



Préfecture

Direction de l'animation
des politiques publiques

Bureau de la Coordination Générale

Affaire suivie par : Françoise Péron

Tél : 02-98-76-27-82

Courriel : francoise.peron@finistere.gouv.fr

Quimper, le

16 AVR. 2014

Le Préfet du Finistère

à

Monsieur le Maire

de

29950 Clohars-Fouesnant

Objet : Révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme
Consultation des services de l'Etat sur le projet arrêté

P.J. : 1

Par délibération du 17 décembre 2013, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme, que vous m'avez soumis le 20 janvier 2014 pour avis conformément à l'article L 123.9 du code de l'urbanisme.

L'analyse du dossier par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) en liaison avec les autres services de l'Etat concernés conduit à considérer que le projet est globalement cohérent et respectueux des principes fixés par les articles L110-1 et 121-1 du code de l'urbanisme.

Plusieurs corrections ou compléments sont cependant à prévoir pour donner suite aux observations énoncées dans le rapport de synthèse ci-joint, notamment sur les dispositions issues de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 qui sont directement applicables aux procédures de PLU.

Dans ces conditions, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté, sous réserve cependant que la commune apporte impérativement les corrections et compléments nécessaires avant l'adoption définitive du PLU, plusieurs d'entre elles ayant trait à la régularité juridique du dossier.

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet,

Sébastien CAUWEL



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE

Révision du plan local d'urbanisme de la commune de CLOHARS-FOUESNANT

Consultation des personnes publiques associées sur le projet arrêté le 17 décembre 2013
Rapport de synthèse des avis des services de l'Etat

Par délibération du 17 décembre 2013 reçue le 23 décembre 2013 à la préfecture, le conseil municipal de Clohars-Fouesnant a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) dont la révision avait été engagée le 21 mai 2012. Le dossier a été reçu à la préfecture le 20 janvier 2014.

Établi dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le présent rapport de synthèse est élaboré sur la base des observations des différents services de l'Etat. Il examine la prise en compte par le PLU des principales politiques publiques en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durables, notamment au regard des enjeux stratégiques issus des travaux du Grenelle de l'environnement. Il comporte en outre des observations et recommandations sur la composition et l'expression juridique du PLU.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014. Cette loi comporte notamment des dispositions relatives aux PLU, dont certaines sont d'application immédiate et doivent donc être intégrées à la présente procédure préalablement à l'approbation du PLU.

En particulier, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée des zones agricoles, naturelles et forestières délimités dans le projet de PLU doivent être soumis à l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA), si possible avant l'enquête publique pour pouvoir joindre l'avis émis au dossier d'enquête.

Par ailleurs, la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir au coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du PLU. Il conviendra donc de corriger le règlement du présent projet de PLU en conséquence. Les autres dispositions de la loi pourront être intégrées à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU.

COMPOSITION GÉNÉRALE DU DOSSIER DE PLU

Le dossier de PLU transmis par la commune de Clohars-Fouesnant comporte :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement graphique ;
- Un règlement écrit ;
- Des annexes ;
- Les pièces administratives de procédure relatives à la révision générale du PLU.

Le dossier apparaît complet et conforme aux articles L.123-1 et R.123-1 du code de l'urbanisme.

ANALYSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) articule la politique d'aménagement et d'urbanisme communal autour de cinq orientations structurantes :

- modérer la croissance démographique du territoire et viser une programmation d'équipements et de services,
- contribuer à un développement urbain équilibré du territoire par une politique cohérente de l'habitat moins consommatrice d'espace,

- renforcer le développement économique de la commune en tant que pôle de proximité à l'échelle du pays fouesnantais,
- promouvoir une approche cohérente des déplacements dans une logique communale et intercommunale,
- préserver les ressources naturelles et asseoir la qualité paysagère du territoire.

Chacun de ces thèmes est développé sous forme d'actions. L'ensemble est synthétisé par un schéma à l'échelle de la commune.

Le PADD respecte les objectifs et les principes de développement durable énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Le projet apparaît globalement cohérent au regard des enjeux propres au territoire communal.

ANALYSE THÉMATIQUE DU PLU

Le règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation ont vocation à traduire en droit de l'urbanisme les orientations générales exprimées par le PADD examiné ci-dessus. Le rapport de présentation (RP) permet pour sa part d'expliquer et justifier les dispositions adoptées à cet effet. L'examen de ces documents appelle des observations sur les points suivants :

1. Consommation foncière, renouvellement urbain et lutte contre l'étalement urbain

Le projet de PLU traite bien du thème de la réduction de la consommation et de la limitation de l'étalement urbain. Comme indiqué ci-dessus, le PADD comporte une orientation spécifique sur ce thème.

- *Modération de la consommation d'espaces*

La commune de Clohars-Fouesnant a connu une croissance démographique très soutenue depuis 1999 soit 4,3 % entre 1999 et 2012 contre 1,1 % lors de la période précédente. La population communale a été multipliée par 3,7 en l'espace de 40 ans.

Dans le cadre de l'établissement du projet de territoire, la commune a fait le choix de contenir la croissance démographique, tout en permettant un renouvellement de population en lien avec la capacité d'accueil du territoire en matière d'équipements, d'infrastructures, et d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains.

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 hypothèse permet de dimensionner de manière raisonnable les extensions d'urbanisation que le PLU prévoit.

En matière d'habitat, cette hypothèse nécessitera la construction de 340 nouveaux logements auxquels s'ajoutent les logements pour desserrement des ménages (52 logements) et les résidences secondaires (10 logements). Ce qui représente une production totale de 402 logements. Sur la base de 14 logements par hectare, les besoins en consommation foncière destinés à l'habitat se chiffrent à 26,90 hectares sur 15 ans, soit une consommation foncière annuelle comprise entre 1,70 et 1,80 hectares par an, consommation légèrement supérieure aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du pays Fouesnantais en cours de validation. En effet, le PLH évalue la consommation à 9,9 hectares sur la période 2014-2020 soit 1,65 hectares annuels.

La consommation foncière pour l'habitat s'est élevée à 38,60 hectares depuis une douzaine d'années, soit un prélèvement annuel de plus de 3 hectares. **Le rythme prévisionnel de consommation d'espace du projet de PLU représente une réduction de la consommation foncière supérieure aux 30 % prescrit par le SCoT.**

La modération de consommation d'espace se traduit également par une augmentation de la densité passant de 10,80 logements à l'hectare sur la période 2000-2013 en moyenne à un minimum de 14 logements à l'hectare prévu au projet de PLU.

Selon le tableau récapitulatif des surfaces situé dans le rapport de présentation, les zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat représentent 21 hectares. On peut donc déduire que 5,90 hectares sont destinés à la rénovation urbaine, ce qui ne représente que la moitié du potentiel des surfaces constructibles en zones U que le PLU a identifié sur la zone agglomérée du bourg (1,8 ha) et sur Menez-Saint-Jean (8,55 ha). Cette estimation ne tient pas compte des surfaces disponibles des zones U dans les écarts d'urbanisation. **En matière de densification urbaine, le PLU aurait donc pu être plus ambitieux.**

En matière d'activités économiques, on constate une augmentation de rythme de la consommation foncière des surfaces à vocation d'activités et d'équipement (0,5 hectare *par an sur les 12 dernières années contre 1 hectare par an dans le projet de PLU*).

