



# Département du Finistère

## Commune de CLOHARS-FOUESNANT

### Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

### 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)

Prescription de l'élaboration du P.L.U par le Conseil Municipal le : 21 mai 2012  
Débat du P.A.D.D en Conseil Municipal le : 17 décembre 2012  
Arrêt du P.L.U en Conseil Municipal le : 17 décembre 2013  
Approbation du P.L.U en Conseil Municipal le : 03 novembre 2015  
P.L.U rendu exécutoire le : 13 janvier 2016



Jacques QUERELOU – paysagiste D.P.L.G  
11, rue Pierre Caussy – 2900 QUIMPER  
Tel : 02-98-64-93-31 – Fax : 02-98-64-83-14  
querelou.jacques@wanadoo.fr



LE ROY – GOURVENNEC - PRIEUR  
Cabinet d'Avocats en Droit Public  
8, rue Voltaire – 29229 BREST  
Tel : 02.98.80.28.17 – Fax : 02.98.80.91.64  
contact@lgp-avocats.fr

## SOMMAIRE DU PADD

---

I - Expression des intentions communales p. 3

II - Le contexte géographique : le pays fouesnantais p. 4

III - Le contexte règlementaire du P.A.D.D p. 6

IV- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme p. 9

- Orientation 1 : modérer la croissance démographique du territoire et viser une programmation d'équipements et de services
- Orientation 2 : contribuer à un développement urbain équilibré du territoire par une politique cohérente de l'habitat moins consommatrice d'espace
- Orientation 3 : renforcer le développement économique de la commune en tant que pôle de proximité à l'échelle du pays fouesnantais
- Orientation 4 : promouvoir une approche cohérente des déplacements dans une logique communale et intercommunale
- Orientation 5 : préserver les ressources naturelles et asseoir la qualité paysagère du territoire

IV - Cartographie de synthèse des enjeux territoriaux  
du P.A.D.D p 43

# I - Expression des intentions communales

---

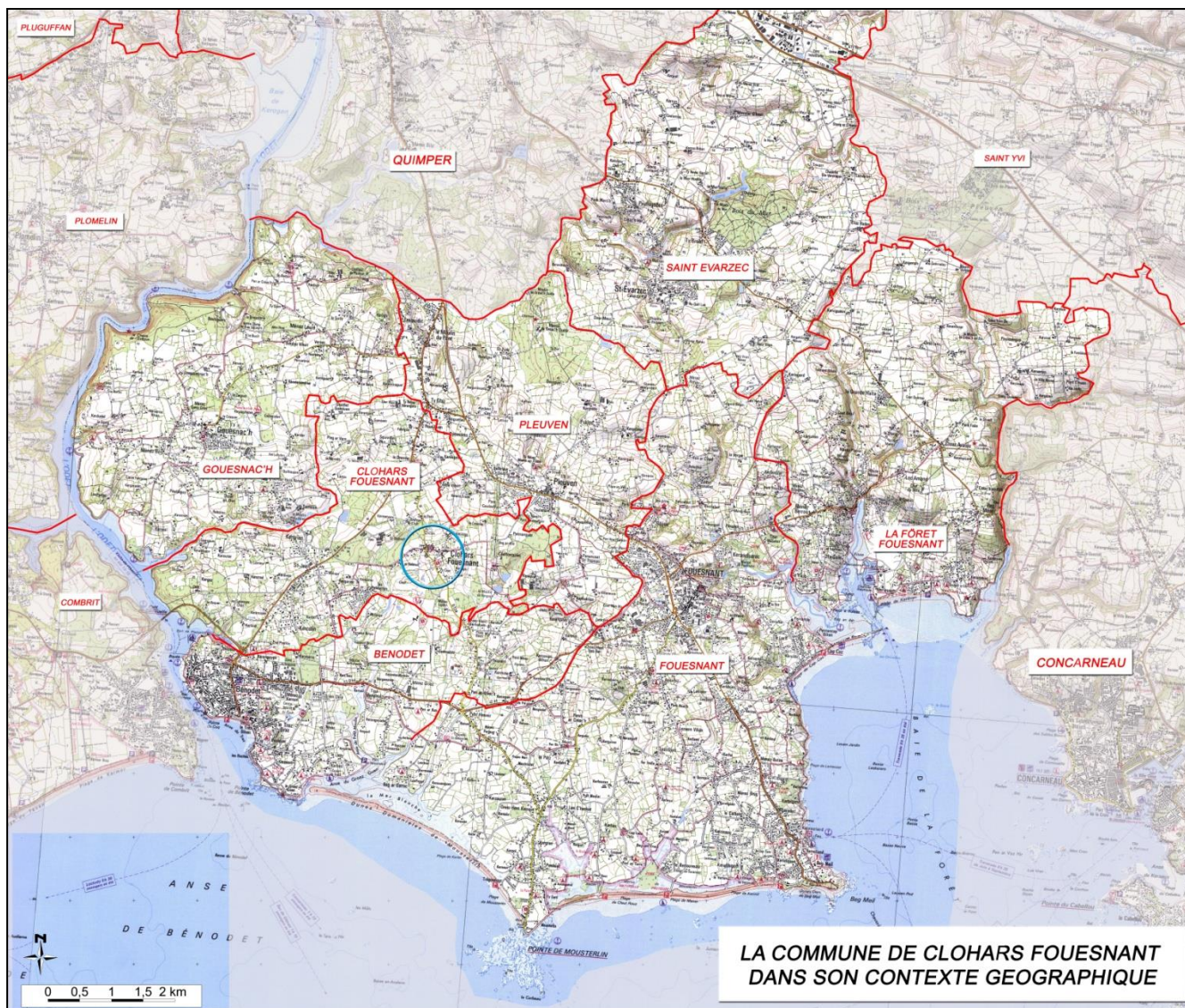
Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2012, la commune de CLOHARS-FOUESNANT a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) et de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

*« Les objectifs de la commune sont définis ci-après :*

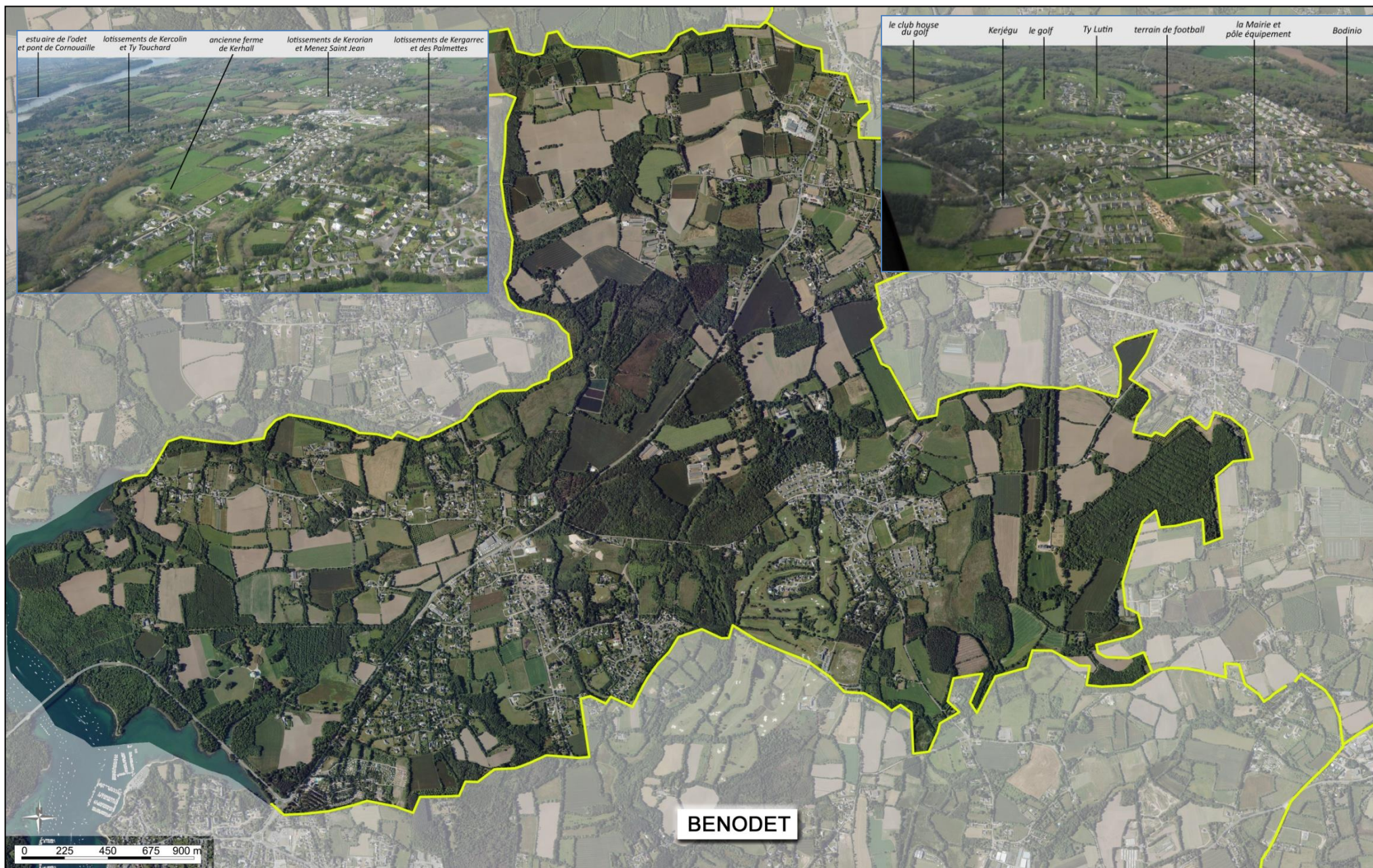
- Assurer un développement harmonieux du territoire par une modération de la croissance démographique et une programmation d'équipements et de services publics répondant aux besoins de l'ensemble des populations.*
- Favoriser un développement urbain équilibré et maîtrisé par une politique cohérente de l'habitat, moins consommatrice d'espace. Aussi, il s'agira de renforcer prioritairement l'urbanisation au sein et en périphérie de l'agglomération du bourg et de limiter l'urbanisation au sein de la polarité secondaire de Menez saint Jean et des espaces urbanisés.*
- Renforcer le développement économique du territoire, en tant que pôle de proximité à l'échelle du pays Fouesnantais, au travers du développement artisanal, industriel commercial et tertiaire (tourisme, services, ...).*
- Assurer la préservation de l'espace agricole et des outils de production.*
- Favoriser une politique cohérente des déplacements dans une logique communale et intercommunale.*
- Préserver les ressources naturelles (trame verte et bleue) et asseoir la qualité paysagère du territoire au travers de ces entités spécifiques : le bocage, les rives de l'Odet, les vallons, ... ».*



