

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE CLOHARS-FOUESNANT

SEANCE DU 14 DECEMBRE 2023

Conseillers en exercice	Conseillers présents
19	17
Pouvoirs	Votants
2	19

Date de convocation

7 décembre 2023

Date d'affichage

7 décembre 2023

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

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

Absents, excusés : Mme Catherine MERIAS représentée par Mme Marie-France HELIAS

M. Olivier VEZZETTO représenté par M. Marcel STEPHAN

Secrétaire de séance : M. Stéphane LEMETAYER

2 – PLAN LOCAL D'URBANISME : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-43 ;

Vu l'arrêté du maire en date du 23 décembre 2021 prescrivant la modification du PLU ;

Vu l'arrêté du maire en date du 13 juin 2023 soumettant à enquête publique le projet de modification n°1, du 10 juillet 2023 au 18 août 2023 ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique ;

Vu les avis des Personnes Publiques associées (PPA) émis sur le projet de modification n°1 du PLU ;

Vu l'information de la MRAe de Bretagne en date du 2 mai 2023 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que le projet porte sur plusieurs objets : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_i de Menez Saint-Jean et création d'une nouvelle OAP dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation, classement d'une partie de la zone 1AU_e en zone 1AU_i et modification de l'OAP en conséquence, suppression des emplacements réservés n°1, 7 et 10, suppression de la matérialisation d'accès figurant au règlement graphique pour des opérations déjà réalisées, ajout d'éléments du paysage à préserver dans le lotissement de Kercolin, modification de l'article UL10 ;

Considérant les avis des PPA ;

Considérant que dans son rapport et ses conclusions remis le 15 septembre 2023, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de 2 recommandations : envisager dans l'OAP correspondante un accès mutualisé de la zone 1AU_i de Menez Saint-Jean avec la zone UL contiguë et imposer que sur cette zone 1AU_i les surfaces non couvertes par des bâtiments soient obligatoirement perméables ;

Considérant que conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, des ajustements doivent être apportés au projet de modification n°3 pour tenir compte de l'avis des PPA et des résultats de l'enquête publique :

- Modifier l'OAP de la zone 1AUi de Menez Saint-Jean en desservant la zone 1AUi depuis la voie d'accès de la zone UL mitoyenne (mutualisation de l'accès) et en préservant le bosquet au nord de zone 1AUi (parcelle OB 2034).

Considérant que le dossier de modification tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être adopté, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

1. approuve la modification n° 1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente ;
2. autorise Le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
3. indique que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de Clohars-Fouesnant aux jours et heures d'ouverture habituels.
4. indique que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie de Clohars-Fouesnant durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
5. indique que la présente délibération produira ses effets juridiques :
 - à compter de sa publication sur le Portail national de l'urbanisme et transmission au Préfet ;
 - après accomplissement de la dernière de ces mesures de publicité.

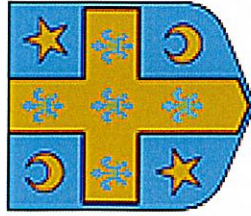
Pour extrait certifié conforme,
A Clohars-Fouesnant, le 15 décembre 2023
Le Maire,
Michel LAHUEC



Envoyé en préfecture le 18/12/2023
Reçu en préfecture le 18/12/2023
Publié le
ID : 029-212900328-20231214-2023DEL141202-DE

Acte certifié exécutoire après envoi en Préfecture le : 18 DEC. 2023 et publication ou notification du : 18 DEC. 2023
--

Le Maire
Michel LAHUEC



Commune de CLOHARS-FOUESNANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modifications apportées suite à l'avis des PPA et des conclusions du commissaire enquêteur

Les modifications et ajouts apparaissent en surligné jaune dans le texte

- p.10 : la colonne « orientations d'aménagement » est corrigée pour tenir compte des modifications apportées à l'OAP
- p.11 : orientation d'aménagement modifiée : accès à la zone 1AUi depuis l'accès de la zone UL, le couvert végétal de la parcelle 2034 justifie qu'elle soit préservée de toute forme d'urbanisation

MICHELLE
TANGUY

Conseil en
urbanisme
aménagement
environnement

13 rue des Lavoisirs, 56100 Lorient
06-83-49-70-62

michelle.tanguy56@orange.fr

 EBP
conseil en environnement
13 rue des Lavoisirs - 56100 Lorient - France

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **xx/décembre 2023**

Table des matières

1. PREAMBULE	2
2. OBJETS DE LA MODIFICATION n°1	2
3. LE CHOIX DE LA PROCEDURE	2
4. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	4
4.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi de Menez Saint-Jean et élaboration d'une OAP	4
4.2 classement d'une partie de la zone 1AUe de la route de gouesnac'h en zone 1AUj et modification de l'OAP en conséquence	12
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	15
4.4 Ajustement des éléments d'intérêt paysager répertoriés au PLU	18
4.5 Modifications du règlement écrit.....	19
4.6 Modifications du rapport de présentation.....	25

1. PREAMBULE

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

La procédure de modification du PLU de Clohars-Fouesnant a été engagée par délibération du conseil municipal du 31 mars 2022.