- *Lutte contre l'étalement urbain*

Le bourg comptabilise 20 hectares de surfaces constructibles en extension urbaine (zone AU) et 1,80 hectares en densification de zones bâties. Le secteur de Menez-Saint-Jean comptabilise 6 hectares de surfaces constructibles en extensions urbaines et 8,55 hectares en densification de zones bâties.

Le développement de Menez-Saint-Jean est cohérent avec les orientations du SCoT de l'Odet qui a identifié ce secteur comme une agglomération pouvant faire l'objet d'extensions en continuité de l'urbanisation existante et en densification.

Néanmoins cette part des surfaces constructibles sur Menez-Saint-Jean reste tout de même élevée par rapport à celle du bourg compte-tenu des objectifs affichés dans le PADD de « renforcer l'urbanisation de l'agglomération du bourg » et de contenir le développement urbain de l'agglomération de Menez-Saint-Jean.

En zone rurale, 5 secteurs ont été maintenus constructibles U dégageant un potentiel d'une dizaine de constructions neuves.

En outre, de nombreuses zones bâties classées U au POS au sein de la zone agricole ont été classées Ah et Nh, secteurs où la construction neuve n'est pas permise. Cette disposition ne supprime toutefois pas toutes les possibilités de confortement du mitage de l'espace agricole contrairement à l'objectif visé par la commune de proscrire toute forme de mitage de l'espace rural.

2. Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité

- *Zones humides*

L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2011 par l'intermédiaire de la communauté de communes du pays Fouesnantais (CCPF). La procédure suivie pour faire l'inventaire des zones humides est jointe dans l'annexe « informations générales » du PLU. Les principaux éléments contenus dans ce document pourraient utilement être intégrés dans le rapport de présentation en y insérant la carte et en précisant la typologie des zones humides répertoriées.

La protection de l'ensemble des zones humides répertoriées est traduite dans le règlement graphique par un zonage NzH propre aux zones humides et doté d'un règlement écrit spécifique qui permet leur préservation.

- *Trame verte et bleue (TVB)*

Le PADD identifie les vallons, zones humides, le bocage, les talus et chemins creux les plus significatifs comme éléments contribuant à la trame verte et bleue sur le territoire communal. Le rapport de présentation justifie correctement les choix effectués par la commune, bien que la justification s'appuie principalement sur la compatibilité avec une cartographie de la trame verte et bleue figurant au SCoT de l'Odet.

Par ailleurs, ces espaces mériteraient d'apparaître explicitement sur les pièces graphiques du règlement. En effet, il est rappelé que l'article R.123-11i du code de l'urbanisme, issu du décret du 29 février 2012, prévoit désormais que les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la TVB figurent sur les documents graphiques du règlement.

3. Protection et gestion de la ressource en eau

- *Eau potable*

Les ressources en eau potable sont assurées par les captages de Round-Guen, Cheffontaines, le forage de Guénodou, la prise d'eau de le forage de Keraven. Le périmètre de captage de Round-Guen déclaré d'utilité publique est annexé dans les annexes servitudes.

Aucun classement spécifique des parcelles intégrées dans ces périmètres n'est prévu sur le document graphique. Afin d'assurer une protection de ces périmètres de captage en cours d'étude, il conviendrait dans le règlement graphique de compléter les dénominations des zones dans lesquelles ils se situent par un indice particulier avec des règles afférentes dans le règlement écrit.

Par ailleurs, l'approvisionnement en eau potable de la commune est sécurisé via une connexion avec le réseau du syndicat mixte de l'Aulne qui, selon le dossier, produit la moitié des ressources consommées à l'échelle de la commune. Le projet de développement communal est donc compatible avec la capacité d'approvisionnement en eau potable.

- *Assainissement*

Le service est géré par le syndicat des eaux et de l'assainissement de Clohars-Fouesnant.

L'actuelle station de type « lagunage aéré » d'une capacité de 2 800 EH, mise en service en juillet 1988, reçoit actuellement le maximum de la charge autorisée et ne permet plus aucun raccordement supplémentaire.

La future station de type boues activées d'une capacité de 15 000 EH est actuellement en construction sur le site du Moulin du Pont à Pleuven. Elle devrait être mise en service en septembre 2014 et recevra outre les effluents de la commune, ceux de Pleuven, de Gouesnac'h et de Saint-Evarzec. L'échéance est compatible avec l'entrée en vigueur du PLU, sachant que ce dernier réduit la constructibilité par rapport au POS existant.

L'étude de zonage d'assainissement menée parallèlement à l'élaboration du PLU a permis de déterminer les zones vouées à l'assainissement collectif et celles vouées à l'assainissement non collectif. D'après cette étude, il est possible de raccorder l'ensemble des zones U (dans les écarts) et au réseau collectif. Cela est confirmé par les orientations d'aménagement.

Sur ce point, au vu des chiffres présentés dans le dossier, le coût des travaux semble élevé au regard du faible nombre d'habitations qui pourraient être raccordées dans certains secteurs (par exemple : Le Tour, pour seulement 7 habitations, le coût des travaux revient à 86 460 € HT, soit 12 300 € par habitation).

Par ailleurs, il faudrait prendre en compte les capacités épuratoires limitées des lagunes dans l'extension de l'urbanisation dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration prévue en 2014

Dans les annexes sanitaires ne figure le plan du réseau d'eaux usées que la partie ouest du territoire communal (sur laquelle, il convient de supprimer le territoire de Bénodet). Les autres planches doivent également être annexées dans le dossier.

- *Eaux pluviales :*

La gestion quantitative des eaux pluviales au titre des alinéas 3 et 4 de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales est intégrée dans le PLU pour les zones U et AU au point « Eaux Pluviales » en précisant les mesures de limitation d'imperméabilisation, les modes de collectes, de maîtrise des débits, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

La commune de Clohars-Fouesnant n'a pas de schéma directeur, mais a fait réaliser un schéma de gestion des eaux pluviales par IDHESA en 2013. Cette étude a mis en évidence un dysfonctionnement majeur : la capacité du bassin de rétention du bourg est très insuffisante eu égard à la superficie du bassin versant concerné. Des mesures compensatoires devraient donc être mises en œuvre pour remédier à la situation, via notamment des principes d'aménagements dans les OAP des secteurs qui en disposent (bassins de rétention, noues, etc.). Cependant, le règlement du PLU en matière d'assainissement des eaux pluviales énumère des dispositions générales pour les zones U et AU, privilégiant notamment la « récolte » à la parcelle avant rejet dans le réseau collectif.

4. Protection, aménagement et mise en valeur du littoral

- *Inscrire les extensions d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages*

Le PLU identifie :

- l'agglomération principale, le bourg,
- une agglomération secondaire, le secteur de Ménez-Saint-Jean,
- 7 espaces identifiés pouvant être densifiés.

Concernant ces derniers, seuls les secteurs de Ty-Glaz, Ty-Coat, Squvidan et de l'allée Vibert peuvent réellement être qualifiés de secteurs urbanisés pouvant être densifiés. Cependant, la justification dans le rapport de présentation peut paraître insuffisante, voire contradictoire. Par exemple pour le secteur de Ty-Glaz « ce site est marqué par une structure urbaine peu affirmée en raison notamment de l'absence d'éléments de centralité », pour le secteur de l'allée Vibert. « Cet espace bâti comporte une trentaine de constructions étirées le long des voies ».

