



Département du Finistère

Commune de CLOHARS-FOUESNANT

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

2 bis.

Les orientations d'aménagement et
de programmation (O.A.P)

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

1 – CADRE JURIDIQUE	3
2 – LES DIPOSITION DU SCOT DE L’ODET	4
3 – LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE	6
4 – LES SITES RETENUS	7
4.1 – Les sites retenus au sein de l’agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT	8
4.1.1 - Le site 1AUhb du terrain de football	9
4.1.2 - Le site 1AUhb de Ty Lutin	12
4.1.3 - Le site 1AUhb de la route de Mousterlin	14
4.1.4 - Le site 1AUhc de Kerambourdiec	16
4.1.5 - Le site 1AUhc de la rue Emile Simon	18
4.1.6 - Le site 1AUhc de la route de Nors Vras	20
4.1.7 - Le site 1AUe lié au futur pôle équipements	22
4.2 – Les sites retenus au sein de l’agglomération de Menez Saint Jean	24
4.2.1 - Le site 1AUhc de la route de Kerhall	25
4.2.2 - Le site 1AUhc de Minven	27
4.2.3 - Le site 1AUe de la route de Gouesnac’h	29
4.3 – Les sites retenus à Pont Coulloufant et Prat Poullou	31
4.3.1 - Le site 1AUe de Pont Coulloufant	32
4.3.2 - Le site 1AUL de Prat Poullou	34
5 – LE BILAN DES POTENTIELS A VOCATION D’HABITAT	36
5.1 – Le bilan des potentiels – agglomération du bourg	37
5.2 – Le bilan des potentiels – agglomération de Menez Saint Jean	38
5.3 – Le bilan des potentiels de logements	39

1 - LE CADRE JURIDIQUE

Les orientations d'aménagement et de programmation issues de la loi Grenelle II promulguée du 12 juillet 2010, constituent dorénavant un outil obligatoire et opérationnel pour les communes désireuses, dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme, d'impulser de véritables réflexions d'aménagement et d'urbanisme sur certains sites stratégiques ciblés.

En effet, « Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

2 - LES DISPOSITIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE L'ODET

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odét définit dans le Document d'orientations et d'Objectifs (D.O.O) des mesures en matière d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ce document donne ainsi pour chacune des thématiques abordées (espaces naturels, espaces urbains, l'habitat, l'équipement commercial...) les orientations et les objectifs envers lesquels les décisions qui sont subordonnées au SCOT devront être compatibles.

- ⇒ Les prescriptions : ce sont des mesures dont la mise en œuvre est obligatoire pour l'atteinte des objectifs du SCOT.
- ⇒ Les recommandations : il s'agit de propositions qu'il est souhaitable de mettre en œuvre en vue d'atteindre les objectifs du SCOT. Ces recommandations n'ont pas de caractère obligatoire.
- ⇒ Les mesures d'accompagnement : ce sont des propositions d'interventions ou d'actions qui ne relèvent pas strictement du domaine de l'urbanisme, mais dont la mise en œuvre permettrait d'atteindre les objectifs du SCOT. Elles n'ont pas de caractère obligatoire.

Concernant la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation, plusieurs objectifs sont ainsi exprimés :

⇒ *Renforcer la densité des projets*

Prescriptions

Pour les pôles de proximité tels que CLOHARS FOUESNANT, la densité minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 14 logts/ha. Les densités exprimées se rapportent au nombre de logements au sein d'une opération.

Selon le contexte des opérations, les niveaux de densités peuvent varier dans une même commune, par exemple entre une opération en secteur urbanisé déjà dense, une opération en extension urbaine, une opération dans un village, une opération composée de logements locatifs aidés.

Recommandations

De façon à renforcer la densité des opérations d'aménagement, plusieurs objectifs complémentaires pour réduire la consommation d'espace dans la localisation et la conception des opérations sont à prendre en compte :

- Lors de la localisation de nouvelles zones d'urbanisation future : étudier les possibilités d'intégrer certaines activités au sein des zones urbaines afin de favoriser la mixité urbaine.
- Augmenter la densification des parcelles en promouvant par exemple des augmentations de Coefficient d'Emprise au Sol dans les règlements des P.L.U, si les opérations favorisent les énergies renouvelables.
- Favoriser les implantations mitoyennes participant à l'objectif de réduction de la consommation foncière et aux économies d'énergie.
- Permettre/encourager dans l'aménagement des espaces publics et de gestion des réseaux, de usages multiples et mutualisés.
- Les orientations d'aménagement et de programmation définiront des espaces de regroupement des stationnements.

⇒ *Favoriser les déplacements doux*

Prescriptions

Les orientations d'aménagement et de programmation préciseront comment les modes doux seront pris en compte dans le projet d'aménagement, de manière à ce que ces types de déplacements permettent la liaison avec les secteurs de services et d'équipements, qu'ils soient sécurisés et de qualité.

⇒ *Favoriser le déploiement du réseau numérique très haut débit*

Prescriptions

Les orientations d'aménagement et de programmation devront indiquer des éléments permettant de garantir le passage de fourreaux dédiés aux communications électroniques dans les nouveaux secteurs à aménager.

3 - LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE

Soucieux d'assurer un développement urbain harmonieux de leur territoire, les responsables communaux souhaitent poursuivre la réflexion d'aménagement et d'urbanisme sur le renforcement de la centralité du bourg de CLOHARS FOUESNANT.

Cette préoccupation initiée dans le cadre de l'élaboration du P.O.S au cours des années 90, au travers d'un plan guide, a permis d'une part, de structurer le développement urbain résidentiel et d'autre part, de concourir à la création d'un cœur de bourg par le biais de l'implantation d'activités commerciales et d'équipements publics.

Néanmoins, quelques nuances méritent d'être apportées sur le processus de développement urbain du bourg de CLOHARS FOUESNANT. En effet, on a assisté, ces 15 dernières années, à un étalement urbain relativement important sur le mode dominant de l'habitat individuel. En outre, cette croissance urbaine s'est déployée par juxtaposition d'opérations de lotissement conduisant à une certaine fragmentation de l'espace urbain.

Il importe par conséquent dans le cadre du projet urbain exprimé par la collectivité, d'affermir d'une part, les liens entre les différentes entités composant le centre bourg et d'autre part, de viser dans les futurs projets une certaine densité urbaine, garant d'un bourg durable.

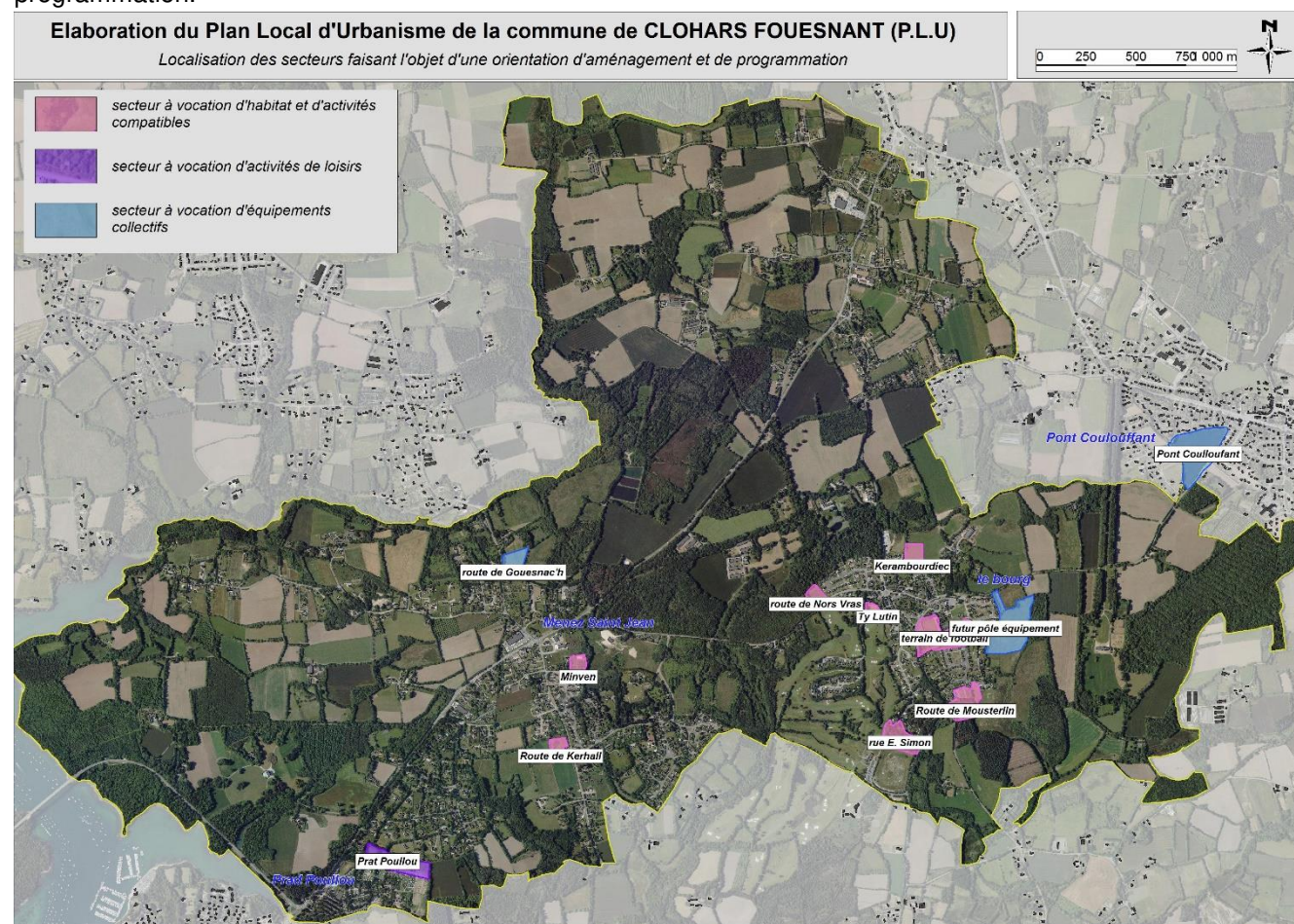
Ces fiches pratiques déclinées par site doivent être conçues en tant que guide d'aménagement et servir d'aide à la réalisation du projet d'aménagement futur.

