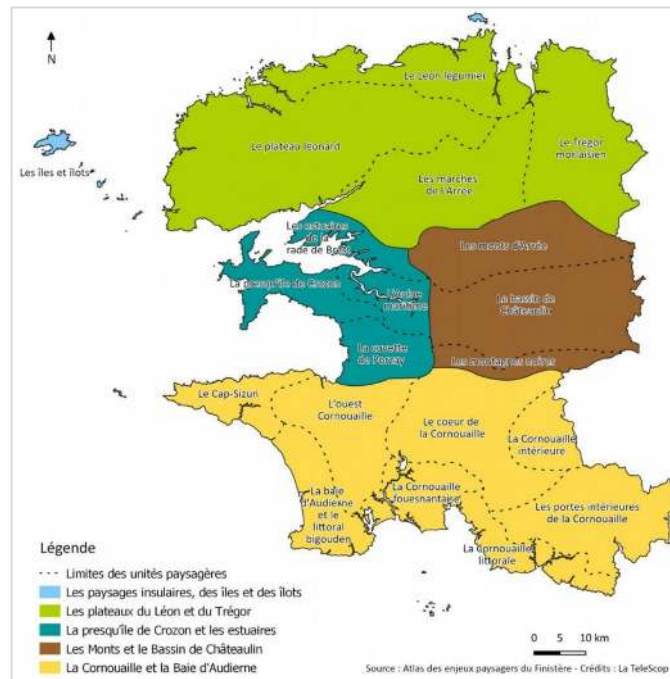
1-	Le paysage de la Cornouaille fouesnantaise	3
2-	Le paysage urbain et naturel communal	4
	Les paysages urbains	4
	Les paysages naturels	6
	Les paysages agricoles	6
	Le paysage perçu : portfolio	7
3-	La morphologie urbaine de Saint-Évarzec	13
	Centre-bourg	14
	Principaux secteurs urbanisés	15
4-	Les entrées de ville	19
5-	Synthèse de l'analyse paysagère	21
6-	Le patrimoine varzécois	23
7-	Le patrimoine archéologique	25
8-	Synthèse de l'analyse du patrimoine	27

1- Le paysage de la Cornouaille founesnantaise

Source : Atlas des enjeux paysagers du Finistère, janvier 2020, DDTM 29

La Cornouaille founesnantaise prend place dans le groupement paysager de « la Cornouaille et la Baie d'Audierne ».

- Cette unité présente des paysages marqués par le **relief au Nord**, entre Quimper et Saint-Évarzec, qui **s'ouvrent peu à peu aux abords du littoral**. A l'Ouest, la côte de Bénodet est rythmée jusqu'à Beg-Meil par des cordons dunaires et des pointes rocheuses basses, tandis qu'à l'Est la côte devient sablo-rocheuse sur la baie de Concarneau.
- Sur la Cornouaille founesnantaise, la **végétation bocagère est haute, dense et préservée**. Les boisements mélangeants feuillus (chênes et châtaigniers notamment) et pins sont nombreux. A noter également la présence de vergers cidricoles entretenus attestant de la pérennité de cette activité sur le territoire.
- L'unité paysagère est **influencée par le bassin quimpérois**, avec l'apparition de nouveaux lotissements sur la partie Nord du territoire. En revanche, le développement de l'habitat individuel, des résidences secondaires et des infrastructures liées au tourisme est plus important à proximité du littoral.
- Le territoire connaît un **fort rétrécissement de l'espace rural**, lié à une mutation du secteur agricole et à l'étalement urbain, qui impactent particulièrement les communes de Founesnant et de Gouesnac'h. La végétation étant très présente sur ce territoire, elle permet de dissimuler les bâtiments agricoles.
- L'espace littoral est également marqué par le **développement des activités maritimes et de plaisances** (pêche, activités nautiques, zones de mouillage...), qui témoigne de la valorisation touristique sur le territoire. Sur la côte, les espaces ouverts restent néanmoins toujours préservés du développement économique (landes, cordons dunaires).



Groupement des unités paysagères du Finistère (Source : Atlas des enjeux paysagers du Finistère)

2- Le paysage urbain et naturel communal

Source : Données communales ; IGN

Les paysages urbains

La commune de Saint-Évarzec dispose de structures agglomérées « dispersées » :



- **Le centre-bourg** : la commune s'est développée depuis le bourg ancien, unité principale, organisé autour d'un carrefour entre la place de la Mairie, la place de l'Eglise et la rue d'Armor. Il s'est développé de façon linéaire avec l'implantation ponctuelle de maisons pavillonnaires individuelles le long des axes principaux qui permettaient de rejoindre rapidement Quimper (rue de Cornouaille, route de Croas an Intron), avant d'être étoffé à partir des années 1980, par la création de quartiers résidentiels via plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs, il accueille aujourd'hui l'essentiel des équipements et services de la commune.



- **Créach Veil/Poullogoden, L'Arbre du Chapon/Croas Kerhornou et Ti Broën/Kroaz an Intron, Ménez Rohou et Carn Yan** : situés en quasi-continuité du centre-bourg, ces secteurs principalement résidentiels se sont développés de la même façon que ce dernier, à savoir une urbanisation linéaire le long d'un axe majeur, puis en extension de celle-ci.

La structure urbaine de la commune actuelle s'est donc constituée récemment.



- La **ZA de Trovalac'h** : constitue également un secteur urbain majeur sur la commune de Saint-Évarzec. Localisée dans la moitié Nord du territoire, cette zone d'activités s'est développée à partir de 1982 et a été étendue au Sud de la RN 165 en 2006.

En-dehors de ces secteurs urbanisés, la commune compte également un certain nombre de petits espaces bâtis disséminés dans l'espace rural, sur l'ensemble de son territoire. Ils sont généralement organisés autour de corps de ferme, en activité ou non et leur emprise et densité sont variables.

A noter que l'urbanisation du XXe siècle a employé de façon quasi systématique des modèles similaires pour l'édification des maisons. Cela a eu pour effet d'unifier le paysage urbain de la commune, lui faisant perdre son caractère « agro-naturel », mais sans lui faire gagner en contrepartie, celui de véritable « ville ».

Evolution de l'urbanisation du centre-bourg de Saint-Évarzec



1960



1992



2021

Evolution de l'urbanisation de Créach Veil/Poullogoden, L'Arbre du Chapon/Croas Kerhornou



1960



1992



2021

Evolution de l'urbanisation de Ménez Rohou



1960



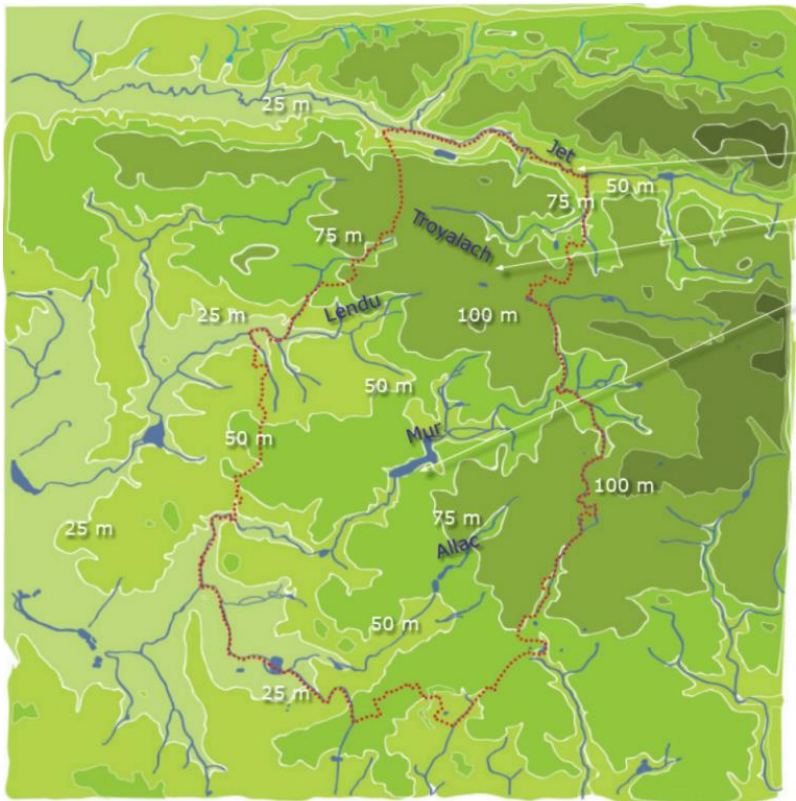
1992



2021

Les paysages naturels

Le paysage de la commune de Saint-Évarzec est marqué par une importante présence d'éléments naturels : relief, cours d'eau, boisements.