Les quatre autres secteurs (Ty-Lutin, Pen-Ar-Valannec, Kerouter, Guernevin) ne présentent pas les caractéristiques d'un hameau et village. Le classement retenu par la commune est juridiquement très fragile, d'autant plus que le seul critère permettant de les qualifier d'espaces urbanisés pouvant être urbanisés est le nombre de constructions. La présence d'autorisations d'urbanisme en cours dans certains secteurs n'est pas un critère supplémentaire pour caractériser certains secteurs d'espaces urbanisés pouvant être densifiés.

La zone 1AUt lié au futur pôle tertiaire du golf situé au sud du bourg et destinée à accueillir des activités tertiaires (hôtellerie, bureaux et services) est juridiquement fragile. Bien qu'elle se situe dans la périphérie du bourg à l'échelle de l'agglomération, cette zone n'est actuellement pas en continuité physique avec l'agglomération puisqu'elle en est séparée par une zone 1AUhc non bâtie. La rupture avec l'agglomération est d'autant plus marquée qu'une zone humide sépare les deux zones AU. **Un classement en 2AUt serait plus adapté, la zone pouvant être ouverte à l'urbanisation lorsqu'elle sera en continuité effective de l'urbanisation du bourg.**

- *Occupation du domaine public fluvial*

Le zonage Ns couvre l'anse de Penfoul comprise dans l'enceinte du port intercommunal de Bénodet et aura pour effet d'y interdire toute implantation de mouillages sur ce territoire. Si telle n'était pas l'intention, un zonage Np (correspondant aux limites administratives du port), où seule serait autorisée l'implantation de mouillages individuels, serait plus adaptée. Ce zonage Np pourrait être étendu à la place du zonage Nm en aval du pont de Cornouaille, cette zone étant également située dans le port.

Enfin, le découpage de la zone Nm en amont du pont de Cornouaille serait à revoir car son périmètre est différent de celui envisagé dans le futur arrêté réglementant les mouillages sur la rivière de l'Odet.

- *Espaces boisés classés*

Conformément à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, la commune de Clohars-Fouesnant a soumis les ensembles boisés les plus significatifs à la commission départementale compétente en matière de paysage et de sites.

La commune a tenu compte des remarques faites par la CDNPS réunie le 29 octobre 2013.

5. Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine

- *Abords de la fontaine et du calvaire du Drennec (protégé au titre des monuments historiques)*

Plusieurs talus plantés participant à la mise en valeur paysagère des abords de la chapelle ne sont pas repérés sur la partie graphique du règlement. Il serait souhaitable de les ajouter afin de les protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- du talus planté situé le long du chemin de Kervras,
- des talus plantés situés de chaque côté de la route départementale 134, à partir de la chapelle du Drennec en direction du sud,
- des talus plantés situés de chaque côté de l'allée Vibert.

- *Abords du château de Cheffontaines (protégé au titre des monuments historiques)*

Le zonage de plusieurs parcelles a évolué passant de NC, secteur à vocation agricole à une zone 1AUe à vocation d'équipements (parcelles 325, 326, 327, 328, 335, 1379) et 2AUh, zone à urbaniser (parcelles 706, 708, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1377, 1378). Cette évolution ne semble pas compatible avec le maintien d'une zone naturelle et agricole aujourd'hui préservée autour du château de Cheffontaines et de son parc, et nécessaire à la préservation et à la mise en valeur du monument historique. En effet, le règlement de la zone 1AUe reste imprécis en ne limitant pas, par exemple, la hauteur des constructions ; cela risquerait de perturber les vues depuis le monument historique. Par ailleurs, une zone 2AUh permet un étalement urbain en direction et aux abords du château.

En conséquence, la zone 2AUh située aux abords et en covisibilité avec le château de Cheffontaines pourrait retourner à un zonage agricole, et le règlement de la zone 1AUe devrait être complété pour notamment pour limiter les hauteurs des constructions admises. Sur cette dernière zone, les OAP pourront également être complétées pour prendre en compte la proximité du château (positionnement des constructions, des terrains de pratique sportive en extérieur, etc.).

- *Protection du patrimoine bâti*

Un certain nombre d'éléments du patrimoine bâti (moulin, manoir...) présentant un caractère architectural ont été repérés par une étoile et un numéro dans le règlement graphique et sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (L.123-1-5 III 2° après la loi ALUR). Le rapport de présentation ne fournit pas de visuel (photographie) permettant d'apprécier la pertinence de ces choix.

Par ailleurs, le règlement écrit permet en zone Ah et Nh, « *le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation...* ». Sans repérage de ces bâtiments ni justification dans le rapport de présentation, il sera difficile lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme de déterminer quels sont les bâtiments réellement visés par ces caractéristiques.

6. La prévention des risques et des nuisances

- *Les risques de submersion marine*

La commune de Clohars-Fouesnant est concernée par le risque d'inondation par submersion marine pour lequel une nouvelle version des cartes des zones basses littorales exposées au risque de submersion marine a été produite en 2013. Cette version annule et remplace les cartographies diffusées en janvier 2011. Les nouvelles cartes portées à la connaissance des maires des communes exposées le 18 décembre 2013 devront remplacer celles qui figurent dans le rapport de présentation (page 87).

Le rapport de présentation justifie très succinctement que le projet de PLU prend en compte ce risque en plaçant les zones concernées en zones naturelles du PLU. Toutefois, un secteur Nh, près du Moulin de Guernevin, est inclus dans la zone d'aléa fort dans la nouvelles version des cartes de zone basse. Il conviendra donc de réévaluer la constructibilité dans ce secteur au vu de ces nouvelles données.

- *Nuisances sonores*

Conformément à l'article R.123-13, les cartes et arrêté préfectoral sont annexés au PLU. Le long de ces axes bruyants, le projet de PLU ne prévoit aucune extension d'urbanisation susceptible d'exposer des personnes au bruit (à l'exception d'une petite zone 2AUh à Ty-Glaz pour laquelle des OAP pourront être définies lors de son ouverture à l'urbanisation en prévoyant, par exemple, une implantation des constructions propre à faire écran au bruit).

AUTRES OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU

1. Rapport de présentation

Les différentes mentions du nombre de mouillages sur la commune de Clohars-Fouesnant sont erronées (90 – page 49 et 80 – page 50). En fait, le futur arrêté réglementant les mouillages sur la rivière de l'Odet en dehors du port permettra dans la zone de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) de Kergoz d'accueillir 80 mouillages. Pour l'instant, l'autorisation n'est délivrée que pour 74 mouillages. De plus, il faudrait prendre en compte les mouillages situés sur le territoire de la commune tout en étant dans le port intercommunal de Bénodet.

Dans le paragraphe « le secteur Nm » au chapitre 4-3-4 – la délimitation des zones naturelles (zones N), il y a lieu de remplacer le terme « et » par « ou » entre zone de mouillages collectifs et individuels. En effet, pour une bonne gestion du domaine public fluvial, les mouillages individuels ne sont pas autorisés près d'une zone de mouillages. Par contre, si la zone de mouillages n'était pas maintenue, des mouillages individuels pourraient y être implantés.

Dans le paragraphe « les dispositions réglementaires » au chapitre 4-4-2 – les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation (page 141) : remplacer Plomodiern par Clohars-Fouesnant.

Au paragraphe « les rives de l'Odet et les anses de Kerdraon et de Penfoul » au chapitre 4-4-5 les espaces remarquables et caractéristiques (page 157), il est précisé que les anses de Kerandraon sont en site et monuments naturels inscrits et classés. Or ce n'est pas le cas pour la partie sur le domaine public fluvial.

