

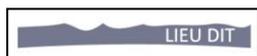


Maître d'ouvrage
Commune de CLOHARS FOUESNANT
Département du Finistère



Note de synthèse

**NOTE DE PRESENTATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (P.L.U)
EN VUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**



Sommaire

1	INFORMATIONS GENERALES	3
2	LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET	4
2.1	Rappels de la procédure	4
2.2	Contenu et objectifs du projet	5
2.3	Les grandes caractéristiques du plan au travers du projet de territoire	6
2.4	La traduction du projet d'aménagement et de développement durables au sein des différentes pièces du document de planification – la présentation du zonage et des incidences	13
3	LES EVOLUTIONS ENTRE LE POS ET LE PROJET DE PLU	19
3.1	Le bilan des surfaces	19
3.2	Analyse comparative selon la typologie des zones entre le P.O.S et le projet de PLU	20
3.3	Analyse spatiale entre le POS et le PLU	21
4	LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU	23
5	LE BILAN DE LA CONCERTATION	24
5.1	Le cadre réglementaire lié à la concertation	24
5.2	Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération de prescription	24
5.3	Les actions entreprises en matière de concertation	24

1 – INFORMATIONS GENERALES

1.1 - Désignation du Demandeur

Commune de CLOHARS FOUESNANT
Place de la Mairie
29950 CLOHARS FOUESNANT

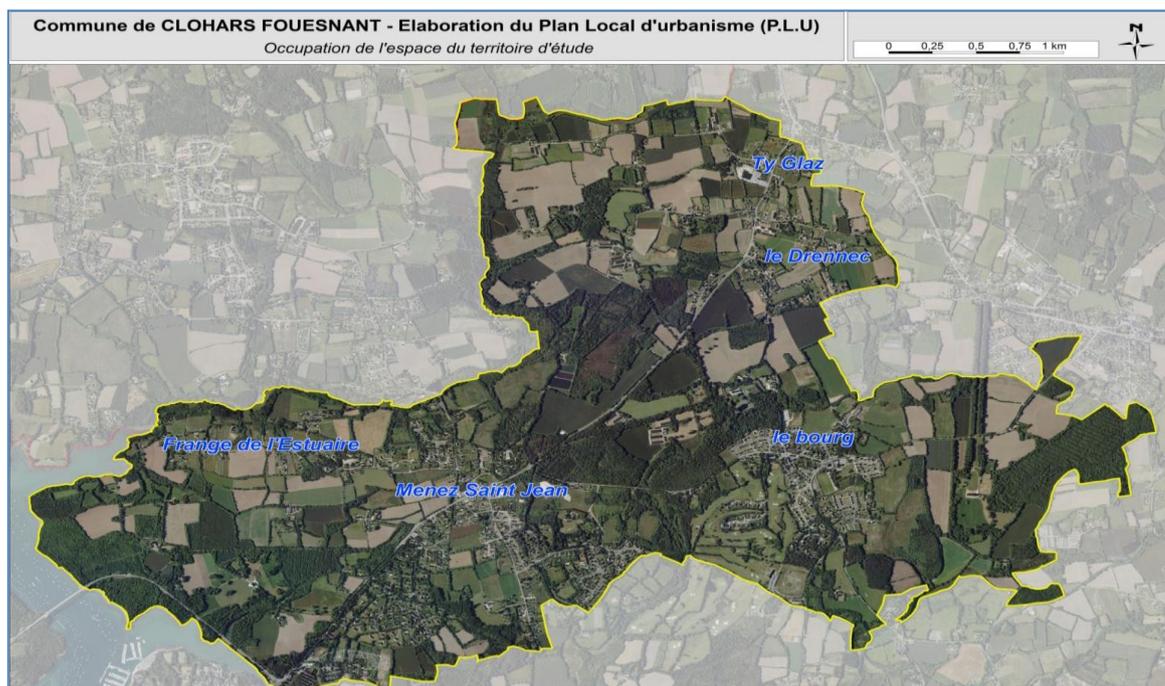
1.2 – Objet de la demande

Transformation d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) en un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

1.3 – Localisation du territoire d'étude

Riveraine de l'estuaire de l'Odet sur environ 3 kilomètres, la commune de CLOHARS FOUESNANT s'établit au Sud du département du Finistère, au cœur du Pays Fouesnantais.

D'une superficie de 1 302 hectares, la commune de CLOHARS FOUESNANT totalise au recensement INSEE mis à jour en juin 2012, une population de 2 156 habitants, soit une densité de 165,6 hts/km². Cette densité de population se révèle bien supérieure à la moyenne départementale, ce qui traduit, notamment, le caractère périurbain du territoire.

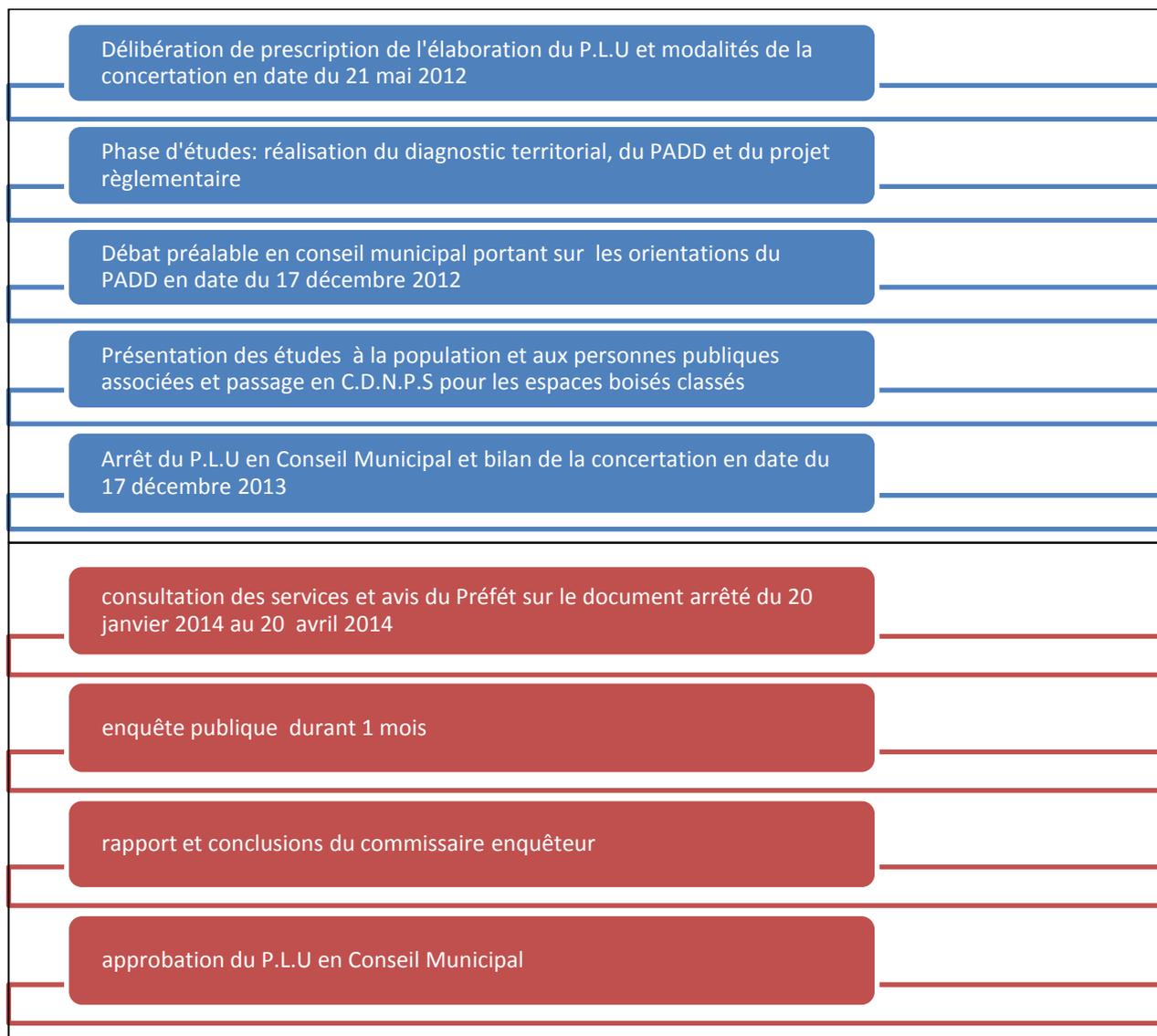


2 – LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

2.1 – Rappels de la procédure

La commune de CLOHARS FOUESNANT, par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2012, a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols, en vue de mettre en place un Plan Local d'urbanisme (P.L.U) sur l'ensemble du territoire communal.