Le territoire communal doit aux reliefs et aux cours d'eau une part importante de sa structure et de ses caractères paysagers.

Le territoire se décompose ainsi en séquences de relief du nord au sud :

La vallée du Jet

Au nord de la commune, la vallée correspond à la faille du cisaillement sud-armoricain. L'espace est nettement orienté est-ouest, très encaissé, et constitue à la fois un lieu en soi et une limite nette.

Les sommets de Troyalac'h

Selon la même direction armoricaine, la ligne de crête et ses rebords assez nets organisent une référence de point haut. C'est le lieu de la zone d'activités et du passage de la RN 165.

Les vallons du sud

La moitié sud de la commune est griffée par trois vallons parallèles, à peu près perpendiculaires à la direction armoricaine, creusés par les affluents de l'Odette, les ruisseaux du Lendu, du Mur et d'Allac (également nommé ruisseau de l'anse de St-Cadou selon les cartes). Entre les vallons, de petits « interfluvies », ou sommets, définissent autant de « lieux » identifiables.

Des caractères marqués :

L'organisation des reliefs donne au territoire communal un caractère nettement vallonné, les pentes sont ressenties partout. L'orientation des reliefs vis-à-vis de la lumière influe sur les sensations : vallée du Jet, avec son versant à l'ombre du côté de St-Évarzec les flancs sud de Troyalac'h, bien ensoleillés les vallons, bénéficiant de belles expositions également.

Si la charpente naturelle du territoire s'appuie nettement sur la structure des reliefs et des cours d'eau, le rôle des arbres est également essentiel à la mise en place des ambiances paysagères. En effet, la commune est couverte par un important réseau de bois et de bocages qui accompagnent les vallées et les vallons, notamment les versants de la vallée du Jet au Nord et les versants des ruisseaux du Mur et d'Allac, qui prolongent d'importants bois s'étendant sur les plateaux au-delà des versants, comme le bois du Mur au centre de la commune et le bois de Cosquer en aval.

C'est ainsi un « système » de paysages naturels qui associe les vallées, les ruisseaux, les boisements. A cela s'ajoutent les boisements moins intéressants venus occuper d'anciennes prairies de fond de vallée (peupleraies et friches). Ce maillage bocager très présent sur le territoire, est cependant réparti de façon inégale avec une forte concentration du bocage dans la moitié Sud et une présence plus modérée voire faible dans la moitié Nord, notamment aux abords de la ZA de Troyalac'h.

Cette richesse paysagère et naturelle de la commune a pâti d'une urbanisation qui s'est affranchie des contours dessinés par la charpente naturelle, afin d'obéir principalement à des logiques d'opportunités viaries. L'intérêt du patrimoine paysager est amoindri par les conditions de perception. Le réseau de voiries principalement rayonnant depuis Quimper, vient en effet recouper le système des sommets et des vallons, sans donner de réelle valeur à ces derniers. C'est ce réseau qui a déterminé les formes de développement, sans intention apparente de structuration du développement, d'où découle le caractère illisible du développement actuel.

Quant aux chemins présents sur le territoire communal, ils ignorent presque systématiquement le réseau pourtant essentiel des vallons et des boisements (seul un petit tronçon est accessible entre Ti Broen et le Mur).

Saint-Évarzec compte toutefois plusieurs points hauts sur son territoire offrant des vues et panoramas dégagés. A l'inverse, les vallons et bois, pourtant essentiels à l'identité « naturelle » du territoire semblent secrets. Principalement occupés par la végétation comme au Sud du domaine du Mur, ils restent inaccessibles car aucun chemin n'y mène et ce malgré leur intérêt paysager et leur ambiance.

Les paysages agricoles

Le paysage de Saint-Évarzec est également caractérisé par l'agriculture avec un important parcellaire agricole, occupant 50% du territoire communal. Ce paysage agricole est principalement marqué dans la moitié Nord du territoire, par de grandes parcelles à vocation de prairies et de cultures céréalières notamment. Ces parcelles sont très souvent bordées d'un maillage de haies bocagères et de talus.

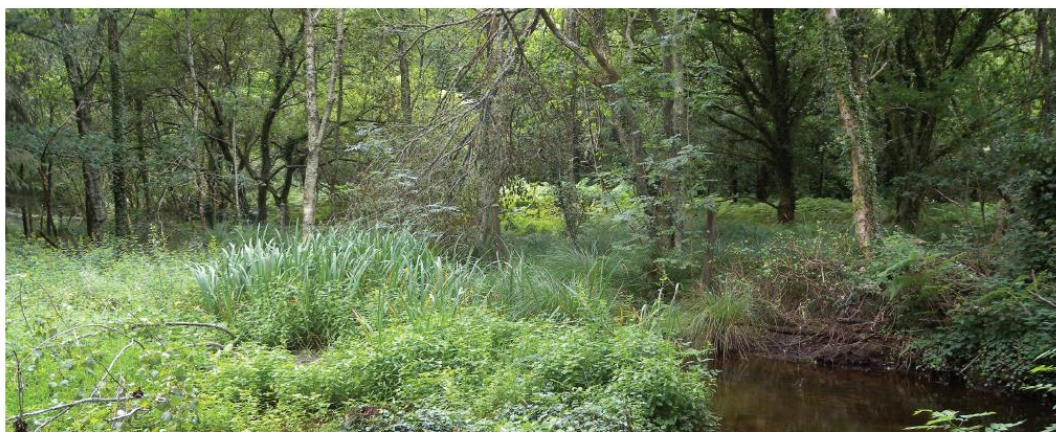
Le paysage perçu : portfolio

Source ; diagnostic réalisé par le bureau d'études Futur Proche.

Des hauts et des bas : un paysage de sommets cultivés et de fonds secrets



Vue depuis un des nombreux points hauts de la commune, à proximité de la chapelle Ste-Véronique. Le dégagement permet un panorama visuel, donnant vers le sud-ouest, en direction de la vallée de l'Odet. Le moutonnement des arbres est dominant en contrebas, unissant les haies bocagères à la végétation des fonds de vallée.



Par contraste, les vallons sont principalement occupés par la végétation (ici, au sud du domaine du Mur). Ces ambiances sont cependant inaccessibles, il n'y a pas de chemins de vallons malgré l'intérêt paysager de leur ambiance.

La campagne bocagère et boisée, un environnement valorisant



De superbes talus maçonnés à proximité de la chapelle Ste-Véronique



Les versants boisés de la vallée du Jet



Au sud de Troyalach, sur les versants ensoleillés, le bocage apparaît comme une résille graphique.

Disponibilités dans les zones urbaines : construire les cohérences urbaines et les continuités paysagères



Poche de Poullogoden. Une enclave à éventuellement développer en lieu et place de l'étalement.