## II - Le contexte géographique : le Pays Fouesnantais









## III – Le contexte réglementaire du P.A.D.D

---

### Les dispositions réglementaires issues du Code de l'Urbanisme au travers de l'article L.123-1-3

*« Le Plan Local d'Urbanisme comporte le projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement , d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace. »*

### La prise compte des documents supra communaux

Comme le précise l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLOHARS-FOUESNANT doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odette (S.C.O.T), les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de l'Odette et du Sud Cornouaille ainsi que le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.

### ➤ **Le Schéma de Cohérence Territoriale de l’Odet**

La commune de CLOHARS-FOUESNANT appartient au Schéma de Cohérence Territoriale de l’Odet, dont l’arrêté préfectoral n° 2002/0477 du 14 mai 2002 a porté délimitation du SCOT à l’échelle des Communautés de Communes du Pays Fouesnantais et du Pays Glazik et de la Communauté d’Agglomération de Quimper-Communauté, soit 20 communes.

Le Schéma de Cohérence Territorial a été approuvé par le comité syndical le 06 juin 2012.

### ➤ **La prise en compte des Schémas d’Aménagement et de Gestion des Eaux de l’Odet et du Sud Cornouaille**

La commune de CLOHARS-FOUESNANT appartient au Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux de l’Odet approuvé le 02 février 2007. Couvrant une superficie de 715 km<sup>2</sup>, le bassin versant de l’Odet concerne 32 communes depuis les Montagnes Noires jusqu’à l’embouchure de l’Odet. Riveraine de l’estuaire de l’Odet, la commune de CLOHARS-FOUESNANT s’inscrit en portion aval du bassin versant.

Les enjeux retenus dans le cadre de l’élaboration du S.A.G.E sont précisés ci après :

- renforcer une approche globale à l’échelle du bassin versant ;
- réduire les risques liés aux inondations ;
- poursuivre les efforts d’amélioration de la qualité des eaux ;
- sécuriser l’approvisionnement en eau et raisonner son usage ;
- protéger et gérer les milieux aquatiques ;
- concilier les usages de l’estuaire, permettre leur développement et préserver un milieu naturel riche.

La commune est également concernée par le Schéma d’aménagement et de gestion des eaux du Sud Cornouaille, qui est actuellement en phase d’émergence.

### ➤ **La prise en compte du Programme Local de l’Habitat de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais**

La commune de CLOHARS FOUESNANT fait partie de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, laquelle a engagé son premier Programme de l’Habitat pour une durée de 6 ans, soit 2014-2020.

Ce document de programmation de la politique de logement, définit pour une durée de 6 ans, les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logements et en hébergements. Il vise notamment à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Il doit en outre assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le Programme Local de l'Habitat comporte 3 parties :

- Un diagnostic
- Un document d'orientation
- Un programme d'actions détaillé

Ce document a été adopté le 24 septembre 2014.



## IV – Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

---

Orientation 1 : Modérer la croissance démographique du territoire et viser une programmation d'équipements et de services

Orientation 2 : Contribuer à un développement urbain équilibré du territoire par une politique cohérente de l'habitat moins consommatrice d'espace.

Orientation 3 : Renforcer le développement économique de la commune en tant que pôle de proximité à l'échelle du pays fouesnantais.

Orientation 4 : Promouvoir une démarche cohérente des déplacements dans une logique communale et intercommunale.

Orientation 5 : Préserver les ressources naturelles et asseoir la qualité paysagère du territoire.

## IV – Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

### Orientation 1 : Modérer la croissance démographique du territoire et viser une programmation d'équipements et de services en adéquation avec celle-ci



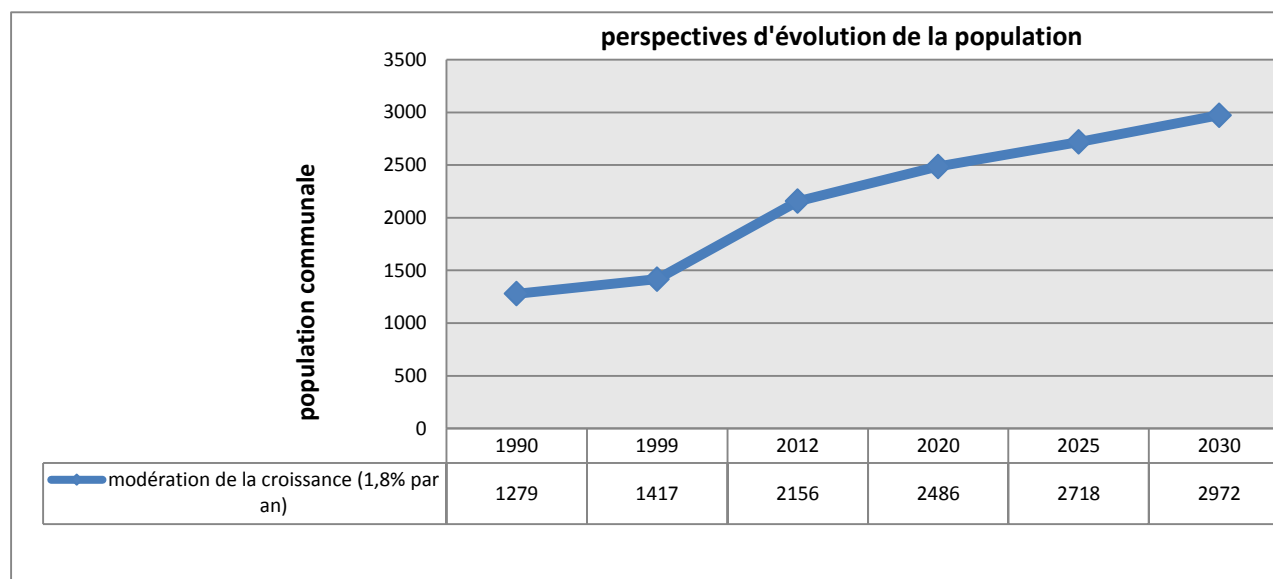
La commune de CLOHARS-FOUESNANT est marquée par un dynamisme démographique très soutenu, à l'image de l'ensemble des communes situées au Sud de l'agglomération quimpéroise, avec un doublement de sa population communale entre 1982 et 2012.

Cet accroissement démographique résulte principalement d'un solde migratoire fortement excédentaire, traduisant l'attractivité forte du territoire, et le desserrement résidentiel depuis l'agglomération quimpéroise sur le pays fousnantais.

Soucieux d'assurer un développement équilibré de leur territoire, les responsables communaux souhaitent contenir cette croissance démographique et offrir un niveau d'équipements et de services de qualité, *pour que chaque Cloharsien de tout âge, puisse s'épanouir sur la commune.*

## Orientation 1.1 : Modérer la croissance démographique du territoire

L'objectif exprimé par les responsables communaux vise à réguler la croissance démographique du territoire, de manière à ne pas mettre en péril ses équilibres et le cadre de vie de qualité, ce dernier représentant un facteur clé dans l'attractivité de la commune de CLOHARS-FOUESNANT. Il s'agit d'une part d'assurer aux jeunes cloharsiens, un parcours résidentiel soutenable sur le territoire, et d'autre part d'accueillir de manière privilégiée, de nouvelles populations, principalement en centre bourg de CLOHARS-FOUESNANT.



L'hypothèse démographique retenue par la collectivité consiste en une évolution mesurée et régulière de l'ordre de 1,8 % par an avec une prévision d'environ 3 000 habitants à l'horizon 2030.

Cette volonté de limiter la progression démographique et d'asseoir le pôle urbain du bourg devra s'appuyer sur une politique volontariste de maîtrise foncière en matière de **programmation dans le temps** (perspectives d'urbanisation à court, moyen et long terme) et dans **l'espace**.



## **Orientation 1.2 : Anticiper le vieillissement de la population**

La commune de CLOHARS-FOUESNANT est marquée par une structure par âge de la population plus jeune à l'échelle de la Communauté de Communes et du département du Finistère. On assiste ainsi à un rajeunissement de la population communale entre 1999 et 2012.

Associés à ce rajeunissement de la population, les responsables communaux constatent également l'arrivée ou « un retour au pays » de jeunes retraités attirés par un cadre de vie de qualité.

Bien que moins répandu que sur le littoral, ce phénomène nouveau implique également l'émergence de nouveaux besoins en matière d'équipements, de services ou d'habitat.

Soucieuse d'accompagner l'évolution de son territoire, les responsables communaux souhaitent poursuivre les efforts en la matière, et ce en lien avec les autres partenaires concernées (Communauté de Communes, Conseil Général). Il s'agit notamment de

- de réserver un site en centre bourg, permettant l'implantation de logements adaptés aux personnes âgées ;
- de favoriser le maintien d'un tissu commercial et de services publics en centre bourg ;
- de promouvoir les circulations douces en centre bourg.