Il ne s'agit pas de figer, au travers de ces fiches un projet d'aménagement précis, mais au contraire d'ouvrir les échanges avec les porteurs de projet, sur la base d'intentions communales fortes qui serviront d'assise au projet futur. Ces fiches ne doivent pas être prises à la lettre, mais plutôt à l'esprit.

4 - LES SITES RETENUS

La réflexion d'aménagement et d'urbanisme, dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, s'est portée sur l'ensemble des secteurs définis en zone d'urbanisation à court et moyen terme (1AU) au sein des agglomérations du bourg et de Menez Saint Jean.

En outre, deux secteurs stratégiques de développement, Pont Coulloufant et de Prat Poullou, localisés respectivement en continuité des agglomérations de PLEUVEN et BENODET ont également fait l'objet d'une réflexion d'aménagement, au travers de la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation.



4.1 - Les sites retenus au sein de l'agglomération du bourg

Les perspectives de développement urbain du bourg de CLOHARS FOUESNANT doivent se définir en cohérence avec les caractéristiques naturelles et paysagères du site. Aussi, la présence d'éléments naturels structurants (vallons et zones boisées) permet de définir des limites claires à ce développement.

L'ambition exprimée par la collectivité vise d'une part, à requalifier et exploiter les potentiels existants au sein du tissu urbain (le pôle sportif, les dents creuses) et d'autre part, à favoriser un développement urbain équilibré à partir du cœur de bourg.

Les secteurs sur lesquels des orientations d'aménagement et de programmation seront définis concernent principalement les sites à urbaniser à court et moyen terme (1AU) et à vocation résidentielle, d'équipements et d'activités économiques :

- ⇒ Site 1AUhb du terrain de football.
- ⇒ Site 1AUhb de Ty Lutin.
- ⇒ Site 1AUhc de la route de Mousterlin.
- ⇒ Site 1AUhc de Kerambourdiec.
- ⇒ Site 1AUhc de la rue Emile Simon.
- ⇒ Site 1AUhc de la route de Nors Vras.
- ⇒ Site 1AUe lié au futur pôle équipements.



4.1.1 – Le site 1AUhb du terrain de football

→ *Données de cadrage*

La commune de CLOHARS FOUESNANT a sollicité le Conseil Général du Finistère pour une assistance communale en vue de la réalisation d'une réflexion sur l'urbanisation de son centre bourg et sa mise en œuvre opérationnelle.

La mission de la SAFI, partenaire du Conseil Général pour la mission d'assistance ponctuelle aux collectivités, est d'apporter des éléments de réflexion et de conseil sur le projet d'aménagement, ainsi que sur les procédures et montages opérationnels éventuellement envisageables.

La collectivité souhaite réfléchir au développement et au confortement de son centre bourg à travers l'apport d'une nouvelle population.

A ce titre, elle s'interroge plus particulièrement sur un secteur d'une surface d'environ 4 ha en contigüité de ses différents équipements, dont elle est propriétaire.

Cet espace est aujourd'hui occupé par un terrain de football (avec un bâtiment vestiaire assez vétuste), par un terrain de tennis, un espace de jeux pour enfants et par un terrain de bicross sommairement aménagé.

Son emplacement en centre bourg constitue une réelle opportunité pour apporter une plus grande densité, permettre l'accueil de différents types d'habitat et répondre à un besoin d'un espace public central et structurant pour la commune.

L'aménagement de ce secteur devra bien évidemment s'articuler avec le transfert des équipements de sports existants sur un autre site.

→ *Données de programme*

Pour mener à bien cette étude de préfiguration, nous avons considéré certaines orientations qui ont émergé des discussions avec la collectivité.

- Un espace public central d'animation et de rencontre en lien avec la salle polyvalente constituera un élément fort du programme.
- Une place sera laissée aux espaces verts de détente et de pique nique.
- L'espace boisé devra être conservé et adapté autant que possible.
- Les cheminements doux seront préservés et valorisés afin de permettre les liaisons entre « les quartiers ».
- Le secteur à urbaniser sera ouvert visuellement coté rue de la Fontaine en articulation avec la RD 134.
- L'offre de logements sera diversifiée : logements individuels, logements mitoyens groupés, petit collectif avec services et commerces en RDC d'immeubles, semi-collectifs.
- Une part de ces logements sera affectée au logement social.
- Le déplacement des terrains de football et de bicross est envisagé sur un terrain situé en contigüité du bois grâce à une liaison par la rue de Poulfranc
- Il sera également réservé un espace pour des équipements publics futurs à côté du terrain de football.

La densité de logements retenue en première hypothèse pour l'ensemble du secteur est de 20 logements à l'hectare, soit environ 74 logements. Cette hypothèse est certes supérieure aux préconisations du SCOT, mais le projet de situe directement en centre-bourg ce qui peut justifier une plus forte densité. Sur cette hypothèse, nous avons retenu le principe d'environ 22% de logement social (soit 16 logements en location accession), à valider avec Habitat 29.

→ *Proposition d'aménagement*

La présente proposition prend en compte les données exprimées dans le programme et les éléments liés à la concertation. Aussi, un phasage de l'opération apparaît envisageable, afin de permettre la gestion du déplacement du terrain de football.

▪ Phase 1 : logements individuels et terrain de football

L'espace situé au sud de l'EHPAD apparaît possible à développer dans un premier temps sans toucher au terrain de football actuel qui trouvera alors sa nouvelle place sur la parcelle au sud-est du petit bois ; le programme de cette première phase pourrait être le suivant :

- ✓ Réalisation d'une première tranche de logements individuels.
- ✓ Réalisation de la voirie d'accès et du terrain de football avec vestiaires.

Ces lots individuels d'une surface moyenne de l'ordre de 580 m² nécessitent une emprise foncière d'environ 8 145 m² à laquelle il convient d'ajouter les emprises de voirie (environ 20%), soit au total 9 800 m².

L'accès à ces lots pourrait se faire, au nord de la rue de Poulfranc, et au sud par le domaine de l'Olivier.

La traversée piétonne à travers le petit bois pourrait être préservée et le bois éclairci afin de le rendre plus accessible et agréable.

Une liaison pour la desserte du futur terrain de sports serait créée entre le petit bois et le lotissement de Poulfranc.

▪ Phase 2 : aménagement du terrain de football actuel en espace public et en secteur d'habitat

Après l'aménagement de la partie sud de l'EHPAD, la commune pourrait engager le transfert du terrain de football, ce qui permettrait de développer le programme d'aménagement destiné aux logements et aux espaces publics.

Ce programme devrait s'étaler dans le temps selon une programmation qui reste à affiner en fonction de la situation de la commune et du contexte général de la demande.

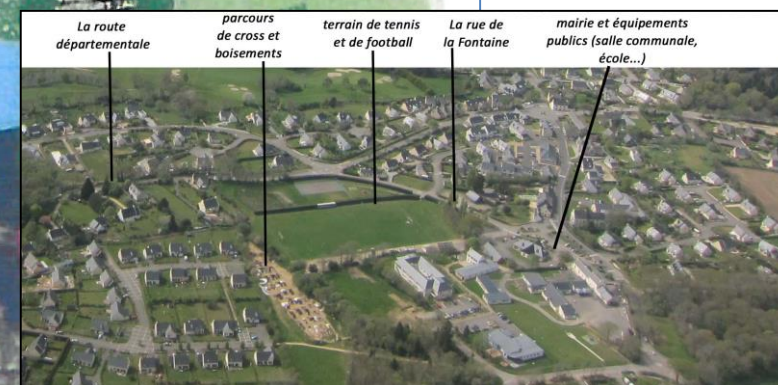
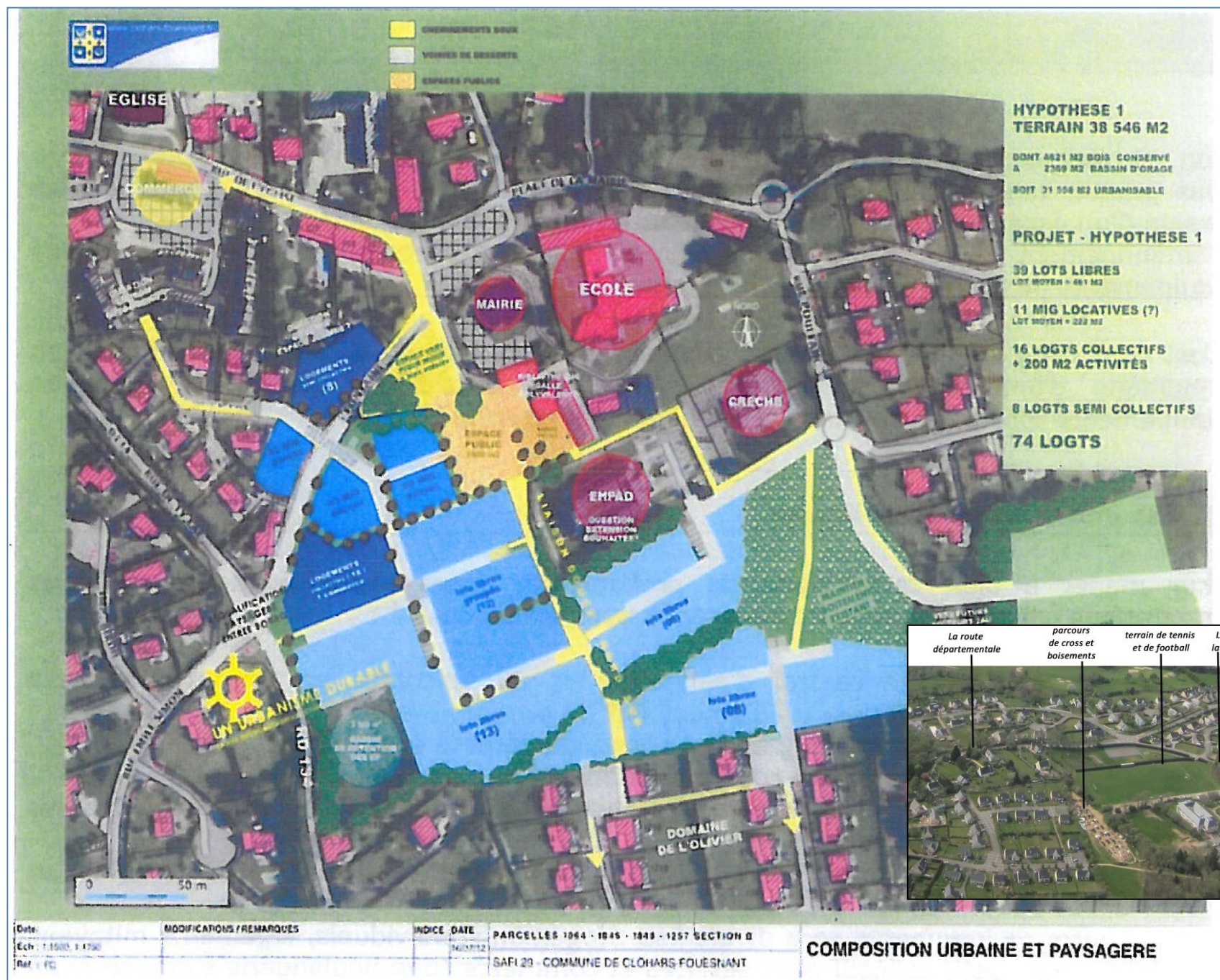
L'aménagement d'un cheminement piéton, colonne vertébrale du projet dans un axe nord-sud entre le domaine de l'Olivier et la mairie, pourrait être proposé.