Dans le paragraphe (page 127) les mesures en faveur de mixité sociale, l'indication « *aussi, sur les terrains concernés par cette disposition, sont interdits les constructions, installations et aménagements autre que ceux correspondant au programme de logements définis* » laisse penser qu'il y aura obligatoirement un programme de logements qui sera mis en œuvre sur l'ensemble des zones AU. Cependant, l'article du code de l'urbanisme précise « **en cas de réalisation d'un programme de logements...** ».

Par ailleurs, il est indiqué que cette servitude s'applique sur les opérations de plus de 10 logements d'un seul tenant. Au regard des OAP, les zones 1AUHc de Kerambourdiéc et de la rue Emile Simon comporte plus de 10 logements et ne sont pas concernées par cette servitude.

Au chapitre 5-2 le SDAGE orientations (page 183), la commune affirme que la disposition 10 « Préserver le littoral » ne relève pas d'un document de planification. Cet argument est inexact car la commune, en prévoyant ses choix en matière d'aménagement urbain et paysager peut contribuer à améliorer la qualité des eaux. En effet, la limitation de l'accroissement de l'urbanisation tel que préconisée dans le PADD en attente de la mise en service de la nouvelle STEP, la limitation de l'extension des zones urbaines, la préservation des espaces naturels en bordure de l'Odet, ainsi que l'augmentation de manière significative des espaces naturels remarquables et la préservation des zones humides notamment, participe à la préservation du littoral et des eaux côtières.

2. Projet d'aménagement et de développement durables - PADD

A l'orientation 3.4 « mettre en œuvre les conditions d'un renforcement qualitatif de l'activité du tourisme sur le territoire », il est précisé à la dernière ligne (page 29) « limiter le développement des mouillages dans l'estuaire de l'Odet, dans le respect de l'arrêté préfectoral en vigueur ». Il faudrait savoir à quel arrêté s'applique les termes « en vigueur » : est-ce celui existant au moment de la signature du PLU ou celui « en vigueur » au moment de la demande d'implantation d'un ou plusieurs mouillages ? Il est à préciser que l'arrêté préfectoral n° 90-0363 du 2 mars 1990 réglementant les mouillages sur la rivière de l'Odet est en cours de révision. Il est envisagé d'autoriser 80 mouillages comme indiqué dans le rapport de présentation. Par contre, ce chiffre n'est pas en corrélation avec l'arrêté interpréfectoral n° 2001-1478 du 6 septembre 2001 qui autorise une zone de 74 mouillages au lieu-dit « Kergoz » à Clohars-Fouesnant.

A l'orientation 2-6 « prescrire toute forme de mitage de l'espace rural » (ainsi que dans tout le reste du PLU), la référence à l'article L123-1-5 14° a changé depuis la promulgation de la loi ALUR (L.123-1-5 II 6°).

Dans l'explication des choix retenus pour établir le PADD, les motifs de la délimitation du zonage ont été définis par zone et secteur. Cependant, il y a des incohérences entre certaines prescriptions visées dans le rapport de présentation avec celles du règlement écrit, en particulier sur le CES et le COS (le COS devant être supprimé suite à la promulgation de la loi ALUR) :

- page 108, en secteur Uhb, le CES et le COS est de 0,70, or dans le règlement, il n'y a pas de CES et le COS est de 0,6 pour l'habitat. Il convient de distinguer l'habitat avec les autres possibilités de construction.
- Page 109, un secteur Uhc (rajouter le titre) le COS est de 0,50 alors que dans le règlement il est de 0,40. La surface globale des secteurs UHc est de 115 hectares alors qu'elle est de 116,13 hectares dans le bilan des surfaces page 164.
- page 110, en zone Uis, il est indiqué « *qu'aucune construction nouvelle d'une emprise au sol supérieure à 20 m² ne pourra être autorisée* ». Dans le règlement, cette surface est de 30 m².
- Page 112, il convient de citer la zone 2AUh de Ty-Glaz

3. Orientations d'aménagement et de programmation

- *Observations générales relatives aux zones 1AU*

Des orientations d'aménagement ont été élaborées pour l'ensemble des zones 1AU. Chaque zone a fait l'objet d'un schéma accompagné d'éléments de constats et d'enjeux ainsi que d'orientations d'aménagement écrites.

Certaines de ces orientations ont été reprises dans le règlement graphique : la desserte interne de la zone, les cheminements doux, les éléments paysagers à préserver ou à créer.

Cependant, le règlement écrit de la zone 1AU à vocation d'habitat ramène aux règles fixées par la zone U. Or pour certaines de ces zones, il existe des orientations spécifiques concernant par exemple les accès, les densités, la servitude de mixité sociale, l'aménagement de bandes paysagères qui auraient méritées des prescriptions particulières dans le règlement écrit.

Concernant les zones situées dans les périmètres des monuments historiques, des règles particulières pourraient être définies.

- *Observations particulières par zones*

Le site 1AUhb de Ty-Lutin : contrairement à ce qui est indiqué, une étude loi sur l'eau ne devra pas être réalisée étant donné la superficie du projet (moins de 1 hectare). Le principe d'une voirie traversante est intéressant puisqu'il connectera ce quartier au tissu urbain environnant. Il aurait également pu être étendu à l'impasse située à l'Est de la zone (accès supplémentaire).

Le secteur de Kerambourdiéc étant donné la superficie du secteur UHb adjacent à la zone 1AUhc, aurait pu être classé 1AU et faire l'objet d'orientations d'aménagement communes avec la zone 1AUhc.

Le site 1AUhc de la rue Emile Simon : le périmètre de la zone ne correspond pas à celui qui figure sur le règlement graphique. Le principe de voirie retenu rajoute un nouvel accès sur la rue de Ty Pin, proche de la rue Emile Simon, alors qu'un accès sur cette même rue semble possible et permettrait de relier les deux quartiers.

Le site 1AUe de Kerorian (nommé zone 1AUe de Gouesnac'h dans les OAP) : à remplacer 1AUhc par 1AUe dans le corps du tableau. La superficie de la zone est de 1,10 hectares alors qu'elle est de 1,15 hectares dans le rapport de présentation (page 118).

Le site 1AUe de Pont Couloufant : la superficie est de 4,57 hectares alors qu'elle est de 4,35 hectares dans le rapport de présentation (page 120).

4. Documents graphiques du règlement

Les marges de recul le long des routes départementales figurent au document graphique seulement par une représentation graphique (pas de distance chiffrée). Les reculs sur plans sont supérieurs à ceux indiqués dans les articles 6 du règlement écrit. La dénomination des routes départementales pourraient également figurer sur le plan.

La limite de la zone Ns en mer est notée à 2 endroits (nord et sud) sur le plan « jusqu'à la limite communale ». Cependant la présentation du plan (limites graphiques et couleur) laisse penser que cette limite Ns s'arrête à la couleur bleue. Par ailleurs, un trait rouge ne figurant pas en légende ferme le zonage à l'ouest.