### **Orientation 1.3 : Asseoir la polarité du territoire en matière d'équipements publics de proximité**

Qualifié de pôle de proximité dans l'organisation du territoire du SCOT, le territoire de CLOHARS-FOUESNANT s'est doté ces dernières années, d'un certain nombre d'équipements publics (équipements scolaires, périscolaires et culturels) en adéquation avec la progression démographique du territoire.

La commune est aujourd'hui pourvue d'un niveau d'équipements satisfaisant remplissant des fonctions de proximité. L'accroissement de la population communale requiert néanmoins des investissements importants de la collectivité, à court, moyen et long terme. **Le défi auquel les responsables communaux doivent s'atteler, consiste ainsi à assurer un équilibre entre l'évolution de la population et la capacité d'accueil du territoire en matière d'équipements publics.**

Les leviers permettant de répondre de manière volontariste à ce défi, s'opèrent au travers de la programmation d'équipements et de services propres à satisfaire les besoins de l'ensemble de la population cloharsienne.

La perspective d'un déplacement du pôle sportif actuel en périphérie Est de l'agglomération du bourg, offre des potentialités foncières intéressantes de mutations d'un espace central. La réappropriation de cet espace stratégique en cœur de bourg s'insère dans une dynamique territoriale et urbaine de renforcement de la centralité de l'agglomération.

En raison du positionnement stratégique du site de Pont Coulloufant à proximité immédiate du centre bourg de PLEUVEN, les responsables communaux ont souhaité inscrire une réserve foncière à vocation d'équipement public communautaire.

De la même manière, le positionnement central de l'agglomération de Menez Saint Jean à l'interface entre les pôles urbains de GOUESNAC'H, BENODET et CLOHARS FOUESNANT a conduit la collectivité à définir des emprises foncières pour l'implantation d'équipements publics d'intérêt général.

### **Orientation 1.4 : Favoriser l'aménagement du numérique**

La communauté de communes du pays Fouesnantais est dotée de la compétence communications électronique. A l'échelle du Pays de Cornouaille, un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique est en cours de réalisation, en collaboration avec les intercommunalités.

Dans ce cadre, le Pays Fouesnantais a affiché son ambition pour une desserte en fibre optique et très haut débit des centres-bourgs et des zones d'activités à l'horizon 2015/2020 et les hameaux et l'habitat isolé pour 2030.

Les dispositions figurant dans P.L.U de la commune de CLOHARS FOUESNANT ne devront faire l'obstacle à la mise en œuvre de l'aménagement numérique sur le territoire, notamment en précisant dans les orientations d'aménagement et de programmation les éléments permettant de garantir le passage de fourreaux dédiés aux communications électroniques dans les nouveaux secteurs à aménager.

## Orientation 2 : Contribuer à un développement urbain équilibré du territoire par une politique cohérente de l'habitat moins consommatrice d'espace



Habitat dense en centre bourg



Habitat pavillonnaire lâche à Kercolin



Habitat aéré à Kerouter

La commune de CLOHARS-FOUESNANT dispose d'une armature urbaine multipolaire, composée de l'agglomération du bourg, du pôle résidentiel et d'activités de Menez Saint Jean et de l'entité urbaine intercommunale de Ty Glaz/ Le Drennec.

En dehors de ces trois entités bien identifiées, l'urbanisation se déploie selon un mode diffus, à partir des anciens hameaux agricoles ou à la faveur des voies de communication.

Le dynamisme démographique de ces 30 dernières années s'est accompagné d'un essor très important de l'urbanisation, induisant une consommation de l'espace importante.

*« D'un territoire à dominante rurale et agricole, la commune de CLOHARS FOUESNANT au fil des 30 dernières années, a subi de profondes mutations pour devenir un espace péri urbain et résidentiel ». (Propos d'un élu municipal).*



Lotissement « les Oliviers » en centre bourg



## **Orientation 2.1 : Repenser le processus d'urbanisation sur le territoire dans une logique de hiérarchisation des pôles et de réduction de la consommation d'espace**

### **2.2.1 – Structurer le développement urbain**

L'aménagement et le développement de la commune de CLOHARS FOUESNANT doivent s'inscrire dans un cadre réglementaire mettant en exergue les préoccupations environnementales : préservation des sites et de la biodiversité, mise en valeur des paysages, ...

Cette nécessaire prise en compte environnementale trouve également sa place, dans le cadre de l'application de la Loi Littoral, qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

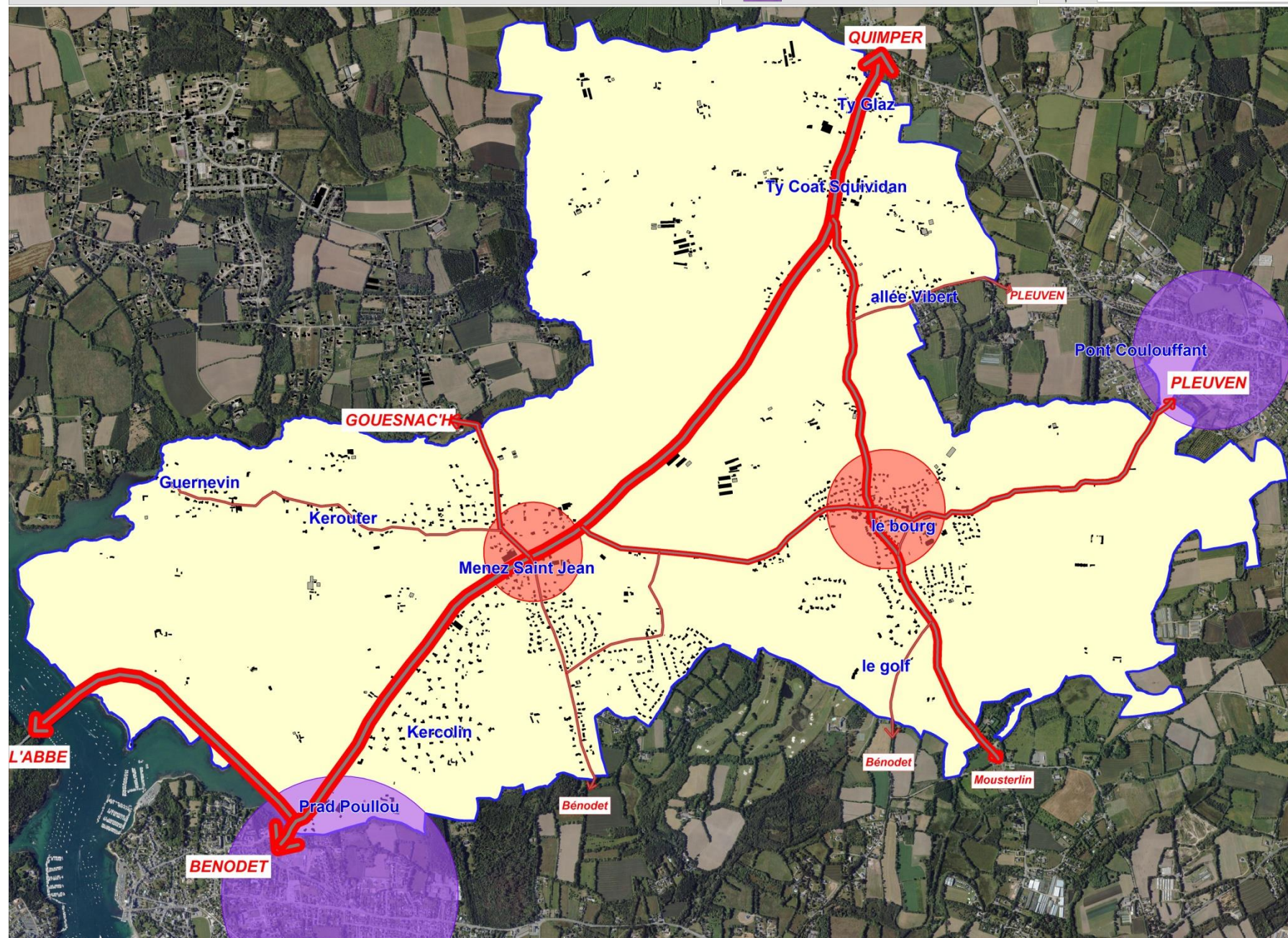
Aussi, sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT, les extensions ne pourront se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants.

L'analyse menée sur la commune nous amène à retenir une agglomération principale à savoir le centre bourg et ses développements périphériques à vocation résidentielle et d'activités (le golf), ainsi qu'une agglomération spécifique à vocation d'activités et d'habitat, le site de Menez Saint Jean. Ce dernier, couvrant plus de 100 hectares, héberge également une zone d'activités économique.

En dernier lieu, il convient de préciser que certaines franges du territoire communal de CLOHARS FOUESNANT s'inscrivent en continuité d'agglomérations voisines. C'est le cas de Pont Coulloufant dont l'emprise foncière pénètre dans le bourg de PLEUVEN ou encore de Prat Poullou dont l'urbanisation à vocation de loisirs marque l'entrée de l'agglomération de BENODET.

Aussi, le SCOT de l'Odét souligne que l'identification précise, des villages et des agglomérations et des extensions de ces espaces par les PLU, pourra se faire en dépassant les limites communales. De ce fait, le parti d'aménagement retenu par la commune consiste à traiter les secteurs de Pont Coulloufant et de Prat Poullou en tant que continuité urbaine des agglomérations de PLEUVEN et BENODET.