Cet axe traverserait un assez vaste espace public face à la bibliothèque et la salle polyvalente. Cet espace serait destiné aux manifestations et animations diverses de la commune. Son dimensionnement devra être suffisant, mais pas trop important, afin de conserver une échelle de bourg-village.

Le principe d'aménagement proposé pour l'accès aux différents petits ensembles d'habitat est celui de la ruelle en cul de sac (largeur limitée). Cela permet d'éviter un détournement d'usage et sécurise les espaces.

Le parcellaire de l'habitat (individuel ou individuel groupé) est proposé sur la base de surface foncière moyenne d'environ 450 m² pour l'individuel (25 lots) et 250 m² pour les maisons individuelles groupées (11 lots).

Le principe de construction d'un seul ensemble collectif d'environ 12 à 16 logements avec commerces et services pour 200 m² en RDC est suggéré, compte-tenu des caractéristiques de la commune et de l'existence de collectif et de commerces situés également au centre bourg.

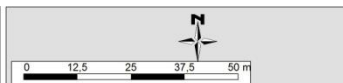


4.1.2 – Le site 1AUhb de Ty Lutin

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	Couvrant une emprise de près 0,70 hectare, le site de Ty Lutin s'établit en périphérie Ouest du centre bourg de CLOHARS FOUESNANT, à proximité immédiate du cœur de bourg. Ce site est aujourd'hui constitutif de l'emprise du golf de l'Odet. Ce secteur 1AUhb bénéficie d'un indice spécifique « pp » en raison de la présence d'un projet de prise d'eau, sur l'emprise du site.	Il s'agit, dans le cadre du projet urbain, de permettre une extension urbaine en partie Ouest du bourg, de manière à assurer un développement équilibré à partir de la centralité. Cette initiative vise notamment à concevoir des extensions urbaines relativement proches des équipements et services du bourg (distance de 250 mètres). Se déployant sur l'emprise actuelle du golf, cette extension urbaine permettra également de limiter la consommation des espaces agricoles sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT.
Topographie et paysage	Le site présente une très légère pente d'orientation Nord-Sud. Cette orientation Ouest de la pente constitue un atout dans le cadre de l'aménagement futur du site. Cette entité présente une structure paysagère de grande qualité liée à la présence d'éléments bocagers en accompagnement du golf de l'Odet.	L'objectif exprimé par la collectivité en lien avec la C.C.I consiste à concevoir un nouveau quartier constitutif de centre bourg de CLOHARS FOUESNANT, tout en s'appuyant sur la trame paysagère existante. Pour ce faire, les éléments paysagers existants feront l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5- III 2° du code de l'urbanisme.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site de Ty Lutin est structuré par une voie de desserte, le chemin de Ty Lutin qui dessert aujourd'hui, à partir de la route de Nors Vras, le petit lotissement d'habitation niché au cœur du golf. Cette voie, de faible gabarit (emprise de 6 mètres) présente dans son ensemble un caractère arboré de par la présence de talus. En tant que périphérie de l'agglomération du bourg, le site est bordé par des structures urbaines assez hétérogènes, définissant une gradation Nord-Sud, en matière de densité urbaine : habitat collectif, impasse de Ty Lutin et un habitat pavillonnaire en bordure de la route de Norz Vras.	Le parti d'aménagement consiste à prendre appui sur la route de Ty Lutin afin de désenclaver le site. En outre, à partir de cette route, une voirie interne assurera la distribution des futurs logements. Il s'agit de proposer un habitat relativement dense de type collectif et semi collectif, dans le prolongement des opérations localisées à proximité. Cette urbanisation dense sera structurée autour d'un espace public central.
Propriétés foncières	L'ensemble des parcelles est aujourd'hui propriété de la Chambre de Commerces et d'Industrie de Quimper Cornouaille.	-
Liaisons piétonnes espace public	Le site est desservi par la route de Ty Lutin qui constitue une voie publique. L'impasse du Green constitue une voie privée, propriété de la CCI.	Cette opération comportera, dans sa partie centrale, un espace mixte composé d'un lieu de rencontre et d'un stationnement. En outre, l'impasse du Grenn sera prolongée en cheminement doux, de manière à favoriser les liaisons avec le cœur de bourg.
Réseaux	Le site est desservi par l'assainissement collectif.	Etant donné la superficie du projet, une étude loi sur l'eau n'est pas exigée. Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires.
Densités urbaines Mixité sociale	Objectifs du SCOT en matière de densité : 14 logts/ha Objectifs de production moyenne de logements locatifs sociaux : supérieur à 5%	Le projet d'aménagement comportera au minimum 12 logements. Une servitude de mixité sociale sera instaurée sur ce site avec un minimum de 20% de logements sociaux (locatif ou accession sociale à la propriété).

Commune de CLOHARS FOUESNANT - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Les orientations d'aménagement et de programmation: site 1AUhb de Ty Lutin

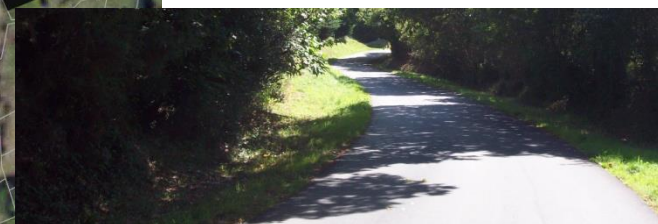
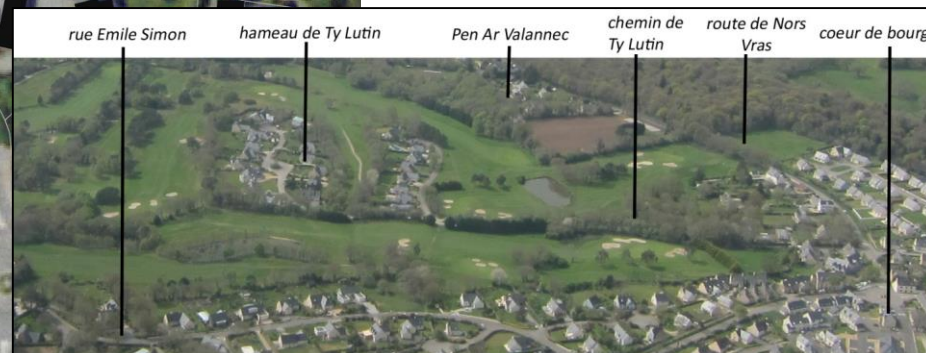