La mise en place du P.L.U s'inscrit dans une procédure encadrée par le code de l'urbanisme et qui comporte 2 phases : la phase d'études et de concertation (en bleue) et la phase administrative (en rouge).



2.2 – Contenu et objectifs du projet

Le document de planification du P.L.U comporte les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation.
- Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (O.A.P).
- Les orientations d'Aménagement et de programmation.
- La partie graphique du règlement.
- La partie écrite du règlement.
- Les annexes (servitudes d'utilité publique, zonage d'assainissement collectif, ...).
- Les informations générales.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2012, la commune de CLOHARS FOUESNANT a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols, en vue de mettre en œuvre un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) sur l'ensemble de son territoire communal.

Aussi, cette délibération de prescription comporte deux orientations majeures :

- ⇒ D'une part la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les différentes réglementations applicables sur le territoire (notamment la loi Littoral, la loi d'Engagement National pour l'Environnement) et les documents supra communaux tels que le SCOT de l'Odette, le SAGE de l'Odette ou le P.L.H du Pays Fouesnantais.

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

2.3 – Les grandes caractéristiques du plan au travers du projet de territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) exprime le projet politique de la collectivité à court moyen et long terme, au travers de la définition d'orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme énoncées dans le P.A.D.D se déclinent de la manière suivante :

La philosophie du projet de territoire a évolué au cours du processus d'élaboration du document d'urbanisme, au gré notamment des évolutions règlementaires et supra communales et d'une prise de conscience communale de modérer la consommation foncière sur le territoire.

Les 5 orientations exposées ci-après constituent l'expression du projet politique de la commune. Il s'agit d'un document non technique, qui expose de manière simple et concise les orientations politiques de la collectivité à court, moyen et long terme, en matière d'aménagement du territoire.

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

- **Modérer la croissance démographique du territoire**
 - Considérant que la croissance démographique générée lors de la période 2000-2010 n'était pas soutenable, au regard notamment de la capacité d'accueil de la commune, la collectivité prévoit de modérer cette croissance démographique.
 - Il s'agit de favoriser une croissance annuelle de population de l'ordre de 1,80% contre 4% aujourd'hui, avec une prévision de 3 000 habitants à l'horizon 2030.
- **Anticiper le vieillissement de la population**
 - Entre 2000 et 2010, la commune a connu un accroissement de sa population âgée. Cette tendance devrait vraisemblablement se confirmer dans les années à venir.
 - Aussi, il s'agit de mettre en place les conditions nécessaires à l'accompagnement de cette population, au travers notamment de la réalisation de logements adaptés ou de la création de structures d'hébergement spécifique.
- **Asseoir la polarité du territoire en matière d'équipements publics**
 - La forte croissance de la population ces 20 dernières années sur la commune a nécessité la réalisation d'un certain nombre d'équipements publics, de manière à répondre aux besoins des habitants. Dans la mesure où la collectivité prévoit une population de 3 000 habitants à échéance 2030, il convient également de réfléchir à une programmation d'équipements, dans une logique communautaire de mutualisation des moyens.
 - Aussi, le P.L.U a réservé des emprises foncières au sein des principales polarités de la commune, de manière à favoriser l'implantation d'équipements communaux ou intercommunaux. Cette politique foncière se traduit notamment par la définition d'emplacements réservés.
- **Favoriser l'aménagement du numérique**
 - Le P.L.U s'attache à accompagner le développement du numérique sur le territoire. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation précisent les éléments garantissant le passage des fourreaux dédiés aux communications électroniques.

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

- Repenser le processus d'urbanisation sur le territoire dans une logique de réduction de la consommation d'espace
 - La commune de CLOHARS FOUESNANT est marquée par un développement résidentiel conséquent ces 20 dernières années et dont les impacts sur les espaces agricoles et naturels mettent en péril l'équilibre du territoire. 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 10,80 logts/ha, traduit un mode d'urbanisation fortement consommateur d'espace.
 - En rupture avec les pratiques urbanistiques passées, il s'agit de moins consommer d'espace pour l'habitat, de manière à assurer la pérennité des espaces agricoles et naturels.
 - Il convient également de mieux consommer le foncier disponible, au travers de formes urbaines plus denses et compactes. Il conviendra également de favoriser une densification urbaine par le biais d'un assouplissement des règles.
 - En dernier lieu, le projet de territoire vise à répartir l'offre foncière résidentielle, en fonction du niveau de structuration des pôles en termes d'équipements, de services, de commerces et d'infrastructures. De ce fait, les développements résidentiels des agglomérations du bourg et dans une moindre mesure de Menez Saint seront privilégiés.
 - En matière de mixité sociale, la commune s'engage à exploiter les dispositions de l'article L.123-1-16° de manière à prévoir dans les futures opérations d'habitat qu'elles soient publiques ou privées, un pourcentage de logements locatifs.
- Evaluer de manière cohérente les besoins en matière d'habitat en adéquation avec les perspectives démographiques
 - Cette orientation vise à établir une enveloppe de consommation foncière raisonnable pour l'habitat à échéance 2030, en lien avec les perspectives démographiques souhaitées par la collectivité et la capacité d'accueil du territoire en termes d'équipements et d'infrastructures.
 - Aussi, la consommation foncière pour l'habitat est évaluée à environ 27 hectares à échéance 2030, 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.
- Renforcer l'urbanisation de l'agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT
 - Cette orientation consiste à muscler les fonctions urbaines de l'agglomération du bourg en associant plusieurs axes de réflexion : l'accueil de nouvelles populations dans une logique de sobriété foncière et de diversification des formes urbaines, le renforcement du tissu économique local au travers notamment d'un développement de l'offre commerciale et la création d'un pôle tertiaire autour du golf de l'Odet, l'amélioration de la qualité de vie au travers notamment de la réalisation d'équipements et d'espaces publics, d'un développement des cheminements doux et d'un renforcement de la trame verte urbaine et périphérique.
 - Dans la perspective d'un renforcement des fonctions urbaines du bourg, la requalification du pôle sportif en un nouveau quartier de bourg associant habitat-équipements-commerces constitue une opportunité majeure.

→ En cohérence avec les caractéristiques topographiques, environnementales et paysagères du bourg, des extensions périphériques sont programmées dans une logique de proximité et de continuité vis-à-vis de l'urbanisation existante.

▪ Contenir le développement urbain de l'agglomération de Menez Saint Jean

→ Comportant un nombre significatif de constructions et doté d'une zone d'activités économiques de proximité, le site urbain de Menez Saint Jean a été qualifié d'agglomération au sens de la Loi Littoral. Ce site a d'ailleurs été identifié en tant qu'agglomération dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de l'Odet.

→ Dans le cadre d'un développement résidentiel équilibré, il s'agira de contenir l'urbanisation au sein de cette agglomération en donnant la priorité à la densification du tissu urbain et en proposant des extensions d'urbanisation mesurées (sites de Ty Touchard, Kerhall, Minven, Kercadou...) peu impactantes pour les espaces agricoles.

▪ Favoriser une stricte densification des espaces urbanisés qualifiés de hameaux et proscrire toute forme de mitage

→ Le territoire de CLOHARS FOUESNANT se caractérise par une urbanisation éclatée qui s'est notamment développée ces 40 dernières années, à la faveur des voies de communication ou d'opportunités foncières. Ce modèle d'urbanisation conduisant au mitage de l'espace rural, a d'ailleurs été encouragé, par les documents d'urbanisme antérieurs.