En dehors des polarités identifiées ci-dessus et susceptibles de connaître des extensions de l'urbanisation, certains espaces urbanisés présentant une structure urbaine organisée et un nombre significatif de constructions pourront faire l'objet d'un complément d'urbanisation, par le comblement des dents creuses, sans toutefois générer des extensions d'urbanisation. Ces entités susceptibles d'être densifiées sont qualifiées de hameau.





### **2.2.2 - Analyser la consommation foncière sur le territoire pour inverser la tendance**

La commune de CLOHARS-FOUESNANT est confrontée depuis une trentaine d'années, à un processus d'étalement urbain très important, ayant conduit à une urbanisation spatiale éclatée et peu lisible. Ce processus de diffusion de l'urbain sur le territoire s'est fortement accéléré depuis une quinzaine d'années, sur un modèle peu économe en espace, entraînant ainsi un mitage important de l'espace rural et la constitution de pôles urbains secondaires importants : les franges de Menez Saint Jean et Ty Glas.

A noter néanmoins au cours de ces dix dernières années, le renforcement du pôle urbain du bourg par la création de plusieurs lotissements, et l'implantation d'un certain nombre d'équipements publics.

Cette logique d'urbanisation n'est pas propre à la commune de CLOHARS-FOUESNANT, et affecte l'ensemble des communes du Pays Fouesnantais. La tradition d'un habitat dispersé, la proximité de l'agglomération quimpéroise et un cadre de vie de qualité tant au niveau de l'arrière pays que du littoral, sont autant de facteurs ayant contribué à cet étalement urbain.

Cette logique de développement doit nécessairement être repensée dans son fondement, de manière à éviter une banalisation de cette entité géographique à l'identité paysagère et patrimoniale forte.

### **2.2.3 - Lutter contre l'étalement urbain et encourager les nouvelles formes urbaines**

Les objectifs annoncés par la loi d'engagement pour l'environnement (loi Grenelle II) et le SCOT de l'Odet visent notamment à limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour ce faire, la diversification des formes urbaines doit être au cœur de la réflexion d'aménagement du territoire, de manière à offrir une alternative à la maison individuelle, fortement consommatrice d'espace.

Il sera ainsi recherché au sein de l'agglomération de CLOHARS-FOUESNANT, l'introduction de formes urbaines diversifiées depuis l'habitat groupé dense de type maison de bourg, jusqu'à l'habitat individuel dense. La référence à la trame urbaine ancienne au travers du parcellaire laniéré, de l'implantation des constructions en front de voie et en limite séparative ou de la densité, sera recherchée.

Cette réflexion initiée à l'échelle de chaque futur morceau de bourg, et notamment du plateau sportif par le biais des orientations d'aménagement et de programmations, devra tenir compte des caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales environnantes, ainsi que des futures fonctions urbaines à déployer (résidentielles, récréatives ou commerciales).

Il s'agira de promouvoir au sein de chaque opération urbaine et de chaque opération de construction, une certaine innovation architecturale ou environnementale, au travers des démarches telles que la Haute Qualité Environnementale (H.Q.E) ou l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U).



#### 2.2.4 - Favoriser la mixité sociale sur le territoire

Les statistiques issues du recensement INSEE, mettent en évidence une part relativement faible de l'habitat locatif social, environ 5,8% dans le parc de logements, mais au-dessus néanmoins de la moyenne intercommunale qui plafonne à 4 %.

Au regard des dispositifs législatifs en vigueur en matière de mixité sociale et en l'absence d'un Programme Local de l'Habitat approuvé, la commune de CLOHARS-FOUESNANT n'est tenue par aucune obligation réglementaire.

Les objectifs chiffrés par le SCOT de l'Odet visent, en matière de logement locatifs publics et conventionnés, un seuil supérieur à 5 % dans la production de nouveaux logements pour les communes de plus de 2 000 habitants.

Actuellement, la commune de CLOHARS-FOUESNANT respecte les prescriptions du SCOT. Néanmoins, cette politique volontariste d'accueil de jeunes ménages initiée par la commune depuis une quinzaine d'années, en témoigne la réalisation de plusieurs opérations en centre bourg, mérite d'être poursuivie, de manière à permettre aux jeunes de la commune de demeurer sur le territoire, et ce malgré un coût du foncier important.

Ces actions pourraient se concrétiser au travers de l'aménagement urbain du plateau sportif en centre bourg de CLOHARS-FOUESNANT, dont l'ambition première est de promouvoir une mixité urbaine et sociale.

La collectivité souhaite se doter d'outils permettant d'atteindre cet objectif, au travers de la mise en œuvre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

## **Orientation 2.2 : Evaluer de manière cohérente les besoins en matière d’habitat en adéquation avec les perspectives démographiques**

Dans le cadre de la réflexion d’aménagement et d’urbanisme que mènent les responsables communaux sur le devenir de leur territoire, l’évaluation des besoins en matière d’habitat à court, moyen et long terme représente une préoccupation majeure qui préfigure la mise en œuvre du projet de zonage.

Il s’agit par conséquent de définir des besoins en matière de développement de l’habitat, tant en terme d’emprises que de sites, et en tenant compte de la capacité d’accueil du territoire, des orientations politiques de la collectivité et des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de l’Odet.

L’hypothèse retenue par la collectivité en matière de développement de l’habitat sur une quinzaine d’années, se décline de la manière suivante : à partir des objectifs de population exprimés par la collectivité, une enveloppe de surface d’urbanisation est inscrite dans le PADD :

Pour atteindre cet objectif de progression régulière de population à l’horizon 2030, suivant :

- un rythme de 1,8% d’augmentation de population par an ;
- une densité de 14 logements à l’hectare au minimum ;
- un nombre d’occupant par logement d’environ 2,40 ;
- une production modérée de logements neufs en résidence secondaire ;
- une résorption mesurée des logements vacants.

Au final, il convient de disposer d’une enveloppe foncière pour l’habitat à échéance 15 ans de 27 hectares maximum.

**Il s’agit d’une hypothèse de réduction significative de la consommation d’espace, en rupture avec la décennie 1995/2010. En effet, les responsables communaux sont conscients que la consommation foncière engendrée des deux dernières décennies, ne s’inscrit pas dans un projet territorial soutenable et pérenne. Ainsi, la progression de la construction neuve sur le territoire doit être mesurée tout, comme la consommation d’espaces agricoles et naturels.**

***La philosophie portée par les élus de CLOHARS-FOUESNANT, peut être exprimée de manière suivante : « il convient de construire un peu moins sur notre territoire, de manière plus économe en foncier et principalement en centre bourg ».***

## **Orientation 2.3 : renforcer l'urbanisation de l'agglomération du bourg de CLOHARS-FOUESNANT**

### **2.3.1 - Affirmer la centralité du pôle urbain**

Le centre bourg de CLOHARS-FOUESNANT se caractérisait jusqu'au début des années 80, par une taille et une structure modeste, formées de quelques maisons anciennes à proximité de l'église et des équipements publics (mairie et école).

La création du golf en périphérie Ouest du centre bourg, a constitué l'élément déclencheur à partir duquel de nombreuses opérations publiques (logements locatifs, équipements publics et opération mixte habitat / commerces) et privées (lotissement et habitat collectif liés au golf, lotissement pavillonnaire) ont été initiées.

Aujourd'hui, le centre bourg présente une structure urbaine assez hétérogène composée d'un cœur de bourg modeste, de lotissements pavillonnaires aux densités moyennes, et enfin d'entités urbaines liées au golf (habitat collectif et vaste lotissement). Cette juxtaposition d'éléments urbains nuit à la cohérence d'ensemble du site urbain et à son identité.

L'ambition des responsables communaux vise à affermir la centralité du bourg et à consolider l'articulation entre les différentes entités le composant.

Les actions à mettre en œuvre dans le cadre de cette réflexion seront prioritairement orientées vers :

- Le déplacement du pôle sportif en périphérie de l'agglomération de manière à libérer un espace stratégique en cœur de bourg.
  - objectifs de mixité des fonctions urbaines en matière d'habitat, d'activités et d'équipements ;
  - objectifs de raccordement de ce futur morceau de bourg au fonctionnement global de l'agglomération, par le biais de liaisons automobiles et piétonnes.
- La densification du tissu urbain existant par des règles adaptées.



### **2.3.2 - Définir des limites claires au développement urbain**

L'urbanisation du bourg a connu ces 30 dernières années, une évolution importante bouleversant considérablement son organisation. D'un noyau urbain modeste composé de quelques bâtis anciens édifiés aux abords de l'église ou d'anciennes fermes, le bourg s'est transformé au travers de plusieurs opérations de collectifs et de lotissements, dans un premier temps en lien avec le golf, et plus récemment sous l'impulsion de la collectivité, cette dernière étant soucieuse d'affirmer la centralité du centre bourg.

La configuration actuelle de l'urbanisation du centre bourg résulte d'une combinaison d'initiatives publiques et privées, associée à des éléments géographiques (vallons, zones humides...), règlementaires (présence d'exploitations agricoles) ou fonciers (opportunités, rétention...).