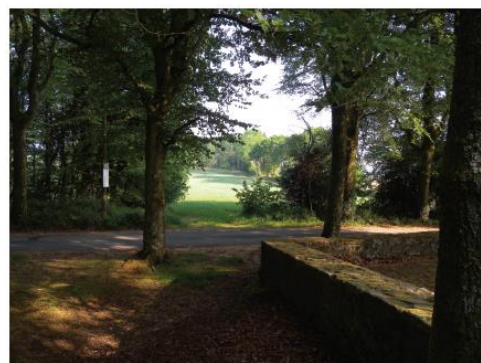
Poche au centre du village, sans réelle qualité paysagère, ni en soi, ni dans le contexte d'une continuité.



Le futur parc sportif, une pièce paysagère en articulation avec le cadre de «clairière» au sud du village.



Meil Guen, moulin sur le cours du ruisseau du Mur : une continuité paysagère à mieux valoriser dans l'espace urbain.

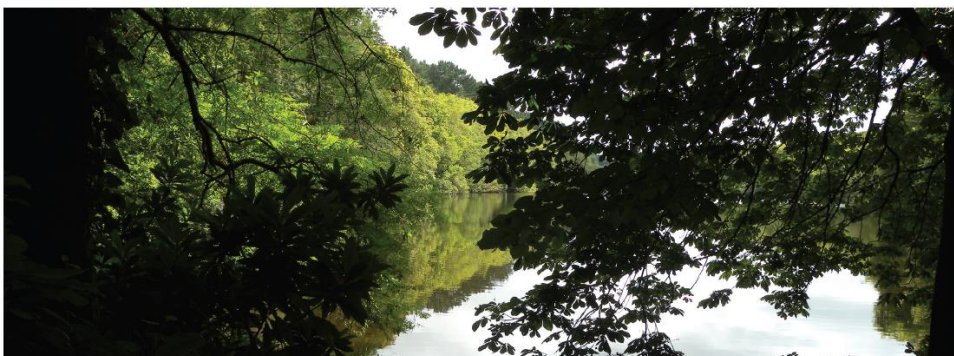


Lien visuel entre la chapelle St-Philibert et le futur parc sportif. Une continuité en cours d'élaboration, propice à l'articulation du bourg avec le paysage agro-naturel.

Superbe séquence de chemin bocager à Cosquer : une «continuité de paysage» déjà assurée grâce au réseau de chemins.



L'eau, une richesse trop peu valorisée



L'étang du Mur. La pièce d'eau n'est qu'entr'aperçue depuis le chemin public, et mériterait une place plus déterminée dans le paysage public.



Un ouvrage d'art intéressant sur le cours du ruisseau du Mur, dans l'ensemble peu accessible.



Fontaine de Cosquer



La fontaine du village, un patrimoine qui s'unit à la dimension naturelle du site.



Dans le jardin public du village

Dialogues et non dialogues entre urbain et paysage agro-naturel, bords urbains



La zone industrielle de Troyalach, à l'horizon d'un vallon de grande qualité. Quelles relations de valorisation mutuelle ?



Une situation typique de dispersion et de banalisation : les maisons du 20^e siècle, très visibles, et de modèles répétitifs, sont disséminées dans le paysage agricole.



Lotissement récent rue de Doumeur, en belvédère sur le grand paysage vers Cosquer. La beauté des vues est-elle intégrée dans l'espace public ?



La même opération vue depuis l'ouest. Grâce à la haie bocagère en limite, le lotissement s'inscrit correctement dans un enchaînement paysager.



Lotissement allée des Ormes. Aucun traitement de bord de ville ne permet de bénéficier du contact avec la campagne, un des avantages qui pourrait pourtant provenir du mode de développement dispersé.



Un superbe horizon bucolique, celui du vallon de l'Allac, à proximité de l'allée des Ormes.

3- La morphologie urbaine de Saint-Évarzec

Source : Cadastre.gouv.fr ; IGN ; Google Maps

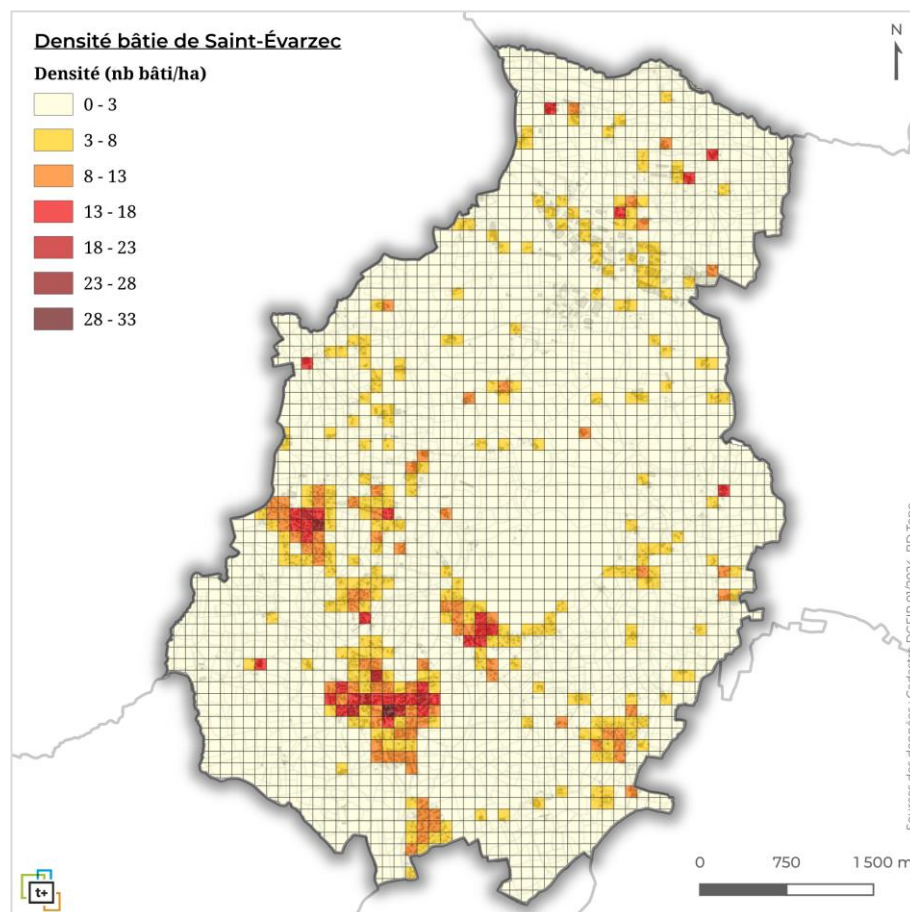
La commune de Saint-Évarzec s'est développée progressivement dans les 7 secteurs distincts décrits précédemment : le centre-bourg, les autres principaux secteurs urbanisés (Créach Veil/Poullogoden, L'Arbre du Chapon/Croas Kerhornou et Ti Broën/Kroaz an Intron, Ménez Rohou, Carn Yan) et la zone d'activités de Troyalac'h. La majorité de ces secteurs ont été construits dans la moitié Sud du territoire communal, à proximité des frontières avec les communes limitrophes (Quimper, Pleuven, Fouesnant et La Forêt-Fouesnant), à l'exception de la ZA de Troyalac'h située, elle, au Nord de la commune, le long de la RN 165 pour une meilleure accessibilité.

L'urbanisation de la plupart de ces secteurs a débuté depuis une rue ou une route principale et s'est ensuite étoffée en largeur ou le long de ces axes routiers, comme à Ti Broën/Kroaz an Intron.

