



Commune de CLOHARS-FOUESNANT

Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

B – NOTE DE PRESENTATION NOTIFIEE AUX SERVICES DE L'ETAT ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



13 rue des Lavoirs, 56100 Lorient
06-83-49-70-62
michelle.tanguy56@orange.fr



06 75 37 14 00
Siret : 814 178 456 00014

Table des matières

1. CONTEXTE ET OBJETS DE LA MODIFICATION	2
2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE	3
3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	4
4. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS	5
4.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de menez saint-jean et elaboration d'une oap.....	5
4.2 classement d'une partie de la zone 1aue de la route de gouesnac'h en zone 1aui et modification de l'oap en consequence	13
4.3 Suppression des emplacements réservés n°1, n°10 et n°7 et des tracés indicatifs de voirie figurant au règlement graphique en lien avec ces deux emplacements réservés	16
4.4 Ajustement des éléments d'interet paysager répertoriés au plu	19
4.5 Modifications du règlement écrit.....	20
4.6 Modification du rapport de présentation	26
5. ANNEXE	30

1. CONTEXTE ET OBJETS DE LA MODIFICATION

Le PLU de la commune de Clohars-Fouesnant a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 3 novembre 2015.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires ainsi qu'aux projets d'aménagement que souhaitent développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Afin de poursuivre le développement de la commune et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements du PLU en passant par une procédure de modification de droit commun.

La présente procédure est la première évolution apportée au document d'urbanisme.



La modification vise à permettre

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Menez Saint-Jean
- La création d'une nouvelle OAP sur le secteur de Menez Saint-Jean ouvert à l'urbanisation à l'occasion de la présente procédure
- Le classement d'une partie de la zone 1AUe non occupée par le centre de secours intercommunal en zone 1AUi et la modification de l'OAP en conséquence
- La suppression des emplacements réservés n°1, n°7 et n°10
- La suppression de la matérialisation d'accès figurant au règlement graphique pour des opérations déjà réalisées
- L'ajout d'éléments du paysage à préserver dans le lotissement de Kercolin
- La modification de l'article UL 10 afin de permettre aux équipements de sports et de loisirs d'accueillir certaines structures nécessitant des hauteurs supérieures.

2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Art. L153-31 du code de l'urbanisme : *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

A noter : l'article L153-31 du code de l'urbanisme dans sa version aujourd'hui en vigueur précise que conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi.

Ainsi c'est bien cette version antérieure à la loi du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » qui est reproduite ci-dessus. Concrètement, cela signifie que le PLU de Clohars-Fouesnant ayant été approuvé le 3 novembre 2015, une zone 2AU peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU dans les 9 ans suivant son approbation, donc jusqu'au 3 novembre 2024. Au-delà, cette ouverture devrait être réalisée par révision du PLU.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme : *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Les modifications envisagées du PLU de Clohars-Fouesnant :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou une d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, **la procédure de modification est bien adaptée au projet.**

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme : *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme : *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

La modification du PLU portant notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Ménez Saint-Jean, dans sa délibération du 31/03/2022 le Conseil Municipal a justifié l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (voir annexe 1).

Article L104-3 du Code de l'Urbanisme : *sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.*

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnemental ou actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après examen au cas par cas (le total des surfaces modifiées étant supérieur à 5 ha)

3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

- Délibération motivée du conseil municipal de Clohars-Fouesnant du 31/03/2022 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (annexe 1)
- Elaboration technique du projet de modification
- Le dossier établi dans le cadre la présente modification comporte une évaluation environnementale soumise à l'avis de la MRAe (avis rendu sous 3 mois)
- Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.
- Enquête publique régie par les dispositions prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.
- Approbation de la modification par délibération du conseil municipal (après modification éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et des conclusions du commissaire enquêteur)

4. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

4.1 OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUI DE MENEZ SAINT-JEAN ET ELABORATION D'UNE OAP

Présentation de la modification et du site

◆ Localisation du projet

L'organisation urbaine du territoire de Clohars-Fouesnant fait émerger deux pôles principaux aux fonctions complémentaires :

- l'agglomération du bourg
- l'agglomération de Menez Saint-Jean.

L'agglomération de Menez Saint-Jean occupe une position de carrefour à l'intersection de voies structurantes dont la RD n°34 qui est l'axe stratégique de desserte du Pays Fouesnantais. Cette position de carrefour a favorisé depuis les années 80, l'implantation d'entreprises artisanales aux abords du giratoire dont la zone Ui de Menez-Saint-Jean.

La zone 2AUi de Menez Saint-Jean, concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation se situe à l'ouest de la commune de Clohars-Fouesnant et à l'Est de l'agglomération de Menez Saint-Jean.

La zone 2AUi, localisée dans le prolongement Est de la zone Ui de Menez Saint-Jean, s'étend sur une surface de 1,3 ha et est accessible depuis la route de Nors-Vras (axe bourg/agglomération de Menez Saint-Jean). A l'échelle locale, cette route constitue une voie structurante.

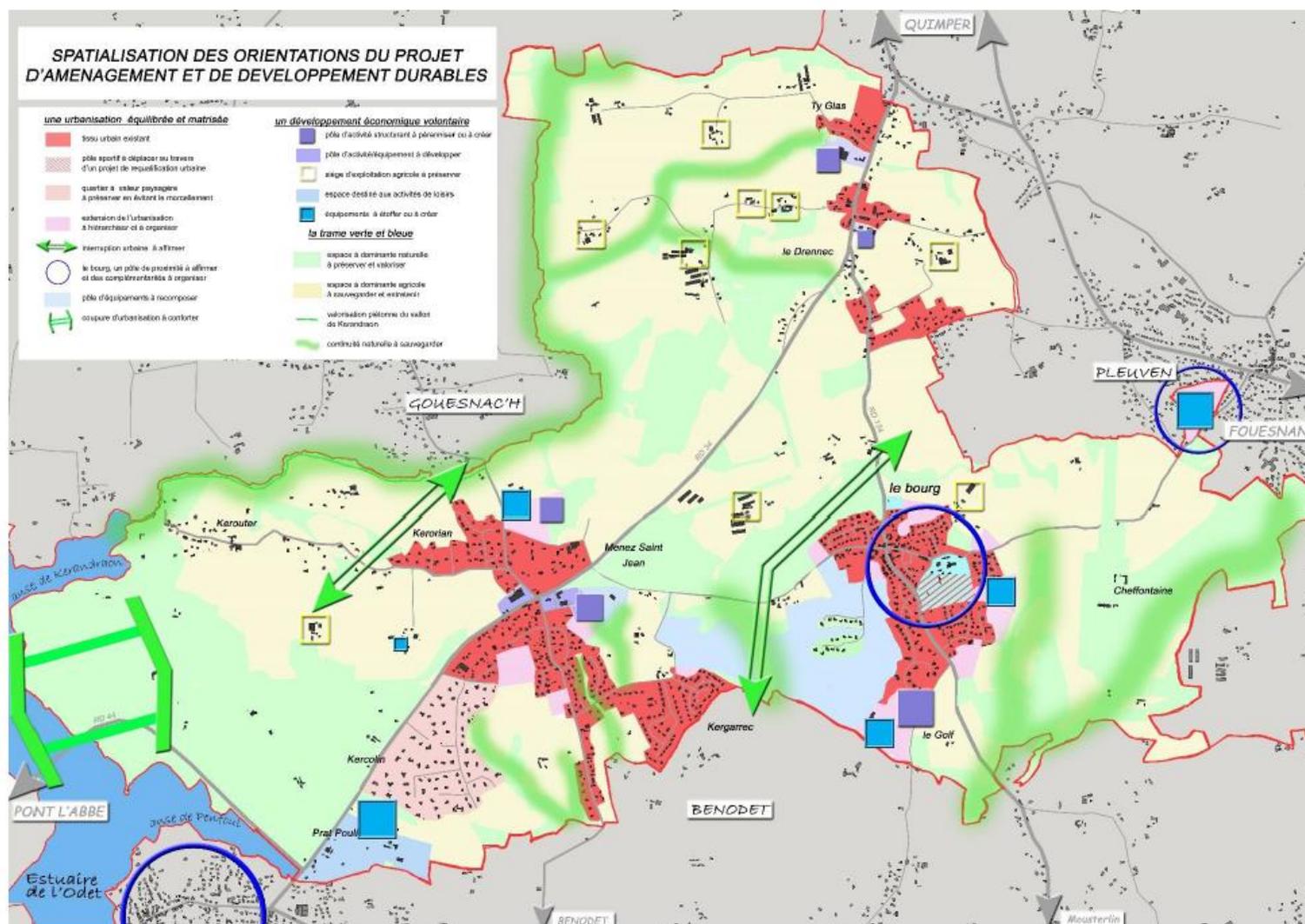


Localisation de la zone 2AUi de Menez Saint-Jean

◆ Une réserve foncière inscrite dans le PLU de 2015 et compatible avec le SCoT de l'Odet

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi est cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Clohars-Fouesnant approuvé en 2015. Elle répond notamment à l'orientation 3 du PADD rappelée ci-après :

Renforcer le développement économique de la commune en tant que pôle de proximité à l'échelle du pays fouesnantais » notamment en favorisant « **l'extension du pôle d'activités de Menez Saint-Jean dans une logique de développement équilibré du territoire** » (orientation 3-2).