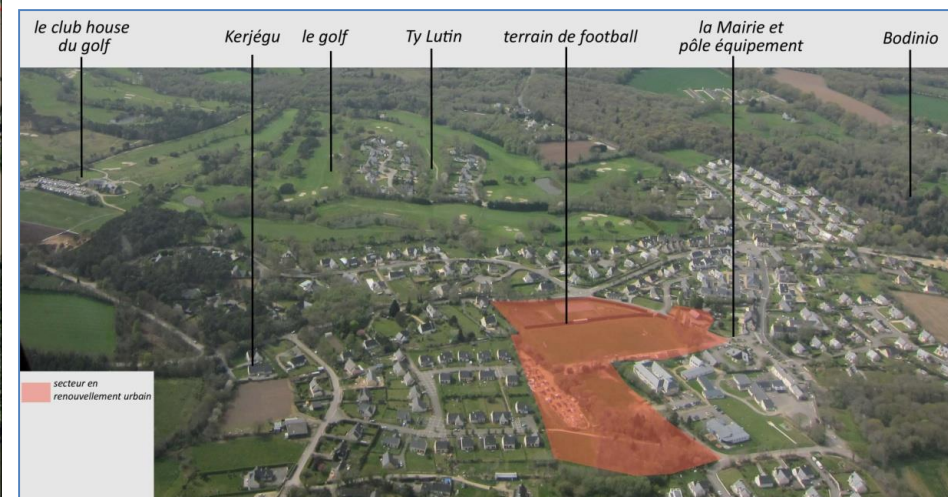
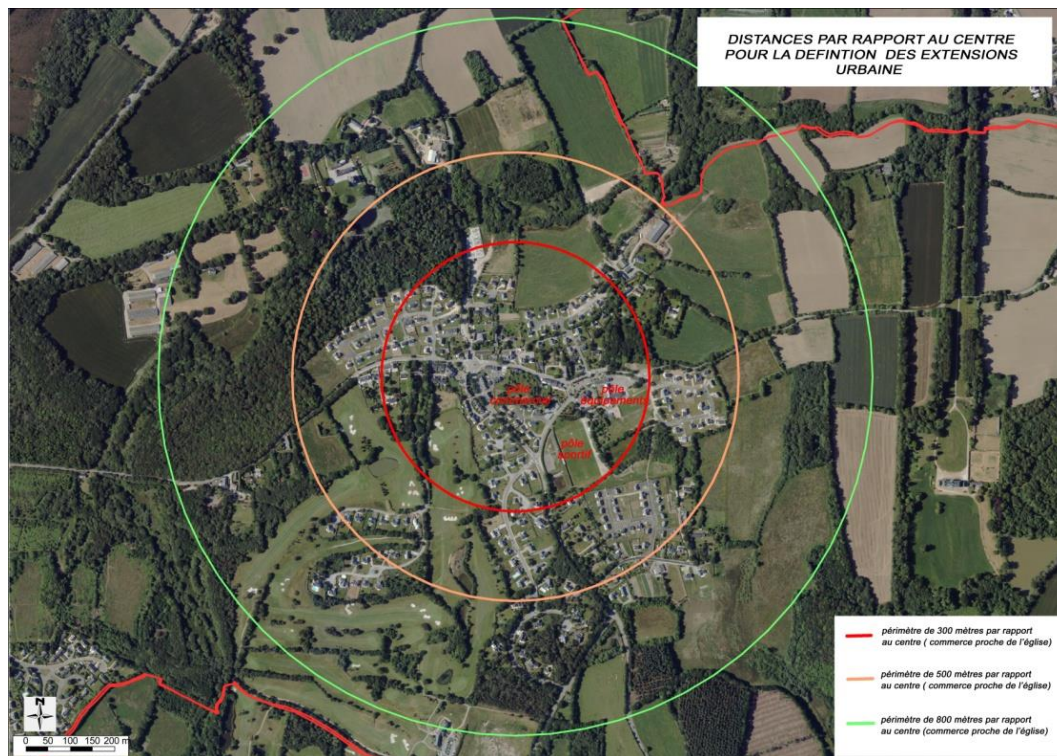
Aussi, en appui sur les éléments topographiques, hydrologiques et écologiques (vallons, boisements) ceinturant l'agglomération du bourg, il convient de contenir le développement.

### **2.3.3 - Favoriser des extensions urbaines cohérentes en continuité de l'agglomération et dans le cadre d'une programmation dans le temps**

Au regard de la composition des franges urbaines (présence du vallon de Keravan et du parc de Bodinio), et dans le cadre d'un respect des dispositions de la loi Littoral, les extensions de l'urbanisation s'établiront en périphérie immédiate de l'agglomération, de manière à promouvoir un développement radioconcentrique.

La définition d'extensions de l'urbanisation en périphérie immédiate de l'agglomération, de manière à promouvoir un développement radioconcentrique.

- En direction de l'Est en s'appuyant sur le vallon de Kereven ;
- Vers le Nord en direction de Kerambourdiec ;
- Vers le Nord Est en direction de Bromiou ;
- Vers l'Ouest en direction de Ty Lutin ;
- Vers le Sud en direction de Kerjegu et du golf



## **Orientation 2.4 : Contenir le développement urbain résidentiel de l'agglomération de Menez Saint Jean**

### **2.4.1 - Limiter l'offre foncière résidentielle**

Le diagnostic territorial a mis en évidence la présence d'une armature urbaine éclatée, dont le pôle de Menez Saint Jean et ses antennes (Kercolin, Les Palmettes et Kerorian) qui forment aujourd'hui encore, une entité spécifique et singulière concentrant plus de la moitié de l'urbanisation du territoire.

Ainsi, la proximité géographique de la station balnéaire de BENODET et la présence de la RD 34 (axe QUIMPER/BENODET) ont favorisé, à partir d'embryons urbains (carrefour de Saint Jean) ou agricoles (les anciennes structures agricoles), l'implantation de plusieurs opérations de lotissements résidentiels (les Palmettes, Kergarrec, Kerorian, Kercolin, Ty Touchard...).

Cet étalement urbain conséquent, fortement gourmand en foncier, s'est opéré au détriment des espaces agricoles et naturels (boisements), provoquant ainsi une fragmentation dans la continuité écologique.

Soucieuse de contenir le développement urbain de l'agglomération de Menez Saint Jean, les responsables communaux entendent limiter l'offre foncière à vocation résidentielle, en la recentrant sur les interstices agricoles encore disponibles à proximité du carrefour Saint Jean et dans une moindre mesure en bordure de la route de Kerhall.

Aussi, l'attractivité résidentielle du site a conduit les responsables communaux à définir une réserve d'urbanisation à moyen et long terme, à l'interface entre le lotissement de Ty Touchard à l'Ouest et Saint Jean à l'Est. Ce développement de l'urbanisation devra être appréhendé de manière à ne pas accentuer les problèmes de circulation sur la RD n°44.

#### 2.4.2 - Préserver le caractère aéré et paysager du lotissement de Kercolin

Vastes lotissements d'une vingtaine d'hectares, édifiés dans les années 70, en retrait de la RD 34, les opérations de Kercolin et de Keranscoet se caractérisent par un habitat résidentiel lâche, établi sur de vastes parcelles pour la plupart arborées (moyenne de lot : 3 000 m<sup>2</sup>).

Les récentes divisions parcellaires dans le lotissement de Keranscoet, ont conduit à un morcellement foncier préjudiciable, en rupture avec l'esprit aéré et paysager du projet initial.

En outre, la configuration de ces lotissements, en prise directe avec la RD 34, génère des conditions de circulation délicate sur cet axe au trafic routier important. L'accroissement du nombre de constructions, et par conséquent de véhicules, pourrait entraîner des difficultés de circulation dans cette portion de voie déjà accidentogène, d'où la nécessité de ne pas accentuer les flux automobiles locaux sur la RD 34.

Afin de préserver, d'une part l'esprit paysager et aéré des lotissements de Kercolin Keranscoet, et d'autre part d'éviter un accroissement du trafic interne sur la RD 34, les responsables communaux souhaitent inscrire dans le règlement des dispositions visant à encadrer la densification, dans l'attente d'une réflexion d'aménagement ultérieure.



## **Orientation 2.5 : Favoriser une stricte densification des espaces urbanisés qualifiés de hameaux**

La commune de CLOHARS FOUESNANT se caractérise par la présence d'un chapelet de hameaux d'origine ancienne ou récente en secteur rural. Cette spécificité résultant de l'histoire agricole de la commune, a contribué au développement d'une urbanisation dispersée et éparse, notamment en bordure des voies de circulation, qui doit nécessairement être repensée dans le cadre d'un développement équilibré du territoire.

En effet, à partir d'une structure agricole ancienne, s'est développé un habitat pavillonnaire le plus souvent en rupture avec les éléments bâtis d'origine. Les Plans d'Occupations des Sols antérieurs ont ainsi largement favorisé l'implantation de ce type de constructions en milieu rural, concourant à un mitage important de l'espace agricole et à une perte de cette identité rurale.

Le site intercommunal de Ty Glas, bien que comportant un nombre significatif de constructions, n'a pas été retenu en tant que village, dans la mesure où il ne présente pas une structure urbaine bien identifiée. Il s'agit d'un ensemble urbain qui s'est développé de manière linéaire, à la faveur de la RD 34 et des foyers urbains modestes (notion de carrefour notamment).

Ainsi, dans le cadre de l'application des dispositions de la loi littoral, il s'agira de proposer une stricte densification des espaces urbanisés qualifiés de hameaux, dès lors qu'ils comportent au minimum une dizaine de constructions resserrées et structurées.

## **Orientation 2.6 : Proscrire toute forme de mitage de l'espace rural**

L'armature de la commune de CLOHARS-FOUESNANT se caractérise par une urbanisation éclatée, dominée par plusieurs pôles urbains : le centre bourg, Menez Saint Jean et Ty Glas / Le Drennec, mais également par un habitat diffus et isolé qui s'est développé de manière spontanée le long des voies de communication, ou à partir des anciennes structures agricoles. Cette caractéristique témoignant de la forte attractivité résidentielle, a contribué à un mitage important de l'espace qui doit nécessairement être repensé aujourd'hui, dans le cadre d'un développement équilibré et soutenable du territoire.

Ce processus d'urbanisation, largement répandu en Pays Fouesnantais, a généré des ensembles urbains désordonnés (Allée Vibert, Kerorian, route de Kerhall ou Kerouter), en rupture avec le caractère rural dominant.