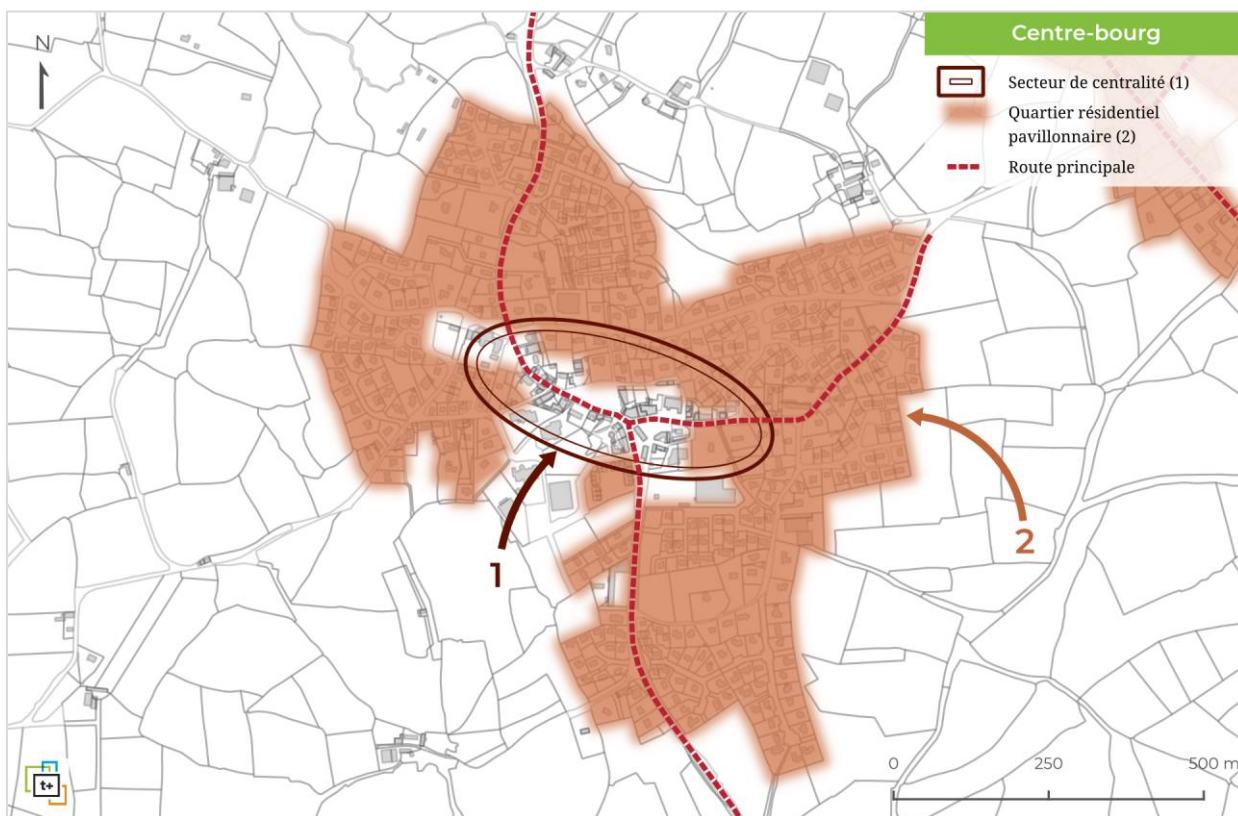
De manière générale, le tissu urbain est relativement dense dans les principaux secteurs urbanisés du territoire, en particulier dans le centre-bourg, en raison de la petite superficie des parcelles.

Les petits hameaux présents sur le territoire, ont quant à eux une emprise et une densité variables.

>> La morphologie urbaine de chacun des secteurs urbanisés à vocation principalement résidentielle est détaillée ci-après.