5. Règlement écrit

- Page 8 et 9 dispositions générales : il convient de revoir les définitions des zones qui sont différentes de celles figurant dans les dispositions applicables à chaque zone (secteur Uha, Uhc, Uhd, uL, 1AUhb, 2AUi). A la page 8, le secteur Uhd est lié au site paysager de Kercolin et Ty-Touchard alors que page 13 ce sont les sites paysagers, Kercolin et Keranscoët qui sont cités. Concernant la zone UL, le caractère léger (page 8) n'est pas adapté à la vocation de la zone. Il en est de même pour la zone 1AUL qui renvoie aux dispositions de la zone UL. La définition de la zone Nm page 69 est plus adaptée que celle figurant page 9.
- Adaptations mineures page 9 : les paragraphes 1 et 2 concernant l'instruction des permis de construire n'ont pas à figurer dans cet article.
- Page 14, les nouvelles installations classées soumises à autorisation sont interdites en zone UH alors qu'elles sont autorisées sous condition (paragraphe B).
- Page 21, il est indiqué que les murs de clôtures en UH ne devront pas excéder 1,80 mètres. Or l'article sur l'implantation des constructions en 8 limite séparative (article UH 47 page 18), il est indiqué que le mur édifié en limite sur voie ou emprise publique, afin de créer l'apparence d'ordre continu, doit être d'une hauteur de 1,80 mètres minimum.
- Page 22 – article UH2 : il convient de préciser les surfaces de plancher pour les commerces de moins de 1 000 m².
- Page 30 – article Ui10 : il convient de préciser la hauteur des constructions autorisées en Uis.
- Page 31 – article Ui10, page 40 – article UL12, page 54 – article 1AUt2 et 1AUt11 : il convient de supprimer toute référence aux commerces, ces secteurs n'étant pas situés dans le périmètre de centralité.
- Page 37 : dans la zone UL à vocation de tourisme, loisirs, sports, il est autorisé l'activité équestre ; il convient de justifier cette activité ainsi que sa compatibilité avec la vocation de la zone dans le rapport de présentation.
- Page 44 : concernant la servitude de mixité sociale, la rédaction si c'est la volonté communale pourrait être la suivante « ce programme devra comporter 20 % de logements sociaux (locatifs ou accession sociale à la propriété).
- Page 44 : les dispositions applicables à la zone 1AUc ne sont pas définies. Stationnement destiné aux « 2 roues » en zones U et 1AU : pour les constructions d'habitations collectives, pour les bureaux, les activités tertiaires ou artisanales une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux « 2 roues ». La taille de l'aire de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble. Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être visible et bien éclairé.
- Page 44 : afin de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone 2AU, il convient de cibler les équipements et ouvrages éventuellement indispensables à l'intérêt collectif.
- Page 54 – article 1AUt1 : à l'alinéa 6 : remplacer l'article Ui2 par 1AUt2.
- Page 56 – article 1AUt11 : la référence aux zones et lotissements artisanaux n'est pas adaptée à la vocation de la zone.
- Page 72 – zones humides : voir les observations faites dans le paragraphe sur les zones humides du présent document.
- Page 74 – article N10 : il conviendrait de fixer les hauteurs maximales pour les annexes et éventuellement pour les équipements et services publics.

6. Annexes : servitudes d'utilité publique (SUP)

- Concernant la servitude i4, supprimer la ligne « protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques » en légende du plan. Dans le tableau, les coordonnées du service d'exploitation du réseau de ces ouvrages sont à remplacer par :

**Groupe maintenance réseau
ZA de Kerrourvois sud
29500 Ergué-Gabéric**

- Concernant la servitude PT1, il convient de remplacer Bénodet par Fouesnant dans le tableau. Cette servitude a été créée le 3 décembre 1991.
- La servitude PT2 a été créée le 11 mai 2008, le service gestionnaire est :

BCRM de Brest
ESDI Brest (Etablissement du Service Infrastructure de la Défense
CC 16
29240 Brest cedex 9



à **Monsieur Le MAIRE**

MAIRIE
Place de la Mairie

29950 CLOHARS-FOUESNANT

QUIMPER, le 15 avril 2014

Siège Social

5, allée Sully
29322 QUIMPER cedex
Tél. 02 98 52 49 49 - Fax 02 98 52 49 90
Email : accueil@finistere.chambagri.fr

Objet :
**Commune de CLOHARS-
FOUESNANT**
**Révision du Plan
d'Occupation des Sols.**

*Dossier suivi par Anne
CASTEX*

☎ 02 98 52 49 51

Monsieur Le Maire,

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal du 17 décembre 2013.

Nous relevons tout d'abord que la commune a mis à jour le diagnostic agricole, en y intégrant un volet sur le bocage, pour une approche préalable concertée, conformément à la charte agriculture et urbanisme.

Les choix politiques pris dans le projet d'aménagement et de développement durable portent sur une densité moyenne de l'ordre de 20 logements par hectare, avec un minimum de 14 logements à l'hectare, ce qui dénote un choix de rupture notable par rapport aux pratiques d'artificialisation passées.

De plus, conformément au SCoT, 10% des projets sont réalisés en renouvellement urbain.
Ces éléments conduisent à un besoin en foncier de l'ordre de 27 ha.

En effet, depuis 2000, près de 38,50 hectares ont été consommés pour l'habitat, soit un prélèvement annuel d'environ 3 hectares. L'indicateur relatif à la densité de logements à l'hectare, soit 10 logts/ha traduit un mode d'urbanisation fortement consommateur d'espace.

La consommation foncière pour l'habitat est évaluée à 27 hectares à échéance 2030, soit 1.8 hectare par an, sur la base d'une production annuelle moyenne de 25 logements neufs. Cette production annuelle de logements prend également en compte l'objectif de résorption des logements vacants.

L'objectif de réduction de la consommation foncière de 30% est ainsi atteint. Il demeure que le PLU prélève 17 ha de surfaces à l'agriculture supplémentaires par rapport au P.O.S.

Concernant les projets d'habitat, nous sommes réservés quant aux très faibles densités maintenues sur certains secteurs. L'enjeu du cadre de vie et de la sensibilité paysagère ne nous semble pas supérieur à l'enjeu de la préservation du foncier agricole.

Concernant l'activité économique, les Chambres consulaires se sont accordées pour proposer un emplacement adapté, en continuité de la zone NAI existante, en extension sur une zone non exploitée. En effet, cette implantation ne présente pas d'impact agricole, contrairement à une implantation sur Menez St Jean. Nous sommes très satisfaits de la prise en compte de notre demande par la collectivité.

.../...

Concernant le règlement littéral, nous observons que la Zone A autorise « Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation », nous souhaitons ajouter que ces bâtiments doivent être repérés sur le document graphique et qu'ils ne doivent pas compromettre l'activité agricole. Au-delà de la proximité des bâtiments agricoles, l'impact sur les plans d'épandage peut être à prendre en considération.

Nous rappelons notre position concernant le logement de fonction : il s'agit de justifier la nécessité de ce type de logement au cas par cas et de prévoir une implantation soit en continuité de l'exploitation, soit en continuité d'une urbanisation existante à une distance permettant une surveillance.

Concernant la prise en compte de la trame verte et bleue, nous partageons le choix de la méthode proposée par la commune : il s'agit d'indiquer que la zone naturelle fait l'objet d'un zonage spécifique, que le patrimoine paysager est repéré par les espaces boisés classés ou la Loi Paysage, et enfin que les Orientations d'aménagement et de programmation prennent en compte les enjeux paysagers et environnementaux dans les aménagements futurs.

Nous relevons que le repérage des éléments bocagers de paysage a été réalisé en concertation avec la profession agricole.

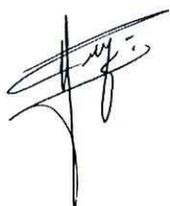
En revanche, nous regrettons qu'il n'y ait pas de distinction entre les zones agricoles et naturelles humides. De plus, nous estimons que le règlement littéral afférent à la zone Nzh ne peut réglementer que des procédures d'urbanisme et non les créations de plan d'eau ou encore le drainage. La mention qui interdit : « tout aménagement même extérieur à la zone et susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide » nous semble trop imprécise et ne relève pas de l'urbanisme.