→ Consciente des effets pervers de ce modèle en matière de grignotage des espaces agricoles, d'extensions de réseaux ou de dégradations des paysages, la collectivité entend limiter l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitat, en dehors des agglomérations existantes (le bourg et Menez Saint Jean) et des continuités d'agglomérations (Prat Poullou en continuité de BENODET et Pont Coulouffant en continuité de PLEUVEN).

→ Sur la base des éléments jurisprudentiels, seuls les ensembles bâtis relativement importants et structurés pourront être densifiés, par le comblement de dents creuses. La collectivité ainsi retenue 7 sites sur le territoire communal.

→ Les ensembles bâtis diffus situés au sein des espaces naturels ou agricoles bénéficient d'un pastillage, sur le régime de l'article L.123-1-5-14° du code de l'urbanisme, de manière à permettre des évolutions bâtimementaires.

⇒ **Orientation 3 : Renforcer le développement économique de la commune en tant que pôle de proximité à l'échelle du Pays Fouesnantais**

▪ Confirmer le territoire en tant que secteur agricole de proximité

Il s'agit de préserver le potentiel agricole de la commune en accompagnant les mutations économiques nécessaires pour assurer la pérennité de cette activité traditionnelle. Cette orientation se traduit notamment par la protection du foncier agricole et le développement des activités de diversification.

▪ Favoriser l'extension du pôle d'activités de Menez Saint Jean dans une logique de développement économique équilibré du Pays Fouesnantais

La présence d'un tissu économique déjà existant et d'un positionnement stratégique au carrefour de plusieurs voies de communication structurantes constituent autant de facteurs stratégiques, dans la perspective d'un développement de la zone d'activités de Menez Saint Jean. Aussi, la

collectivité souhaite accompagner cette extension en réservant des emprises foncières destinées à accueillir des activités artisanales et de services.

- Préserver le potentiel économique au sein du pôle de Ty Glas
Bordant la RD n°34, le site urbain de Ty Glas est marqué par la présence de plusieurs activités économiques, dont la pérennité doit être assurée. Aussi, le P.L.U devra mettre en œuvre les conditions d'une préservation de ce potentiel économique.
- Mettre en œuvre les conditions d'un renforcement qualitatif de l'activité touristique sur le territoire
 - La commune de CLOHARS FOUESNANT constitue à l'échelle du Pays Fouesnantais un pôle touristique secondaire, en termes d'hébergement. Il s'agit dans le cadre du P.L.U de permettre un renforcement qualitatif de l'offre touristique, notamment au travers du développement du golf de l'Odet, en tant que pôle touristique majeur et d'une extension du site de loisirs de Prat Poullou.
 - La promotion du tourisme de nature (circuits randonnées et VTT, découverte du patrimoine architectural) constitue un axe de réflexion stratégique dans la perspective d'un développement touristique sur la commune.
- Affirmer l'attractivité commerciale et de services du pôle urbain de CLOHARS FOUESNANT
 - L'offre commerciale et de service étant une composante majeure de l'attractivité d'un centre bourg, il s'agira de renforcer cette offre au sein de la centralité de CLOHARS FOUESNANT, au travers notamment de la requalification du pôle sportif.
 - En tant qu'espace économique structurant, le golf de l'Odet, implanté au Sud du bourg, a vocation à accueillir des entreprises tertiaires (hôtellerie, résidences de tourisme, ...). Le P.L.U prévoit ainsi les emprises foncières nécessaires à son développement.

⇒ **Orientation 4 : Promouvoir une politique cohérente des déplacements dans une logique d'attractivité communale et intercommunale**

- Inscrire le territoire dans une logique durable des déplacements
 - La position charnière de la commune à l'interface entre l'agglomération quimpéroise, le littoral fouesnantais et le Pays Bigouden, offre des perspectives de développement en matière de transports collectifs.
 - Aussi, le P.L.U devra souhaite mettre en œuvre les conditions nécessaires pour favoriser les transports en commun au travers notamment d'un renforcement des agglomérations du bourg et de Menez Saint Jean et de la réservation d'emprises foncières pour la réalisation de dispositifs adaptés (aire de covoiturage...).
- Promouvoir un réseau viaire hiérarchisé et des traversées et entrées de bourg de qualité
 - La RD n°34 constitue un axe routier majeur assurant la liaison entre l'agglomération quimpéroise et le littoral fouesnantais. Aussi, afin d'éviter les perturbations sur cet axe, il conviendra d'y limiter fortement le développement l'urbanisation.
 - La commune de CLOHARS FOUESNANT constitue un territoire traversé, par des voies de communication fréquentées. Aussi, dans le cadre d'une valorisation paysagère et

environnementale, il s'agira d'une part, de préserver les perspectives visuelles à partir de ces axes et d'autre part d'y limiter l'urbanisation.

→ Concernant les entrées du bourg, la qualité paysagère de ces entrées ne devra pas être altérée par des opérations d'aménagement trop impactantes.

- Assurer la promotion et la valorisation des modes de circulation doux sur l'ensemble du territoire
 - Le territoire est jalonné par un réseau discontinu de cheminements doux, qui mérite d'être étoffé et complété, dans la perspective d'un développement des déplacements doux.
 - Aussi, il s'agira de mettre en œuvre des liaisons douces sécurisées d'une part, entre les principaux pôles urbains de la commune (le bourg-Menez Saint Jean ; le bourg-Ty Glas) et d'autre part, avec les bourgs des communes voisines (PLEUVEN, GOUESNAC'H et BENODET).
 - Cette valorisation des cheminements doux se décline également au travers de l'accessibilité des espaces naturels : le vallon de Kerandraon, les rives de l'Odet ou encore la liaison bourg-Cheffontaines.

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



- Mettre en œuvre la trame verte et bleue
 - Les préoccupations environnementales s'inscrivent dorénavant au cœur des politiques publiques. Il appartient aux documents de planification et de programmation de les traduire réglementairement.
 - La richesse environnementale et paysagère de la commune de CLOHARS FOUESNANT mérite d'être préservée par des protections réglementaires édictées par le P.L.U. Aussi, tout un panel de protections y figure, en fonction de la sensibilité des sites : les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, les zones humides, les espaces boisés classés, les espaces naturels communs constitutifs de la trame verte et bleue ou encore le repérage des talus et des haies.
- Assurer la pérennité des entités paysagères
 - La commune de CLOHARS FOUESNANT est marquée par une diversité paysagère remarquable alliant l'estuaire de l'Odet et ses anses, le bocage fouesnantais et les vallons.

- Dans le cadre du P.L.U, il s'agira d'assurer la pérennité paysagère de ces entités emblématiques en limitant l'urbanisation, en veillant au maintien des perspectives visuelles et en préservant les boisements les plus indicatifs.
- L'étalement urbain engendré ces dernières années sous l'effet d'un développement urbain soutenu peut conduire, en l'absence de coupures d'urbanisation, à la création de fronts urbains continus engendrant une perte de l'identité rurale de la commune. Aussi, en complément des coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du SCOT, le P.L.U prévoit, localement, des espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation.
- Promouvoir le patrimoine architectural, urbain et archéologique
Dans le cadre du P.L.U, il s'agira de préserver et de promouvoir le patrimoine architectural, urbain et archéologique présent sur le territoire.
- Valoriser les ressources naturelles
La préservation de la ressource en eau représente un enjeu majeur sur le territoire dans la mesure où il s'inscrit en bordure de l'estuaire de l'Odet et à l'interface de deux bassins versant. Le P.L.U devra ainsi mettre en œuvre les conditions nécessaires à la préservation de cette ressource, au travers de mesures appropriées.
- Prévenir les risques et les nuisances.