La modification n°1 du PLU a été notifié aux Personnes Publiques associées

L'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU a été soumise à l'avis de la MRAE. Le 2 mai 2023, la MRAE a informé que n'ayant pas pu étudier le dossier dans le délai imparti (3 mois), elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler. L'information de l'autorité environnementale a été jointe au dossier d'enquête publique (n° MRAE 2023-010438).

L'enquête publique s'est déroulée du 10 juillet 2023 au 18 août 2023. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable assorti de 2 recommandations.

2. OBJETS DE LA MODIFICATION n°1

Les évolutions du PLU dans le cadre de la présente modification de droit commun portent sur les points suivants :

- 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 1AUj 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.

3. 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 développement 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 risques de 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 la l'urbanisation de la zone 2AUi de Menez 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)

4. EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

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.



Localisation de la zone 2AUi de Menez Saint-Jean

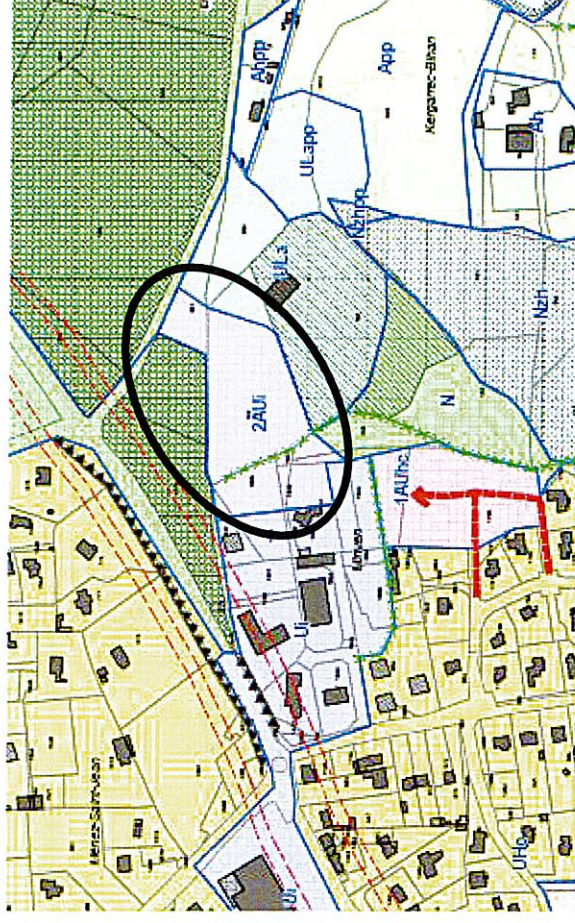
La présence d'un tissu économique déjà existant et d'un positionnement au carrefour de plusieurs voies structurantes ont constitué autant de facteurs pour réserver au PLU de 2015 une emprise foncière de 1,3 ha en zone 2AUi destinées à accueillir des activités artisanales et de services dans la continuité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

◆ Présentation du site

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

Cette zone 2AUi 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, paire 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 réciprocité agricole.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

La zone Ui de Saint-Jean n'ayant pas réservé d'accès pour desservir la zone 2AUi 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.

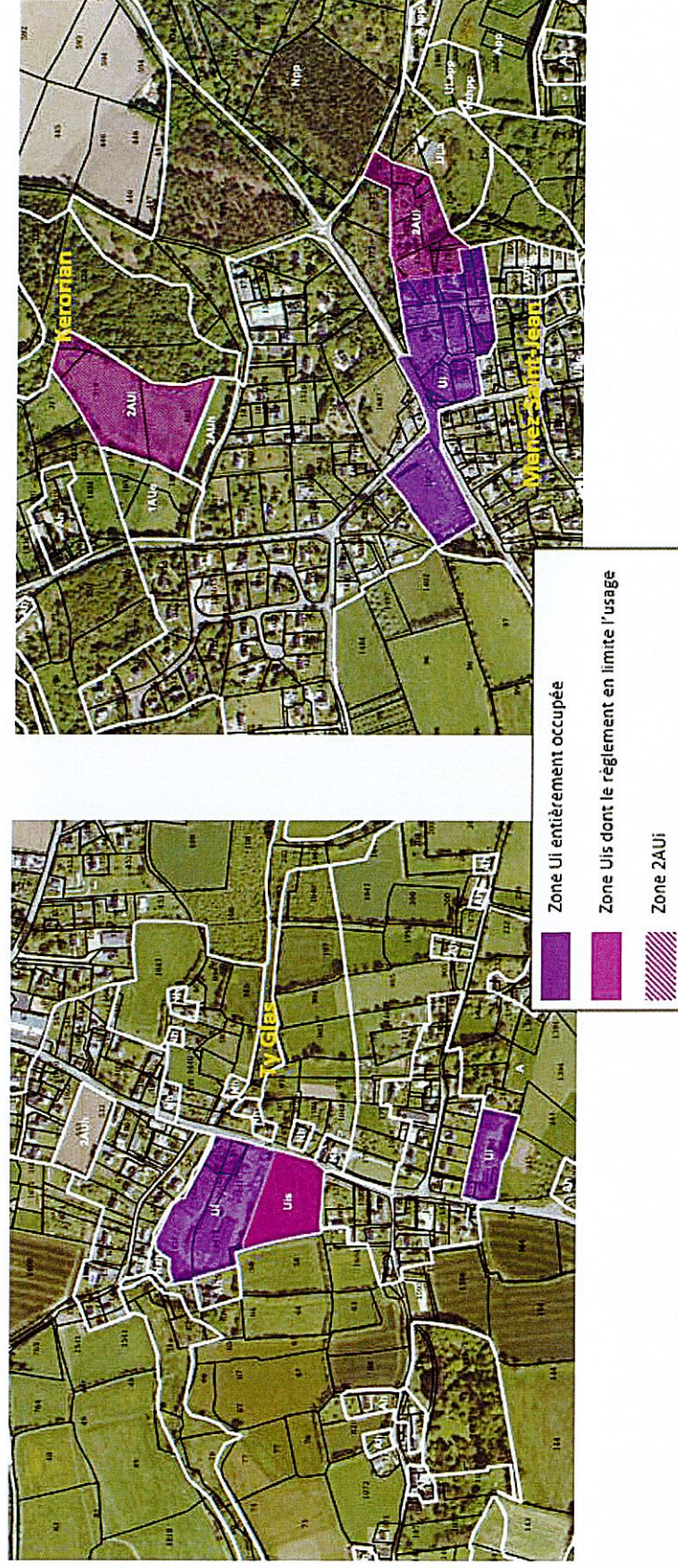
Le site est localisé hors secteur couvrant des projets de captage, forages ou prises d'eau potable en cours d'étude et indiqués « pp » au PLU.