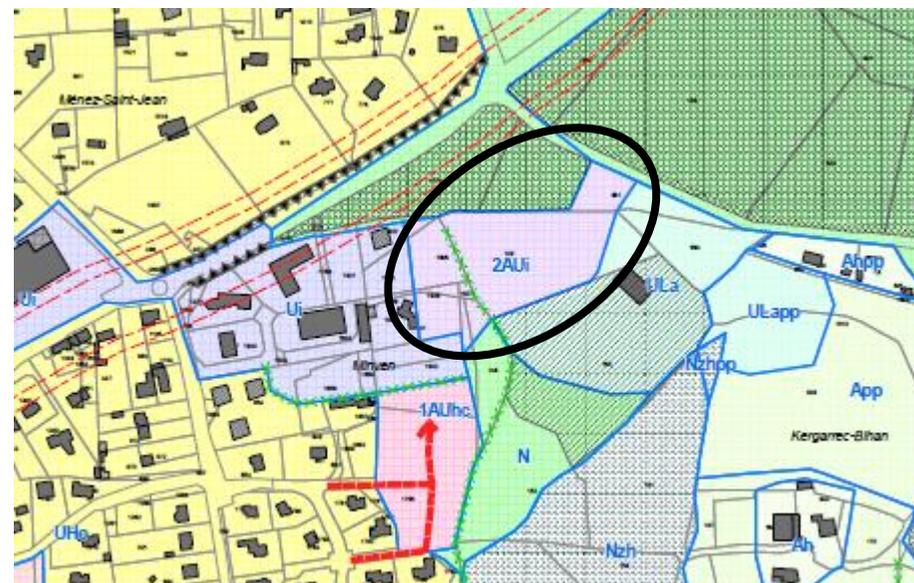
La présence d'un tissu économique déjà existant et d'un positionnement au carrefour de plusieurs voies structurantes ont constitué autant de facteurs pour réserver au PLU de 2015 une emprise foncière de 1,3 ha en zone 2AU destinées à accueillir des activités artisanales et de services dans la continuité de la zone Ui de Menez Saint-Jean.

◆ Présentation du site

La zone 2AU_i de Menez Saint-Jean est délimitée à l'ouest par la zone d'activités de Menez Saint-Jean classée en U_i, à l'Est par la structure d'hébergement de loisirs de Kergarrec classée en U_L_a, au Nord-Ouest par une zone Na et un espace boisé classé à conserver ou à créer (EBC).

Cette zone 2AU_i n'est pas déclarée au Registre Parcellaire Graphique (zone de cultures déclarées par les exploitants en 2020). Elle est partiellement occupée aujourd'hui dans sa partie ouest par des jardins d'agrément avec basse-cour, petites pâtures, ruches, pairie arborée, au nord par un boisement mixte (parcelle 2034), le reste de la zone est en voie d'enfrichement ronces et genets.

Aucun bâtiment classé ou inscrit n'est situé dans un rayon de 500 m du site. Le site n'abrite pas de patrimoine bâti, ni ne recouvre de secteur d'archéologie particulier. Il n'est concerné par aucun périmètre de réciprocity agricole.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

La zone U_i de Saint-Jean n'ayant pas réservé d'accès pour desservir la zone 2AU_i mitoyenne, la desserte se fera par la parcelle 2034 pour rejoindre la route de Nors Vras qui relie l'agglomération du bourg à la RD n°34.

Le site présente une déclivité quasi-nulle. L'urbanisation du site transformera inévitablement la perception paysagère du secteur même si le boisement classé situé au Nord-Ouest en limitera l'impact.

L'inventaire des zones humides réalisé en 2011 n'a recensé aucune zone humide sur le site.

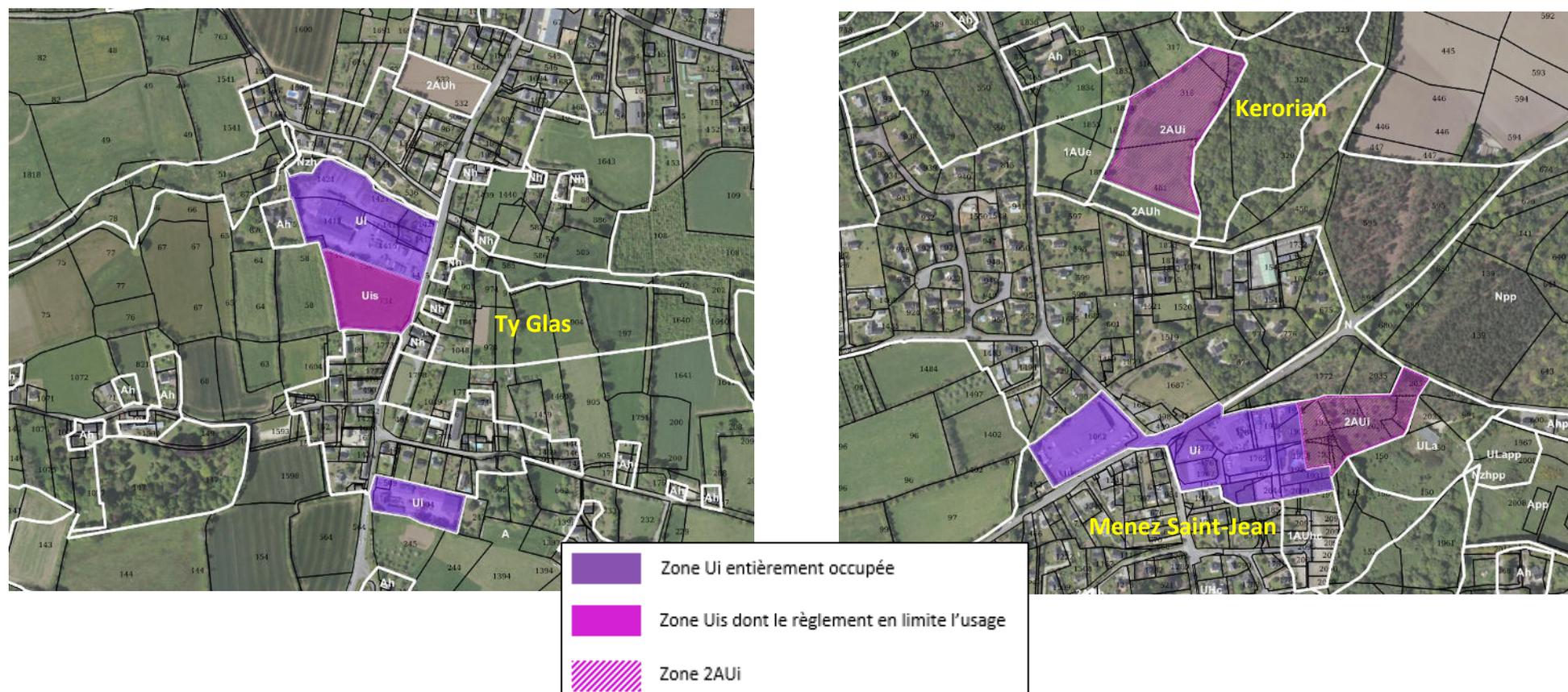
Le site est localisé hors secteur couvrant des projets de captage, forages ou prises d'eau potable en cours d'étude et indicés « pp » au PLU.

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme précise que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Sur la commune de Clohars-Fouesnant, les activités économiques liées à la construction et à l'industrie sont pour la plupart localisées en bordure de la RD34 (axe Quimper-Bénodet) qui est l'axe stratégique de desserte du Pays Fouesnantais. Des activités économiques se sont implantées le long de cet axe à Menez Saint-Jean et Ty Glas. Ces sites d'activités économiques ont été classés en zone Ui et Uis au PLU opposable.

Ces deux sites d'activités sont aujourd'hui soit totalement occupés (zones Ui de Menez Saint-Jean et de Ty Glas), soit le règlement en limite l'usage (zone Uis). En effet, la zone Uis de Ty Glas n'autorise que « le stockage de matériaux liées aux activités autorisées dans la zone Ui mitoyenne et les installations et constructions liées aux activités autorisées dans la zone, sans toutefois dépasser 30 m² d'emprise au sol ».



Dans le cadre d'accueil de nouvelles activités économiques, le PLU de 2015 a identifié deux secteurs classés en zone 2AUi dont 1 se situe dans la continuité de la zone Ui de Ménez Saint-Jean et l'autre à Kerorian dans le prolongement de la zone 1AUe.

Afin de répondre à une demande régulière d'artisans locaux qui souhaitent implanter leurs activités sur le territoire communal et limiter l'empreinte carbone de leurs déplacements professionnels et pendulaires (domicile/travail), l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Menez Saint-Jean est souhaitée par les élus.