La commune de Clohars-Fouesnant étant une commune estuarienne et non littorale, elle ne présente pas d'espace proche du rivage. Aucune exploitation agricole n'est par conséquent concernée par cette réglementation.

Espérant que vous serez en mesure de tenir compte de nos échanges constructifs, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,
André SERGENT

L'Elue référente Territoire,
Sophie ENIZAN





SCOT de l'ODET

A Quimper, le 27/02/2014

A l'attention de Monsieur le Maire
Mairie de Clohars Fouesnant
Place de la Mairie
29 950 Clohars Fouesnant



Objet : Avis du SYMESCOTO sur le projet de PLU de Clohars Fouesnant

Affaire suivie par :

Luc Mallet - 02 98 10 34 13 - luc.mallet@quimper-cornouaille-developpement.fr

Aude Menec - 02 98 10 34 04 - aude.menec@quimper-cornouaille-developpement.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 20 Janvier 2014 et conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis du SYMESCOTO sur votre projet de PLU arrêté par délibération le 17 Décembre 2013.

Par la présente, veuillez trouver ci-joint l'avis du SYMESCOTO émis lors du bureau syndical le 24 Février 2014.

Espérant que cet avis vous permette d'optimiser votre document d'urbanisme, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Bernard Poignant

Bureau syndical du SYMESCOTO 24 février 2014

Convoqué le 17 février 2014

Le bureau du Syndicat Mixte d'Etudes pour l'Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet (SYMESCOTO) s'est réuni le 24 février 2014, à 17h00, au siège du Syndicat - hôtel de ville et d'agglomération de Quimper - sous la présidence de monsieur Roger LE GOFF, 1er vice-président.

Nombre de membres du bureau : 10

Présents : MM Roger LE GOFF, Jean-Paul LE PANN, Daniel LE BIGOT, Christian KERIBIN, Jean-paul COZIEN, Didier ROIGNANT, André GUILLOU, Raymond PERES.

Absents excusés : M. Bernard POIGNANT, président ; M. Hervé HERRY.

Décision n° 3.14.01

Avis sur le projet de PLU arrêté de Clohars-Fouesnant

Par courrier en date du 20 janvier 2014, et en application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, la commune de Clohars Fouesnant sollicite l'avis du SYMESCOTO sur son projet de PLU arrêté par délibération le 17 décembre 2013.

Le SYMESCOTO, en tant que Personne Publique Associée, a pris part à plusieurs rencontres organisées à l'occasion des différentes phases de l'élaboration du PLU de Clohars Fouesnant. Il a donc pris connaissance avec attention du PLU arrêté et note que celui-ci s'inscrit globalement bien dans les principes du SCoT de l'Odet.

Concernant la consommation foncière :

L'objectif de 30 % de diminution de la consommation foncière fixé par le SCoT est à appréhender à l'échelle globale du SCoT de l'Odet. Le SCoT fixe un plafond maximum de consommation de 50 ha par an sur l'ensemble de son territoire, décliné par EPCI. Charge à chaque collectivité de décliner cet objectif par commune via le Programme Local de l'Habitat. Dans le cadre du suivi du SCoT de l'Odet (bilan évaluation), le SYMESCOTO, se réfère ainsi aux objectifs fixés par le PLH du Pays Fouesnantais arrêté le 25 Novembre 2013. Un léger écart est constaté entre l'objectif du PLH (1,65 ha/ an) et celui du PLU (1,8 ha/an).

Concernant la production de logement social :

Le SYMESCOTO note positivement l'objectif de production de logements locatifs sociaux dans la production neuve (5 % pour les pôles de proximité) portée à 20 % sur certains secteurs à urbaniser en instaurant une servitude de mixité sociale.

Concernant la thématique urbanisme commercial :

Le SYMESCOTO souligne positivement le fait que la commune a privilégié l'accueil de commerce sur son seul secteur de centre bourg, favorisant ainsi son renforcement. Le périmètre inclus cependant certains espaces qui peuvent paraître éloignés des commerces existants.

Le SYMESCOTO souligne positivement aussi la règle de l'article 2 (occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières) du zonage UH (zone urbanisée destinée à l'habitat) qui interdit le commerce de détail en dehors du périmètre de centralité et précise en annexe la liste des code NAF des commerces considérés comme étant commerces de détail.

Concernant la trame verte et bleue :

Le SCoT de l'Odet prescrit dans son chapitre 2.2.1 que la trame verte et bleue doit être déclinée à l'échelle parcellaire par les PLU. La représentation, du PADD, ne figure que celle donnée par le SCoT sans adaptation. Pour répondre à cette orientation importante du SCoT, il serait souhaitable de délimiter la TVB sous forme de trame dans le règlement graphique du document d'urbanisme. Il pourrait également être rappelé dans les dispositions générales du règlement écrit les principes de non urbanisation de la trame verte et bleue.

Le SCoT prescrit la figuration d'espace dit « corridor biologique » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme. Il est constaté que cette prescription permettant de définir les espaces de corridor biologique dans les espaces urbanisés ne figure pas dans les OAP du PLU.

Le SYMESCOTO souligne positivement le respect d'un recul vis-à-vis des cours de d'eau de 15 m et 30 mètres via l'inscription de ces espaces en zone naturelle dans le règlement graphique.

Concernant l'application de la loi littoral :

Le SCoT de l'Odet prescrit dans son chapitre 2.1.3 « coupure d'urbanisation » la définition et la localisation précise des coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme. Il est à noter positivement que les règlements (graphique et écrit) respectent les principes de ces coupures via une zone naturelle adaptée (Nzh correspondant à des zones humide ou NS correspondant à des espaces remarquables ou simplement en zone naturelle). Plusieurs coupures d'urbanisation non données par le SCoT viennent compléter celles-ci.

Concernant la reconquête de la qualité de l'eau et de la sécurisation de l'alimentation en eau potable :

Le SYMESCOTO remarque que les servitudes de captage d'eau n'apparaissent pas dans les documents du projet de PLU et ne répondent pas aux orientations du chapitre "qualité de l'eau" (2.1.2) du DOO.

Restant à la disposition de la commune pour échanger, et présenter en détail l'ensemble de cet avis.

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération n° 1 12.3 en date du 18 octobre 2012 par laquelle le comité syndical du Syndicat Mixte d'Etudes pour l'Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet (SYMESCOTO) a donné délégation au bureau syndical ;

Après avoir délibéré, le bureau syndical décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, d'émettre un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Clohars-Fouesnant.

Le président,
Bernard POIGNANT



Le Président



Monsieur Michel LAHUEC
Maire
MAIRIE DE CLOHARS-FOUESNANT
Place de la Mairie
29950 CLOHARS-FOUESNANT

JFG / MB -2014.009
Département Entreprises et territoire
02 98 98 29 52
michel.bollore@quimper.cci.fr

Quimper, le - 1 AVR. 2014

Objet : Elaboration du Plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courrier du 16 janvier 2014, vous sollicitez l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie Quimper Cornouaille sur la délibération du Conseil municipal de votre commune arrêtant son projet de Plan local d'urbanisme.