SPATIALISATION DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

une urbanisation équilibrée et matrisée

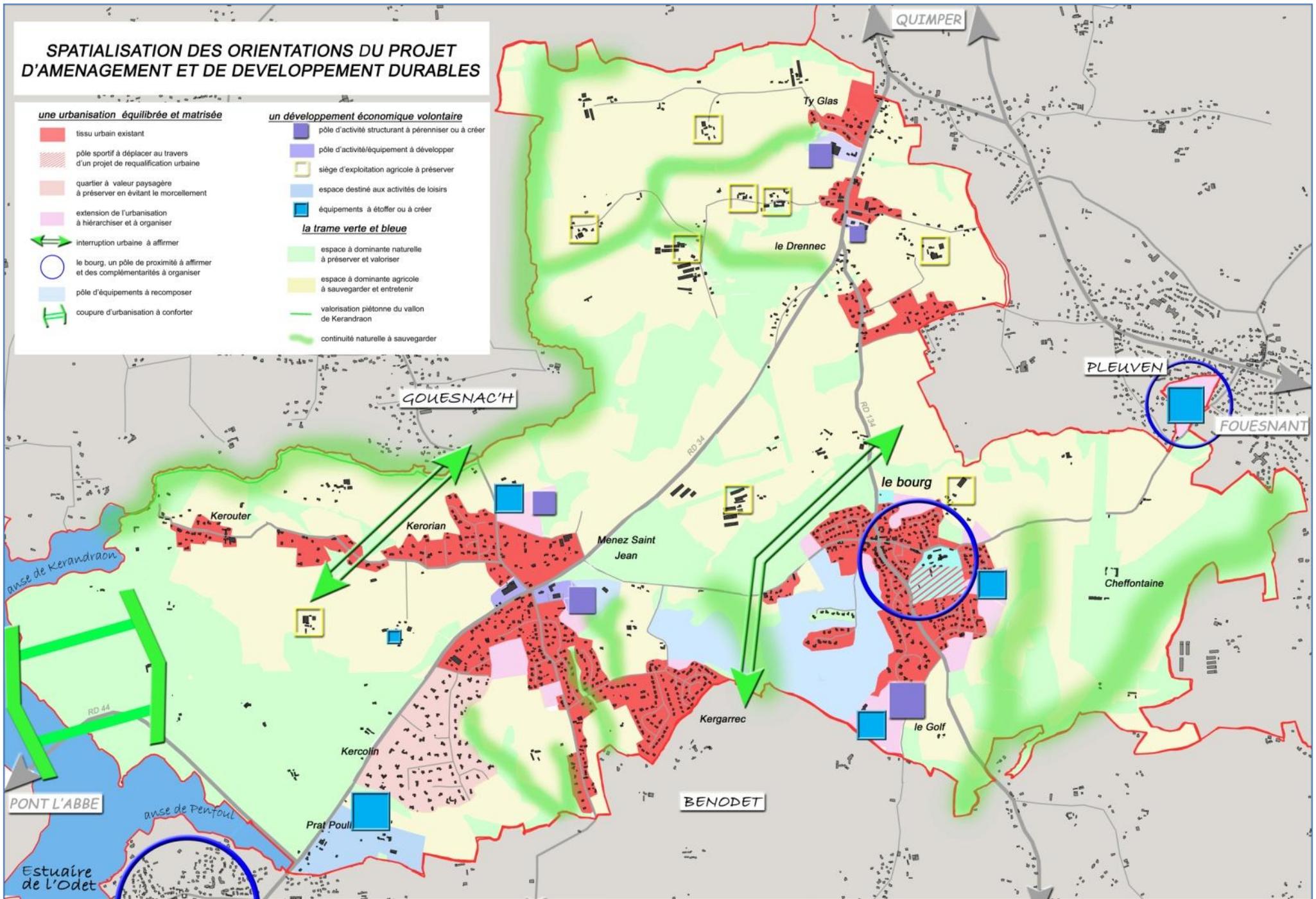
- tissu urbain existant
- pôle sportif à déplacer au travers d'un projet de requalification urbaine
- quartier à valeur paysagère à préserver en évitant le morcellement
- extension de l'urbanisation à hiérarchiser et à organiser
- ↔ interruption urbaine à affirmer
- le bourg, un pôle de proximité à affirmer et des complémentarités à organiser
- pôle d'équipements à recomposer
- H coupure d'urbanisation à conforter

un développement économique volontaire

- pôle d'activité structurant à pérenniser ou à créer
- pôle d'activité/équipement à développer
- siège d'exploitation agricole à préserver
- espace destiné aux activités de loisirs
- équipements à étoffer ou à créer

la trame verte et bleue

- espace à dominante naturelle à préserver et valoriser
- espace à dominante agricole à sauvegarder et entretenir
- valorisation piétonne du vallon de Kerandraon
- continuité naturelle à sauvegarder



2.4 – La traduction du projet d’Aménagement et de Développement Durables au sein des différentes pièces du document de planification – La présentation du zonage et des incidences

Le Plan Local d’Urbanisme mis en œuvre présente un zonage qui traduit les différentes orientations du P.A.D.D :

⇒ *Un développement urbain centré sur l’agglomération*

Le projet de territoire porté par la collectivité a pour ambition de favoriser un développement urbain centré sur l’agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT. En effet, ce pôle urbain rassemblant la majeure partie des équipements, services et commerces sur le territoire, doit constituer l’élément fédérateur et structurant du territoire, dans la perspective d’un bourg dynamique et convivial.

Cette volonté politique se traduit par un renforcement de l’offre résidentielle au sein et en périphérie de l’agglomération du bourg.

En effet, cette offre résidentielle, s’élevant à près de 16,32 hectares répartis entre les potentiels de densification et les secteurs d’urbanisation à court, moyen et long terme, représente près de 58% du potentiel foncier.

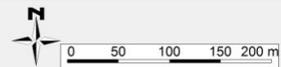
Au-delà de ces potentiels fonciers importants, la collectivité entend également promouvoir une diversification des fonctions urbaines au sein et en périphérie de l’agglomération du bourg.

En second lieu, le déplacement du terrain de football offre des perspectives intéressantes pour la création d’un quartier mixte associant de l’habitat, des équipements et des commerces. Dans la perspective de ce déplacement, la collectivité a défini une zone de développement en périphérie Est de l’agglomération, pour l’implantation d’un nouveau pôle sportif. Cette emprise foncière communale permettra d’accueillir des équipements publics, notamment sportifs.

En dernier lieu, le SCOT de l’Odet a identifié le golf de l’Odet en tant qu’espace économique structurant en matière d’activités tertiaires. Aussi, le P.L.U prévoit une emprise foncière de près de 5 hectares, aux abords immédiats de l’agglomération et du golf, pour l’implantation d’entreprises tertiaires. L’implantation espérée d’entreprises tertiaires, notamment touristiques en accompagnement du golf de l’Odet, permettra de générer localement des emplois et de dynamiser le tissu économique local.

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

Localisation des secteurs à urbaniser à dominante d'habitat au sein et en périphérie de l'agglomération du bourg



⇒ Un développement urbain mesuré sur Menez Saint Jean

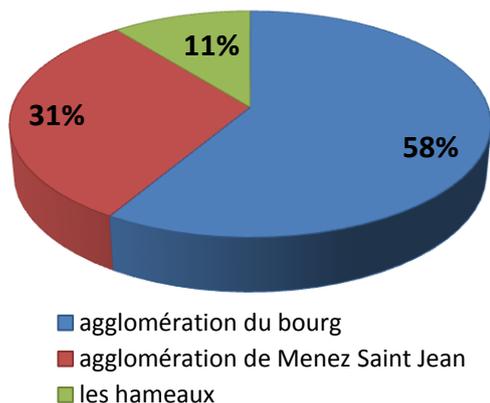
La collectivité souhaite modérer le développement urbain du pôle de Menez Saint Jean, pour l'habitat. Aussi, les surfaces destinées à l'habitat futur sont plus contenues qu'au bourg et s'inscrivent sur une programmation à moyen et long terme.