➡ Compatibilité avec le SCoT de l'Odet

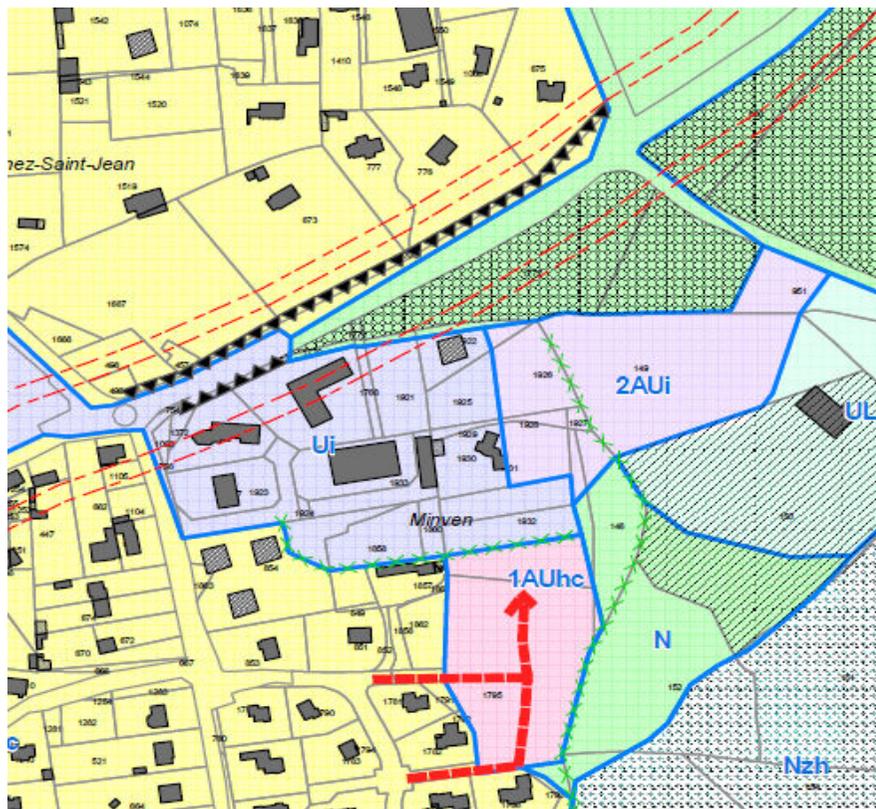
Cette ouverture à l'urbanisation est compatible avec l'orientation 6.1 « *organisation du développement économique (hors activités commerciales)* » du SCoT de l'Odet qui prévoit qu'en « *dehors des espaces de développement économiques principaux définis pour le territoire, les communes gardent la possibilité de créer ou d'étendre leurs zones d'activités dont la vocation est de répondre aux besoins locaux* ».

➡ Modification du règlement graphique

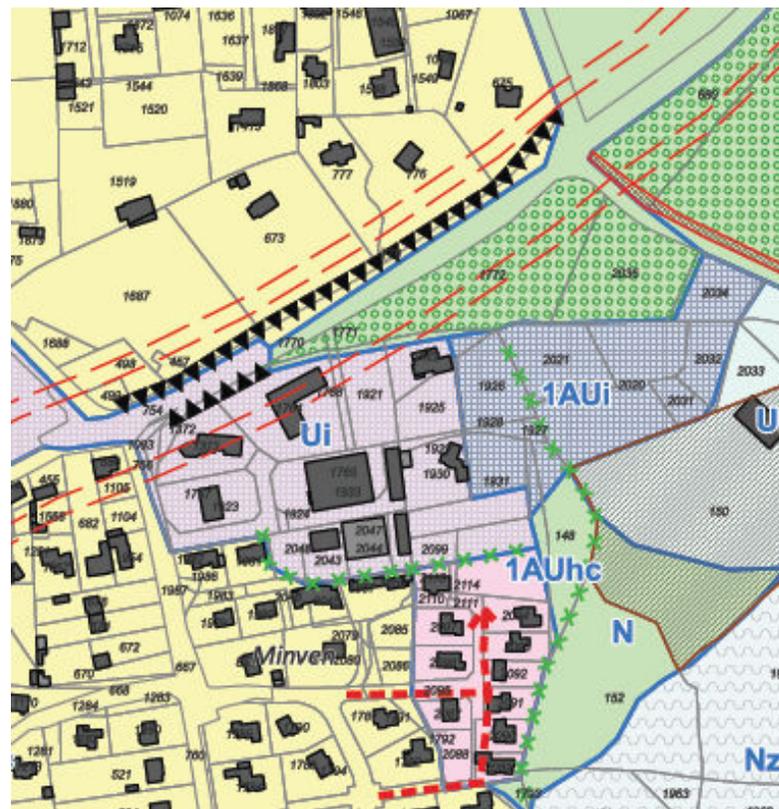
L'ouverture à l'urbanisation de la zone induit une modification du zonage.

Le site est actuellement classé en zone 2AUi. Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette, la commune souhaite passer la totalité du site en zone 1AUi. Cette évolution ne modifie par le périmètre de la zone.

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

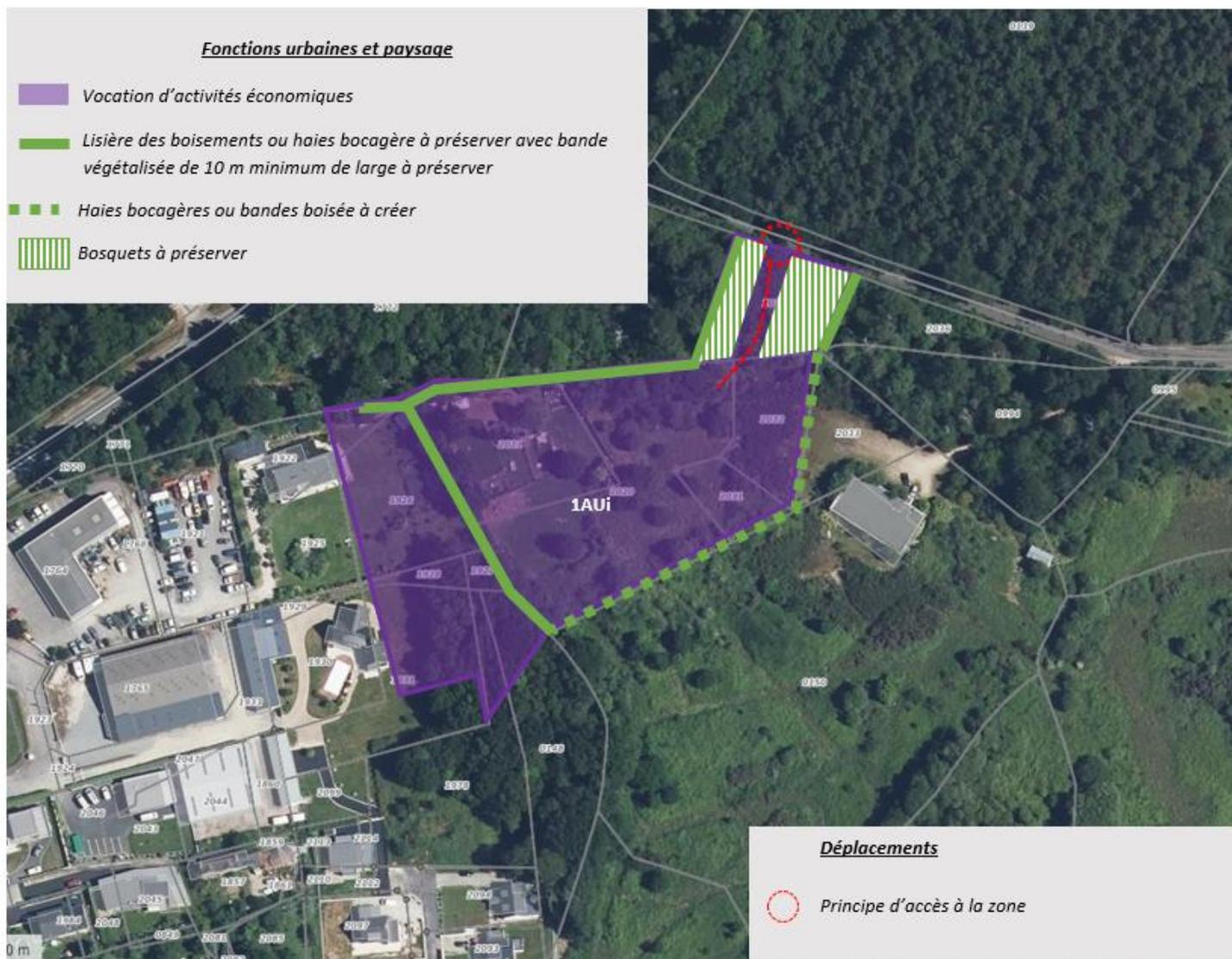


➔ Les orientations d'aménagement et de programmation

Le classement en zone 1AUi nécessite la réalisation d'une OAP. Celle-ci est intitulée **4.2.4 : site 1AUi de Ménez Saint-Jean.**