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1998 n'ayant pas tenu compte, par anticipation des dispositions de la loi Littoral, permettait une constructibilité importante en portion rurale. Cette logique de développement fortement contestée aujourd'hui, est à reconsidérer.

Aussi, les ensembles bâtis non retenus en tant que constructible ainsi que l'habitat diffus, bénéficieront d'un pastillage au titre de l'article L.123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme.

## Orientation 3 : Renforcer le développement économique de la commune en tant que pôle de proximité à l'échelle du pays fouesnantaïs



Structure de camping



Le golf de l'Odé



Espace agricole



Le centre bourg : un pôle commercial et de services

La commune de CLOHARS-FOUESNANT dispose d'un tissu économique relativement diversifié, s'appuyant notamment sur des activités liées à la construction et au bâtiment, à la filière touristique et enfin à l'économie résidentielle (services, commerces de proximité).

L'agriculture, bien qu'en perte de vitesse sur le territoire, constitue également un acteur économique important. Cette agriculture, dominée par la filière laitière et la production végétale, connaît des évolutions structurelles (réduction des exploitations, concentration et accroissement des surfaces moyennes).

Le renforcement des piliers économiques du territoire (la filière de la construction et le nautisme, le tourisme, l'économie résidentielle), ainsi que la diversification de l'activité agricole, représentent des axes de réflexion à affermir dans la perspective d'un développement économique du territoire cloharsien. Il s'agira également aux entreprises locales de pouvoir se raccorder au très haut débit.



Zone d'activité de Menez Saint Jean

### **Orientation 3.1 : Confirmer le territoire en tant que secteur agricole de proximité**

Bien qu'en forte régression (passage de 23 exploitations agricoles en 1990 à 9 en 2010), l'agriculture tient une place non négligeable dans l'économie locale, l'entretien des paysages et l'identité rurale de la commune.

Elle doit néanmoins faire face à des **contraintes spécifiques** qui peuvent peser sur ses perspectives de développement, voire de maintien : pressions et consommations foncières importantes, difficultés en matière d'épandages, conflits d'usages avec les activités touristiques et l'habitat résidentiel et contraintes liées aux dispositions de la loi Littoral.

Les données relatives à la S.A.U (Surfaces Agricoles Utilisées) confirment ainsi cette tendance lourde, dans la mesure où cette S.A.U est en régression de près de 11 % entre le recensement agricole de 2000 et celui de 2010 (passage de 613 à 544 hectares).

Conscient du rôle structurant joué par l'agriculture sur le territoire, les responsables communaux souhaitent accompagner les mutations de cette activité visant à :

- Favoriser une agriculture de proximité orientée vers les produits maraîchers, biologiques ou d'appellation (cidre A.O.C) ;
- Identifier une vaste entité agricole, secteur à valeur de production mais aussi à valeur paysagère et écologique fortes ;
- Assurer un développement équilibré et durable du territoire, en matière de répartition entre espaces urbanisés, espaces agricoles et naturels ;
- Favoriser une complémentarité et une cohabitation des usages entre les différents secteurs d'activités émergents ou traditionnels : agriculture et tourisme ;
- Encourager les initiatives en faveur de la diversification des activités de l'exploitation, afin de valoriser le patrimoine bâti et de contribuer à l'animation de l'espace agricole : agro-tourisme, camping à la ferme, vente de produits...

### **Orientation 3.2 : Favoriser l'extension du pôle d'activités de Menez Saint Jean dans une logique de développement économique équilibré du Pays Fouesnantais**

Dans la perspective d'un maillage cohérent des pôles d'activités à l'échelle du pays fouesnantais, et afin de ménager une réserve foncière à vocation d'activités au sein du pôle d'activités de Menez Saint Jean, les responsables communaux souhaitent promouvoir un développement cohérent du pôle d'activités de Menez Saint Jean en favorisant une extension de l'urbanisation la moins impactante possible pour l'activité agricole et le paysage.

Le développement de ce pôle d'activités devra s'inscrire dans une approche paysagère de qualité, de manière à assurer une traversée de qualité sur la RD 34, axe touristique stratégique entre l'agglomération quimpéroise et la station balnéaire de BENODET.

### **Orientation 3.3 : Préserver le potentiel économique au sein du pôle de Ty Glas**

Etabli en portion Nord du territoire de CLOHARS-FOUESNANT, le pôle d'activité de Ty Glas, composé de plusieurs entreprises liées au bâtiment et au commerce, s'est développé selon un mode diffus, à la faveur de la RD 34, sans organisation préétablie.

La présence de ces activités économiques a conduit les responsables communaux à identifier un zonage spécifique à dominante d'activités. Néanmoins, au regard des conditions d'accessibilité sur la RD 34 et du caractère diffus du site, la collectivité n'a pas souhaité permettre le développement sur site de ces activités, en dehors des extensions des bâtiments existants.



### **Orientation 3.4 : Mettre en œuvre les conditions d'un renforcement qualitatif de l'activité du tourisme sur le territoire**

La commune de CLOHARS-FOUESNANT, en raison de son positionnement au cœur du pays fouesnantais et de ses atouts paysagers (estuaire de l'Odet), présente une vocation touristique affirmée. Cette activité représente un pilier de l'économie locale qu'il paraît nécessaire de valoriser, en s'appuyant sur les vecteurs d'attractivité : offre de loisirs, équipements structurants, hébergements et le cadre de vie.

En effet, ce territoire estuarien allie un cadre de vie préservé (présence de l'estuaire de l'Odet, des massifs boisés importants et un patrimoine architectural de qualité), des équipements touristiques structurants (le golf de l'Odet) et une offre d'hébergement importante, notamment en hébergement de plein air.

Le développement global de l'activité touristique sur le territoire, doit s'inscrire dans une logique intercommunale, en complémentarité avec les communes voisines littorales (FOUESNANT et BENODET) et estuarienne (GOUESNACH).

Pour ce faire, la collectivité souhaite établir un programme d'actions consistant particulièrement à :

- favoriser l'extension du golf de l'Odet et des équipements qui y sont liés, dans le respect des dispositions de la loi Littoral, tout en y diversifiant les activités (pôle tertiaire) ;
- encourager le développement des hébergements touristiques marchands, particulièrement pour l'hôtellerie et résidences de tourisme ;
- permettre une extension limitée du camping de Prat Poullou vers le Nord, tout en ménageant une zone tampon végétalisée avec le lotissement de Kercolin. Cet ensemble urbanisé de taille importante (près de 13 hectares) s'établit en continuité de l'agglomération de Bénodet, et peut par conséquent faire l'objet d'une extension de l'urbanisation.
- tirer parti des atouts paysagers du territoire, de manière à diversifier l'offre touristique : sentiers de randonnées, circuit VTT, loisirs équestres, ... ;
- contribuer au maintien, sans extension, de la structure d'hébergement de plein air de Kergarrec Bihan ;
- Prendre en compte l'arrêté préfectoral règlementant les mouillages sur la rivière de l'Odet (domaine public fluvial).

### **Orientation 3.5 : Affirmer l'attractivité commerciale et de services du pôle urbain de CLOHARS-FOUESNANT**

Le centre bourg de CLOHARS-FOUESNANT s'est doté ces dernières années, d'un tissu commercial accueillant des commerces de proximité et services de base. Ces initiatives ont permis d'asseoir la centralité du bourg de CLOHARS-FOUESNANT. Cette dynamique commerciale, à l'instar de l'ensemble des commerces de proximité établis en centre bourg, demeure aujourd'hui fragile.

Aussi, il s'agit, dans le cadre du projet de territoire, d'encourager l'implantation de structures commerciales en centre bourg, en tirant parti notamment des potentialités offertes par le déplacement du pôle sportif. En effet, ce site présente des atouts certains (cœurs de bourg, proximité de la RD 134), dans la perspective d'une implantation de commerces et l'organisation d'événements périodiques (marchés...).

Parallèlement au renforcement de l'armature commerciale du centre bourg, le S.C.O.T de l'Odét a identifié un espace économique structurant autour du golf de l'Odét. Ce pôle d'excellence a vocation à accueillir des entreprises tertiaires.

## Orientation 4 : Promouvoir une politique cohérente des déplacements dans une logique communale et intercommunale

Carrefour du Drennec



La RD 34 au niveau de Prat Poullou



La problématique des déplacements résulte d'une approche globale qui doit être appréhendée à une échelle plus large que le territoire communal, soit le SCOT, voire le Pays de Cornouaille.

En raison du caractère traversant et de transit (QUIMPER/BENODET et Pays Fouesnantais/Pays Bigouden) de la commune, d'un point de vue routier, les orientations inscrites (nouveaux itinéraires, nouveaux tronçons) dans le cadre des documents supra communaux, impacteront les conditions de circulation sur le territoire.

Les leviers avec lesquels la collectivité peut atteindre l'objectif de réduction des gaz à effet de serre, s'articulent principalement autour du développement des déplacements doux, de l'inscription des futures zones d'habitat à proximité des polarités existantes, notamment le centre bourg, et de la promotion des déplacements partagés.



Liaison douce en bordure de la RD 34



Liaison douce en centre bourg

## **Orientation 4.1 : Inscrire le territoire dans une logique durable des déplacements**

La problématique des déplacements constitue une préoccupation majeure dans le cadre de l'aménagement du territoire de CLOHARS-FOUESNANT, et de manière plus large à l'échelle du SCOT de l'Odéa.

Les objectifs affichés par le SCOT de l'Odéa, à savoir la limitation de la part des déplacements automobiles, l'accessibilité à l'Ouest Cornouaille, le renforcement du réseau ponctuel du réseau routier et des transports collectifs, et enfin la promotion des modes de déplacements doux à proximité de l'habitat, seront dans la mesure du possible, traduites dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de CLOHARS-FOUESNANT.