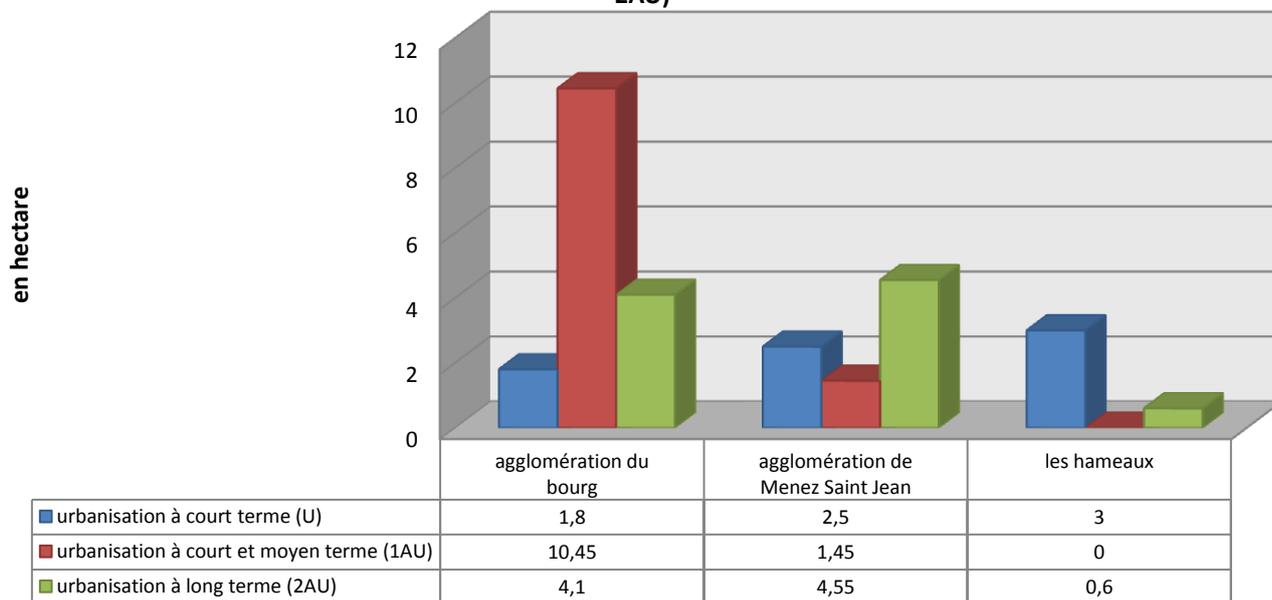
⇒ *La répartition des potentiels fonciers*

Les illustrations présentées ci-dessous soulignent la répartition de l'offre foncière à vocation résidentielle au projet de P.L.U. Aussi, cette répartition traduit clairement l'objectif exprimé par la collectivité, dans le cadre de son projet de territoire, au travers notamment d'un renforcement de l'agglomération du bourg, ainsi que la modération du développement résidentiel de Menez Saint Jean et enfin la limitation de l'offre foncière à vocation d'habitat au sein des hameaux.

répartition de l'offre foncière à vocation résidentielle au projet de P.L.U



Répartition des potentiels fonciers à vocation d'habitat selon les catégories d'espaces (U, 1AU, 2AU)



⇒ *Une intensification des densités des projets*

Sur la base des prescriptions édictées par le SCOT de l'Odet, le PLU doit prendre en compte la densité dans le cadre des futurs projets urbains.

Aussi, la densité brute sera prise comme indicateur de référence dans la rédaction des différents documents, dans la mesure où elle tient compte réellement des emprises prélevées sur l'espace agricole. Aussi, seront comptabilisées les emprises destinées aux voiries et espaces publics et dédiées à l'opération. Les espaces à déduire éventuellement seront ceux destinés à accueillir une population qui dépasse les usagers du quartier (équipement communal, espace public d'intérêt communal).

Une gradation sera faite en matière de densité urbaine, en fonction de la localisation des sites, permettant ainsi de respecter les typologies environnantes.

- Site en cœur de bourg : 18 logts/ha en densité brute
- Site en extension urbaine : 14 logts/ha en densité brute
- Site de sensibilité : 10 logts/ha.

⇒ *Les incidences du P.L.U sur l'environnement et les milieux naturels et agricoles*

▪ L'hydrologie

Les orientations du P.L.U expriment, la nécessité de lutter contre l'imperméabilisation des sols, par de nouvelles prescriptions, visant à favoriser l'importance des espaces libres en pleine terre, dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement.

Le P.L.U a également pris en compte l'ensemble des zones humides inventoriées sur la commune de CLOHARS FOUESNANT. Aussi, un zonage spécifique (Nzh) ainsi que des dispositions particulières ont été édictés, de manière à préserver ces ensembles naturels d'intérêt écologique.

Les principaux cours d'eau localisés sur la commune (Moulin du Lenn, Anse du Petit Moulin...) et leurs abords sont classés dans des zonages (N ou Nzh), assurant la protection des continuités écologiques.

En outre, le projet de P.L.U prévoit de manière systématique des zones tampon à l'interface entre les cours d'eau et les secteurs de développement urbain classés en AU, de manière à éviter une pollution des cours d'eau.

▪ La ressource en eau

La commune de CLOHARS FOUESNANT, parallèlement à l'élaboration de son P.L.U, a entrepris la réalisation d'une étude de zonage d'assainissement et d'un schéma directeur des eaux pluviales.

Aussi, l'étude de zonage d'assainissement a permis de déterminer les zones vouées à l'assainissement collectif et celles vouées à l'assainissement non collectif. Cette étude a également permis de revoir et d'adapter les solutions sur certains secteurs de la commune.

La conclusion de cette étude met ainsi en lumière que les prévisions démographiques et résidentielles programmées dans le P.L.U de CLOHARS FOUESNANT sont compatibles avec l'ouvrage d'épuration futur de Moulin du Pont.

Concernant le schéma directeur des eaux pluviales, il s'agit de gérer de manière globale la problématique des eaux pluviales sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT.

En dernier lieu, le périmètre de captage de Roud Guen localisé en portion Nord-Est du territoire communal constitue une servitude résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine figurant dans les annexes du P.L.U. A cet effet, le P.L.U, au travers du zonage, assure la protection de la ressource en eau.

▪ Les milieux naturels

La commune de CLOHARS FOUESNANT, au travers de la mise en place de son document d'urbanisme, participe à la préservation des milieux naturels.

En effet, les zones naturelles inscrites au projet de P.L.U couvrent près de 520 hectares contre seulement 232 hectares au P.O.S, soit un accroissement de près de 124%.

Aussi, les vastes entités naturelles boisées, l'ensemble des zones humides ainsi que les rives de l'estuaire de l'Odet ont fait l'objet d'un classement au titre des espaces naturels, soit par le biais d'un zonage N classique, soit par le biais d'un classement NzH, soit au travers d'un classement au titre des espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

Parallèlement à ces différents zonages, le P.L.U prévoit également d'autres dispositions visant à assurer la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de la commune. Il s'agit notamment :

- du classement au titre des espaces boisés classés (Articles L.130-1 et L.146-6 du code de l'urbanisme) des principales entités boisées de la commune ;
- du classement au titre de l'article L.123-1-5-7° des haies et talus les plus significatifs d'un point de vue environnemental, paysager et hydrologique. A ce titre, près de 90 kilomètres de haies et talus ont été identifiés sur le territoire communal ;
- du classement au titre de l'article L.123-1-5-7° des éléments paysagers à renforcer ou à créer. Il s'agit notamment des secteurs sensibles (bordure de la RD n°34 et Prat Poullou) pour lesquels des mesures apparaissent nécessaires afin d'accompagner des opérations d'aménagement. A cet effet, un maintien ainsi qu'un renforcement du végétal sera exigé ;
- du classement en espace naturel à aménager, d'un bosquet en cœur de bourg de CLOHARS FOUESNANT. Il s'agit de valoriser ce site naturel en l'aménageant et l'ouvrant au public ;
- du classement en espace golfique (Ng) d'une friche agricole dans le secteur de Kercadou. La valorisation de cette friche agricole permettra ainsi de limiter la prolifération d'espèces invasives.

▪ Les milieux agricoles

La commune de CLOHARS FOUESNANT entend dans le cadre de son P.L.U préserver le potentiel agricole sur son territoire en définissant une vaste zone classée en A. Il s'agit de protéger les principaux secteurs agricoles de la commune, notamment l'espace agricole située au Nord-Ouest du territoire communal. Il en va de même pour les principaux vergers encore exploités sur la commune.

De ce fait, aucune zone d'urbanisation future n'est envisagée, d'une part en portion Nord-Ouest du territoire communal et d'autre part dans les sites accueillant des vergers.

La pérennité des exploitations agricoles encore présentes sur le territoire est assurée grâce à la préservation du foncier agricole et à l'éloignement des secteurs constructibles des sièges d'exploitation.