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	<p>Le site 1AUi de Ménez Saint-Jean s'établit au sein de l'agglomération de Ménez Saint-Jean, entre la zone d'activités Ui de Ménez Saint-Jean et la zone d'hébergement de loisirs UI de Kergarrec.</p> <p>Le site localisé dans le prolongement Est de la zone Ui de Ménez Saint-Jean, s'étend sur une surface de 1,3 ha et est accessible depuis la route de Nors-Vras (axe bourg/agglomération de Ménez Saint-Jean).</p>	<p>Le projet d'aménagement vise à favoriser l'implantation d'activités économiques de proximité (artisanat). Le positionnement stratégique du site, à proximité immédiate d'axes routiers structurants et dans le prolongement de la zone d'activités de Ménez Saint-Jean a suscité un intérêt en vue de l'implantation d'une petite zone d'activités économiques.</p>
Topographie et paysage	<p>Le site présente une déclivité quasi-nulle. Dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, le site est occupé par des jardins d'agrément, une basse-cour, une parcelle boisée et des parcelles en voie d'enfrichement.</p>	<p>Le parti paysager consiste à préserver et renforcer les écrans végétaux existants, en particulier en périphérie du site. Les plantations seront réalisées avec des essences locales et rustiques. Les espèces végétales invasives présentes sur le site seront éliminées (mimosa).</p> <p>L'implantation des activités doit préserver les éléments de végétations existants dans la mesure du possible et prolonger la trame verte à l'intérieur de la zone d'activité.</p> <p>Le maintien ou la création de lisières bocagères (bandes de plantations arbustives ou arborescentes destinées à créer une séparation visuelle) est préconisée</p>
Structure viaire et caractéristiques urbaines	<p>La desserte du site se fera depuis la route de Nors-Vras après réalisation d'un accès dans la parcelle 2034.</p> <p>L'environnement bâti est marqué par la présence de la zone Ui à l'ouest et un bâtiment sur la zone ULa.</p>	<p>L'accès nécessitera la réalisation d'une voie traversant le boisement de la parcelle 2034. Bien que cette parcelle ne soit pas classée en espace boisé classé à conserver ou à créer, une autorisation préalable de défrichement délivrée par le préfet sera requise. En effet, le projet est soumis à la réglementation sur les défrichements car il y a 30 ans, le lieu était boisé de fait sur plus de 2,5 ha.</p>
Propriétés foncières	<p>L'emprise de la zone 1AUi appartient à 4 propriétaires fonciers différents.</p>	<p>Le projet d'aménagement pourrait voir le jour sous forme d'un permis d'aménager</p>
Liaisons piétonnes / espace public		
Réseaux	<p>EU : Le site n'est actuellement pas desservi par l'assainissement collectif. Un raccordement au réseau présent au niveau de la route départementale est prévu.</p>	<p>Le projet urbain s'efforcera de limiter les surfaces imperméabilisées des voiries et espaces de stationnement en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservant un maximum de surfaces de sol naturel en fonction des besoins - en favorisant un traitement des surfaces de stationnement avec des revêtements poreux (roches concassées, dalles alvéolées, sol enherbé, mélange terre-pierre, stabilisé...)

Commune de Clohars-Fouesnant
Les orientations d'aménagement et de programmation : site 1AUi de Menez Saint-Jean



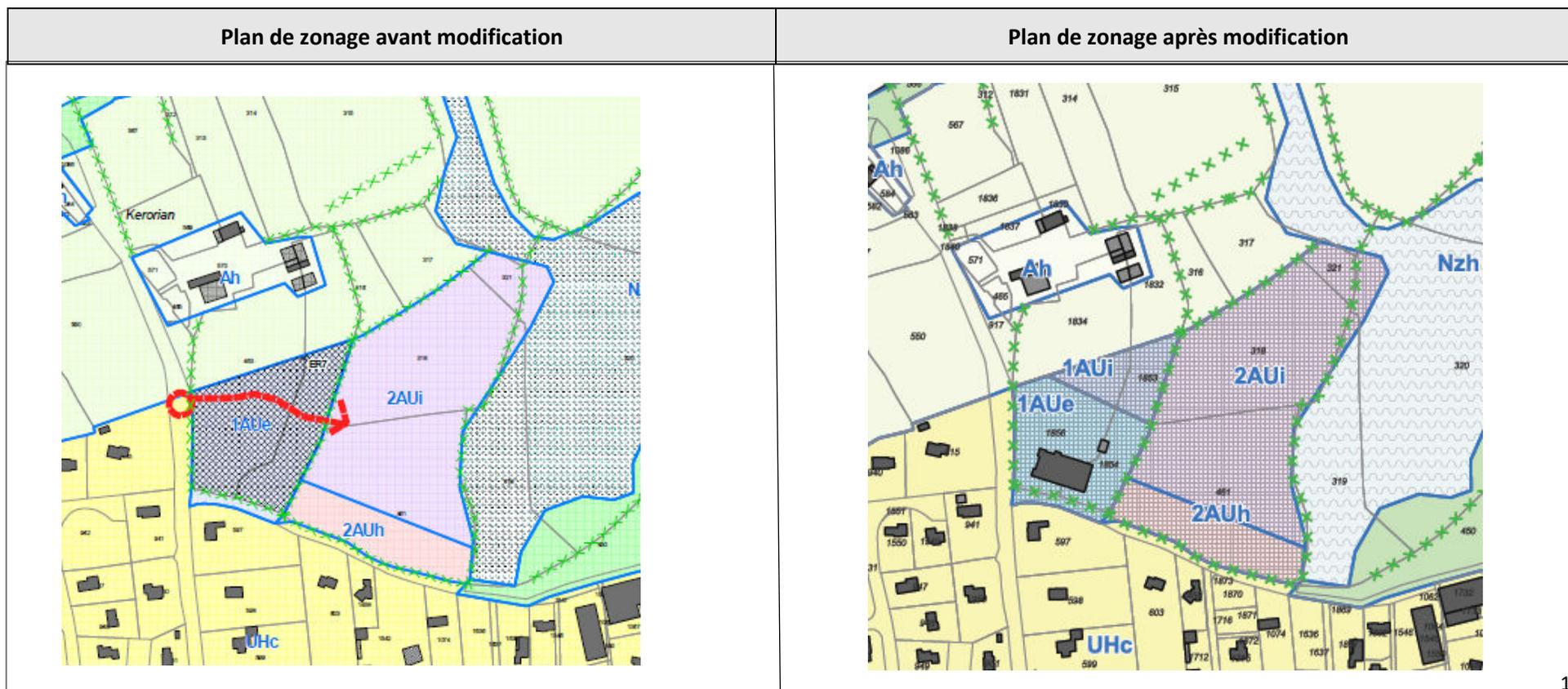
4.2 CLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE 1AUE DE LA ROUTE DE GOUESNAC'H EN ZONE 1AU_i ET MODIFICATION DE L'OAP EN CONSÉQUENCE

Au PLU opposable, une zone 1AUE et un emplacement réservé (n°7), ayant pour destination la « réalisation d'un centre de secours intercommunal à Menez Saint-Jean » sont délimités au plan de zonage. Le centre de secours ayant été aménagé sur la partie Sud de la zone 1AUE, un reliquat de 3200 m² de surface non utilisée demeure sur la partie Nord de la zone 1AUE.

La commune étant régulièrement sollicitée par des entrepreneurs locaux souhaitant s'installer sur le territoire, elle souhaite aujourd'hui affecter le reliquat de terrain, initialement prévu pour le centre de secours, pour une destination d'activités économiques d'où un classement en zone 1AU_i.

Cette zone 1AU_i sera desservie par la voie de desserte interne réalisée dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUE. Conformément à l'OAP de la zone 1AUE, cette voie de desserte interne est prolongée pour desservir à terme la zone 2AU_i mitoyenne existante au PLU opposable.

➔ Modification du zonage



➔ Modification de l'OAP 4.2.3

L'OAP 4.2.3 est intitulée : **site 1AUi de la route de Gouesnac'h**

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	<p>Suite à la réalisation du centre intercommunal de secours, un reliquat de terrain non utilisé de 0,32 ha persiste dans la zone 1AUe. La commune étant régulièrement sollicitée par des entrepreneurs locaux, elle souhaite aujourd'hui affecter le reliquat de terrain, initialement prévu pour le centre de secours, pour une destination d'activités économiques d'où un classement en zone 1AUi.</p> <p>Cette petite zone 1AUi route de Gouesnac'h d'une emprise foncière de 0,32 ha s'établit en extension de l'agglomération de Menez Saint Jean, en bordure de la route de GOUESNAC'H.</p>	<p>Le projet d'aménagement vise à favoriser l'implantation d'activités économiques de proximité (artisanat). Le positionnement stratégique du site, à proximité immédiate d'axes routiers structurants a suscité un intérêt en vue de l'implantation d'une petite zone d'activités économiques.</p>
Topographie et paysage	<p>Le site offre une topographie peu prononcée. Il s'agit d'une prairie délimitée au sud par la route d'accès réalisée dans le cadre de l'aménagement du centre de secours, à l'Est et à l'ouest par un talus bocager et au nord par un talus.</p> <p>La haie bocagère située à l'Est est une haie à châtaigner dominant accompagné de quelques beaux chênes pédonculés, prunelliers.... Elle constitue à minima un site de nidification pour le rouge-gorge familier (espèce protégé).</p>	<p>Le parti paysager consiste à préserver et renforcer la maille bocagère encadrant le site. Le talus délimitant le site au Nord sera préservé. Compte tenu de l'intérêt que présente la haie bocagère située à l'est de la zone, une marge non constructible de 10 m de large est prévue afin d'assurer sa pérennité et son entretien.</p>
Structure viaire et caractéristiques urbaines	<p>Le site est bordé sur sa frange Sud par le centre intercommunal de secours. Il jouxte la route de GOUESNAC'H à l'Ouest et est desservi par la voie réalisée dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUe</p>	<p>A partir de la voie de Gouesnac'h, le site est desservi par la voie de desserte interne existante qui a été prolongée au-delà de l'accès au centre de secours dans la perspective d'une urbanisation à très long terme pour les activités économiques (zone 2AUi). Depuis la voie interne existante, l'accès à la zone 1AUi se fera en décalé par rapport à l'accès au centre de secours afin de ne pas nuire au fonctionnement du centre.</p>
Propriétés foncières	<p>Le site 1AUi est formé de 2 parcelles appartenant à un propriétaire privé.</p>	
Liaisons piétonnes / espace public	<p>Le site est dépourvu d'éléments de liaison et de cheminement pour les piétons</p>	<p>En raison de la vocation future du site, aucun espace public n'est programmé.</p>
Réseaux	<p>EU : Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Un raccordement au réseau existant au niveau de la route de Gouesnac'h est programmé.</p> <p>EAP : Le réseau d'eau potable est présent en périphérie immédiate du site (diamètre de la canalisation : 110).</p>	<p>Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires du PLU.</p>