Celui-ci amène plusieurs remarques de notre part, notamment quant à l'application des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ainsi qu'à certaines modifications intervenues ne respectant pas vraiment la réflexion menée ensemble afin d'aboutir à un projet cohérent, conciliant objectif de densification urbaine et développement économique. La CCI Quimper Cornouaille vous a d'ailleurs récemment transmis un courrier (Lettre recommandée avec AR du 12 novembre 2013) faisant état de notre étonnement à ce sujet.

Dans ce contexte, nous rappelons que l'équilibre de fonctionnement du Golf de l'Odet appartenant à la CCI Quimper Cornouaille, l'un des équipements touristiques majeurs de Cornouaille, dépend en partie des orientations urbanistiques de votre commune.

Par conséquent nous émettons un avis favorable avec plusieurs réserves détaillées ci-après.

Le projet que nous avons initialement co-construit répondait intégralement aux orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en particulier sur :

- l'orientation 2, relative à « la politique cohérente de l'habitat, moins consommatrice d'espace », où la CCI a recherché avec la ville des solutions, permettant :

1. d'éviter tout écueil avec les riverains en revoyant son projet global à la baisse et en optimisant le foncier dédié à l'habitat,
2. de rechercher des solutions pour densifier le centre-bourg en privilégiant des parcelles dont l'intérêt golfique est aujourd'hui moindre. Sur ce point, l'agence

d'urbanisme QCD soulignait lors de la réunion du 11 février 2013, le fait d'insister sur « le développement de l'urbanisation de la portion sud de l'agglomération en donnant priorité à la zone 1AUhc du golf ».

- l'orientation 3 liée au « renforcement du développement économique » dans laquelle le projet du Golf de l'Odet s'inscrit totalement. L'équilibre entre les zonages 1AUhc et 1AUt y permettait un approche plus cohérente des infrastructures touristiques et de l'habitat, en continuité du bourg et limitant la gêne pour les riverains.

Ainsi, la réduction de la partie 1AUhc inscrite initialement sur la parcelle 1 276 près du Club house du Golf nous surprend du fait que ni les autres PPA, ni les services de l'État n'avaient émis d'objections particulières lors des réunions de concertation (notamment celle du 11 février 2013).

De même, la CCI a permis de trouver en concertation avec la mairie et la Chambre d'agriculture une solution efficace sur la zone d'activités de Menez-Saint-Jean afin d'éviter la consommation de terrains agricoles. Elle participe comme il se doit à l'orientation 2.1 qui affirme « repenser le processus d'urbanisation sur le territoire dans une logique de hiérarchisation des pôles et de réduction de la consommation d'espace ».

Enfin, le périmètre de centralité du PLU ne nous paraît pas répondre à un objectif de pérennisation du commerce de proximité. Le fait qu'il englobe des zones résidentielles n'a pas lieu d'être car cela ne correspond pas à l'orientation 3.5 « affirmer l'attractivité commerciale et de services du pôle urbain de Clohars-Fouesnant ». Ce périmètre doit donc être étudié au plus près des réalités commerciales de la commune. Dans ce cadre, nos services peuvent vous accompagner et conseiller pour une meilleure définition de cet espace.

Par ailleurs, vous indiquez en annexe du règlement les codes NAF des commerces interdits en dehors du périmètre de centralité. Les établissements commerciaux étant définis par un code APE (activité principale exercée), il serait plus précis de noter qu'il s'agit des codes APE de la NAF. Nous estimons toutefois que cette disposition permet de sécuriser le PLU et évite que le commerce ne s'implante de façon non maîtrisée.

Souhaitant par cet avis contribuer positivement à la définition du PLU de Clohars-Fouesnant, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Jean-François GARREC





Direction générale des services

Pennrenerezh ar servijoù

**Direction de l'aménagement et de la solidarité
Service foncier, urbanisme et habitat**

Personne chargée du dossier : Degouys Arnaud
Fonction : Chargé de l'aménagement de l'espace
et de la stratégie foncière

Tél. : 02 90 09 17 37

Courriel : arnaud.degouys@region-bretagne.fr

Monsieur Michel LAHUEC

Maire

Mairie de Clohars-Fouesnant

Place de la Mairie

29950 CLOHARS-FOUESNANT

→ **Référence** à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 27497/DIRAM/SURBA/AD

Rennes, le **20 MARS 2014**

Objet : approbation du PLU

Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous informe que j'ai bien réceptionné les éléments concernant votre dossier d'approbation du PLU du 20/01/14 et je vous en remercie.

La Bretagne connaît aujourd'hui une croissance démographique remarquable. Cette dynamique est un indicateur fort de l'attractivité et de la vitalité de notre région, qui place la problématique de la gestion du foncier et de ses usages au cœur des préoccupations de l'ensemble des acteurs du territoire. Elle constitue également un défi majeur en matière d'habitat, d'équipements, d'emplois, de transports, de formation. Ces enjeux interpellent l'ensemble des collectivités locales, dans une perspective de responsabilité partagée sur l'aménagement du territoire breton.

Soucieuse de la cohésion et de l'aménagement durable de la Bretagne, la Région soutient pleinement les démarches de planification territoriale, dont elle est personne publique associée. C'est la raison pour laquelle la Région contribue à la construction du projet de territoire dans lequel s'inscrit votre commune en participant à l'élaboration et au suivi du SCOT de l'Odet.

Elle est également très concernée par l'élaboration de votre document local d'urbanisme, outil majeur de mise en œuvre de la stratégie communale de développement. Aussi, j'ai le plaisir de vous adresser le document ci-joint qui, rappelant les enjeux bretons de l'aménagement de l'espace, pourra je l'espère apporter des éléments utiles à votre réflexion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Le Directeur de l'Aménagement et de la Solidarité

Sébastien HAMARD

PJ : Pour une gestion durable du foncier au service du développement de la Bretagne



CONSEIL RÉGIONAL DE BRETAGNE
283, avenue du Général Patton
CS 21101 - 35711 RENNES CEDEX 7
Tél. : 02 99 27 10 10 - Fax : 02 99 27 11 11
www.bretagne.fr

KUZUL RANNVRO BREIZH
283, bali ar Jeneral Patton
CS 21101 - 35711 ROAZHON CEDEX 7
PgZ : 02 99 27 10 10 - Plr : 02 99 27 11 11
www.rannvro-breizh.fr

BERNARD POIGNANT
PRESIDENT



QUIMPER  COMMUNAUTÉ

Dossier suivi par :
Eliza Quinio
Tél. 02 98 98 41 12

eliza.quinio
@mairie-quimper.fr

Assistante de direction :
Patricia Cam-Baron
Tél : 02 98 98 88 58

urbanisme
@mairie-quimper.fr

Monsieur le Maire de Clohars Fouesnant
Mairie de Clohars Fouesnant
Place de la mairie
29950 CLOHARS FOUESNANT

Quimper, le **25 FEV. 2014**

Objet : Avis de Quimper communauté sur le projet arrêté du PLU de Clohars-Fouesnant

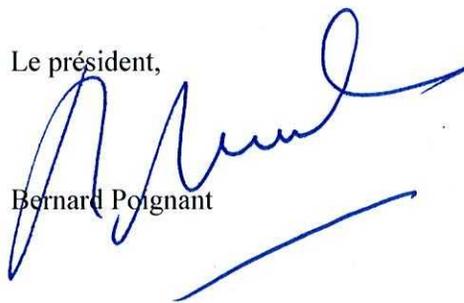
Monsieur le maire,

J'ai pris connaissance avec attention de votre projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du 17 décembre 2013.