En termes de surfaces agricoles, on constate que la zone exclusivement destinée à l'activité agricole couvre sensiblement la même emprise que la surface agricole utile, soit environ 550 hectares.

En dernier lieu, il convient de préciser que le règlement de la zone A permet également une diversification de l'activité agricole au travers notamment des possibilités de valorisation du patrimoine bâti, en vue de la réalisation de gîtes.

3 – LES EVOLUTIONS ENTRE LE POS ET LE PROJET DE PLU

3.1 – Le bilan des surfaces

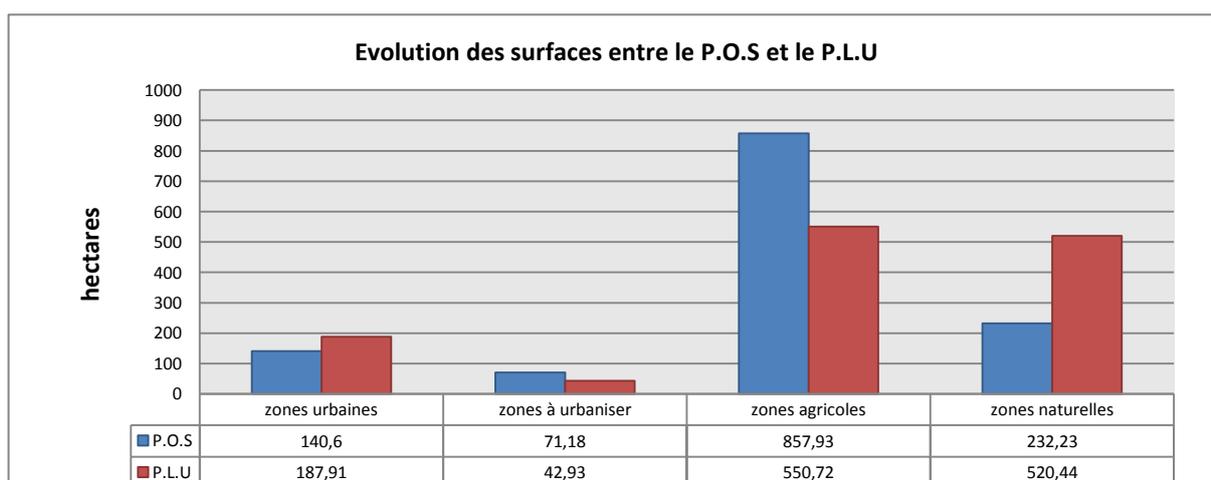
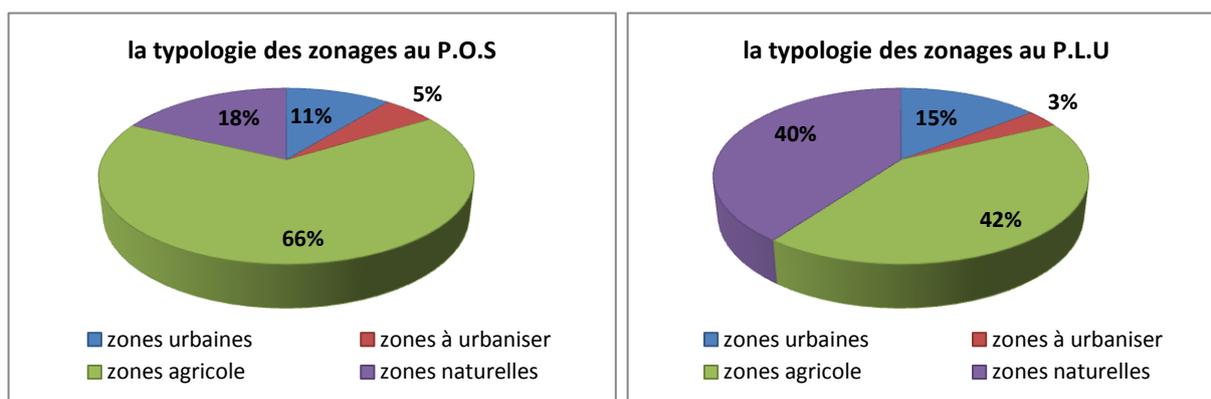
Le tableau de synthèse ci-dessous fait état du bilan des surfaces, entre le P.O.S et le projet de P.L.U.

<i>Le P.O.S en vigueur</i>		<i>Projet de PLU arrêté</i>	
secteur	surface en ha	secteur	surface en ha
UHa	8,65	Uha	7,04
Uhb	9,75	Uhb	9,94
UHc	119,41	UHc	117,13
Ui	2,85	Uhd	31,98
		Ui	5,78
		Uis	0,99
		UL	12,64
		ULa	2,41
sous total U	140,66	Sous total U	187,91
1NAb	5,20	1AUhb	6,64
1NAc	28,96	1AUhc	5,37
1NAi	3,17	1AUe	10,40
1NAL	23,41	1AUL	2,65
1Nat	2,17	1AUt	5,22
2NA	1,20	2AUh	9,08
2NAI	7,07	2AUi	3,57
Sous total NA	71,18	Sous total AU	42,93
NC	825,81	A	528,45
NCp	32,12	Ah	22,27
Sous total NC	857,93	Sous total A	550,72
ND	173,00	N	127,76
NDc	21,18	Na	0,88
NDg	38,05	Ng	39,59
		Nh	12,87
		Nm (uniquement sur le domaine public fluvial)	-
		Nn	0,99
		Ns	182,95
		Nzh	155,40
sous total N	232,23	Sous total N	520,44
Superficie commune	1302,00	Superficie commune	1302,00
Espace boisé classé	176,00 ha	Espace boisé classé	156,38 ha

3.2 – Analyse comparative selon la typologie des zones entre le P.O.S et le projet de P.L.U

L'analyse comparative entre le P.O.S et le P.L.U, en matière de typologie de zonage, traduit la volonté de la collectivité d'inscrire le projet de territoire dans une perspective de préservation des espaces naturels et agricoles et de modération de la consommation foncière.

En effet, les différents graphiques présentés ci-après illustrent clairement cet objectif de modération de la consommation foncière, de lutte contre l'étalement urbaine et de préservation de la trame verte et bleue.



Ainsi, cette évolution est décrite dans le point ci-après :

- Les zones urbaines représentent ainsi 15% de la surface de la commune au P.L.U, contre 11% au P.O.S. Cet accroissement de la zone U de l'ordre de 47 hectares s'explique par l'intégration au sein de la zone urbaine des surfaces bâties entre 1998 et 2013. Ces emprises foncières bâties correspondent approximativement à la consommation foncière observée sur cette même période sur le territoire communal.
- Les zones à urbaniser couvrent au P.L.U seulement 3% du territoire communal, contre 5% au P.O.S. Cette réduction significative des surfaces à urbaniser s'inscrit dans l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Les zones agricoles sont marquées par une forte diminution passant de 66 à 42 % entre le P.O.S et le P.L.U. Cette baisse résulte notamment d'un transfert d'emprises agricoles au profit notamment des espaces naturels, sous l'effet d'une meilleure prise en compte des

préoccupations environnementales (les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ou encore les continuités écologiques). Elle résulte également du projet d'extension du golf de l'Odet qui s'effectue au détriment de la zone NC du POS. En dernier lieu, on peut néanmoins constater que la zone Agricole du PLU qui constitue environ 550 hectares est sensiblement équivalente à la surface agricole utilisée (544 hectares).

→ Les zones naturelles connaissent un accroissement significatif entre le P.O.S et le P.L.U passant ainsi de 18 à 40%. Cette évolution résulte notamment d'un transfert non négligeable de zones d'urbanisation futures vers la zone naturelle (Kercadou). Elle découle également d'un basculement d'emprises agricoles à forte sensibilité paysagère et écologique vers la zone naturelle.