Commune de Clohars-Fouesnant
Les orientations d'aménagement et de programmation : site 1AUi route de Gouesnac'h

Fonctions urbaines et paysage

-  Vocation d'activités économiques
-  Éléments paysager à préserver ou à conforter
-  Bande végétalisée de 10 m de large à préserver en pied du talus bocager
-  Accès à la zone



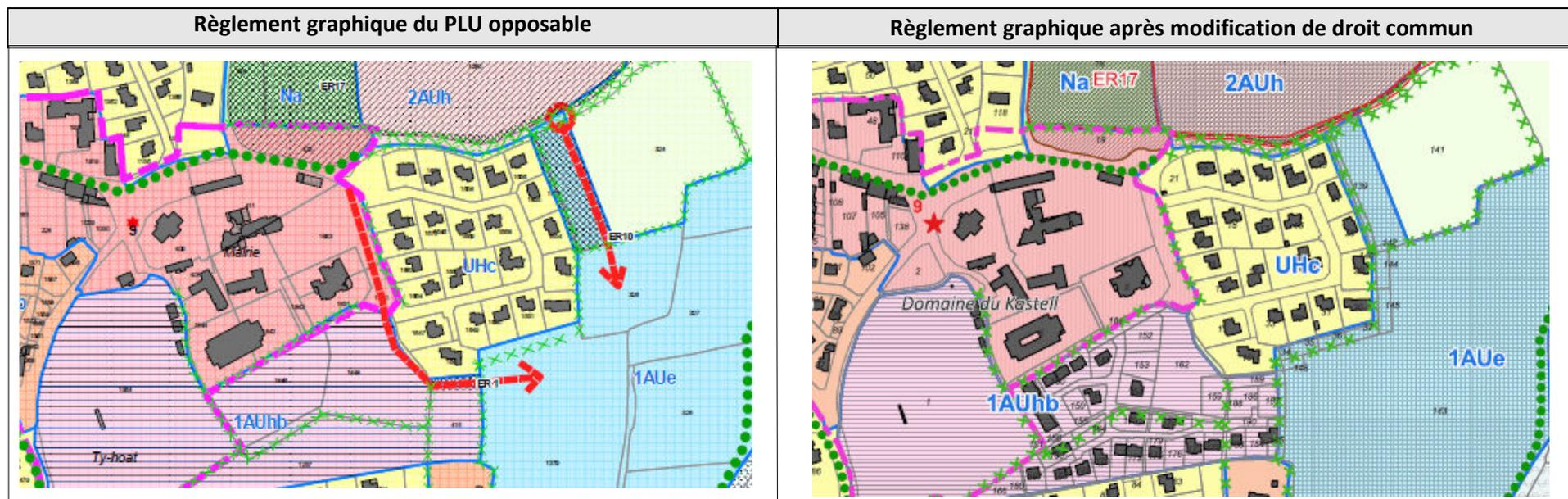
4.3 SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°1, N°10 ET N°7 ET DES TRACES INDICATIFS DE VOIRIE FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE EN LIEN AVEC CES DEUX EMPLACEMENTS RESERVES

Le plan local d'urbanisme fixe 17 **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La liste des emplacements réservés et leur figuration au règlement graphique du PLU doit évoluer du fait de la réalisation des projets pour lesquels ces emplacements réservés avaient été inscrits. D'autre part suite à la réalisation de certaines opérations, les **tracés indicatifs de voirie** figurant au règlement graphique peuvent être supprimés.

- la commune avait identifié **l'emplacement réservé n°1** sur une emprise totale de 384 m² à prélever sur la parcelle AB 416 pour « création d'une amorce de voirie pour la desserte du futur pôle sportif au sud du domaine du Kastel » L'opération pour laquelle l'emplacement réservé avait été inscrit n'est plus d'actualité l'accès routier au futur pôle sportif se faisant depuis la route de Hent Kastel.
- Suite à l'acquisition par la commune de l'emprise de **l'emplacement réservé n°10** et la réalisation de l'opération pour laquelle cet emplacement réservé avait été créé à savoir « création d'une voie d'accès au futur pôle sportif depuis la route de Hent Kastel et aménagement d'un espace public paysager », ce dernier peut être supprimé.

Par ailleurs la partie Est de la zone 1AUhb inscrite au PLU étant aujourd'hui totalement aménagée et la voie d'accès au pôle sportif réalisé, **les deux tracés indicatifs de voirie** matérialisés au règlement graphique n'ont plus de raison de figurer au règlement graphique du PLU.

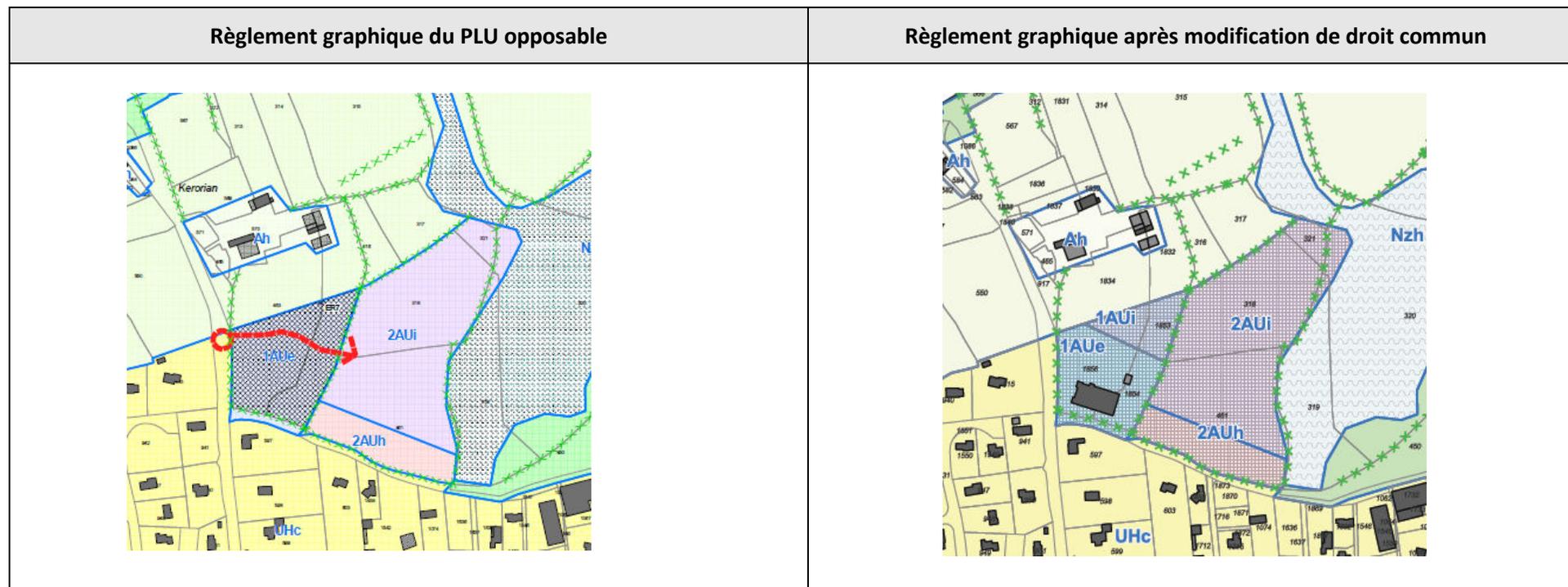
➔ Modification du règlement graphique



- La commune avait identifié l'**emplacement réservé n°7** pour une superficie de 10 777 m² à prélever sur les parcelles OA 462 et 463 pour « la réalisation d'un centre de secours intercommunal ». Le centre de secours ayant été réalisé, l'emplacement réservé n°7 n'a pas de motif d'être maintenu.

Par ailleurs la zone 1AUe étant aujourd'hui aménagée, le **tracé indicatif de voirie** matérialisé au règlement graphique peut être supprimé.