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 liés 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

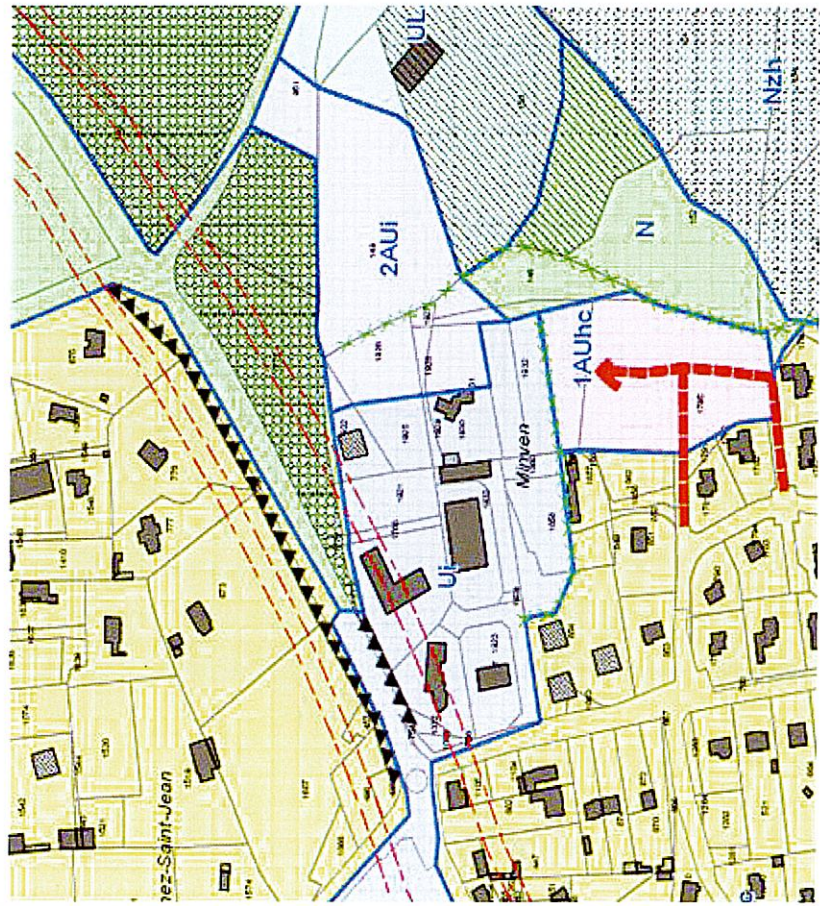
Cette ouverture à l'urbanisation est compatible avec l'orientation 6.1 « *organisation du développement économique (hors activités commerciales)* » du SCoT de l'Odet qui prévoit qu'en « *dehors des espaces de développement économiques principaux définis pour le territoire, les communes gardent la possibilité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