Typologie d'habitat et paysage

- habitat collectif ou semi collectif
- habitat de densité moyenne
- habitat de densité aérée
- vocation d'activités de loisirs
- élément paysager à préserver

déplacements

- tracé potentiel de voirie
- cheminement doux à conserver ou à créer

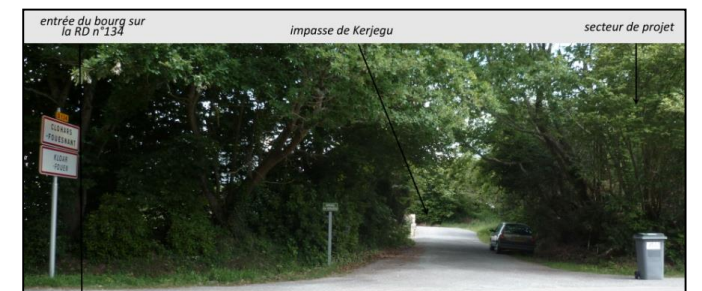
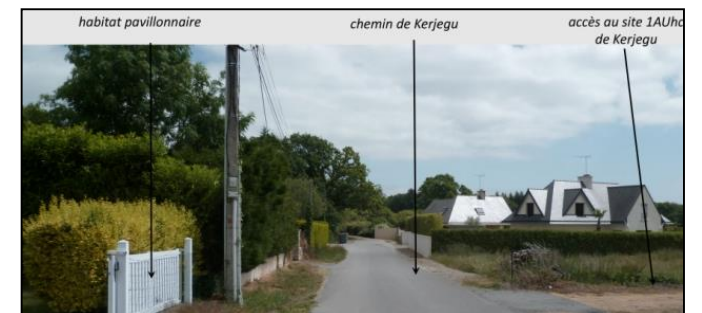
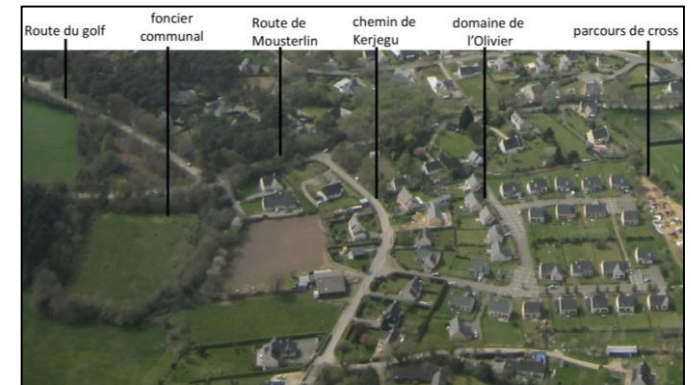
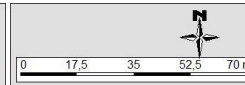


4.1.3 – Le site 1AUhb de la route de Mousterlin

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	Couvrant une emprise de 1,95 hectare, le site de Kerjegu s'inscrit en portion Sud de l'agglomération de CLOHARS FOUESNANT à une distance d'environ 600 mètres de la place de la Mairie.	Le projet d'aménagement consiste à compléter l'urbanisation dans la portion Sud de l'agglomération du bourg en prenant appui sur la trame paysagère existante formée par le boisement de Menez Landu, le vallon de Kerjegu et un espace bocager de qualité. Cette extension de l'urbanisation vise à équilibrer l'offre foncière en proposant des surfaces destinées à l'habitat futur en frange Sud du bourg.
Topographie et paysage	Le site présente une topographie plane avec une altitude moyenne de 35 mètres. Le site est marqué par la présence de plusieurs parcelles en friche encadrées par de vastes talus surmontés d'arbres. Il s'agit d'un espace rural de transition à l'interface entre le centre bourg et le vallon situé à l'Est.	Le projet d'aménagement devra nécessairement tenir compte de la trame bocagère existante. Pour ce faire, les éléments paysagers structurants seront identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Le projet d'aménagement devra également s'inspirer de la typologie urbaine caractéristique des structures anciennes des hameaux en matière d'espace public, de densité, d'implantation des constructions et de trame viaire.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Ce site est traversé par un ancien chemin agricole (l'impasse de Kerjegu) se connectant à la route de Mousterlin. En portion Nord du site, on note la présence du chemin de Kerjegu qui sert de voie de desserte au lotissement de l'Olivier. Ce site témoigne d'une occupation agricole ancienne liée à la ferme de Kerjegu dont le corps de ferme occupe la partie Nord-Est. Cette trame ancienne est aujourd'hui diluée dans un habitat pavillonnaire dessiné sur un mode planifié (lotissement de l'Olivier) ou spontané le long des voies.	Le projet d'aménagement repose sur la création d'une voirie structurante à partir de l'impasse de Kerjegu. Cette voirie primaire assurera la desserte de la portion Sud du site. Cette voirie se prolongera en direction de la zone 2AUh attenante. En portion Nord, à partir du chemin de Kerjegu, une seconde voie se déploiera afin de desservir un îlot bâti. Afin d'éviter les flux de circulation trop importants, ces deux voiries ne se connecteront pas. La création d'un dispositif de sécurité à l'intersection de la RD n°134 et l'impasse de Kerjegu paraît nécessaire, afin de mieux affirmer cette entrée de bourg et sécuriser ce carrefour.
Propriétés foncières	Le site se compose de plusieurs parcelles dont plusieurs appartiennent à la commune (parcelles n°389, 390 et 597).	Le projet d'aménagement pourrait voir le jour sous la forme d'un lotissement.
Liaisons piétonnes / espace public	Le cadastre fait apparaître un tracé de chemin rural traversant le site. Ce tracé est aujourd'hui uniquement perceptible dans sa partie Ouest.	La collectivité souhaite restaurer une continuité piétonne entre le moulin de Kergoat et le centre bourg. A cet effet, le projet d'aménagement prévoit en appui du talus périphérique un cheminement piéton.
Réseaux	EU : Le site est desservi par l'assainissement collectif. Le réseau d'eaux usées est présent au niveau de la route de Kerjegu. EAP : Le réseau d'eau potable est présent au niveau de la route de Kerjegu (diamètre de la canalisation : 110).	Etant donné la superficie du projet, une étude loi sur l'eau devra être réalisée. Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires.
Densités urbaines programmées Mixité sociale	Objectifs du SCOT en matière de densité : 14 logts/ha. Objectifs de production moyenne de logements locatifs sociaux : supérieur à 5%.	Le projet d'aménagement comportera au minimum 25 logements. En matière de densité, il conviendra de privilégier des densités plus fortes dans la portion Nord du site, au travers de la création d'un habitat intermédiaire, tandis que la partie Sud, en lien avec l'espace rural comportera des densités plus faibles. Une servitude de mixité sociale sera instaurée sur ce site avec un minimum de 20% de logements sociaux ((locatif ou accession sociale à la propriété).

Commune de CLOHARS FOUESNANT - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Les orientations d'aménagement et de programmation: site 1AUhb de la route de Moustierlin



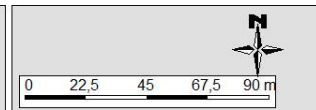
4.1.4 – Le site 1AUhc de Kerambourdiec

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	Ce site est localisé en frange Nord du territoire communal. Couvrant une superficie de 1,06 hectare, ce site s'inscrit à l'interface entre un vallon au Nord et le tissu urbain du bourg au Sud.	Le parti d'aménagement vise à concevoir une extension urbaine du bourg de CLOHARS FOUESNANT bien reliée à celui-ci par un réseau de voiries et cheminements. Aussi, il s'agit de créer un nouveau morceau de bourg pour l'habitat, tout en respectant les caractéristiques paysagères et environnementales du site.
Topographie et paysage	Le site présente une légère pente d'orientation Sud-Nord en direction du vallon. Le site est occupé par une pâture. Les caractéristiques paysagères du site renvoient une image rurale : présence de talus arborés, vues sur le vallon...	La préservation du vallon situé en contrebas du site a conduit à réduire sensiblement l'emprise constructible. En conséquence, une zone tampon de près de 60 mètres entre les futurs aménagements et le cours d'eau est définie. En outre, un talus arboré devra être réalisé en périphérie du site de manière à éviter le ruissellement des eaux domestiques en direction du vallon. La création de ce talus permettra également d'assurer une ceinture paysagère de qualité en périphérie du bourg.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé sur ses franges Sud et Ouest par le tissu urbain du bourg marqué par un habitat pavillonnaire de densité moyenne (résidence An Ilis et hameau de Kerambourdiec). Le site jouxte également un site dédié à l'extension du cimetière. D'ailleurs la voirie d'accès se déploie à partir de cet espace. On note également la présence au niveau du lotissement d'un passage existant communiquant avec le site de Kerambourdiec.	Le projet d'aménagement consiste à poursuivre la voirie desservant l'actuel cimetière, de manière à distribuer le site, dans de bonnes conditions. Aussi, dans la perspective d'une urbanisation à moyen et long terme du site 2AUh de Brominou, une amorce de voirie devra être créée. En outre, en matière de densités urbaines, le projet d'aménagement propose des formes urbaines plus compactes à l'Ouest du site (à proximité du hameau de Kerambourdiec), tandis que les emprises foncières restantes accueilleront un habitat pavillonnaire de densité moyenne à aérée.
Propriétés foncières	Le site est couvert par 3 parcelles appartenant à 1 propriétaire.	Le projet d'aménagement pourrait voir le jour sous la forme d'un lotissement.
Liaisons piétonnes / espace public	Le site est dépourvu de cheminements et autres liaisons.	Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un cheminement piéton depuis la résidence An Ilis vers le futur quartier de Kerambourdiec.
Réseaux	EU : Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Le réseau d'eaux usées est présent au niveau de la Résidence An Ilis et du hameau de Kerambourdiec. EAP : Le réseau d'eau potable est présent en périphérie du site.	Etant donné la superficie du projet, une étude loi sur l'eau devra être réalisée. Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires.
Densités urbaines Mixité sociale	Objectifs du SCOT en matière de densité : 14 logts/ha. Objectifs de production moyenne de logements locatifs sociaux : supérieur à 5%.	Le projet d'aménagement comportera au minimum 14 logements. Le site 1AUhc n'est pas concerné par une servitude de mixité sociale.