3.3 – Analyse spatiale entre le POS et le PLU

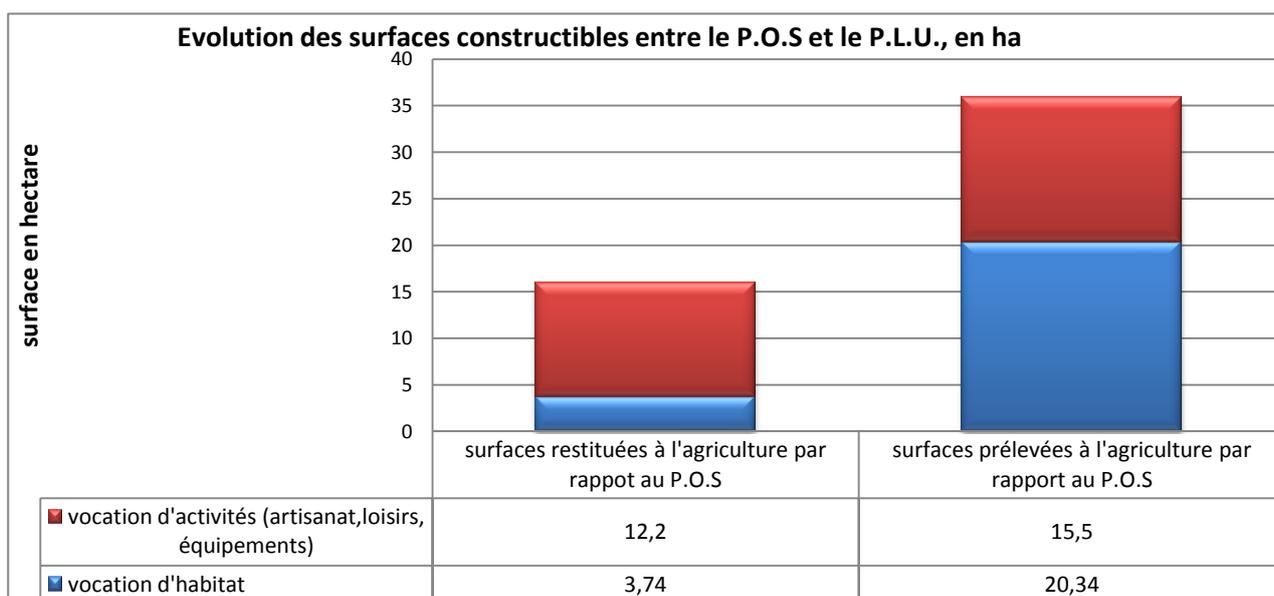
L'analyse comparative des surfaces constructibles disponibles entre le Plan d'Occupation des Sols en vigueur et le Plan Local d'Urbanisme en projet, constitue un indicateur important, afin de mesurer la prise en compte des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Aussi, sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, le bilan des surfaces est déficitaire, à savoir que les surfaces prélevées sont plus importantes que les surfaces restituées, vis-à-vis des espaces naturels et agricoles.

Ce bilan foncier mérite d'être nuancé, dans la mesure où le P.O.S en vigueur dispose d'un potentiel foncier pour l'habitat très modeste, ce qui nécessite de définir de nouveaux secteurs de développement urbain.

En outre, on peut souligner que les emprises foncières destinées aux activités économiques (pôle tertiaire au tour du Golf de l'Odet) ou aux équipements structurants (caserne de pompiers) revêtent d'un intérêt communautaire. Aussi, il conviendra, dans une logique territoriale de répercuter cette consommation foncière future à l'ensemble du territoire communautaire.

Toutefois, on peut souligner une volonté de la collectivité de déclasser un certain nombre de sites constructibles vis-à-vis du POS, notamment en matière d'activités de loisirs.

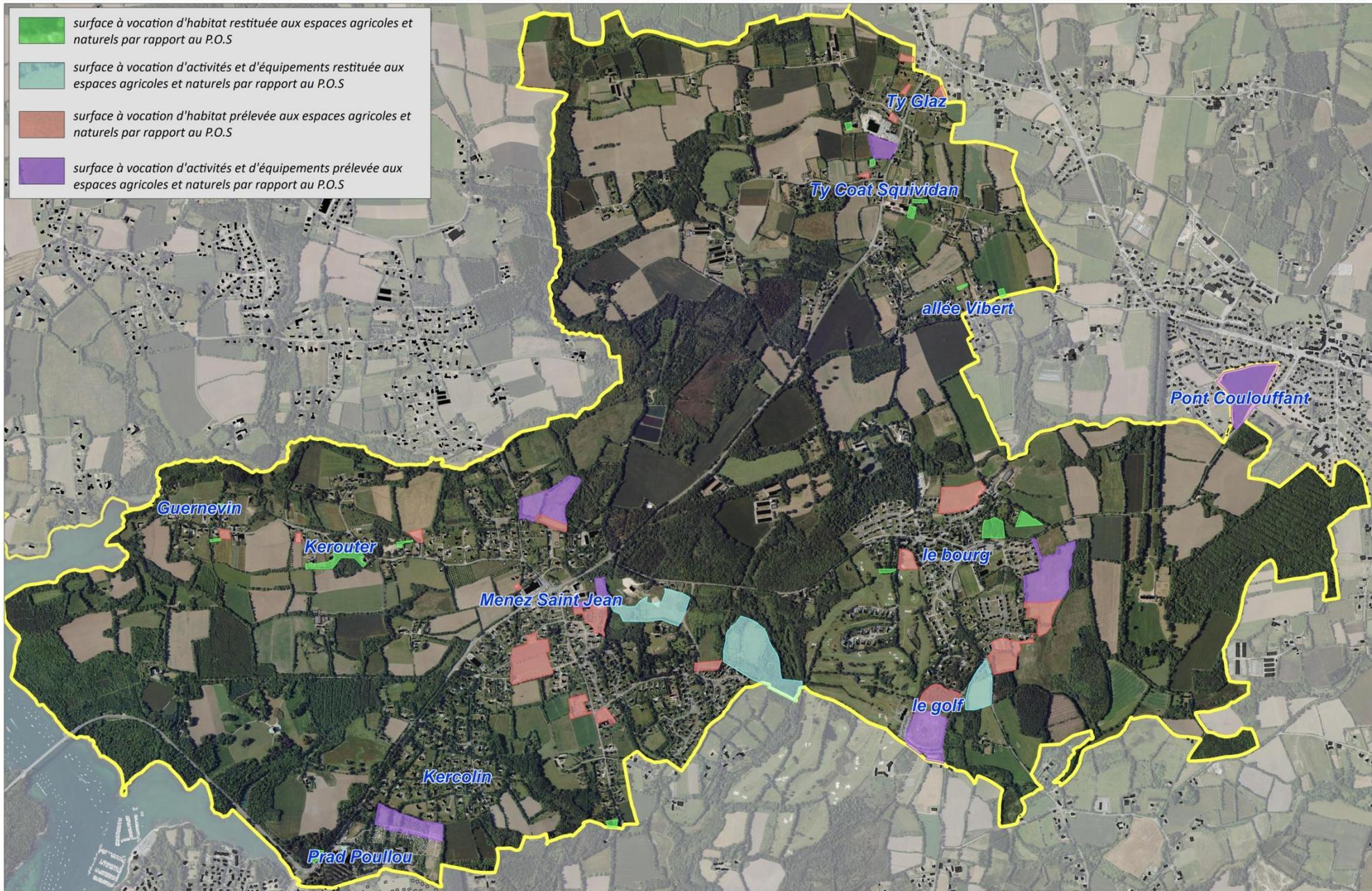


Commune de CLOHARS FOUESNANT - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Evolution des surfaces constructibles entre le P.O.S et le projet de P.L.U