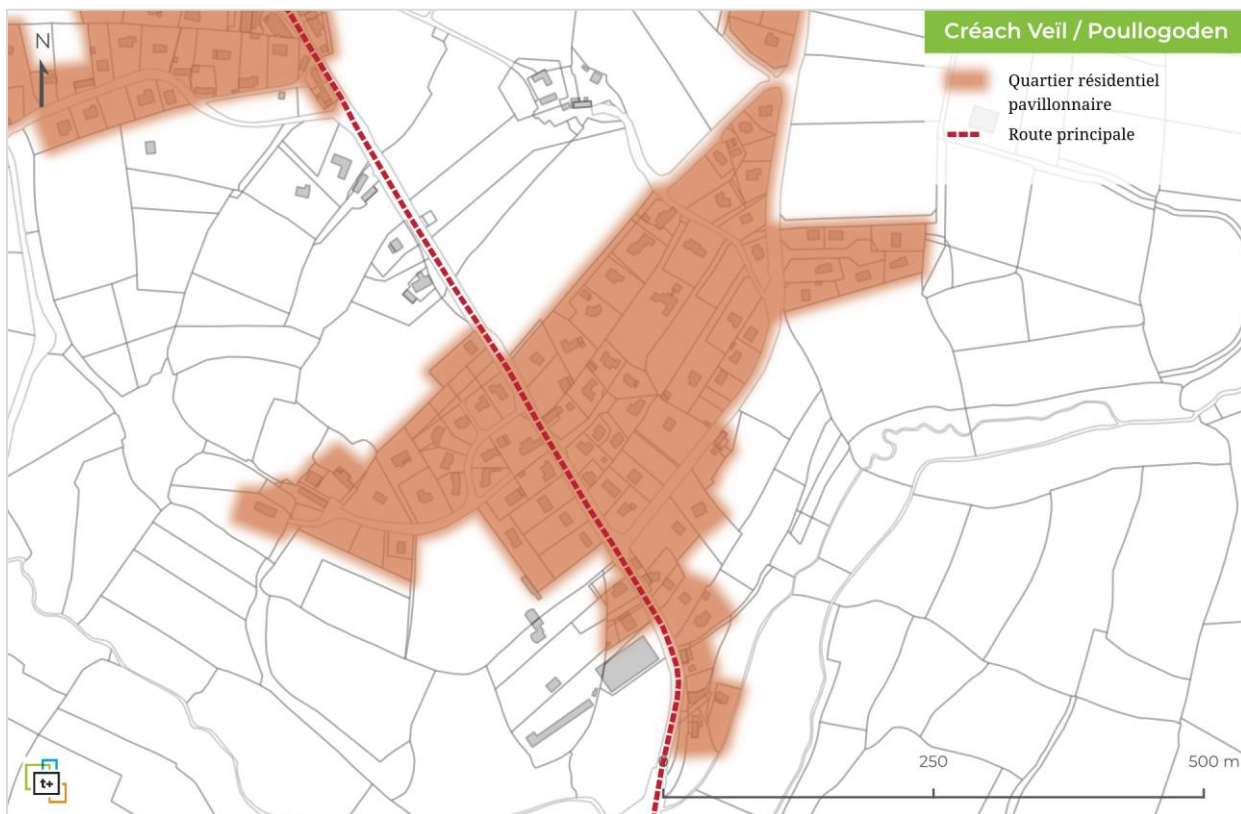
Centre-bourg

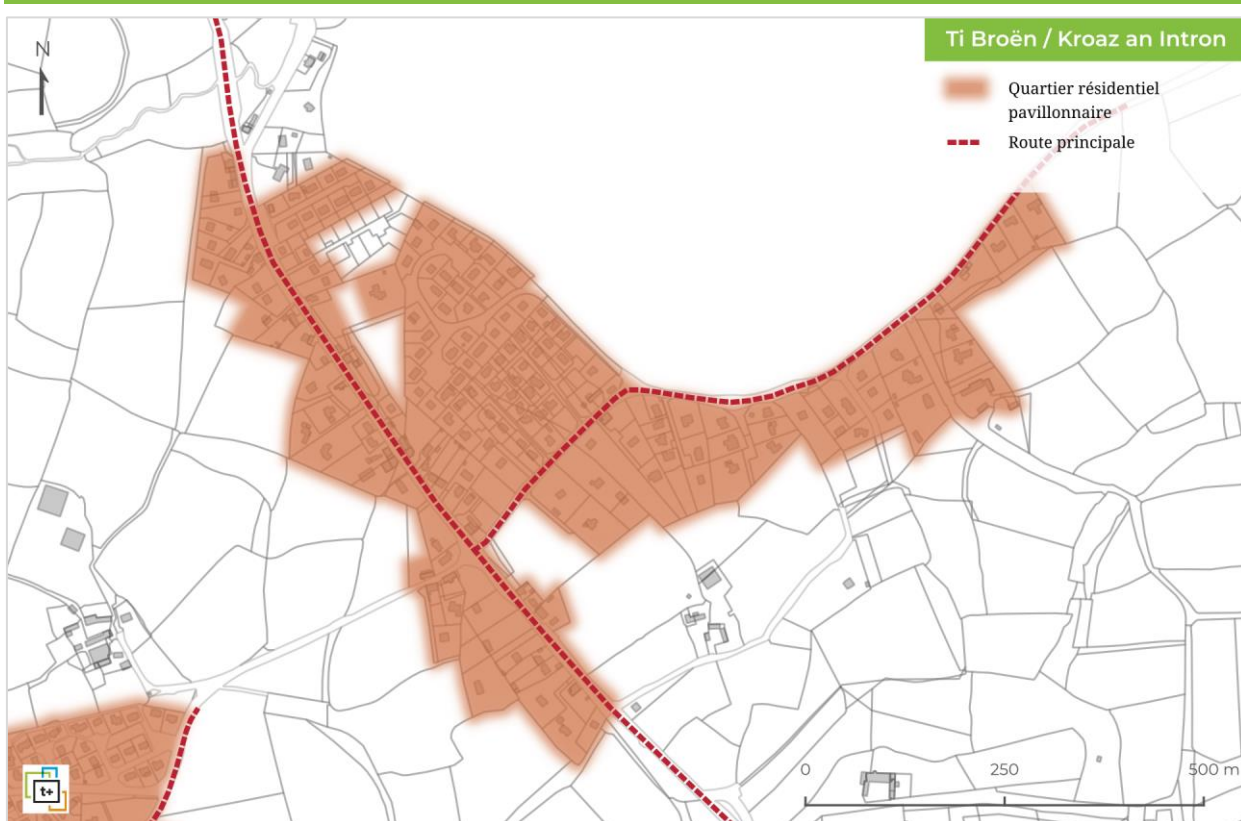


	1- Secteur de centralité	2- Quartier résidentiel pavillonnaire
Implantation des constructions	Implantation majoritairement en limite d'emprise publique. Constructions alignées et accolées aux abords de l'église de Saint-Primel.	Implantation libre, majoritairement au centre des parcelles.
Hauteur des bâtiments	R+1 avec combles.	Rdc avec combles.
Densité	Nc.	Entre 10 et 17 logements/ha selon les opérations.
Caractéristiques architecturales	Très peu de bâti traditionnel dans le bourg. Seuls quelques bâtiments enduits et/ou en pierres, auxquels s'ajoutent en 2 nd rideau des maisons pavillonnaires et bâtiments contemporains.	Majoritairement des maisons pavillonnaires contemporaines dans des lotissements en impasse.

Principaux secteurs urbanisés

Créach Veil/Poullogoden, L'Arbre du Chapon/Croas Kerhornou et Ti Broën/Kroaz an Intron

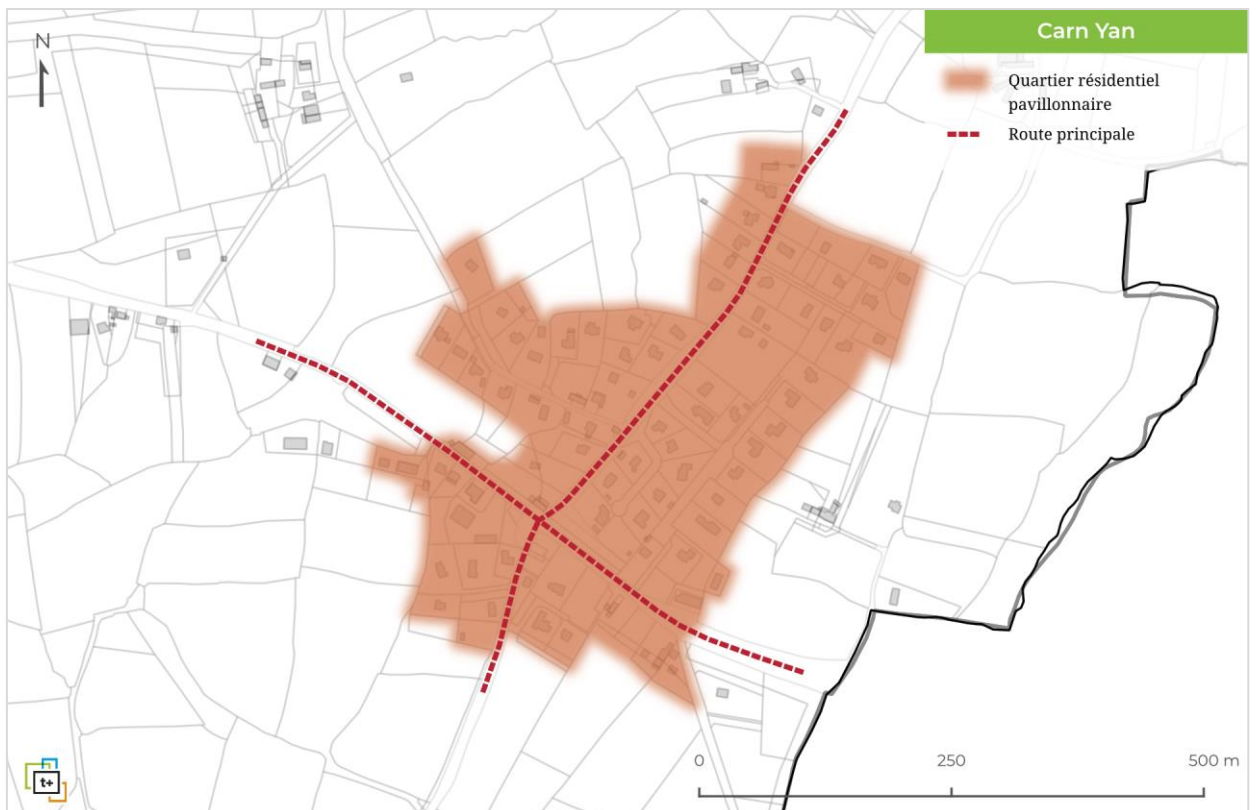




	Quartier résidentiel pavillonnaire
Implantation des constructions	Implantation majoritairement au centre des parcelles.
Hauteur des bâtiments	RdC avec combles ou R+1 (toit plat)
Densité	De manière générale, entre 10 et 12 logements/ha selon les opérations et jusqu'à 19 logements/ha à Moustoir Névez.
Caractéristiques architecturales	Majoritairement des maisons pavillonnaires contemporaines dans des lotissements en impasse. Certaines opérations récentes présentent des formes plus originales (toit plat...).