➔ Modification du règlement graphique



En conséquence de la suppression des emplacements réservés ER1, ER7 et ER10, le tableau listant les emplacements réservés est mis à jour

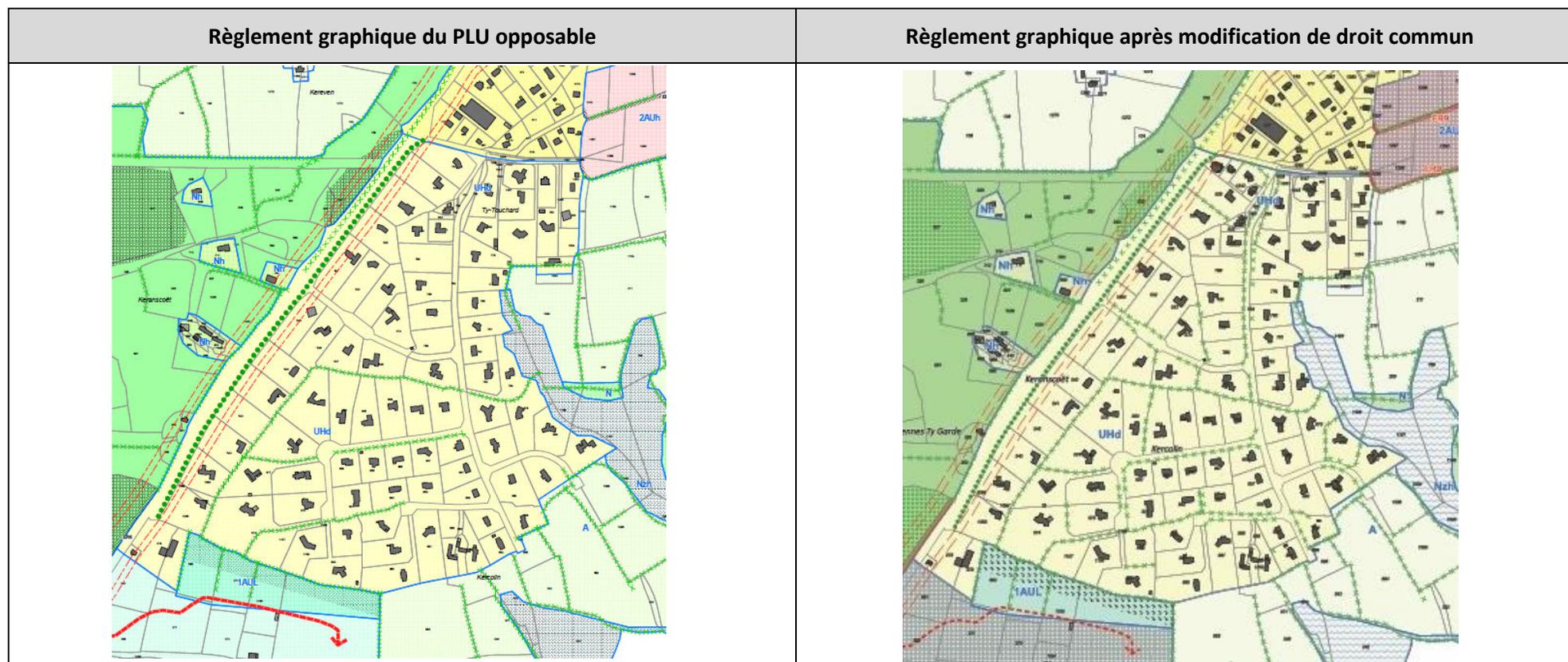
Règlement graphique du PLU opposable				Règlement graphique après modification de droit commun			
N° de l'emplacement	Destination	Largeur et emprise	Bénéficiaire	N° de l'emplacement	Destination	Bénéficiaire	Emprise
1	Création d'une amorce de voirie pour la desserte du futur pôle sportif au Sud du domaine du Kastell	10 mètres 384 m ²	commune	2	Création d'un cheminement piéton le long du ruisseau du Moulin du Lenn	Commune	7184m ²
2	Création d'un cheminement piéton le long du ruisseau du Moulin du Lenn	3 mètres 7 184 m ²	commune	3	Aménagement du carrefour de Keranguoic, sur la RD n°34	Commune	232m ²
3	Aménagement du carrefour de Keranguoic, sur la RD n°34	232 m ²	commune	4	Création d'un cheminement piéton, au Sud de Lannouenn Izella	Commune	336m ²
4	Création d'un cheminement piéton, au Sud de Lannouenn Izella	3 mètres 336 m ²	commune	5	Aménagement d'une voie douce en bordure de la route du Kastell	Commune	5466m ²
5	Aménagement d'une voie douce en bordure de la route du Kastell	5 mètres 5 466 m ²	commune	6	Aménagement de la RD n°34 et d'une voie douce entre Kercolin et Prat Poullou	Département	3182m ²
6	Aménagement de la RD n°34 et d'une voie douce entre Kercolin et Prat Poullou	8 mètres 3 182 m ²	Département	8	Création d'un équipement public d'intérêt communautaire à vocation de santé et d'hébergement à Pont Coulloufant	Commune	43503m ²
7	Réalisation d'un centre de secours intercommunal à Menez Saint Jean	10 777 m ²	commune	9	Création de cheminements piétons entre Ty Touchard et la route de Kerhall et d'un accès	Commune	2306m ²
8	Création d'un équipement public d'intérêt communautaire à vocation de santé et d'hébergement à Pont Coulloufant	43 503 m ²	commune	11	Création d'un cheminement piéton entre le bourg et Menez Saint-Jean	Commune	8791m ²
9	Création de cheminements piétons entre Ty Touchard et la route de Kerhall et d'un accès	3 mètres 3 537 m ²	Commune	12	Création d'un cheminement piéton entre la route de Nors Vras et Kercadou	Commune	7732m ²
10	Création d'une voie d'accès au futur pôle sportif depuis la route de Kerhall et aménagement d'un espace public paysager	2 945 m ²	commune	13	Création d'un accès pour la desserte de la future zone de Brominou Bras	Commune	173m ²
11	Création d'une voie douce entre le bourg et Menez St Jean	3 mètres 6 431 m ²	commune	14	Création d'un cheminement piéton entre la rue E. Simon et le golf de l'Odet	Commune	679m ²
12	Création d'un cheminement piéton entre la route de Nors Vras et Kercadou	3 mètres 6 431 m ²	commune	15	Création d'un cheminement piéton entre le bourg et Kergoat	Commune	4291m ²
13	Création d'un accès pour la desserte de la future zone d'urbanisation de Kerambourdiec	173 m ²	commune	16	Création d'un cheminement piéton en bordure de l'Odet et de l'anse de Kerandraon	Commune	15491m ²
14	Création d'un cheminement piéton entre la rue E. Simon et le golf de l'Odet.	3 mètres 679 m ²	commune	17	Création d'un espace public paysager en centre bourg	Commune	8358m ²
15	Création d'un cheminement piéton entre le bourg et Kergoat	3 mètres 4 291 m ²	commune				
16	Création d'un cheminement piéton en bordure de l'estuaire de l'Odet et de l'anse de Kerandraon	3 mètres 15 016 m ²	commune				
17	Création d'un espace public paysager en centre bourg	8 358 m ²	commune				

4.4 AJUSTEMENT DES ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER REPERTORIES AU PLU

Le règlement graphique fait apparaître les éléments d'intérêt paysager répertoriés au titre de l'article L125-1-5-III 2° du code de l'urbanisme (L151-23 code de l'urbanisme version 2020).

Le lotissement de Kercolin présente une trame bocagère qui a été répertoriée au PLU mais celle-ci s'avère incomplète. Afin d'éviter que des talus bocager d'intérêt, des haies bocagères d'essences locales (châtaigniers, chênes, hêtres, frênes...) comportant notamment des arbres de plus de 30 ans ne soient supprimés au profit de haies horticoles, les élus souhaitent compléter la trame identifiées au PLU dans la zone UHD de Kercolin.

Modification du zonage



4.5 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

A. La modification du règlement concerne la zone UL destinée à recevoir toutes les installations, publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de loisirs et de sports.

Au règlement écrit du PLU opposable, l'article UL10 « Hauteur maximale des constructions » limite la hauteur au faîtage des équipements publics à 10 mètres. La commune souhaite assouplir cette règle afin de permettre aux équipements sportifs d'accueillir certaines structures nécessitant des hauteurs supérieures (ex : toboggan aquatique). En conséquence la hauteur au faîtage des équipements sportifs est portée à 14 m.

➡ Modification de l'article UL10

Règlement écrit avant modification	Règlement écrit après modification (les éléments de rédaction en rouge correspondent aux évolutions apportées dans le cadre de la modification)																																				
<p>Article UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>A - Règle générale</p> <p>La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="165 847 1093 1121"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Aplomb des façades</th> <th rowspan="2">Faîtage</th> </tr> <tr> <th>avec toit</th> <th>avec acrotère</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>habitats légers de loisirs</td> <td>3.00 m</td> <td>4.00 m</td> <td>5.00 m</td> </tr> <tr> <td>équipements communs (salle d'accueil, de restaurant)</td> <td>3.50 m</td> <td>4.50 m</td> <td>8.00 m</td> </tr> <tr> <td>équipements sportifs</td> <td>6.00 m</td> <td>8.00 m</td> <td>10.00 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.</p> <p>B - Règle particulière (...)</p>		Aplomb des façades		Faîtage	avec toit	avec acrotère	habitats légers de loisirs	3.00 m	4.00 m	5.00 m	équipements communs (salle d'accueil, de restaurant)	3.50 m	4.50 m	8.00 m	équipements sportifs	6.00 m	8.00 m	10.00 m	<p>Article UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>A - Règle générale</p> <p>La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="1160 847 2087 1121"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Aplomb des façades</th> <th rowspan="2">Faîtage</th> </tr> <tr> <th>avec toit</th> <th>avec acrotère</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>habitats légers de loisirs</td> <td>3.00 m</td> <td>4.00 m</td> <td>5.00 m</td> </tr> <tr> <td>équipements communs (salle d'accueil, de restaurant)</td> <td>3.50 m</td> <td>4.50 m</td> <td>8.00 m</td> </tr> <tr> <td>équipements sportifs</td> <td>6.00 m</td> <td>8.00 m</td> <td>14.00 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.</p> <p>B - Règle particulière (...)</p>		Aplomb des façades		Faîtage	avec toit	avec acrotère	habitats légers de loisirs	3.00 m	4.00 m	5.00 m	équipements communs (salle d'accueil, de restaurant)	3.50 m	4.50 m	8.00 m	équipements sportifs	6.00 m	8.00 m	14.00 m
		Aplomb des façades			Faîtage																																
	avec toit	avec acrotère																																			
habitats légers de loisirs	3.00 m	4.00 m	5.00 m																																		
équipements communs (salle d'accueil, de restaurant)	3.50 m	4.50 m	8.00 m																																		
équipements sportifs	6.00 m	8.00 m	10.00 m																																		
	Aplomb des façades		Faîtage																																		
	avec toit	avec acrotère																																			
habitats légers de loisirs	3.00 m	4.00 m	5.00 m																																		
équipements communs (salle d'accueil, de restaurant)	3.50 m	4.50 m	8.00 m																																		
équipements sportifs	6.00 m	8.00 m	14.00 m																																		