4.1.5 – Le site 1AUhc de la rue Emile Simon

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	Couvrant une emprise de près de 2,10 hectares, le site 1AUhc de la rue Emile Simon se localise en périphérie Sud de l'agglomération, à l'interface entre un lotissement résidentiel et les équipements liés du golf.	Le parti d'aménagement repose sur la réalisation d'une extension du bourg à vocation d'habitat. Il s'agit d'asseoir une continuité urbaine entre le bourg et le Golf de l'Odé.
Topographie et paysage	Le site présente une très légère pente d'orientation Est-Ouest, avec un point haut situé au niveau de la rue Emile Simon (altitude de 27,5 mètres). Le site est marqué par un boisement assez clairsemé de conifères.	Le caractère boisé du site pourra être maintenu, dans la mesure du possible. La zone humide localisée en portion Sud du site 1AUhc devra conserver son caractère naturel.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est bordé sur sa portion Nord par la rue Emile Simon, cette dernière constituant une voie de desserte d'un quartier d'habitat résidentiel, tandis que la frange Sud est occupée par les équipements du golf. A l'Est du site, on note la présence de la route du golf. Cette voie structurante dessert les équipements liés au golf. Le site 1AUhc jouxte un quartier résidentiel marqué par des densités relativement faibles (taille moyenne des lots 1 000m ²) et une trame paysagère affirmée.	La desserte du site 1AUhc sera assurée à partir d'un accès unique donnant sur la route du Golf. A partir de cet accès, une distribution interne se déploie afin de desservir les lots. Il s'agit de diversifier l'offre de logements sur l'agglomération du bourg en proposant un habitat plus aéré, en lien avec la qualité paysagère du site.
Propriétés foncières	Les parcelles B n°1276 et n°1204 appartiennent à la C.C.I de Quimper Cornouaille. Les autres parcelles appartiennent à des propriétaires privés.	Le projet d'aménagement pourrait voir le jour sous la forme d'un lotissement.
Liaisons piétonnes / espace public	Un cheminement piéton privé permet aujourd'hui depuis la rue Emile Simon de desservir les équipements liés au golf.	Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une liaison douce en frange Ouest du site, de manière à connecter le bourg aux installations du Golf. A cet effet, un emplacement réservé a été inscrit au PLU. En outre, en bordure de la rue E. Simon, le schéma d'aménagement prévoit la création d'un espace de stationnement.
Réseaux	EU : Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Le réseau d'eaux usées est présent au niveau de la rue E Simon EAP : Le réseau d'eau potable est présent au sein du site.	Etant donné la superficie du projet, une étude loi sur l'eau est exigée. Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires.
Densités urbaines Mixité sociale	Objectifs du SCOT en matière de densité : 14 logts/ha. Objectifs de production moyenne de logements locatifs sociaux : supérieur à 5%.	L'opération devra comporter au minimum 21 logements. Le site 1AUhc n'est pas concerné par une servitude de mixité sociale.



4.1.6 – Le site 1AUhc de la route de Nors Vras

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	Ce site 1AUhc s'établit à la périphérie Ouest de l'agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT. Couvrant une superficie de 0,70 hectare, ce site borde la route de Nors Vras. Ce secteur 1AUhc bénéficie, d'un indice spécifique « pp » en raison de la présence d'un projet de prise d'eau, sur l'emprise du site.	Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une extension urbaine relativement proche du bourg, pour l'habitat. Il s'agit de poursuivre l'urbanisation existante, en proposant une densité supérieure au lotissement voisin, tout en préservant la qualité paysagère du site.
Topographie et paysage	Le site est actuellement occupé par une pâture. Il s'agit d'une enclave agricole difficilement exploitable, étant donné son positionnement à l'interface entre un lotissement, le massif boisé de Bodinio et la route de Nors Vras.	Ce site s'établit au sein d'un environnement de grande qualité, marqué notamment par la présence du massif boisé de Bodinio. Aussi, dans le cadre du projet d'aménagement, il conviendra de maintenir les lisières boisées du site.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site bordé par la route de Nors Vras, constitue une entrée du bourg de CLOHARS FOUESNANT. En portion Est du site, une amorce de voirie a été prévue afin de desservir ce site. L'environnement bâti est marqué par la présence d'un lotissement dont la taille moyenne des lots oscille entre 700 et 1 100 m².	Le parti d'aménagement consiste à prolonger la rue M. Rannou, afin de distribuer l'ensemble du site. Un second accès pourrait éventuellement se déployer à partir de la route de Nors Vras, à la condition d'un aménagement qualitatif sur cette voie.
Propriétés foncières	Le site est occupé par une seule parcelle.	Le projet d'aménagement pourrait voir le jour sous la forme d'un lotissement.
Liaisons piétonnes / espace public	Le site est bordé sur sa frange Nord par un cheminement doux qui se déploie en lisière du massif boisé de Bodinio. En outre, en bordure de la route de Nors Vras, un cheminement piéton a été aménagé en arrière des habitations existantes.	Le parti d'aménagement prévoit deux liaisons piétonnes l'une au Nord en direction du massif boisé de Bodinio, la seconde au Sud, en bordure de la route de Nors Vras.
Réseaux	EU : Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Le réseau d'eaux usées est présent au niveau de la route de Nors Vras et de la rue M. Rannou EAP : Le réseau d'eau potable est présent en périphérie du site.	Etant donné la superficie du projet, une étude loi sur l'eau n'est pas exigée. Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires.
Densités urbaines Mixité sociale	Objectifs du SCOT en matière de densité : 14 logts/ha. Objectifs de production moyenne de logements locatifs sociaux : supérieur à 5%.	Le projet d'aménagement comportera au minimum 10 logements. Le site 1AUhc n'est pas concerné par une servitude de mixité sociale.

Commune de CLOHARS FOUESNANT - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Les orientations d'aménagement et de programmation: site 1AUhc de Nors Vras

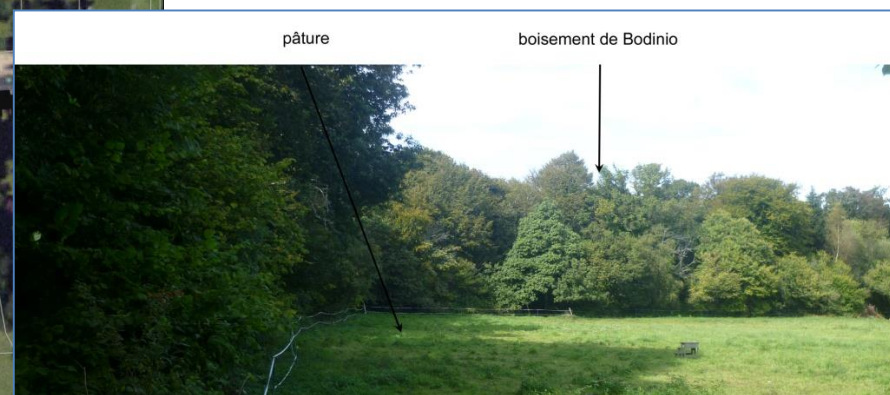
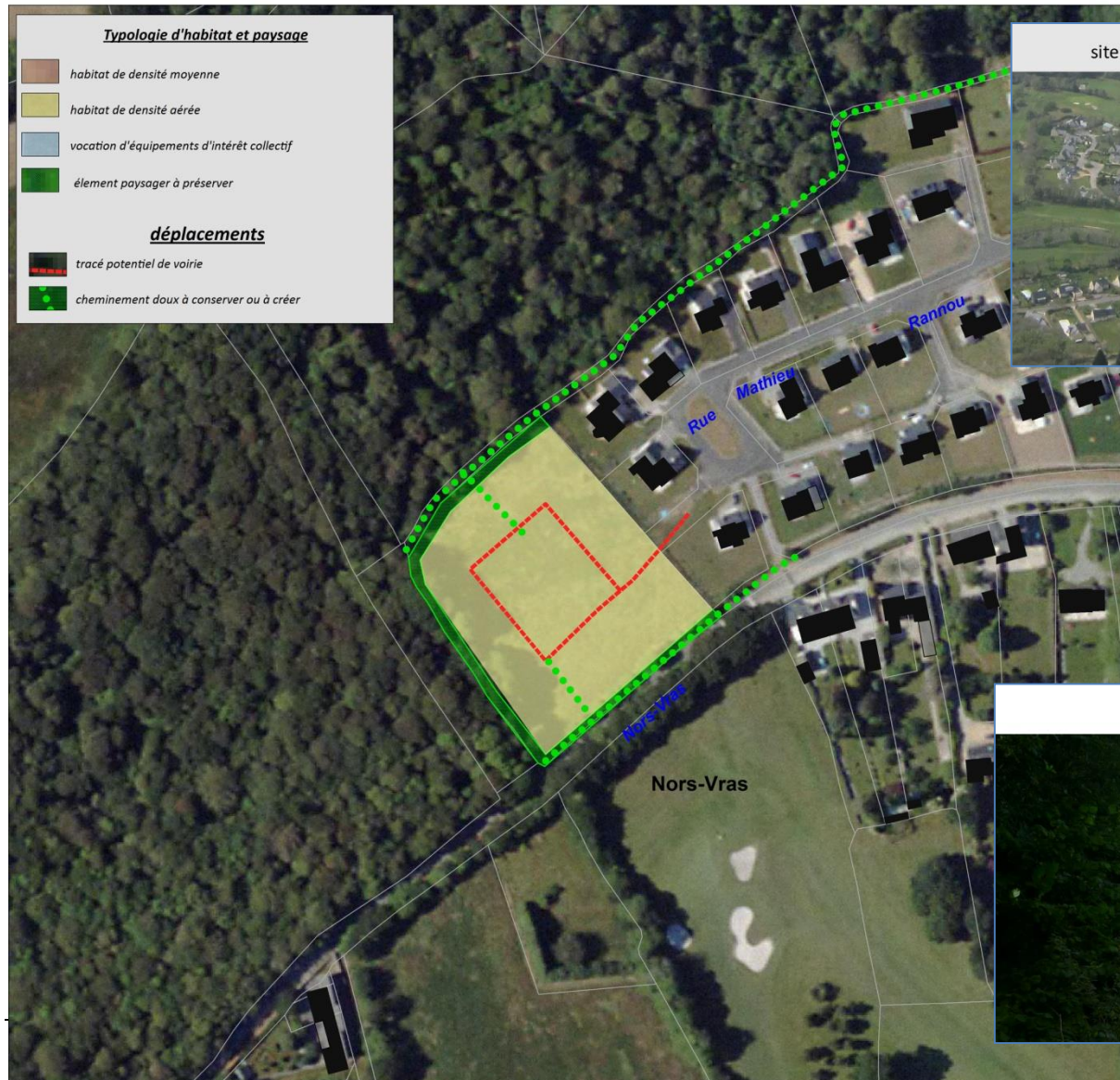