Principaux secteurs urbanisés

Menez Rohou et Carn Yan



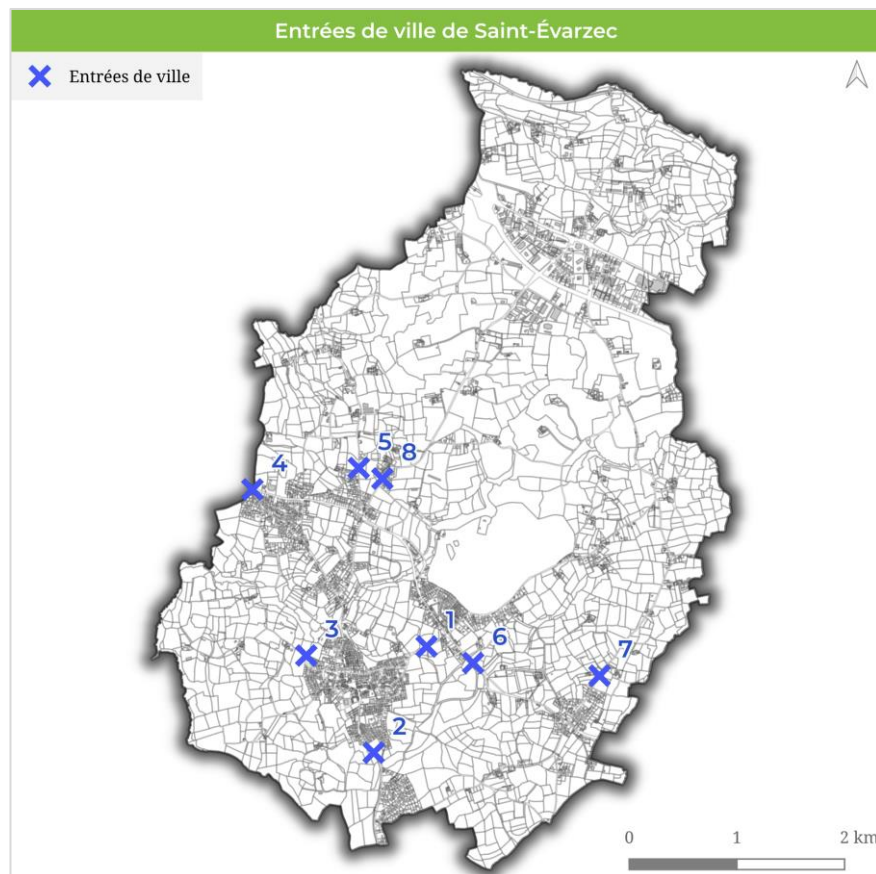


	Quartier résidentiel pavillonnaire
Implantation des constructions	Implantation majoritairement au centre ou à l'avant des parcelles.
Hauteur des bâtiments	RdC avec combles ou R+1 (toit plat)
Densité	Entre 7 et 9 logements/ha selon les opérations.
Caractéristiques architecturales	Majoritairement des maisons pavillonnaires contemporaines dans des lotissements en impasse arborés / fleuris, mais à l'architecture non uniformisée (architecture qualitative, toit plat...).

4- Les entrées de ville

Source : Google Maps

La commune de Saint-Évarzec présentant un bocage dense et de nombreux espaces boisés, ses entrées de ville s'inscrivent dans un paysage relativement naturel ou l'urbanisation est camouflées derrière des écrans verts. L'entrée au sein des espaces urbanisés se fait ainsi de manière progressive avec un seuil entre les espaces agricoles et naturels puis l'urbanisation. Aucun enjeu n'est relevé sur cette thématique.



1- Arrivée à l'Est du Centre-bourg par la route de Croas Intron, à la sortie de la RD 783. L'urbanisation est dissimulée au loin par un ensemble de haies bocagères et d'arbres isolés.



2- Arrivée au Sud du Centre-bourg par la route de Fouesnant. Les premières habitations sont camouflées par d'épais boisement de part et d'autre de la route.



3- Arrivée à l'Ouest Sud du Centre-bourg par le chemin du Cosquer. Les premières habitations apparaissent progressivement à la sortie du chemin, encadré par un important bocage.



4- Entrée dans la commune à l'Ouest, depuis Quimper, via la route de Concarneau (RD 783). La vue est dégagée sur l'urbanisation, située dans la continuité de celle de Quimper. Toutefois plusieurs éléments bocagers contribuent à une meilleure insertion et une transition plus douce.



5- Arrivée au Nord de L'Arbre du Chapon / Croas Kerhornou par la route d'Ergué Armel. Les habitations sont camouflées par d'épais talus plantés et d'autres linéaires bocagers



6- Arrivée à l'Est de Ti Broën / Kroaz an Intron par la route de Concarneau. Les premières maisons apparaissent progressivement atténuées par la présence de boisements, de talus et de parcelles agricoles cultivées.



7- Arrivée au Nord de Carn Yan pas la route du Château d'eau. L'urbanisation est dissimulée au loin par un ensemble de haies bocagères et d'arbres isolés.

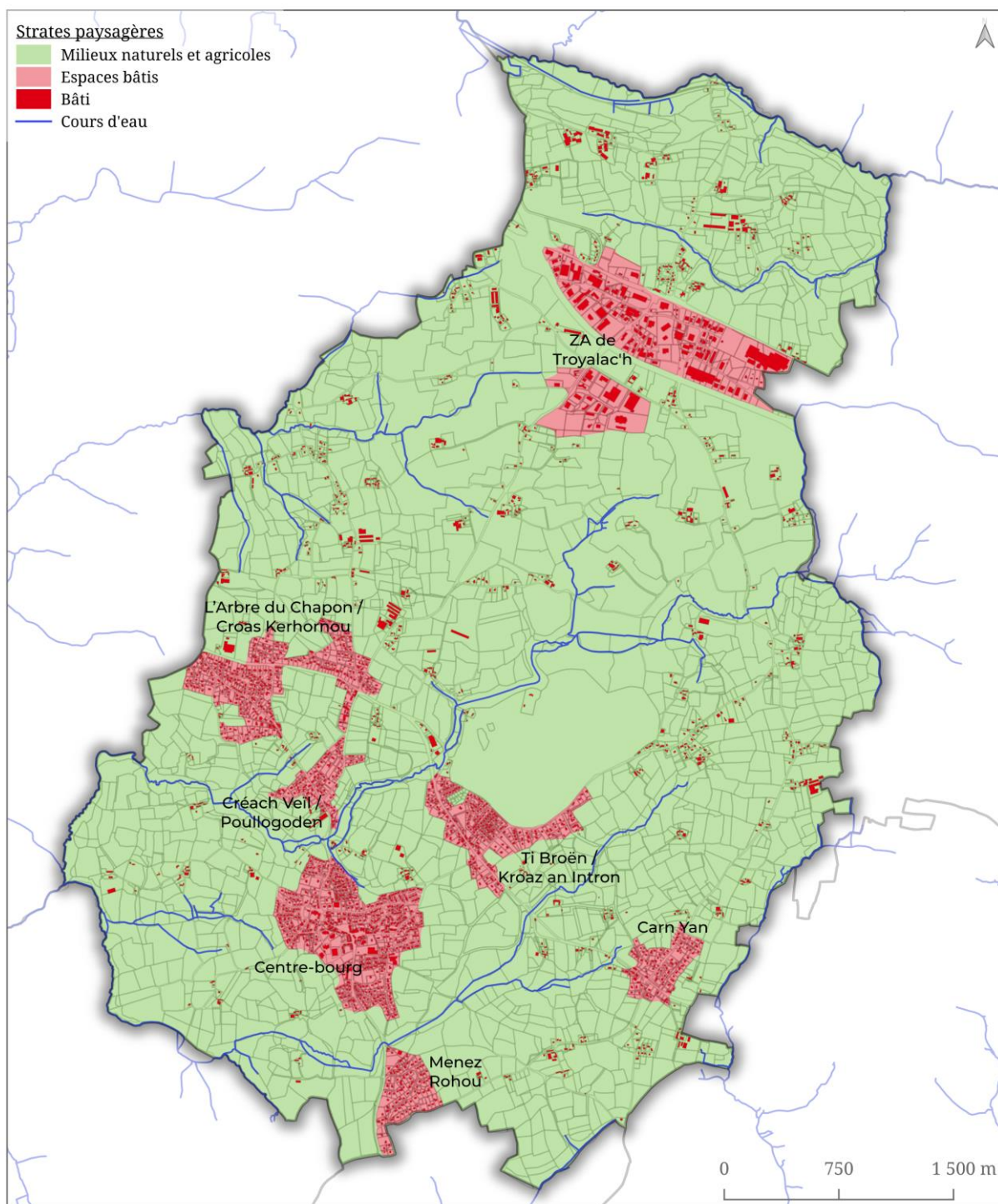


8- Arrivée au Nord de L'Arbre du Chapon / Croas Kerhornou par la route ed Moustier Coat. L'urbanisation est dissimulée au loin par un ensemble de haies bocagères et d'arbres isolés.