Néanmoins, en raison de l'imbrication des enjeux et des échelles liés à cette problématique, il s'agira de contribuer à l'échelle locale, à cet effort global, par le biais d'actions localisées en matière de déplacements doux, de corrélations entre l'habitat et les transports en communs.

La proximité de la commune vis-à-vis de l'agglomération quimpéroise, et son positionnement sur un axe routier structurant (QUIMPER/BENODET), constituent un atout dans le cadre d'un développement des transports en communs. La réalisation d'une aire de covoiturage d'intérêt local à la sortie du bourg, à proximité du cimetière, permettra de réduire modestement les émissions de gaz à effet de serre.



## **Orientation 4.2 : Promouvoir un réseau viaire hiérarchisé et des traversées urbaines et entrées de bourg de qualité**

### **4.2.1 - Promouvoir un réseau viaire hiérarchisé**

En raison du caractère de transit des axes routiers parcourant la commune, il importe d'assurer une hiérarchisation des voies selon le trafic qu'elles génèrent et les fonctions qu'elles engendrent (de transit, locale, de quartier...).

Dans cette perspective, les RD n° 34, 44 et dans une moindre mesure n° 134, doivent conserver un rôle majeur de desserte du territoire communautaire. Aussi, il importe d'éviter, dans la mesure du possible, toute nouvelle urbanisation risquant de nuire à la fluidité du trafic automobile, notamment dans les secteurs de Kercolin et de Ty Touchard.

Cette préoccupation s'inscrit dans le cadre plus global, liée à l'aménagement de la liaison QUIMPER / BENODET.

### **4.2.2 - Soigner les traversées du territoire et entrées de bourg**

Les entrées de bourg ou traversées urbaines constituent des éléments d'accroche importants dans la perception d'un territoire, d'autant plus que celui-ci est confronté à un trafic saisonnier très important. Ces axes routiers constituent des itinéraires de découverte et de valorisation d'un espace, qui plus est touristique.

La commune de CLOHARS-FOUESNANT marque ainsi la porte d'entrée du Pays Fouesnantais, et annonce au travers de ces séquences paysagères, les éléments singuliers fondant l'identité du territoire : le paysage bocager, les massifs boisés des grandes propriétés, et enfin l'estuaire de l'Odet.

Ces contrastes paysagers rythmant la traversée de la commune depuis les RD 34 et 44, devront dans la mesure du possible, être préservés de toute forme d'artificialisation excessive (urbanisation diffuse notamment, enseignes, défrichement des boisements...). Seule l'extension du pôle d'activité de Menez Saint Jean sera admise, dans le cadre d'un projet d'aménagement exemplaire respectant les spécificités paysagères du site.

Au niveau de l'agglomération du bourg, les quatre entrées principales devront d'une part conserver un caractère rural et arboré, et d'autre part favoriser une meilleure cohabitation des modes de déplacement.

## **Orientation 4.3 : Assurer la promotion et la valorisation des modes de circulation doux sur l'ensemble du territoire**

La commune de CLOHARS-FOUESNANT possède un linéaire important de cheminements doux et itinéraires de randonnée, alliant espace maritime boisé et arrière pays bocager. Néanmoins, il ressort que ces liaisons douces ne sont pas suffisamment affirmées entre les différents pôles urbains composant le territoire.

Dans la perspective d'un développement des modes de déplacements doux, les responsables communaux souhaitent valoriser cette démarche, afin de mieux relier les centres d'intérêt du territoire et permettre un maillage structuré et continu de ces réseaux :

- promouvoir un réseau piétonnier continu et de qualité au sein de l'agglomération, de manière à relier les différents pôles de centralité : le pôle scolaire et administratif / les zones d'habitat / le golf. La traduction règlementaire de ces intentions s'affirmera au travers de la mise en œuvre de l'article L.123-1-5 III 2°, permettant d'identifier et de localiser les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.
- favoriser au sein des futures opérations urbaines, des liaisons piétonnes permettant de les raccorder au réseau plus global de l'agglomération. Une attention particulière sera portée sur le maillage piétonnier « du futur quartier cœur de bourg », dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- permettre l'accès à des promenades en milieu naturel, par la reconquête des espaces naturels, le vallon de Kerandraon notamment. Cette accessibilité s'appuiera de manière privilégiée sur la trame verte et bleue.
- intégrer le circuit vélo promenade QUIMPER / BENODET,

## Orientation 5 : Préserver les ressources naturelles et asseoir la qualité paysagère du territoire



La commune de CLOHARS-FOUESNANT est marquée par un patrimoine architectural et paysager d'une grande richesse, mosaïque d'éléments emblématiques fondant l'identité du Pays Fouesnantais : les rives boisées de l'Odet, les parcs, châteaux et boisements d'accompagnement et enfin le bocage. Cet environnement de qualité qui contribue aujourd'hui à l'attrait du territoire, subit néanmoins de fortes pressions, notamment résidentielles, pouvant remettre en cause l'équilibre et l'identité du territoire.

Cette menace est d'autant plus inquiétante, que le positionnement de cette commune à l'interface entre la terre et la mer et en lien avec les milieux naturels à forte valeur écologique, lui confère un rôle stratégique dans le cadre de la mise en œuvre de la trame verte et bleue.



## **Orientation 5.1 : Mettre en œuvre une trame verte et bleue à l'échelle de la commune**

Les espaces naturels et agricoles constituent aujourd'hui l'une des richesses du territoire, et concourent ainsi à un cadre de vie de qualité. Cette richesse transmise au fil du temps par les générations antérieures, ne doit pas être affaiblie par des phénomènes d'ordre urbanistique, routier ou économique. L'équilibre entre la préservation d'espaces à dominante naturelle exceptionnels, entretenu et vécu par des populations permanentes ou saisonnières, et le développement global du territoire, demeure au cœur des préoccupations des responsables communaux.

Ces espaces naturels représentent aujourd'hui un facteur d'attractivité pour le territoire de CLOHARS-FOUESNANT, et une assise forte garante d'une certaine qualité de vie. Néanmoins, des flux urbains résidentiels et de tourisme résidentiel massifs mettent aujourd'hui en péril ce cadre de vie de qualité du territoire, et conduisent à une banalisation de l'espace, à un mitage important de l'espace rural.

Dans l'optique d'une complémentarité avec le resserrement des pôles urbains du territoire (le bourg et Menez Saint Jean), il s'agit de concevoir une trame verte et bleue s'appuyant sur les éléments naturels et hydrographiques du territoire. Le positionnement stratégique du territoire à l'interface entre plusieurs milieux à forte sensibilité écologique, à savoir l'estuaire de l'Odét et l'anse de Bénodet, doit faire prendre conscience à la collectivité, de l'enjeu que représente la conception d'une trame verte et bleue.

La préservation des vallons et zones humides, constitue ainsi un axe fort de cette trame verte et bleue. Ils bénéficieront, dans le cadre du P.L.U, d'une protection spécifique au travers d'un zonage Nzh. Cette identification s'appuiera sur l'inventaire des zones humides, réalisé à l'échelle du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Odét et dans le cadre du contrat territorial de l'Odét à l'Aven.

Le bocage constitue un élément familier et identitaire du paysage rural du Pays Fouesnantais. Commune de tradition rurale et agricole, CLOHARS-FOUESNANT a conservé un parcellaire bocager important, qui présente néanmoins des contrastes entre le secteur de Squvidan à la maille bocagère morcelée, et le secteur de Kerandraon à la densité de talus importante.

Une protection des talus et chemins creux les plus significatifs sera assurée dans le cadre du P.L.U, au travers de l'instauration de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, qui permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

Cette identification s'appuiera sur l'inventaire du réseau bocager réalisé par l'A.D.A.S.E.A (Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles), dans le cadre du diagnostic agricole.



Occupant une superficie importante du territoire les massifs boisés jouent un rôle important dans l'identité paysagère du territoire, notamment au travers des massifs boisés situés aux abords des grandes propriétés, châteaux et manoirs (Cheffontaines, Bodinio, les Garennes et Kergoz), ainsi que les rives de l'Odet.

**Conscient de l'exceptionnelle richesse écologique et paysagère de ce patrimoine,** la collectivité souhaite retenir un certain nombre de boisements au titre des articles L.130-1° et L.146-6° du Code de l'Urbanisme.