Typologie d'habitat et paysage

-  habitat de densité moyenne
-  habitat de densité aérée
-  vocation d'équipements d'intérêt collectif
-  élément paysager à préserver

déplacements

-  tracé potentiel de voirie
-  cheminement doux à conserver ou à créer



aménagement et de programmation

4.1.7 – Le site 1AUe lié au futur pôle équipements

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	Le site 1AUe destiné aux équipements publics couvre une superficie de près de 4,68 hectares. Etablie à la frange Est de l'agglomération, cette emprise à vocation à accueillir les équipements d'intérêt collectif à moyen et long terme.	En cohérence avec le schéma d'aménagement du secteur 1AUhb du terrain de football, il s'agit de permettre à court et moyen terme la réalisation d'un pôle à dominante d'équipements d'intérêt collectif, notamment sportif.
Topographie et paysage	Le site présente une légère pente d'orientation Nord-Est/Sud-Ouest avec un point haut situé au niveau de la route du Kastell (altitude 45 mètres). Le site est occupé par des parcelles agricoles. Le site jouxte en portion Est une zone humide. La trame bocagère présente un caractère bien préservé.	Le projet d'aménagement devra tenir compte de la trame bocagère en place et notamment des talus périphériques qui seront conservés, voire renforcés. Une zone tampon devra être aménagée entre les futures emprises destinées aux équipements d'intérêt collectif et la zone humide située à l'Est du site. Cette lisière paysagère et écologique devra être traitée en tant qu'espace de transition vers la zone humide. Afin de limiter les impacts des futures constructions dans le site, la hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres maximum.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site est aujourd'hui dépourvu de toute voirie. En matière de bâti, le site s'inscrit en frange Est de l'agglomération qui offre dans sa partie Nord une urbanisation de type lotissement (domaine du Kastell), tandis que la portion Sud est dominée par un habitat lâche hérité de l'espace rural.	Le projet d'aménagement repose sur la création d'une voirie prolongeant la rue de Poulfranc. Cette liaison sera créée entre le petit bois et le lotissement du Kastell. A cet effet, un emplacement réservé est défini dans le projet réglementaire. Parallèlement, afin de faciliter la desserte du site à partir du Nord du bourg, une voie de desserte est proposée à partir de la route du Kastell. Cette trame viaire permettra de répartir les flux automobiles et d'assurer une desserte satisfaisante du site.
Propriétés foncières	Le site est propriété de la commune.	Ce projet d'aménagement pourra faire l'objet d'un phasage dans le temps en fonction du transfert des équipements sportifs.
Liaisons piétonnes / espace public	Le site est aujourd'hui dépourvu de liaisons piétonnes et d'espaces publics.	Un cheminement piéton pourra se déployer en frange de la zone humide, de manière à se connecter au chemin de Kergoat. Ce cheminement doux s'inscrit dans la lisière périphérique définie au projet d'aménagement. En outre, la création de la voirie d'accès à partir de la route du Kastell devra comporter un espace public
Réseaux	EU : Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Le réseau est présent au niveau de la rue de Poulfranc. EAP : Le réseau d'eau potable est présent entre le rue de Poulfranc et le domaine de l'Olivier (diamètre de la canalisation : 110).	Etant donné la superficie du site, une étude Loi sur l'eau sera nécessaire. Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires.



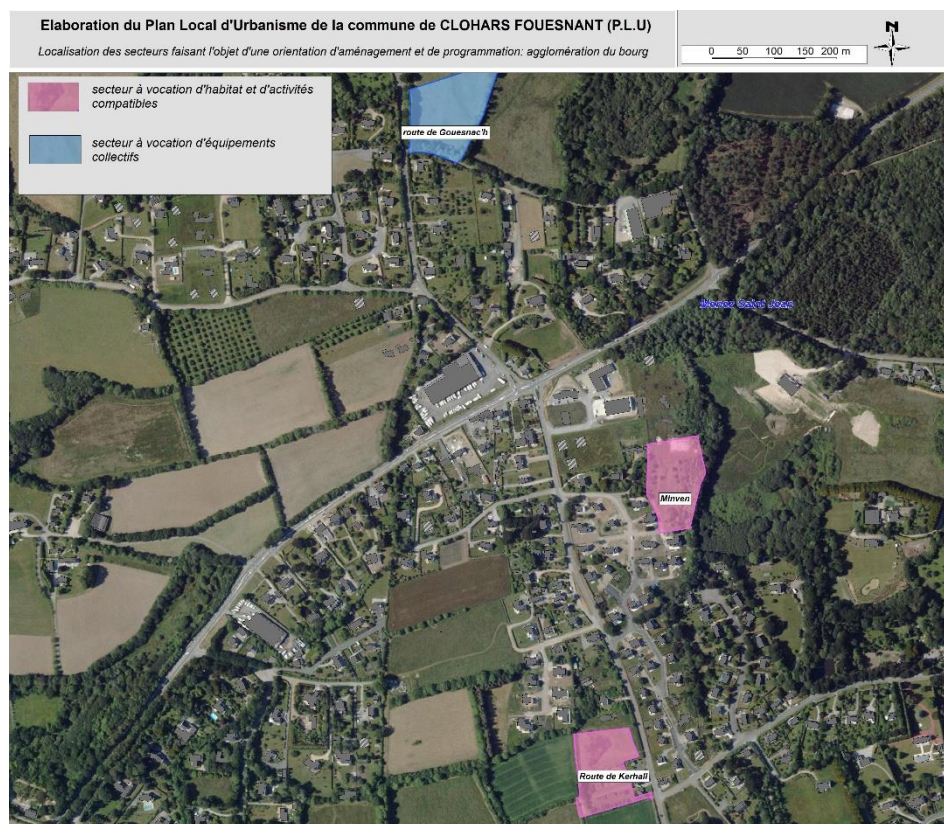
4.2 - Les sites retenus au sein de l'agglomération de Menez Saint Jean

Les ambitions exprimées par la collectivité au niveau de l'agglomération de Menez Saint Jean, en matière d'urbanisme, consistent à favoriser un développement résidentiel contenu vis-à-vis de l'agglomération du bourg.

En effet, en matière résidentielle, les opportunités de densification du tissu urbain existant étant importantes, il ne paraît pas souhaitable de développer l'urbanisation en dehors de cette enveloppe urbaine.

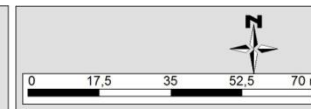
Aussi, seuls deux secteurs à vocation résidentielle font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation : le site 1AUhc de Kerhall et le site 1AUhc de Minven.

En matière de développement d'équipements d'intérêt collectif, le positionnement stratégique de l'agglomération de Menez Saint Jean a suscité l'implantation d'une zone 1AUe dans le secteur de Kerorian et pour laquelle une orientation d'aménagement et de programmation est définie.



4.2.1 – Le site 1AUhc de la route de Kerhall

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	Couvrant une emprise foncière de 0,90 hectare, le site 1AUhc Kerhall s'établit au sein de l'agglomération de Menez Saint Jean, en bordure de la route de Kerhall.	Le projet d'aménagement vise à favoriser une extension urbaine au sein de l'agglomération de Menez Saint Jean, en limitant la consommation foncière d'espaces agricoles. En effet, le site ne présente plus une occupation agricole et s'apparente à des parcelles artificialisées.
Topographie et paysage	Le site offre une topographie peu prononcée avec une altitude comprise entre 27,5 mètres en portion Nord-Ouest du site et 25 mètres au niveau de la route de Kerhall. Le site présente une occupation de l'espace associant une parcelle en friche et des fonds de jardin. Il s'agit d'un site de transition entre l'espace urbain et le secteur rural.	Le parti paysager consiste à préserver et à renforcer la maille bocagère existante, notamment le talus situé en périphérie Ouest du site. Il s'agit d'assurer une lisière paysagère de qualité depuis la route de Kerhall.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site de Kerhall s'inscrit au sein d'un espace urbanisé à dominante pavillonnaire lâche. Il est bordé sur ses franges Nord et Sud par un habitat pavillonnaire. La partie Ouest du site est constituée par un talus marquant la limite avec l'espace rural. En dernier lieu, le site jouxte la route de Kerhall.	Le principe de voirie s'articule autour de la création d'une voie de desserte interne se raccordant à la route de Kerhall. Ce positionnement permet d'optimiser la voirie et de desservir dans de bonnes conditions les futurs lots. Une amorce de voie est programmée pour assurer la desserte de l'arrière du site, dans la perspective d'une urbanisation à très long terme.
Propriétés foncières	Le site 1AUhc est formé de 4 parcelles appartenant à plusieurs propriétaires.	Le projet d'aménagement pourrait voir le jour sous la forme d'un lotissement.
Liaisons piétonnes / espace public	Le site est dépourvu d'éléments de liaison. La route de Kerhall présente un caractère routier (pas d'accotement sécurisé).	En raison de la taille relativement modeste de l'opération, aucun espace public n'est programmé. Par contre, il peut être judicieux de réfléchir à la création d'une voie douce entre la route de Kerhall et le lotissement de Ty Touchard.
Réseaux	EU : Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Le réseau est présent au niveau de la route de Kerhall. EAP : Le réseau d'eau potable est présent au niveau de la route de Kerhall (diamètre de la canalisation : 110).	Etant donné la superficie du site, une étude Loi sur l'eau n'est pas exigée. Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires.
Densités urbaines Mixité sociale	Objectifs du SCOT en matière de densité : 14 logts/ha. Objectifs de production moyenne de logements locatifs sociaux : supérieur à 5%.	Le projet d'aménagement devra comporter au minimum 9 logements, ce qui représente des densités nettement plus élevées que celles constatées aux abords du site.