B. Suite à la création d'un zonage 1AU_i, le règlement applicable aux zones AU est complété de la manière suivante (les ajouts figurent en rouge dans le texte)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DES ZONES AU

A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones **AU**".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification du PLU,
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement, le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement ;**
- **les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.**

B - Composition de la zone 1AU

La zone 1AU se compose des secteurs et zones définis ci-après :

- **Le secteur 1AU_{hb}** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain relativement dense et de constructions à édifier en ordre continu ou discontinu.
- **Le secteur 1AU_{hc}** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain de densité moyenne à aérée.
- **Le secteur 1AU_i correspondant aux territoires de la commune destinés à l'accueil d'activités économiques répondant à des besoins locaux**
- **La zone 1AU_e** correspond aux territoires de la commune destinés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

- **La zone 1AUL** correspond aux territoires de la commune destinés à accueillir les installations, publiques ou privées, liées aux activités de tourisme et de loisirs.
Elle comporte également, au sein de la zone 1AU, un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

C - Composition de la zone 2AU

La zone 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- **Le secteur 2AUh** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, à moyen et long terme.
- **Le secteur 2AUi** correspond aux territoires de la commune destinés aux activités économiques, à moyen et long terme.
- **Le secteur 2AUt** correspond aux territoires de la commune destinés aux activités de services, d'hôtellerie et de bureaux, à moyen et long terme. Lors de la procédure de modification de révision du P.L.U, le règlement applicable à cette zone sera précisé.
Elle comporte également, au sein de la zone 2AU, un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

D – Servitude de mixité sociale

Conformément à l'article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est instaurés sur les secteurs identifiés sur le document graphique du P.L.U au travers d'une trame. Ce programme devra comporter 20% de logements sociaux. (locatif ou accession sociale à la propriété).

Il s'agit des sites suivants :

- 1AUhb du terrain de football en centre bourg,
- 1AUhb de Ty Lutin en centre bourg,
- 1AUhc de la route de Moustierlin en centre bourg.

E – Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Pour les zones AU situées dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiées au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit.

Article AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zone 1AUh les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs 1AUhb, et 1AUhc et les constructions et modes d'occupation interdits respectivement dans les secteurs UHb et UHc.

B - Sont interdites en zone 1AUL, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et modes d'occupation interdits dans la zone UL.

C - Sont interdites en zone 1AUi, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et modes d'occupation interdits dans la zone Ui.

D - Est interdit en zone 2AU :

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AU2-D, tout autre aménagement ou construction.

E - en plus sont interdites dans la zone AU indicée « pp »

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles relatives au projet de prise d'eau, de forages et de captages.

Article AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A – Dispositions générales

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à cette obligation par le biais d'une délibération.

(Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

1. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme.
2. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
3. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'urbanisme a identifié, en application du 3° alinéa de l'article L.123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

B - Dispositions applicables à la zone 1AUh

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Sont admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et s'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.118 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUhb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UHb.
2. Dans les secteurs 1AUhc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UHc.

C - Dispositions applicables à la zone 1AUL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Sont admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et s'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.118 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUL, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UL.

D- Dispositions applicables à la zone 1AUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Sont admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et s'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.118 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUi, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur Ui.

E - Dispositions applicables aux zones 2AU

Sont admises en zones 2AU :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif.
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
3. Les restaurations et les extensions n'excédant pas 30 m² de surface de plancher, des constructions existantes.

Article AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES

La desserte et les accès des terrains aux voiries devront s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation figurant dans la pièce 2bis du dossier P.L.U.

Article AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs 1AUhb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs 1AUhc
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ui sont applicables aux secteurs 1AUi
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL

Les futures opérations urbaines devront, dans la mesure du possible limiter l'imperméabilisation des sols par une utilisation de matériaux drainants.

Article AU5 à AU12 :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs 1AUhb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs 1AUhc
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ui sont applicables aux secteurs 1AUi
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL

Article AU 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS

1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs 1AUhb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs 1AUhc
3. **Les dispositions prévues pour le secteur Ui sont applicables aux secteurs 1AUi**
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL

Pour les emprises identifiées au document graphique du P.L.U en tant qu'élément du paysage au sein du secteur 1AUL, il conviendra d'assurer un aménagement paysager de qualité sur une profondeur d'une trentaine de mètres vis-à-vis de la limite de l'emprise du secteur UHd voisin. Cette bande devra être plantée d'arbres à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m², en privilégiant les essences locales.

Articles AU14 à AU16 :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs 1AUhb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs 1AUhc
3. **Les dispositions prévues pour le secteur Ui sont applicables aux secteurs 1AUi**
4. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL

4.6 MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Des corrections sont nécessaires dans le rapport de présentation du PLU afin de prendre en compte la modification n°1 du PLU. Les éléments de rédactions en couleur rouge correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification.

1/ p.118

■ Agglomération de Menez Saint Jean

L'agglomération de Menez Saint Jean héberge trois secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités et d'équipements, dans une logique de développement et d'aménagement du territoire communautaire.

	Emprise foncière en ha	Vocation	Classement	Justifications du classement
Route de Gouesnac'h	1,14 ha	<ul style="list-style-type: none"> - constructions et installations d'intérêt collectif ; - il s'agit de permettre l'implantation d'un équipement public d'intérêt communautaire. 	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> - secteur jouxtant l'urbanisation existante - secteur desservi par la route de Gouesnac'h - proximité des réseaux (route de Gouesnac'h et route du Petit Bois) - définition d'un emplacement réservé;
	0,32 ha	<ul style="list-style-type: none"> - construction et installations destinées aux activités économiques (artisans) - il s'agit de créer une petite zone d'activités sur le reliquat de terrain non utilisé par le centre de secours 	1AUi	
Menez Saint Jean	1,30 ha	<ul style="list-style-type: none"> - constructions et installations destinées aux activités économiques - il s'agit de permettre l'extension de la zone d'activités existantes pour les activités artisanales, industrielles ou commerciales 	<ul style="list-style-type: none"> 2AUi 1AUi 	<ul style="list-style-type: none"> - secteur jouxtant l'urbanisation existante ; - absence de disponibilités foncières dans les zones Ui existantes et présence d'une zone Uis dont le règlement limite l'occupation des sols - accueil d'entrepreneurs locaux qui souhaitent implanter leurs activités sur le territoire communal et limiter l'empreinte carbone de leurs déplacements professionnels et pendulaires (domicile/travail). - capacité des réseaux insuffisante; - la priorité doit être donnée à la densification de la zone d'activités, avant d'engager l'urbanisation de ce site.

Kerorian	2,30 ha	<i>Constructions et installations destinées aux activités économiques. Il s'agit de permettre l'implantation d'activités économiques spécifiques, incompatibles avec le voisinage des zones habitées.</i>	2AUi	<ul style="list-style-type: none">- phasage à prévoir avec les secteurs de développement jouxtant l'urbanisation existante ;- capacité des réseaux insuffisante ;- conditions d'accès non assurées.
Ensemble agglomération de Menez Saint Jean	4,74 ha	-	-	-

2/ p.130

N° de l'emplacement	Destination	Largeur et emprise	Bénéficiaire
1	Création d'une amorce de voirie pour la desserte du futur pôle sportif au Sud du domaine du Kastell	10 mètres 384 m²	commune
2	Création d'une voie douce le long du ruisseau du Moulin du Lenn	3 mètres 7 184 m ²	commune
3	Aménagement du carrefour de Kerangouic, sur la RD n°34	232 m ²	commune
4	Création d'une voie douce, au Sud de Lannouenn Izella	3 mètres 336 m ²	commune
5	Aménagement d'une voie douce en bordure de la route du Kastell	5 mètres 5 466 m ²	commune
6	Aménagement de la RD n°34 et d'une voie douce entre Kercolin et Prat Poullou	8 mètres 3 182 m ²	Département
7	Réalisation d'un centre de secours intercommunal à Menez Saint Jean	10 177 m²	commune
8	Création d'un équipement public d'intérêt communautaire à vocation de santé et d'hébergement à Pont Coulloufant	43 503 m ²	commune
9	Création de voies douces entre Ty Touchard et la route de Kerhall et d'un accès	3 mètres 2 306 m ²	Commune
10	Création d'une voie d'accès au futur pôle sportif public paysager	3 642 m²	commune
11	Création d'une voie douce entre le bourg et Menez St Jean	3 mètres 8 791 m ²	commune
12	Création d'une voie douce entre la route de Nors Vras et Kercadou	3 mètres 7 732 m ²	commune
13	Création d'un accès pour la desserte de la future zone d'urbanisation de Brominou Bras	173 m ²	commune
14	Création d'une voie douce entre la rue E. Simon et le golf de l'Odet.	3 mètres 679 m ²	commune
15	Création d'une voie douce entre le bourg et Kergoat	3 mètres 4 291 m ²	commune
16	Création d'une voie douce en bordure de l'estuaire de l'Odet et de l'anse de Kerandraon	3 mètres 15 491 m ²	commune
17	Création d'un espace public paysager en centre bourg	8 358 m ²	commune