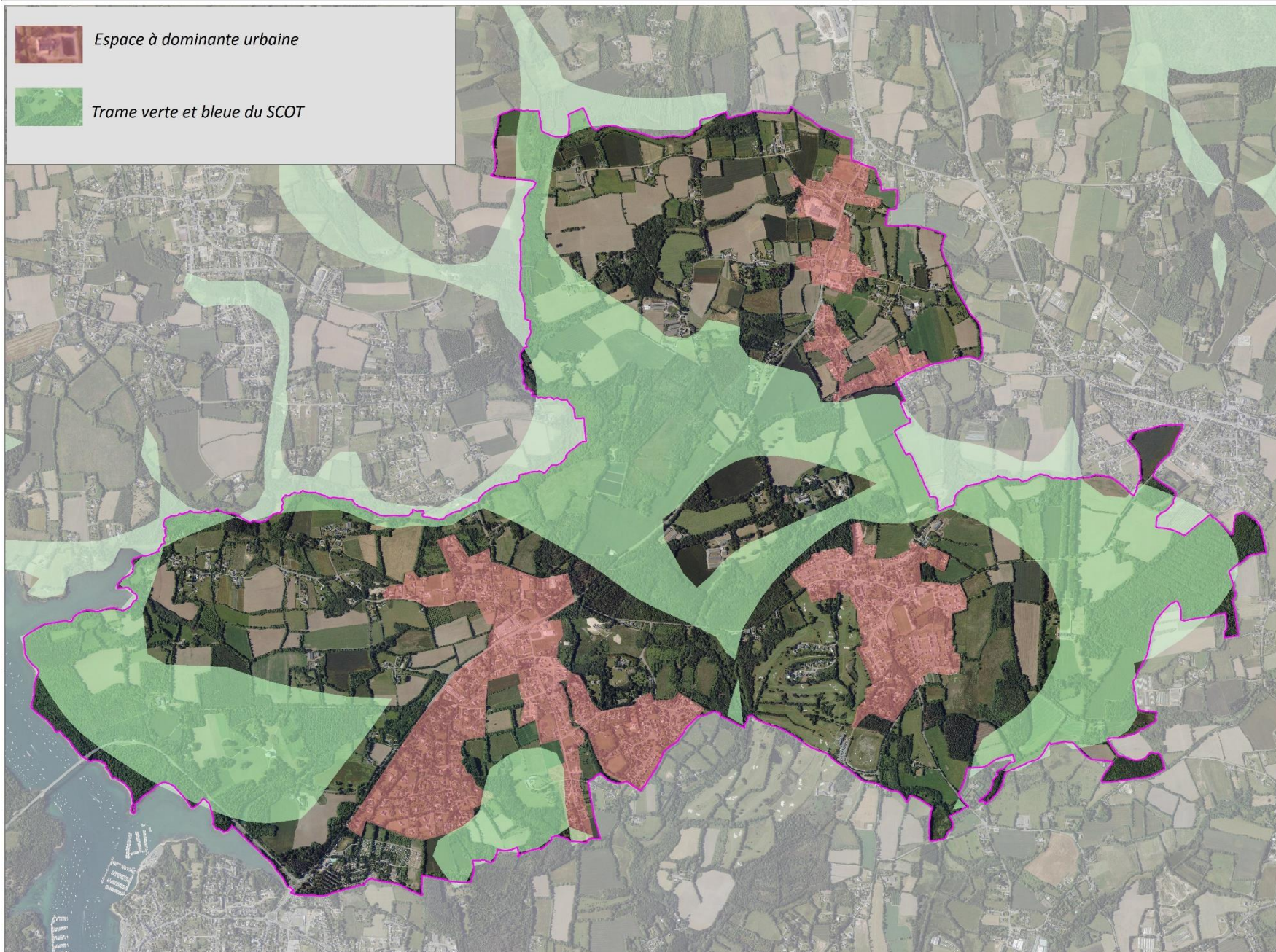




Espace à dominante urbaine



Trame verte et bleue du SCOT



## **Orientation 5.2 : Assurer la pérennité des entités paysagères du territoire**

La diversité paysagère du territoire de CLOHARS-FOUESNANT, alliant bocage rural, rives boisées de l'Odét, grandes propriétés et zones humides, constitue un atout pour l'attractivité de la commune. Dans le cadre des orientations d'aménagement et d'urbanisme, il importe notamment de sauvegarder durablement les sites les plus sensibles et emblématiques de la commune, par l'inscription de mesures de protection :

- Protéger durablement les secteurs les plus sensibles du territoire dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L.146-6° du Code de l'Urbanisme résultant des espaces remarquables du littoral :
  - l'ensemble du site inscrit de l'anse de Penfoul ;
  - l'ensemble du site classé du parc du château de Cheffontaine ;
  - les espaces boisés les plus significatifs proche de l'estuaire de l'Odét dans le secteur de Begael ;
  - les rives boisées de l'Anse de Kerandraon ;
- Veiller à la conservation des ouvertures visuelles et physique des horizons, en particulier depuis les RD 34 et 44 :
  - à Menez Saint Jean ;
  - au niveau de la route de Kerhall.
- S'assurer du maintien des corridors écologiques et de leur restauration éventuelle favorisant les continuités naturelles.
- Fixer des limites claires aux extensions de l'urbanisation de l'agglomération du bourg de CLOHARS-FOUESNANT et des autres pôles urbains en ménageant des coupures d'urbanisation. A cet effet, le SCOT a retenu une coupure d'urbanisation sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT entre l'anse de Penfoul et l'anse de Kerandraon. A l'échelle locale, plusieurs espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation ont été identifiés : à l'Ouest du bourg et à l'Ouest de Menez Saint Jean.
- Assurer une gestion cohérente des espaces ruraux dédiés aux loisirs, en donnant la priorité à l'usage agricole.
- Favoriser en secteur agricole, la réhabilitation et le maintien des talus, afin de retenir l'écoulement des eaux et de limiter les risques d'érosion.



## **Orientation 5.3 : Promouvoir le patrimoine architectural, urbain et archéologique de la commune**

### **5.3.1 - Promouvoir le patrimoine architectural**

La commune de CLOHARS-FOUESNANT est dotée d'un patrimoine architectural d'une grande richesse, témoin du caractère de villégiature de la commune au travers des siècles. Les monuments les plus remarquables disposent déjà d'une protection au titre des monuments historiques, ceux ne bénéficiant d'aucune mesure particulière feront l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme : métairie de Bodino, ...

Associé à ce patrimoine architectural de grande renommée, le passé rural et agricole de la commune a laissé sur la commune, un ensemble de fermes, hameaux et moulins relativement riches d'un point de vue architectural.

Malgré l'édification de nombreuses constructions neuves ayant conduit à une dégradation de ces ensembles ruraux, certains hameaux ont conservé dans leur ensemble, un caractère patrimonial, de par leur composition d'ensemble et leur insertion dans le site (Guernevin, Keranscoet). La préservation de ce patrimoine rural sera assurée par le repérage des bâtiments d'intérêt architectural au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Il importera également dans le cadre de la mise en œuvre du projet de P.L.U, de garantir une évolution du bâti en lien avec les caractéristiques d'origine des hameaux.

### **5.3.2 Préserver le patrimoine archéologique**

La commune de CLOHARS FOUESNANT est dotée d'un patrimoine archéologique qui mérite d'être sauvegardé par le biais de prescriptions particulières dans le P.L.U.



## **Orientation 5.4 : Valoriser les ressources naturelles**

### **5.4.1 - Préserver la ressource en eau**

La préservation de la ressource en eau représente un enjeu majeur pour le territoire de CLOHARS-FOUESNANT, dans la mesure où il s'inscrit à l'interface de trois bassins versants. L'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Odette permet d'assurer une gestion raisonnée et globale de la ressource en eau, et impose à la commune de tenir compte des objectifs du S.A.G.E.

A l'échelle communale, il conviendra :

- d'assurer la protection des captages d'eaux faisant l'objet d'un arrêté préfectoral et ceux bénéficiant d'études hydrogéologiques, en tenant compte des servitudes d'utilité publique et des études en cours pour la réalisation du zonage ;
- de protéger les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire du S.A.G.E et du contrat territorial de l'Odette à l'Aven. La protection de ces espaces à forte sensibilité écologique constitue un enjeu majeur dans le cadre de l'affirmation de la trame verte et bleue. Aussi, ces zones humides bénéficieront d'un classement spécifique associé à des prescriptions et recommandations. Aussi, ces dispositions permettront d'assurer une protection pérenne des zones humides.
- de limiter les phénomènes de ruissellement en milieu rural par le maintien, voire la restauration du maillage bocager ;
- de réduire les surfaces imperméabilisées au sein des futures opérations d'urbanisme, par la réalisation de dispositifs adaptés et de matériaux drainants.

#### 5.4.2 - Favoriser les énergies renouvelables

Les objectifs exprimés dans le SCOT de l'Odet, et de manière plus large au travers du Grenelle de l'Environnement, en matière d'énergie et de réduction des gaz à effet de serre, visent à diminuer de 20 % les consommations d'énergie, à réduire de 20 % les gaz à effet de serre, et enfin à porter la part des énergies renouvelables à 20 %.

Ces objectifs devront se traduire dans le cadre du P.L.U de CLOHARS-FOUESNANT, au travers de prescriptions et recommandations.

Néanmoins, la configuration urbaine du territoire de CLOHARS-FOUESNANT, marquée par un habitat dispersé, se prête peu à l'implantation d'énergies renouvelables telles que l'éolien.

Par contre, d'autres types d'énergies renouvelables pourraient éventuellement émerger sur le territoire. En effet, la présence d'une maille boisée relativement dense et de massifs forestiers importants, représentent des facteurs propices au développement d'une filière bois.

Les initiatives publiques ou privées en matière de constructions écologiques, seront encouragées dans les futures opérations urbaines. Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation et la partie écrite du règlement tiendront compte de ces problématiques liées à la réduction de la consommation énergétique, et à la limitation des déplacements automobiles.

#### Orientation 5.5 : Prévenir les risques naturels et les nuisances

La commune de CLOHARS FOUESNANT est concernée par le risque de submersion marine, notamment au travers des zones à risque fort. Ces secteurs, situés en bordure de l'estuaire de l'Odet et des anses de Kerandraon et de Penfoul, présentent un caractère naturel dépourvu de toute urbanisation. Dans le cadre du règlement du P.L.U, il s'agira ainsi de définir des prescriptions et des recommandations, de manière assurer la sécurité des biens et des personnes. Il conviendra d'y définir un zonage à dominante naturelle.

En dehors de ce risque de submersion marine, la commune de CLOHARS-FOUESNANT est également concernée par la problématique des nuisances sonores, en raison de la présence des RD 44 et RD 34. Il conviendra par conséquent de prendre en compte les dispositions relatives à l'arrêté préfectoral du 12 février 2004, portant sur la révision du classement sonores des infrastructures de transports terrestres.

## V – Cartographie de synthèse des enjeux territoriaux du P.A.D.D