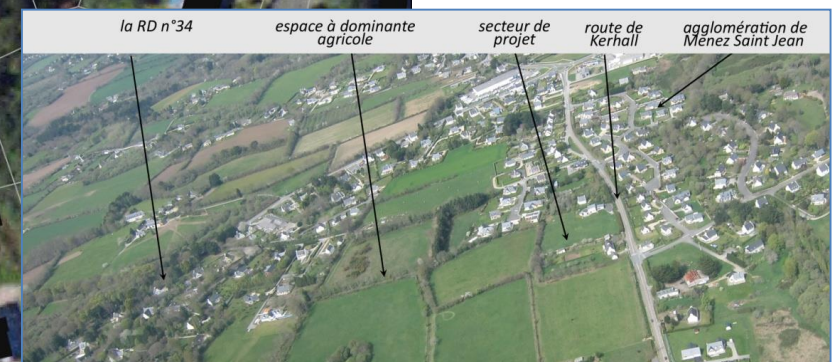


Typologie d'habitat et paysage

-  habitat de densité moyenne
-  habitat de densité aérée
-  vocation d'équipements d'intérêt collectif
-  élément paysager à préserver

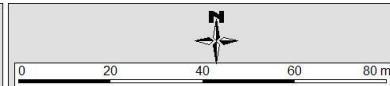
déplacements

-  tracé potentiel de voirie
-  cheminement doux à conserver ou à créer



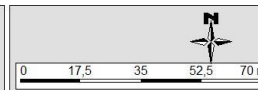
4.2.2 – Le site 1AUhc de Minven

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	Le site 1AUhc de Minven s'établit en continuité de l'agglomération de Menez Saint Jean, à l'interface entre la zone d'activités et le lotissement de Minven. Couvrant une superficie de 0,87 hectare, ce site constitue une extension urbaine cohérente vis-à-vis de l'agglomération de Menez Saint Jean.	Le parti d'aménagement vise à compléter l'urbanisation en continuité du lotissement du Minven par la mise à disposition d'une emprise foncière pour l'habitat, sur des parcelles non exploitées.
Topographie et paysage	Le site présente une topographie plane. Le site occupé par une friche agricole, borde un espace naturel.	La préservation, le renforcement des talus périphériques sont inscrits sur le document réglementaire. En outre, une zone tampon classée en N est définie entre le futur site d'habitat et la zone humide voisine.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	La desserte du site est assurée par la voie du lotissement de Minven. Une amorce de voirie a été préservée afin d'assurer le désenclavement du site. L'environnement bâti est marqué par la présence d'un vaste lotissement pavillonnaire en portion Sud, un bâti ancien et la zone d'activités située au Nord.	La desserte du site 1AUhc sera assurée à partir de deux accès débouchant au niveau du lotissement de Minven. Etant donné la configuration du site, la voirie interne se terminera en portion Nord par une aire de retournement. En matière de formes urbaines, il s'agit de proposer un habitat pavillonnaire de densité moyenne à aérée.
Propriétés foncières	Le site est formé de 3 parcelles appartenant.	Le projet d'aménagement pourrait voir le jour sous la forme d'un lotissement.
Liaisons piétonnes /espace public		En dehors de la voirie, aucun espace public n'est prévu.
Réseaux	EU : Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Le réseau est présent au niveau du lotissement du Minven EAP : Le réseau d'eau potable est présent au niveau de la route de Kerhall (diamètre de la canalisation : 160).	Etant donné la superficie du site, une étude Loi sur l'eau n'est pas exigée. Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires.
Densités urbaines Mixité sociale	Objectifs du SCOT en matière de densité : 14 logts/ha. Objectifs de production moyenne de logements locatifs sociaux : supérieur à 5%.	Le projet d'aménagement devra comporter au minimum 9 logements.



4.2.3 – Le site 1AUe de la route de Gouesnac’h

	Éléments de constats et d’enjeux	Orientations d’aménagement
Situation et surface	Couvrant une emprise foncière de 1,14 hectare, le site 1AUe de la route de Gouesnac’h s’établit en extension de l’agglomération de Menez Saint Jean, en bordure de la route de GOUESNAC’H. Ce site est destiné à accueillir des installations et constructions d’intérêt général.	Le projet d’aménagement vise à favoriser l’implantation d’un équipement d’intérêt collectif, en périphérie de l’agglomération de Menez St Jean. En effet, le positionnement stratégique du site, à proximité immédiate d’axes routiers structurants a suscité un intérêt, en vue de l’implantation d’un équipement d’intérêt collectif.
Topographie et paysage	Le site offre une topographie peu prononcée avec une altitude comprise entre 35 mètres au niveau de la route du Petit Bois et 30 mètres à l’extrémité Nord-Ouest. Le site présentant une occupation à dominante agricole est bordé par de massifs talus.	Le parti paysager consiste à préserver et renforcer la maille bocagère existante, notamment les talus encadrant le site.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site de Kerorian s’inscrit au sein d’un espace urbanisé à dominante pavillonnaire. Il est bordé sur ses franges Sud et Ouest par un habitat pavillonnaire lâche. En dernier lieu, le site jouxte la route de GOUESNAC’H à l’Ouest et la route du Petit Bois au Sud.	Le principe de voirie s’articule autour de la création d’une voie de desserte interne à partir de la route de Gouesnac’h. A cet effet, un dispositif de sécurité devra être créé sur cette voie, de manière à assurer la sécurité des lieux. Une amorce de voie est programmée pour assurer la desserte de l’arrière du site, dans la perspective d’une urbanisation à très long terme pour les activités économiques.
Propriétés foncières	Le site 1AUe est formé de 2 parcelles.	-
Liaisons piétonnes / espace public	Le site est dépourvu d’éléments de liaison et de cheminement.	En raison de la vocation future du site, aucun espace public n’est programmé.
Réseaux	EU : Le site n’est pas desservi par l’assainissement collectif. Le réseau est présent au niveau des routes de GOUESNAC’H et du Petit Bois. EAP : Le réseau d’eau potable est présent en périphérie immédiate du site (diamètre de la canalisation : 110).	Etant donné la superficie du site, une étude Loi sur l’eau sera exigée. Les principales informations relatives à l’assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires.



Fonctions urbaines et paysage

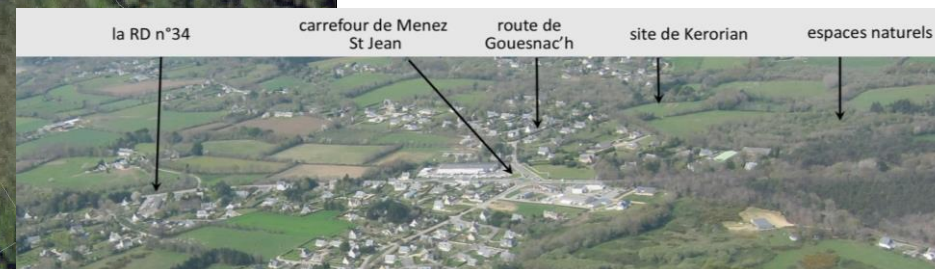
 vocation d'équipements d'intérêt collectif