Compte tenu du calendrier, le conseil de Quimper Communauté ne pourra émettre un avis dans le délai des trois mois impartis par l'article L. 123-9-1 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président,



Bernard Poignant



**Chambre de Métiers
et de l'Artisanat**

Finistère

Développement
Economique



Monsieur Le Maire
de CLOHARS-FOUESNANT
Place de la Mairie
29950 CLOHARS-FOUESNANT

N/REF. DE/YLM/AR/13
QUIMPER, le 29 janvier 2014

Monsieur Le Maire,

Nous avons bien reçu copie du projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après étude du document, la Chambre de Métiers & de l'Artisanat du Finistère vous informe qu'elle émet un avis favorable à ce projet.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

LE PRESIDENT

Michel GUEGUEN.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DU FINISTÈRE

Siège : 24, route de Cuzon - 29196 Quimper Cedex - Tél. : 02 98 76 46 46 - Télécopie : 02 98 95 88 41

5 rue, J. Daguerre - 29850 Gouesnou - Tél. : 02 98 02 73 55 - Télécopie : 02 98 41 46 06

Rue Jean Monnet - B.P. 136 - 29833 Carhaix-Plouguer Cedex - Tél. : 02 98 99 34 10 - Télécopie : 02 98 99 34 19

Rue J.F. Périou - Z.A.C. de la Boissière - 29600 Morlaix - Tél. 02 98 88 13 60 - Télécopie : 02 98 63 45 32

Site Internet : [http:// www.cm-finistere.fr](http://www.cm-finistere.fr) - Siret : 18290017500015 - APE 911 A

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.



Le Délégué Territorial

Monsieur Le Maire
Mairie de Clohars-Fouesnant
Place de la Mairie

29950 CLOHARS-FOUESNANT

Dossier suivi par : J. GUEDAS
Téléphone : 02 40 80 14 81

Objet : Révision du PLU de Clohars-Fouesnant
- Avis INAO sur projet arrêté le 17 décembre 2013 -

Vertou, le 22 mai 2014

Dossier suivi par M. René GLO, adjoint délégué

Monsieur Le Maire,

Nous avons examiné les documents que vous avez eu l'obligeance de nous adresser relatifs au projet de PLU révisé de la commune de Clohars-Fouesnant en particulier le PADD, les plans de zonage et les orientations d'aménagement qui s'y rapportent.

Le document arrêté en conseil le 17 décembre dernier s'écarte assez peu en définitive de l'avant-projet qui nous avait été communiqué en janvier 2013 et pour lequel nous vous avons fait connaître nos premières observations dans un courrier daté du 11 février 2013.

Hormis quelques ajustements portant sur le tracé des zones AUh du bourg (Kerjégu, Kerambourdiéc, Bromiou Bihan et Bromiou Vras, Ty Lutin), l'évolution principale tient à la fois dans une réduction et dans un redécoupage de la zone AUi de Menez St Jean / Minven avec un report de ce zonage du côté de Kerorian sur des terrains qui bénéficiaient initialement d'un zonage A. Ce basculement de 2,3 hectares est en partie lié à la création, juste à côté, d'une zone AUE d'1,15 hectare pour la construction d'un équipement public d'intérêt communautaire, en bordure de la route de Gouesnac'h.

Suite à notre entretien téléphonique d'hier, nous vous confirmons notre appréciation sur le fond relativement aux objectifs d'économie d'espace et de protection des terres agricoles ainsi que des sièges d'exploitation. Le projet qui s'appuie sur un bon diagnostic et sur un travail de terrain très fouillé traduit sans nul doute la volonté actuelle de la commune et des services associés d'optimiser le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et tout à la fois de contenir le phénomène d'étalement urbain pour ce qui est de la partie agricole et rurale du territoire.

Outre l'opération très ciblée de densification et de renouvellement urbain prévue sur le secteur du terrain de foot, au Sud de la mairie, le projet retient environ 12 hectares en zone 1AU pour développer l'habitat et les activités compatibles à court/moyen terme. A cela s'ajoute une enveloppe 2AU de 8,6 hectares pour le plus long terme.

INAO - Unité Territoriale Ouest

SITE DE NANTES
CHÂTEAU DE LA FREMOIRE
44120 VERTOU
TEL : 02 40 80 14 81 - TELECOPIE : 02 40 80 30 10
www.inao.gouv.fr

D'une manière générale, la délimitation des zones 1AU et 2AU nous paraît pertinente de même que les orientations d'aménagement qui les concernent. Notre principale réserve porte sur deux zones 2AUh qui ne figuraient pas dans l'avant-projet, d'une part celle de la route du Petit Bois (0,5 Ha), d'autre part celle de Kercadou (0,5 Ha) qui s'inscrivent l'une et l'autre très nettement à l'écart du bourg. Le tracé 2AUh se rapportant à ces deux secteurs ne relève pas, selon nous, de la logique d'économie d'espace qui a présidé à l'élaboration du reste du document. A tout prendre, un zonage 2AUi nous semblerait plus indiqué dans le premier cas de même qu'un zonage Ng dans le second cas.

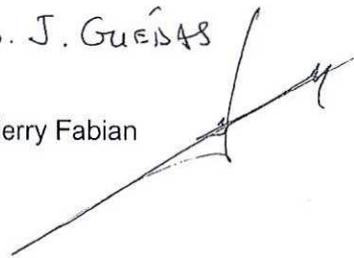
Par ailleurs, la partie agricole et rurale du territoire communal bénéficie assez largement d'un zonage A complété par un pastillage Ah (ou Nh) des lieux-dits et habitations isolées, avec un tracé resserré au plus près du bâti existant. Nous souhaitons que tout soit mis en œuvre pour que, à l'issue de la consultation publique, ce tracé ne soit pas étendu du côté des terres agricoles.

Ces précisions apportées, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos sentiments les plus respectueux.

Pour le directeur et par délégation
Le Délégué Territorial

P.O. J. GUÉBAS

Thierry Fabian



Copie pour information : DDTM 29, CA 29

INAO - Unité Territoriale Ouest

SITE DE NANTES
CHÂTEAU DE LA FREMOIRE
44120 VERTOU
TEL : 02 40 80 14 81 / TELECOPIE : 02 40 80 30 10
www.inao.gouv.fr

VILLE DE
BÉNODET

Bénodet, le 31 janvier 2014

Le Maire de Bénodet,

*
CP/SP/14-63



A

Monsieur Le Maire
Mairie
Place de la Mairie
29950 CLOHARS-FOUESNANT

Lettre recommandée avec A.R.

Vos ref. : 14.01

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et il appelle de ma part l'observation suivante :

- Absence de la servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux concernant :
 - La prise d'eau et les forages de Keraven
 - Les captages de Cheffontaines
 - Le forage de Guénodou

Tous ces périmètres sont partiellement sur le territoire de votre commune et doivent figurer sur votre P.L.U. au titre de servitudes.

Je vous joins les avis de l'hydrogéologue agréé concernant ces servitudes. Je les avais fournis au cabinet LEOPOLD lors d'une réunion de travail à la mairie de Clohars-Fouesnant.

Il est vrai que les dossiers de protection des captages sont en cours d'instruction et ne sont pas actés par un arrêté préfectoral, mais la réglementation prévoit l'obligation de tenir compte de ces études officielles.

En vous remerciant de prendre en compte cette observation,

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Le Maire,
C. PENNANECH

Le Maire,
Christian PENNANECH

P.J. : avis de l'hydrogéologue agréé sur :

- Prise d'eau et forages de Keraven
- Captages de Cheffontaines
- Forage de Guénodou