3/ tableau 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>PLU approuvé</i>	
secteur	surface en ha	secteur	surface en ha
UHa	8,65	Uha	7,04
Hb	9,75	UHb	9,99
UHc	119,41	UHc	105,66
Ui	2,85	Uhd	32,77
		Ui	5,78
		Uis	0,99
		UL	13,22
		Ula	2,41
sous total U	140,66	Sous total U	177,86
1NAb	5,20	1AUhb	6,64
1NAc	28,96	1AUhc	5,63
1NAi	3,17	1AUe	10,26 9,94
		1AUi	1,62
1NAL	23,41	1AUL	2,11
1Nat	2,17	2AUh	8,98
2NA	1,20	2AUi	3,57 2,27
2NAI	7,07	2AUt	5,22
Sous total NA	71,18	Sous total AU	42,41
NC	825,81	A	514,81
NCp	32,12	Ah	27,07
Sous total NC	857,93	Sous total A	541,88
ND	173,00	N	142,28
NDc	21,18	Na	0,88
NDg	38,05	Ng	39,59
		Nh	19,05
		Nm (uniquement sur le domaine public fluvial)	
		Np (uniquement sur le domaine public fluvial)	
		Ns	182,71
		Nzh	155,34
sous total N	232,23	Sous total N	539,85
Superficie commune	1302,00	Superficie commune	1302,00
Espace boisé classé	176,00 ha	Espace boisé classé	156,38 ha

5. ANNEXE

Délibération du 31 mars 2022 : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Ménez Saint-Jean

**REPUBLIQUE
FRANCAISE**

Département du
FINISTERE

Conseillers en exercice	Conseillers présents
19	19
Pouvoirs	Votants
0	19

Date de convocation
22 mars 2022

Date d'affichage
22 mars 2022

Envoyé en préfecture le 08/04/2022
Reçu en préfecture le 08/04/2022
Affiché le
ID : 029-212900328-20220331-2022DEL310302-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE CLOHARS-FOUESNANT

SEANCE DU 31MARS 2022

Le trente-et-un mars deux mille vingt-deux à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué le vingt-trois mars deux mille vingt-deux, s'est réuni en séance ordinaire à la mairie sous la présidence de Monsieur Michel LAHUEC, Maire.

Madame Thomas, Trésorière de Fouesnant, assistait également à cette séance.

Etaient présents : M.M. Michel LAHUEC, Marie-France HELIAS, Marcel STEPHAN, Silvia JAMBON, Yannick CONNAN, Gilberte LE NAOUR, René GLO, MARTIN BLAS Marie-Andrée, Gilbert LE QUINTREC, Nicole LAHUEC, Olivier VEZZETTO Catherine MERIAS, Gaël THOMAS, Bertrand-Michel DO MARCOLINO, Isabelle QUERE, Stéphane LEMETAYER, Soazig LOUEDEC, Stéphanie LE GOFF, RUBE Sébastien

Secrétaire de séance : Mme Isabelle QUERE

2 - PLAN LOCAL D'URBANISME : MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 - OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUI DE MENEZ SAINT JEAN

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants ;

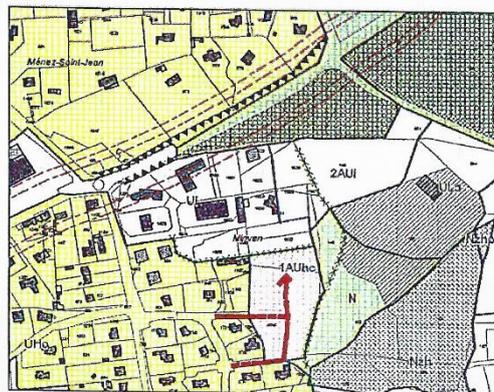
Vu la délibération du Conseil municipal en date 3 novembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Clohars Fouesnant ;

Monsieur le Maire rappelle que le Plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du conseil municipal du 3 novembre 2015 et qu'il n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution à ce jour.

La commune souhaite apporter certaines modifications au PLU, notamment concernant le zonage, le règlement écrit, les OAP et les emplacements réservés.

Ces modifications imposent de procéder à une procédure de modification de droit commun n°1 du PLU communal.

Dans le cadre de cette modification n°1 du PLU, il est aussi nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUi de Ménez-Saint Jean.



Envoyé en préfecture le 08/04/2022
 Reçu en préfecture le 08/04/2022
 Affiché le
 ID : 029-212900328-20220331-2022DEL310302-DE

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme dispose que « *Lorsque le l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

Une réserve foncière inscrite dans le PLU de 2015

Renforcer le développement économique de la commune en tant que pôle de proximité à l'échelle du pays fouesnantais est un des objectifs inscrits au PADD du PLU.

Cet objectif se décline notamment par l'orientation 3.2 « *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 communications structurantes constituent autant de facteurs stratégiques dans la perspective de développement de la zone d'activités de Menez Saint-Jean.

Le développement des activités économiques traduit la volonté communale d'équilibre des territoires et de limitation des déplacements domicile-travail, qui s'avère être une des orientations stratégiques du SCoT.

Cette orientation s'est traduite au sein du PLU de 2015 par le classement en zone 2AUi d'emprises foncières destinées à accueillir des activités artisanales et de services.

La commune est régulièrement sollicitée par des porteurs de projet locaux (artisans...) qui souhaitent implanter leur activité sur le territoire communal. Ces entrepreneurs locaux souhaitent limiter l'empreinte carbone de leurs déplacements. Par conséquent, il convient d'éviter que l'atelier qu'ils doivent rejoindre se trouve à 10 kilomètres.

Ces projets d'implantation ne peuvent aboutir faute de terrains immédiatement disponibles.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation existantes et de la faisabilité opérationnelle

La commune de Clohars-Fouesnant est traversée par la RD34 qui relie Quimper à Bénodet. Favorisées par cet axe structurant, 2 zones d'activités économiques se sont implantées le long de cet axe (Ty Glas et Menez Saint-Jean).

Les zones Ui de Menez Saint-Jean et de Ty Glas sont soit entièrement utilisées, soit le règlement en limite l'usage. En effet le règlement de la zone Uis de Ty Glas « *n'autorise que le stockage de matériaux liées aux activités autorisées dans la zone Ui et les installations et constructions liées aux activités autorisées dans la zone, sans toutefois dépasser 30 m² d'emprise au sol* ».

Il existe par ailleurs une autre petite zone Ui très ancienne le long de la RD qui correspond à une activité existante : entreprise générale de bâtiment.

La zone d'activités économiques de Ménez Saint-Jean (zone Ui) est aujourd'hui complète : plus aucune parcelle n'est disponible côté Kerhall (20830 m² utilisés). Voir photo 1 et 2



1



2

2/3

De même, côté droit route de Bénodet, une activité nautique s'est occupés). Compte tenu des distances réglementaires à respecter vis à vis de la RD 34 il n'y a plus de surface disponible. Voir photo 3

Envoyé en préfecture le 08/04/2022
Reçu en préfecture le 08/04/2022
Affiché le
ID : 029-212900328-20220331-2022DEL310302-DE



3

Aucune zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques n'a été définie au sein du PLU approuvé en 2015. Il n'y a donc sur Clohars-Fouesnant aucune capacité d'urbanisation encore inexploitée au sein des zonages Ui.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Menez- Saint-Jean est donc justifiée au regard des éléments suivants :

- d'une offre foncière en zone Ui inexistante ou à vocation spécifique (zone Uis de Ty Glas),
- de l'absence de zone à court terme à vocation d'activités,
- des besoins exprimés par les acteurs économiques d'une implantation locale.

Pour permettre à la commune d'accompagner l'accueil de nouvelles activités, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Menez Saint-Jean s'avère aujourd'hui nécessaire.

Le classement en zone 1AUi nécessite de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette OAP inscrira, tel que décliné dans l'orientation 3.2 de l'OAP, le développement de ce pôle d'activités dans une approche paysagère de qualité de manière à assurer une traversée de qualité sur la RD34, axe touristique stratégique.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DE VALIDER les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Menez Saint Jean afin de pouvoir poursuivre l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire communal (cf. exposé ci-avant) ;

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Acte certifié exécutoire après
envoi en Préfecture le :

08 AVR. 2022

et publication ou notification
du :

08 AVR. 2022

Le Maire
Michel LAHUEC

Pour extrait certifié conforme,
A Clohars-Fouesnant, le 7 avril 2022

Le Maire,
Michel LAHUEC