 élément paysager à préserver

déplacements

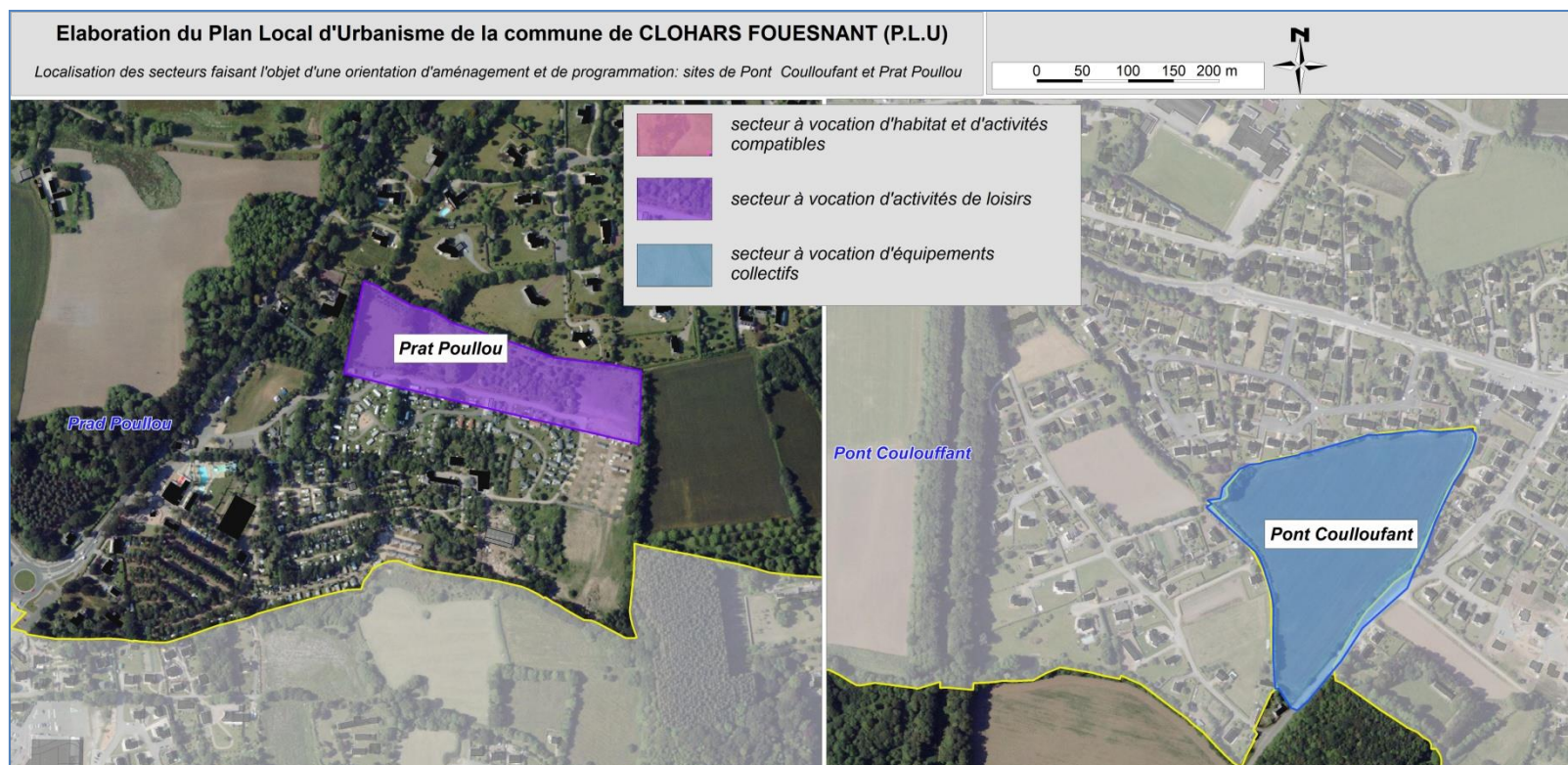
 tracé potentiel de voirie

 cheminement doux à conserver ou à créer



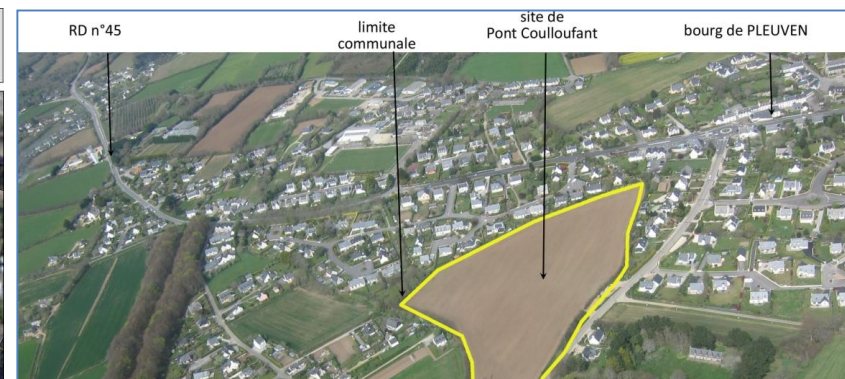
4.3 - Les sites retenus à Pont Coulloufant et à Prat Poullou

En dehors des deux polarités urbaines du bourg et de Menez Saint Jean, la collectivité a retenu deux secteurs stratégiques de développement, Pont Coulloufant (site 1AUe) et de Prat Poullou (site 1AUL), localisés respectivement en continuité des agglomérations de PLEUVEN et BENODET. Ces deux secteurs s'inscrivant au sein d'espaces déjà urbanisés, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.



4.3.1 – Le site 1AUe de Pont Coulloufant

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	Le site 1AUe de Pont Coulloufant s'établit en portion Nord-Est du territoire communal, en limite communale de PLEUVEN. Couvrant une emprise foncière de 4,57 hectares, ce site est destiné à accueillir des équipements d'intérêt général.	Le projet d'aménagement vise à favoriser l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif, au sein de l'agglomération de PLEUVEN. En effet, le positionnement stratégique du site, à proximité immédiate d'axes routiers structurants et du bourg de PLEUVEN a suscité un intérêt, en vue de l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif.
Topographie et paysage	Le site présente une pente relativement modeste depuis le Nord-Est (altitude 67,50 m) vers le Sud-Ouest (altitude 57,50 m). Le site est occupé par une parcelle agricole qui constitue une enclave non bâti au sein du bourg de PLEUVEN.	Le parti paysager consiste à préserver et renforcer la maille bocagère existante, notamment les talus encadrant le site.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Bordé par la route du Kastell, ce site s'inscrit dans un environnement largement bâti, lié à l'urbanisation du bourg de PLEUVEN.	Le principe de voirie s'articule autour de la création d'une voie de desserte interne à partir de la route du Kastell. A cet effet, un dispositif de sécurité devra être créé sur cette voie, de manière à assurer la sécurité des lieux.
Propriétés foncières	Le site est occupé par 3 parcelles appartenant à un propriétaire.	-
Liaisons piétonnes / espace public	Le site est dépourvu d'éléments de liaison et de cheminement, il jouxte néanmoins un espace public lié au lotissement du Penker sur PLEUVEN.	Une liaison douce pourrait être envisagée, en portion Nord du site, en lien avec l'espace public du lotissement du Penker (commune de PLEUVEN).
Réseaux	EU : Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Le réseau est présent au niveau de la route du Kastell. EAP : Le réseau d'eau potable est présent en périphérie immédiate du site (diamètre de la canalisation : 150).	Etant donné la superficie du site, une étude Loi sur l'eau sera exigée. Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires.



4.3.2 – Le site 1AUL de Prat Poullou

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	Le site 1AUL de Prat Poullou s'inscrit en portion Sud-Ouest du territoire communal à l'interface des agglomérations de Menez Saint Jean au Nord et de Bénodet au Sud. Couvrant une emprise foncière de 2,10 hectares, ce site est destiné à accueillir les installations publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de loisirs et de sports.	Le parti d'aménagement vise à permettre l'extension du camping de Prat Poullou vers le Nord, tout en préservant le caractère paysager et arboré du site.
Topographie et paysage	Le site présente une topographie relativement modérée depuis le Nord-Est (altitude 25 m) vers le Sud-Ouest (altitude 17,50 m). Le site est actuellement occupé par des espaces aménagés, en lien avec le camping (tir à l'arc, aire de jeux). Il ne s'agit pas d'une entité agricole. Le site est marqué par la présence d'une maille bocagère relativement serrée et dense.	La préservation du caractère arboré du site sera assurée par le maintien et le renforcement du couvert boisé du site. A cet effet, les talus à protéger ont fait l'objet d'une identification au titre de la Loi Paysage. En outre, afin de sauvegarder une bande paysagère entre le lotissement de Kercolin et la future extension à vocation de loisirs, un espace tampon de 20 de mètres inconstructible a été inscrit au document graphique.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	Le site fait partie de l'ensemble du camping dont la desserte est assurée par la RD n°34. L'environnement bâti du site se caractérise au Nord par un habitat pavillonnaire aéré lié au lotissement de Kercolin, tandis que la partie Sud est formée par des structures d'hébergement de plein air.	La desserte de la zone 1AUL sera assurée par une voirie existante bordant le camping actuelle. Les constructions et installations autorisées au sein de cette zone devront respecter le règlement de la zone 1AUL.
Propriétés foncières	Le site est occupé par 4 parcelles appartenant à un propriétaire.	Etant donné la superficie du site et la nature de l'opération, un permis d'aménager sera nécessaire.
Liaisons piétonnes / espace public	Le site appartient à la propriété foncière du camping de Prat Poullou.	-
Réseaux	EU : Le site est desservi par l'assainissement collectif. Le réseau est présent au niveau de la RD n°34 EAP : Le réseau d'eau potable est présent en périphérie immédiate du site (diamètre de la canalisation : 160).	Etant donné la superficie du site, une étude Loi sur l'eau sera exigée. Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires.



5 – LE BILAN DES POTENTIELS A VOCATION D’HABITAT

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Dans ce cadre, la commune a souhaité inscrire en tant que recommandation, un certain nombre de dispositions en matière de densité urbaine et de nombre de logements potentiels par opération. Cette démarche vise notamment à proposer pour chaque site urbain des densités différenciées.

Les tableaux ci-dessous mettent ainsi en évidence plusieurs paramètres : la typologie des sites (U, 1AU et 2AU), l'intensité urbaine retenue, le nombre de logements potentiels, ainsi que l'application ou non de la servitude de mixité sociale.

5.1 - Le bilan des potentiels – Agglomération du bourg

Sites	Emprise foncière	Intensité urbaine			Classement au PLU	Nombre de logements	Servitude de mixité sociale
		18 logts/ha	14 logts/ha	10 logts/ha			
Terrain de football	4 ha	x			1AUhb	74 logts	x
Site de la route de Moustierlin	1,95 ha		x		1AUhb	26 logts	x
Site de Ty Lutin	0,70 ha	x			1AUhb	12 logts	x
Rue Emile Simon	2,10 ha			x	1AUhc	21 logts	
Site de Kerjegu	1,65 ha		x		2AUh	23 logts	
Site de Brominou Bras	1,05 ha		x		2AUh	15 logts	
Site de Kerambourdiec	1,06 ha		x		1AUhc	15 logts	
Site de Brominou Bihan	1,27 ha		x		2AUh	18 logts	
Site de la route de Nors Vras	0,70 ha		x		1AUhc	10 logts	
Potentiels en zone U	1,80 ha		x		-	25 logts	
Total bourg	16,28 ha	-	-	-	-	239 logts	-

5.2 - Le bilan des potentiels – Agglomération de Menez Saint Jean

Sites	Emprise foncière	Intensité urbaine			Classement au PLU	Nombre de logements	Servitude de mixité sociale
		18 logts/ha	14 logts/ha	10 logts/ha			
Route de Kerhall	0,90 ha			x	1AUhc	9 logts	
Minven	0,87 ha			x	1AUhc	9 logts	
Ty Touchard	3,30 ha		x		2AUh	46 logts	
Route du Petit Bois	0,50 ha		x		2AUh	5 logts	
Kercadou	0,50 ha		x		2AUh	7 logts	
Potentiels en zone U	2,60 ha		x		-	35 logts	
Total Menez Saint Jean	8,67 ha					111 logts	-

5.3 - Le bilan des potentiels de logements