0 0,25 0,5 0,75 1 km



4 – LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU

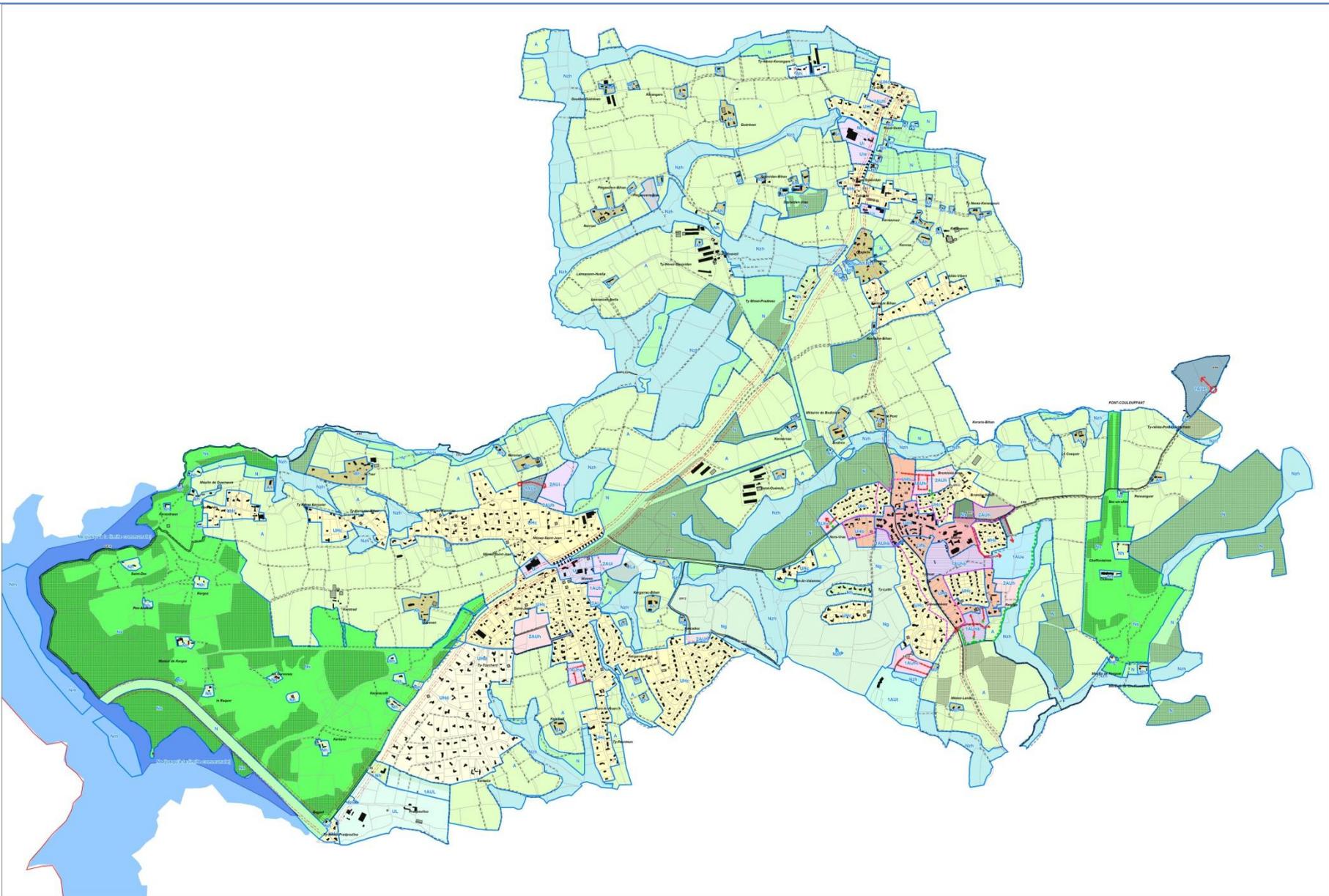
P.L.U
PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CLOHARS FOUESNANT

REGLEMENT : PARTIE GRAPHIQUE

Règlement présenté par délibération du C.M. n° 17 mai 2012
 Décret préfectoral approuvé en C.M. n° 17 novembre 2012
 PLU arrêté par délibération du C.M. n° 17 novembre 2012
 PLU révisé par délibération du C.M. n° 17 novembre 2012
 PLU révisé exécutoire le 17 novembre 2012

- LEGENDE**
- Limites du territoire communal
 - Limites de section
- ZONES URBAINES**
- U1a Zone d'habitat, densité forte, en centre urbain
 - U1b Zone d'habitat, densité moyenne, en centre urbain ou disséminé
 - U2 Zone urbaine, densité moyenne à forte, en centre disséminé
 - U3 Zone urbaine résidentielle à caractère d'habitat - densité faible
 - U4 Zone urbaine destinée aux équipements publics
 - U5 Zone urbaine destinée aux équipements commerciaux
 - U6 Zone urbaine destinée au développement pour les activités économiques
 - U7 Zone urbaine destinée aux équipements de services et de bureaux
 - U8 Zone urbaine destinée aux équipements de loisirs récréatifs - sans bâtiment
- ZONES A URBANISER**
- UA1a Zone à urbaniser à court et moyen terme, densité forte à moyenne
 - UA1b Zone à urbaniser à court et moyen terme, densité moyenne
 - UA2 Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'équipement
 - UA3 Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'équipement de loisirs récréatifs
 - UA4 Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation de bureaux, de services et de tourisme
 - UA5 Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat disséminé à une modification du P.L.U.
 - UA6 Zone à urbaniser à moyen et long terme à vocation d'activités économiques
- ZONES AGRICOLE**
- A1 Zone agricole à protéger
 - A2 Zone agricole au sein de la zone agricole
- ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**
- N1 Zone à destination forestière
 - N2 Zone à destination naturelle protégée des aménagements légers
 - N3 Zone naturelle à vocation patrimoniale ou culturelle
 - N4 Zone naturelle au sein de la zone naturelle
 - N5 Zone naturelle au sein du domaine public fluvial
 - N6 Site archéologique de type 1
 - N7 Espace remarquable du littoral au titre de l'article L. 146-6 du code de l'aménagement du territoire
 - N8 Zone humide à protéger

- AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES (A COMPLETER)**
- Parcelles cadastrales
 - Parcelles cadastrales par rapport à l'état des modes d'habitat existants hors agglomération
 - Changement d'affectation à vocation au titre de l'article L. 123-1-5° du C.U.
 - Murs, haies ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du C.U.
 - Element patrimonial à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du C.U.
 - Element bâti à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du C.U.
 - Espaces libres réservés au titre des articles L. 123-1-4° et L. 146-6 du C.U.
 - Equipement existant et autorisé de l'habitat
 - Parcelles de mise en œuvre en application de l'article L. 123-1-10° du C.U.
 - Site archéologique de type 2 soumis à l'archéologie préventive
 - Parcelles affectées à l'habitat existant ou autorisé
 - Parcelles de commune voisine



5 – LE BILAN DE LA CONCERTATION

5.1 – le cadre réglementaire lié à la concertation

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, « *le Plan Local d'urbanisme fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée au II en arrête le bilan.* »

5.2 – les modalités de la concertation inscrites dans la délibération de prescription

La délibération de prescription de l'élaboration du P.L.U du 21 mai 2012 comportait les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation fixés par le Conseil Municipal. Il s'agit de :

- ⇒ L'organisation d'une réunion publique avant l'arrêt du projet de PLU,
- ⇒ L'organisation d'une exposition permanente en mairie,
- ⇒ La mise à disposition en mairie d'un cahier d'observations, aux heures habituelles d'ouverture,
- ⇒ La rencontre du Maire ou de l'Adjoint délégué à l'urbanisme sur rendez-vous,
- ⇒ Un article sur le site internet de la commune.

5.3 – les actions entreprises en matière de concertation

Les actions entreprises par la commune de CLOHARS FOUESNANT dans le cadre de la concertation résultant de l'élaboration du P.L.U sont les suivantes :

- ⇒ L'organisation d'une réunion publique de présentation du PADD et sa traduction réglementaire le 19 février 2013 à la salle socio culturelle de CLOHARS FOUESNANT. A cette occasion, près de 90 personnes se sont déplacées.
- ⇒ L'organisation d'une exposition en mairie présentant des panneaux d'information :
 - 1 panneau portant sur la procédure, le cadre réglementaire et le contenu du PLU,
 - 1 panneau portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - 2 panneau portant sur les documents graphiques du PLU (les plans de zonage)
- ⇒ La mise à disposition sur le site internet de la commune du document de présentation de la réunion publique et du PADD,
- ⇒ La réalisation de 2 permanences, les 11 et 13 mars 2013. A cette occasion, 13 personnes se sont déplacées.
- ⇒ La mise à disposition d'un registre d'observations, dans le hall de la mairie,
- ⇒ L'analyse des courriers des particuliers.
- ⇒ Des informations dans le bulletin d'information communal ;