5- Synthèse de l'analyse paysagère



SYNTHÈSE - LE PAYSAGE



6- Le patrimoine varzécois

Source : Site internet de la mairie ; Monumentum ; Ministère de la Culture

A l'instar des autres communes du territoire intercommunal, Saint-Évarzec conserve les traces d'une histoire passée, datant de la préhistoire, en passant par la Révolution et à l'époque moderne.

Les monuments historiques

Saint-Évarzec compte **1 monument historique inscrit** sur son territoire :

- Le **Menhir de Kerhuel** : datant de la période néolithique, il est localisé à l'Ouest du secteur de Créac'h Veïl, au cœur d'un espace boisé situé à proximité du hameau du Cosquer. Il a été inscrit par un arrêté en date du 12 septembre 1968.

Les autres éléments non protégés (liste non exhaustive)

Le patrimoine religieux

- La chapelle Saint-Philibert
- La chapelle Sainte-Véronique
- L'église Saint-Primel
- La chapelle Saint-André
- Des statues (Saint-Primel, Saint-Eloi, ensemble statuaire...)
- Des éléments d'église (vitrail de la chapelle-André, bannière et châsse-reliquaire de l'église Saint-Primel...)

Le patrimoine bâti

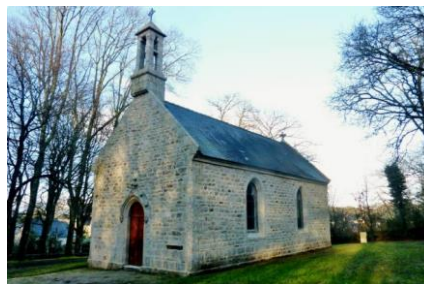
- Le Manoir du Moustoir, son échauguette et sa porte
- Des pentys
- La Maison de Cosquer-Vihan
- L'ancienne école
- L'école Saint-Louis-de-Gonzague
- Les vestiges de la villa romaine de Cavardy
- La porte du logis de Cosquer-Bras

Le petit patrimoine

- Des fours à pain
- La stèle du Mur
- Des fontaines (Saint-Philibert, Saint-Primel...)
- Une pierre tombale



Eglise Saint-Primel (Maps)



Chapelle Saint-Philibert (Visite.fr)



Chapelle Sainte-Véronique (Kartenn)



Four à pain de Moustier Lan (Kartenn)



Four à pain de Kerhornou (Kartenn)



7- Le patrimoine archéologique

Source : Service régional de l'Archéologie ; Porté à connaissance de l'Etat

La protection des sites et gisements archéologiques recensés sur le territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme, conformément au Code du Patrimoine (articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-4, L.522-5, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14), au Code de l'Urbanisme (article R.111-4), au Code de l'Environnement (article L.122-1) et au Code Pénal (article 322-3-1 relatif aux peines en cas de destructions, dégradations et détériorations).

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme précise que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article L.531-14 du Code du Patrimoine dispose, en son 1^{er} alinéa, que « Lorsque, par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet ».

L'article R.523-1 du Code du Patrimoine dispose que « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

Par ailleurs, l'importance de certains sites justifie une protection dans leur état actuel hors zone constructible.

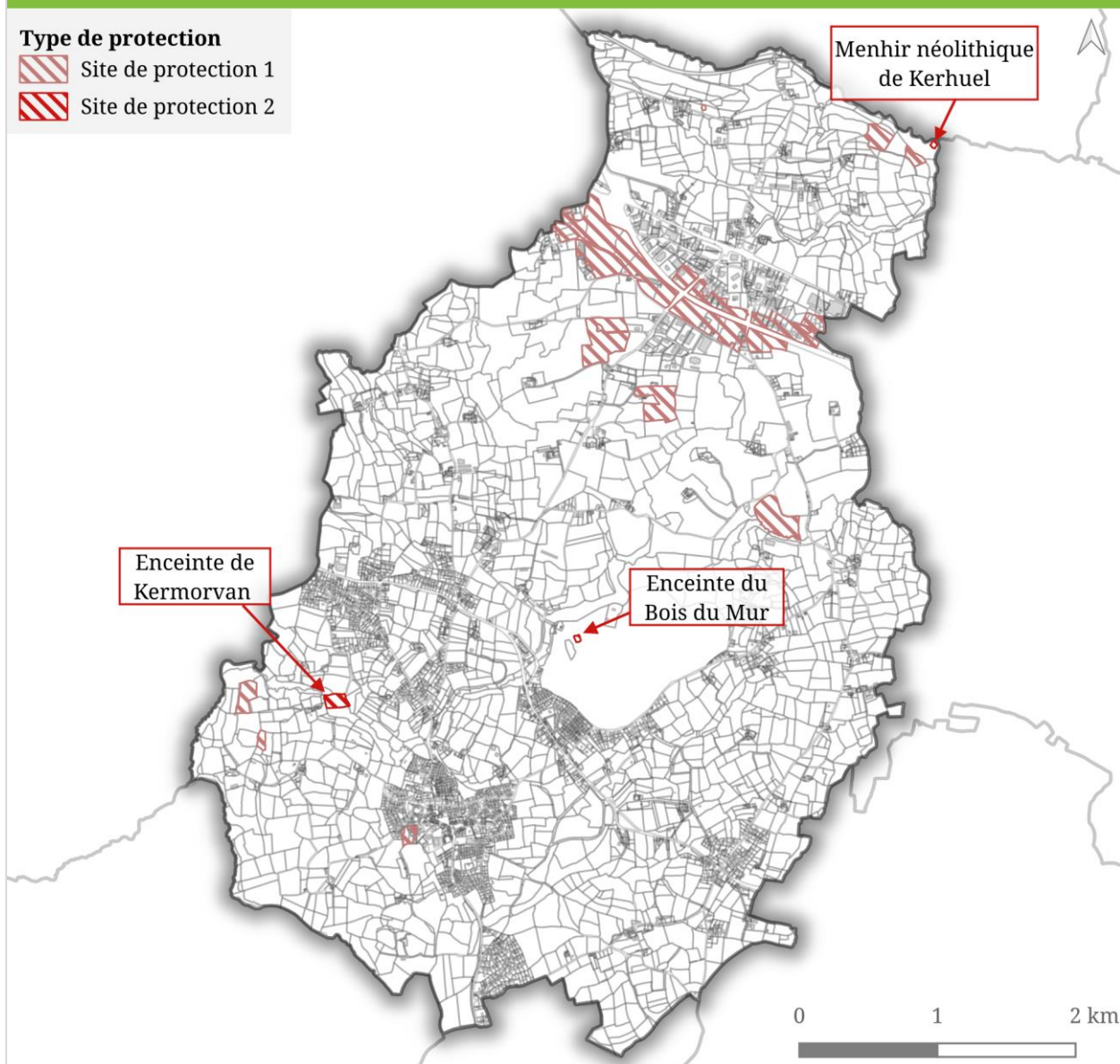
Le Service Régional de l'Archéologie (SRA) a porté à connaissance de la commune que 13 sites archéologiques méritent de bénéficier d'une protection au titre du Code du Patrimoine. Ils sont classés en deux catégories :

- Les **sites de « protection 1 »** : sites connus dont la valeur est à préciser. Ils font l'objet d'un repérage sur le document graphique du PLU (sans zonage spécifique mais avec une trame permettant de les identifier, pour application de la loi sur l'archéologie préventive) ;
- Les **sites de « protection 2 »** : sites dont l'importance est reconnue. Ils sont à délimiter et à classer en zone inconstructible (classement « N » avec trame spécifique permettant de les identifier). Ils sont également soumis à application de la loi sur l'archéologie préventive.