➡ Modification du règlement graphique

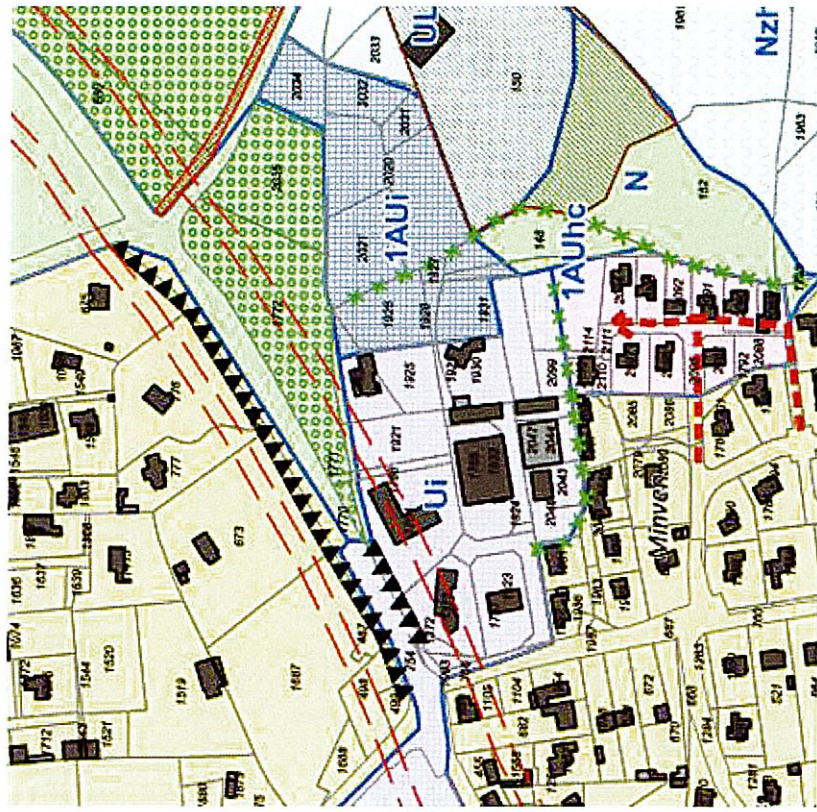
L'ouverture à l'urbanisation de la zone induit une modification du zonage.

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







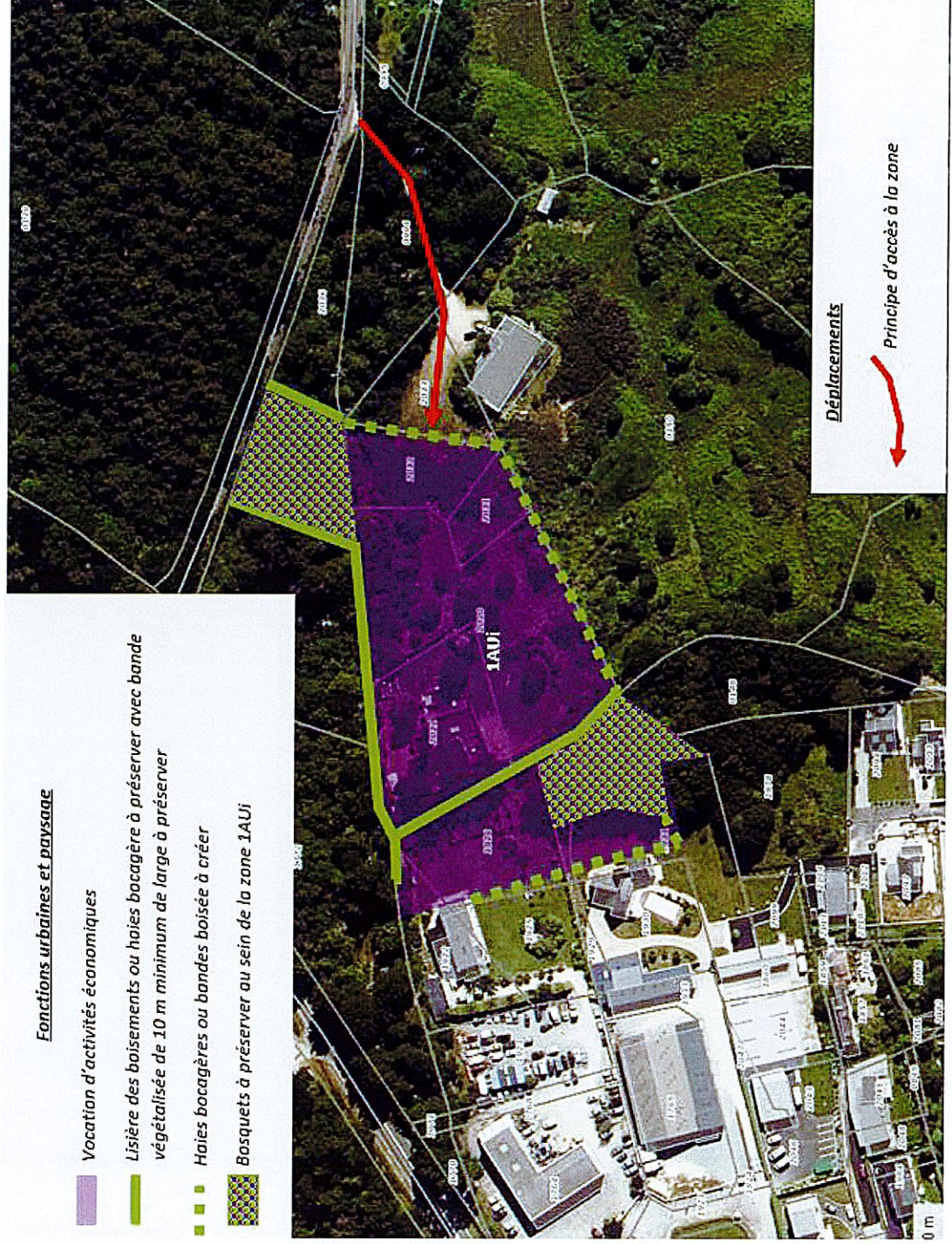
➤ Les orientations d'aménagement et de programmation

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

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	<p>Le site 1AUj de Ménez Saint-Jean s'établit au sein de l'agglomération de Ménez Saint-Jean, entre la zone d'activités Uj de Ménez Saint-Jean et la zone d'hébergement de loisirs Uj de Kergarrec.</p> <p>Le site localisé dans le prolongement Est de la zone Uj 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>Le maintien ou la création de lisières bocagères (bandes de plantations arbustives ou arborescentes destinées à créer une séparation visuelle) est préconisée.</p> <p>Bien que la parcelle 2034 ne soit pas classée en espace boisé classé à conserver ou à créer, son couvert végétal justifie d'être préservé de toute forme d'urbanisation.</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>
Structure viaire et caractéristiques urbaines	<p>L'environnement bâti est marqué par la présence de la zone Uj à l'ouest et un bâtiment sur la zone ULa.</p>	<p>L'accès à la zone 1AUj se fera par l'accès existant à la zone UL (mutualisation de l'accès).</p>
Propriétés foncières	<p>L'emprise de la zone 1AUj 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 limitera 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...)

OAP 4.2.4**Commune de Clohars-Fouesnant****Les orientations d'aménagement et de programmation : site 1AUI de Menez Saint-Jean****Fonctions urbaines et paysage**

-  Vocation d'activités économiques
-  Lisière des boisements ou haies bocagères à préserver avec bande végétalisée de 10 m minimum de large à préserver
-  Haies bocagères ou bandes boisées à créer
-  Bosquets à préserver au sein de la zone 1AUI



➔ Modification de l'OAP 4.2.3





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

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surface	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. 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.	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.
Topographie et paysage	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. 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).	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.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	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	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 2AUJ). Depuis la voie interne existante, l'accès à la zone 1AUJ se fera en décalé par rapport à l'accès au centre de secours afin de ne pas nuire au fonctionnement du centre.
Propriétés foncières	Le site 1AUJ est formé de 2 parcelles appartenant à un propriétaire privé.	
Liaisons piétonnes / espace public	Le site est dépourvu d'éléments de liaison et de cheminement pour les piétons	En raison de la vocation future du site, aucun espace public n'est programmé.
Réseaux	EU : Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Un raccordement au réseau existant au niveau de la route de Gouesnac'h est programmé. EAP : Le réseau d'eau potable est présent en périphérie immédiate du site (diamètre de la canalisation : 110).	Les principales informations relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales figurent dans les annexes sanitaires du PLU.

Commune de Clohars-Fouesnant

Les orientations d'aménagement et de programmation : site 1AUJ 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

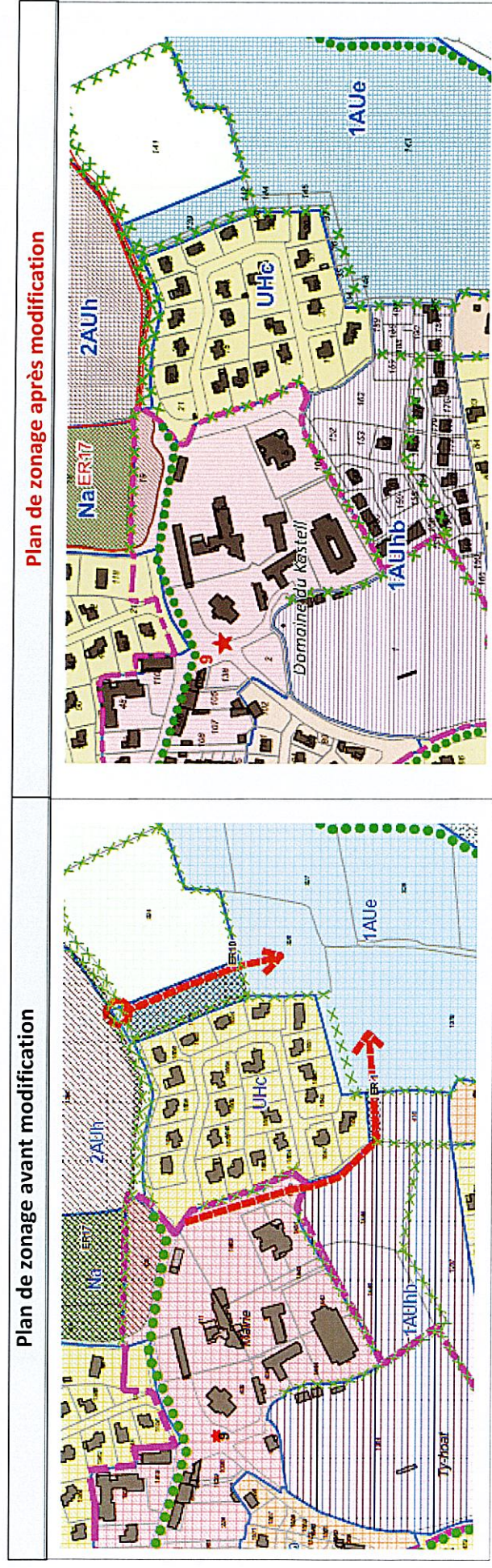


4.3 SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°1, N°10 ET N°7 ET DES TRACES INDICATIVES DE VOIRIE FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE EN LIEN AVEC CES DEUX EMPLACEMENTS RESERVES

- 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'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**.

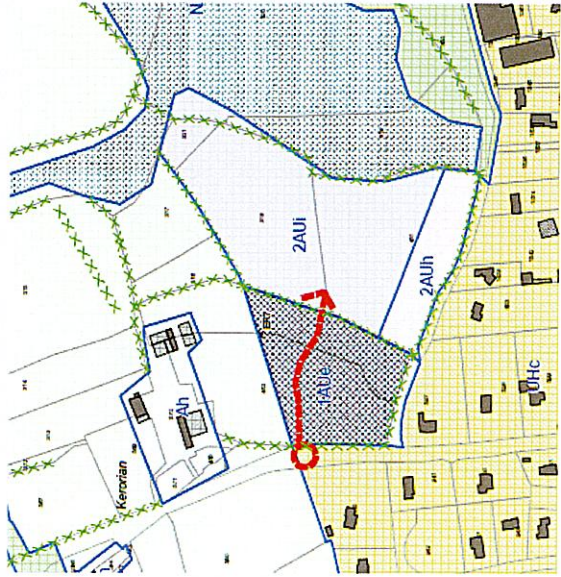
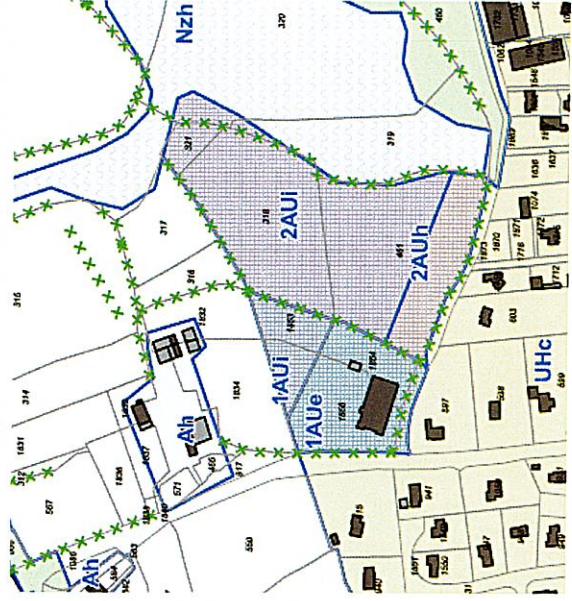
➤ Modification du règlement graphique



- 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

<p>Plan de zonage avant modification</p>  <p>The map shows a residential area with various zoning designations: 1AUj, 2AUj, 2AUh, 1AUe, and UHc. A red circle highlights the 1AUe zone, and a red arrow points to its location. The area is bounded by a green dashed line representing a planned road network.</p>	<p>Plan de zonage après modification</p>  <p>The map shows the same residential area after modifications. The 1AUe zone has been removed, and the 1AUj zone has been expanded to cover the area previously occupied by 1AUe. The green dashed line representing the planned road network remains.</p>
--	--

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

Tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage avant modification

N° de l'emplacement	Destination	Surface et emprise	Bénéficiaire
1	Création d'une amorce de voie pour la desserte du futur pôle sportif au Sud du domaine du Kastell	10 mètres 384 m²	commune
2	Création d'un chemin piéton le long du ruisseau du Moulin du Lenn	3 mètres 7 184 m²	commune
3	Aménagement du carrefour de Kerangoic, sur la RD n°34	232 m²	commune
4	Création d'un chemin piéton, au Sud de Lannouenn Izella	3 mètres 336 m²	commune
5	Aménagement d'une voie douce en bordure de la route du Kastell	5 mètres 5 466 m²	commune
6	Aménagement de la RD n°34 et d'une voie douce entre Kercolin et Prat Poullou	8 mètres 3 182 m²	Département
7	Réalisation d'un centre de secours intercommunal à Menez Saint Jean	10 777 m²	commune
8	Création d'un équipement public communautaire à vocation de santé et d'hébergement à Pont Coulloufant	43 503 m²	commune
9	Création de cheminements piétons entre Ty Touchard et la route de Kerhall et d'un accès	3 mètres 3 537 m²	Commune
10	Création d'une voie d'accès au futur pôle sportif de la route de Kerhall et aménagement d'un espace public paysager	2 045 m²	commune
11	Création d'une voie douce entre le bourg et Menez St Jean	3 mètres 6 431 m²	commune
12	Création d'un chemin piéton entre la route de Nors Vras et Kercadou	3 mètres 6 431 m²	commune
13	Création d'un accès pour la desserte de la future zone d'urbanisation de Kerambourdic	173 m²	commune
14	Création d'un chemin piéton entre la rue E. Simon et le golf de l'Odet.	3 mètres 679 m²	commune
15	Création d'un chemin piéton entre le bourg et Kergoat	3 mètres 4 291 m²	commune
16	Création d'un chemin piéton en bordure de l'estuaire de l'Odet et de l'anse de Kerandraon	3 mètres 15 616 m²	commune
17	Création d'un espace public paysager en centre bourg	8 358 m²	commune

Tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage après modification

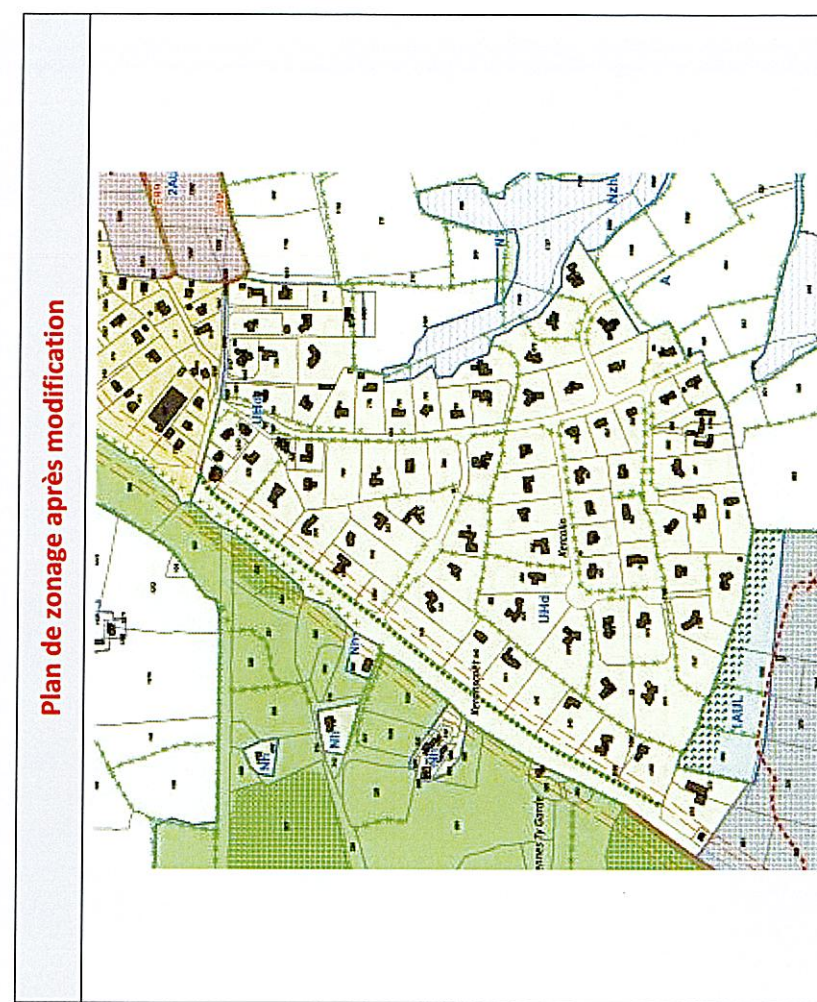
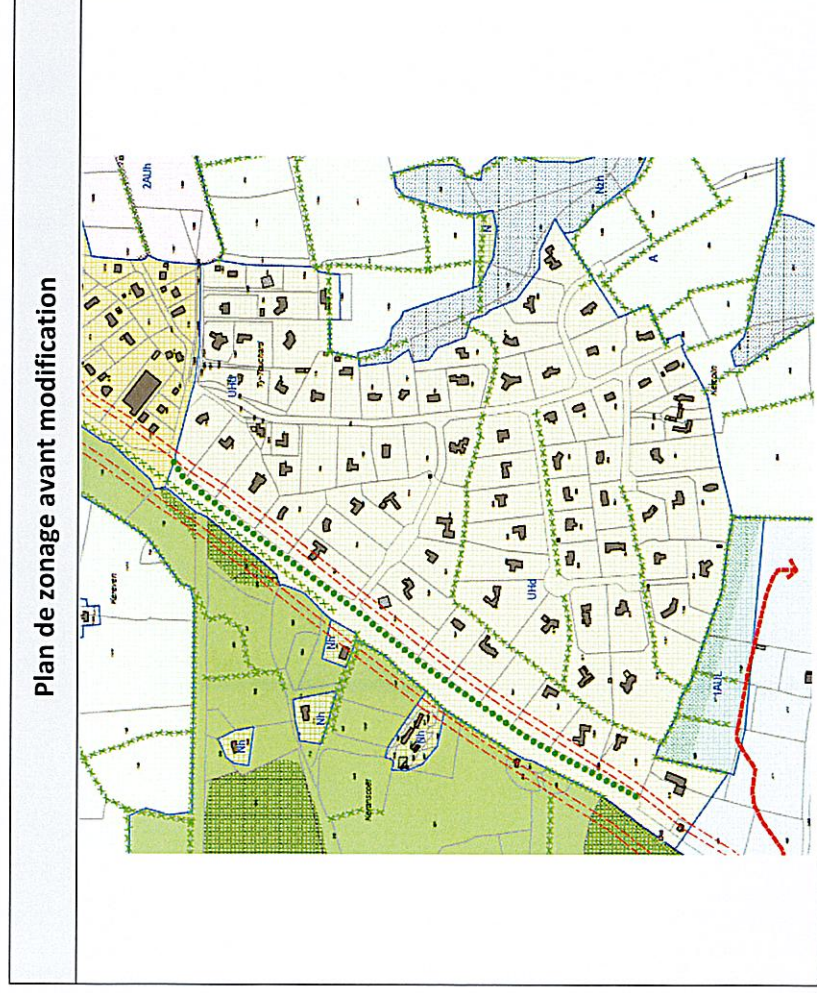
N° de l'emplacement	Destination	Bénéficiaire	Emprise
2	Création d'un chemin piéton le long du ruisseau du Moulin du Lenn	Commune	7184m2
3	Aménagement du carrefour de Kerangoic, sur la RD n°34	Commune	232m2
4	Création d'un chemin piéton, au Sud de Lannouenn Izella	Commune	336m2
5	Aménagement d'une voie douce en bordure de la route du Kastell	Commune	5466m2
6	Aménagement de la RD n°34 et d'une voie douce entre Kercolin et Prat Poullou	Département	3182m2
8	Création d'un équipement public d'intérêt communautaire à vocation de santé et d'hébergement à Pont Coulloufant	Commune	43503m2
9	Création de cheminements piétons entre Ty Touchard et la route de Kerhall et d'un accès	Commune	2306m2
11	Création d'un chemin piéton entre le bourg et Menez Saint-Jean	Commune	8791m2
12	Création d'un chemin piéton entre la route de Nors Vras et Kercadou	Commune	7732m2
13	Création d'un accès pour la desserte de la future zone de Broumin Bras	Commune	173m2
14	Création d'un chemin piéton entre la rue E. Simon et le golf de l'Odet	Commune	679m2
15	Création d'un chemin piéton entre le bourg et Kergoat	Commune	4291m2
16	Création d'un chemin piéton en bordure de l'Odet et de l'anse de Kerandraon	Commune	15491m2
17	Création d'un espace public paysager en centre bourg	Commune	8358m2

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 règlement graphique



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 <i>(les éléments de rédaction en rouge correspondent aux évolutions apportées dans le cadre de la modification)</i>																																					
<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"> <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>			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	<table border="1"> <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>			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	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	14.00 m																																				
<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>		<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>																																					

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 indiquée « 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 MODIFICATIONS 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	<ul style="list-style-type: none"> - secteur jouxtant l'urbanisation existante ; - absence de disponibilités foncières dans les zones Uj 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.
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 	<p>2AUj</p> <p>1AUj</p>	

Kerorian	2,30 ha	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.	2AUj	<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	-	-	-

N° de l'emplacement	Destination	Largeur et emprise	Bénéficiaire
1	Création d'une zone d'activités 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 m²	commune
3	Aménagement du carrefour de Kerangouic, sur la RD n°34	232 m²	commune
4	Création d'une voie douce, au Sud de Lannouenn Izella	3 mètres 336 m²	commune
5	Aménagement d'une voie douce en bordure de la route du Kastell	5 mètres 5 466 m²	commune
6	Aménagement de la RD n°34 et d'une voie douce entre Kercolin et Prat Poullou	8 mètres 3 182 m²	Département
7	Réalisation d'un centre de secours intercommunal à Menez Saint Jean	10 111 m²	commune
8	Création d'un équipement public d'intérêt communautaire à vocation de santé et d'hébergement à Pont Gouloufant	43 503 m²	commune
9	Création de voies douces entre Ty Touchard et la route de Kernail et d'un accès	3 mètres 2 306 m²	Commune
10	Création d'une voie d'accès au futur pôle sportif public paysager		commune
11	Création d'une voie douce entre le bourg et Menez St Jean	3 mètres 8 791 m²	commune
12	Création d'une voie douce entre la route de Ners Vras et Kercadou	3 mètres 7 732 m²	commune
13	Création d'un accès pour la desserte de la future zone d'urbanisation de Brominou Bras	173 m²	commune
14	Création d'une voie douce entre la rue E. Simon et le golf de l'Odet.	3 mètres 679 m²	commune
15	Création d'une voie douce entre le bourg et Kergoat	3 mètres 4 291 m²	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 m²	commune
17	Création d'un espace public paysager en centre bourg	8 358 m²	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.

Le P.O.S en vigueur		PLU approuvé	
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
		1AUj	1,62
1NAL	23,41	1AUL	2,11
1Nat	2,17	2AUh	8,98
2NA	1,20	2AUj	3,57
2NAI	7,07	2AUt	2,27
Sous total NA	71,18	Sous total AU	5,22
NC	825,81	A	42,41
NCB	32,12	Ah	514,81
Sous total NC	857,93	Sous total A	27,07
ND	173,00	N	541,88
NDc	21,18	Na	142,28
NDe	38,05	Ng	0,88
		Nh	39,59
		Ni	19,05
		Nm (uniquement sur le domaine public fluvial)	
		Nq (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