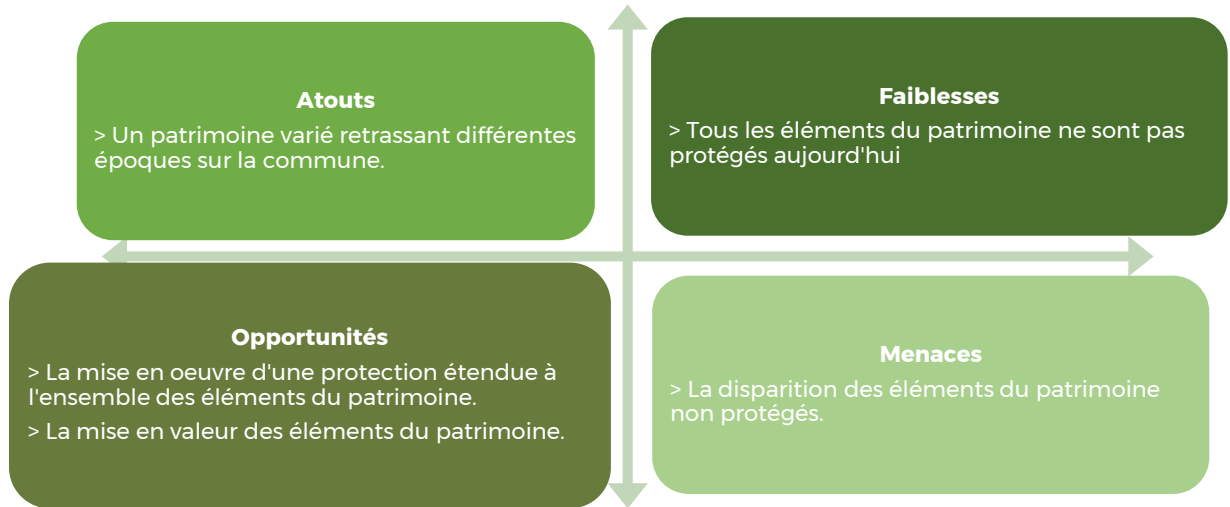
A noter que 3 sites archéologiques identifiés sur le territoire sont classés de « protection 2 ».

Desserte routière de Saint-Évarzec

Type de protection
 Site de protection 1
 Site de protection 2



8- Synthèse de l'analyse du patrimoine



SYNTHÈSE - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

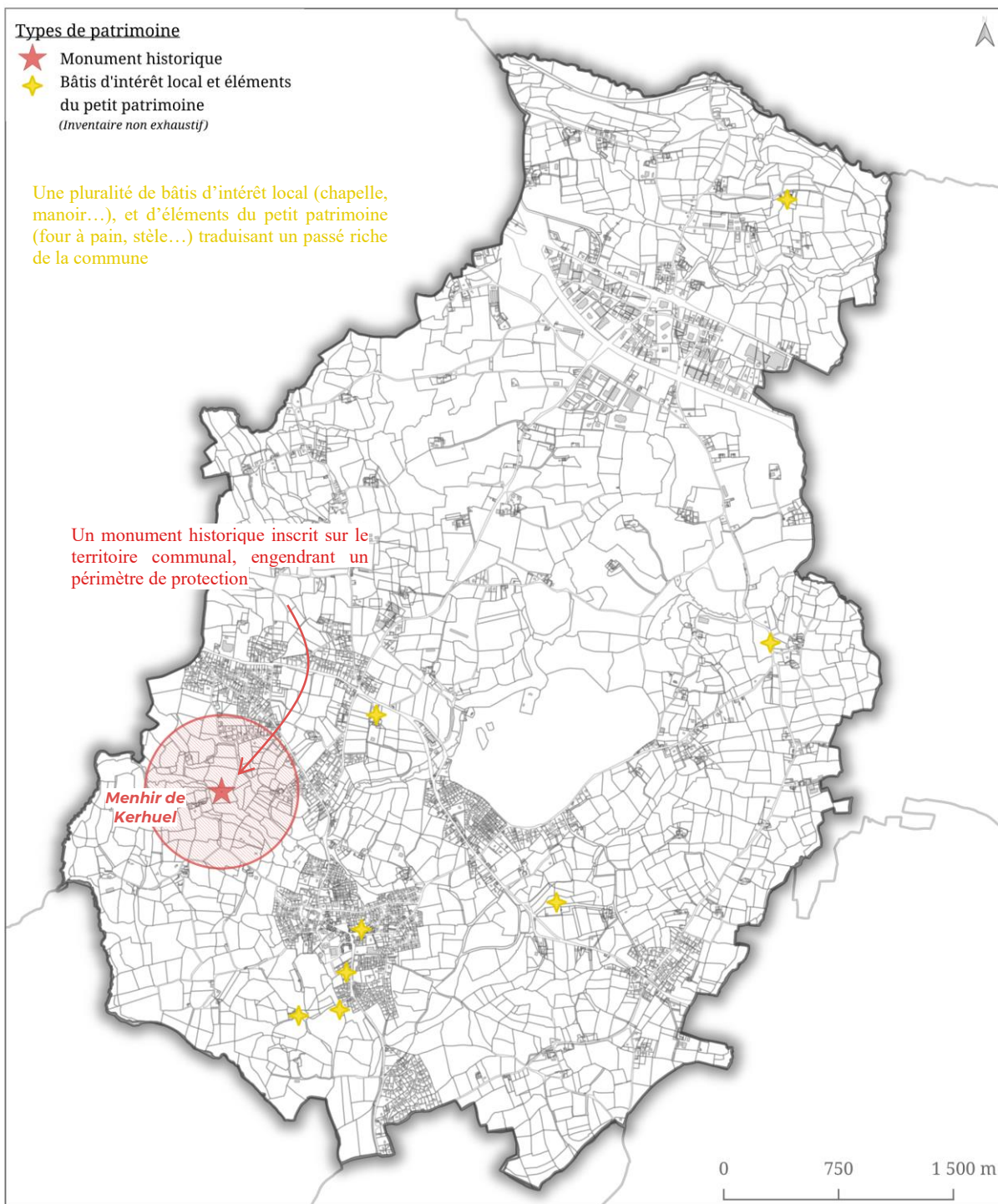
Types de patrimoine

- ★ Monument historique
- ★ Bâti d'intérêt local et éléments du petit patrimoine
(Inventaire non exhaustif)

Une pluralité de bâti d'intérêt local (chapelle, manoir...), et d'éléments du petit patrimoine (four à pain, stèle...) traduisant un passé riche de la commune

Un monument historique inscrit sur le territoire communal, engendrant un périmètre de protection

Menhir de Kerhuel





GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou