



Département du Finistère
Commune de CLOHARS FOUESNANT

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

1. Le rapport de présentation



Prescription de l'élaboration du P.L.U par le Conseil Municipal le : 21 mai 2012

Débat du P.A.D.D en Conseil Municipal le : 17 décembre 2012

Arrêt du P.L.U en Conseil Municipal le : 17 décembre 2013

Approbation du P.L.U en Conseil Municipal le : 03 novembre 2015

P.L.U rendu exécutoire le : 13 janvier 2016

Modification n°1 : DCM du 14 décembre 2023

Sommaire

Introduction portant sur le cadre réglementaire et l'historique des documents d'urbanisme	6
1 – Le cadre réglementaire du Plan Local d'Urbanisme	7
1.1 – L'objet du Plan Local d'Urbanisme	7
1.2 – Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme	7
1.3 – Le contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (R123-1)	8
2 - Historique des documents d'urbanisme sur la commune	13
Section 1	
La situation géographique de la commune de CLOHARS FOUESNANT et le contexte territorial	14
1.1 – La commune de CLOHARS FOUESNANT dans son contexte géographique	15
1.2 – L'organisation spatiale du territoire de CLOHARS FOUESNANT	17
Section 2	
Le diagnostic territorial et la mise en perspective des prévisions et des besoins	19
2.1 – Le contexte démographique local	20
2.1.1 – <i>Une croissance démographique très soutenue</i>	
2.1.2 – <i>Les facteurs explicatifs de la croissance démographique</i>	
2.1.3 – <i>Une population jeune</i>	
2.1.4 – <i>Un accroissement du nombre de ménage mais une diminution de leur taille</i>	
2.1.5 – <i>Bilan démographique</i>	
2.1.6 – <i>Analyse des prévisions démographiques et choix du scénario</i>	
2.2 – Les caractéristiques de l'habitat	27
2.2.1 – <i>Le parc des logements</i>	
2.2.2 – <i>L'habitat individuel : un modèle dominant</i>	
2.2.3 – <i>Le statut d'occupation : une forte prédominance des propriétaires</i>	
2.2.4 – <i>La taille des logements : une forte représentation des grands logements</i>	
2.2.5 – <i>Le parc locatif : une offre faible tendant à se développer</i>	
2.2.6 – <i>Le marché foncier</i>	
2.2.7 – <i>La production de logements neufs</i>	
2.2.8 – <i>Bilan en matière d'habitat</i>	
2.2.9 – <i>Analyse des hypothèses et choix du scénario retenu</i>	
2.3 – Le bilan du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)	36
2.3.1 – <i>La philosophie du P.O.S approuvé le 15 mai 1998</i>	
2.3.2 – <i>Approche méthodologique</i>	
2.3.3 – <i>Analyse des potentiels fonciers au P.O.S : approche globale</i>	
2.3.4 – <i>Analyse des potentiels fonciers au P.O.S : approche spécialisée</i>	
2.4 – La population active et les activités économiques locales	43
2.4.1 – <i>Evolution de la population active et les migrations</i>	
2.4.2 – <i>Les catégories socio professionnelles</i>	
2.4.3 – <i>L'emploi et les secteurs d'activités</i>	
2.4.4 – <i>Les caractéristiques de l'économie de CLOHARS FOUESNANT</i>	
2.4.5 – <i>Bilan et perspectives en matière d'activités économiques</i>	

2.5 – Le niveau d'équipements du territoire	50
2.5.1 – <i>Les équipements publics de superstructures</i>	
2.5.2 – <i>Les équipements publics d'infrastructures</i>	
2.5.3 – <i>Bilan et perspectives en matière d'équipements</i>	
2.6 – Les déplacements et les mobilités	55
2.6.1 – <i>Le réseau routier</i>	
2.6.2 – <i>Les transports en commun</i>	
2.6.3 – <i>Les déplacements doux</i>	
2.6.4 – <i>Bilan et perspectives en matière de déplacements et de mobilités</i>	
Section 3	
Analyse de l'état initial de l'environnement et présentation de la consommation d'espace	60
<hr/>	
3.1 – Analyse du milieu physique	61
3.1.1 – <i>Le climat</i>	
3.1.2 – <i>La géologie et les sols</i>	
3.1.3 – <i>Le relief et la topographie</i>	
3.1.4 – <i>Le réseau hydrographique</i>	
3.2 – Inventaire des espaces naturels et autres dispositions réglementaires	66
3.2.1 – <i>Les sites faisant l'objet de protections réglementaires</i>	
3.2.2 – <i>Les sites faisant l'objet d'inventaires : les ZNIEFF</i>	
3.2.3 – <i>Le périmètre d'intervention au titre des espaces naturels sensibles et les propriétés du conservatoire du littoral.</i>	
3.3 – Les composantes paysagères et ses enjeux	70
3.3.1 – <i>La rive droite de l'Odet et les anses de Penfoul et de Kerandraon</i>	
3.3.2 – <i>Les espaces naturels et le golf entre les agglomérations de Menez Saint Jean et le bourg</i>	
3.3.3 – <i>Le bocage au Sud de Kercolin</i>	
3.3.4 – <i>Les boisements et cultures de Menez Landu – Cheffontaines</i>	
3.3.5 – <i>Le bocage agricole de Menez Saint Jean à Kerandraon</i>	
3.3.6 – <i>L'espace agricole au Nord-Est</i>	
3.3.7 – <i>Le site urbain de Menez Saint Jean / Kercolin / les Palmettes</i>	
3.3.8 – <i>Le site urbain du bourg</i>	
3.3.9 – <i>Les secteurs urbains du Drennec, de Ty Glas et l'Allée Vibert</i>	
3.4 – Eléments du diagnostic urbain	76
3.4.1 – <i>Eléments d'histoire locale</i>	
3.4.2 – <i>Les mesures de protection en vigueur et inventaire du patrimoine bâti</i>	
3.4.3 – <i>Evolution de l'urbanisation sur le territoire</i>	
3.4.4 – <i>Les formes urbaines</i>	
3.5 – Les risques et les nuisances	87
3.5.1 – <i>Le risque d'inondation</i>	
3.5.2 – <i>Le risque sismique</i>	
3.5.3 – <i>Les risques industriels et technologiques</i>	
3.5.4 – <i>Les nuisances sonores</i>	
3.6 – Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	89
3.6.1 – <i>Approche méthodologique</i>	
3.6.2 – <i>Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	
3.6.3 – <i>Analyse de la consommation foncière par secteur géographique</i>	
3.6.4 – <i>Les formes urbaines et l'indicateur de densité</i>	

Section 4

Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D. 98

- 4.1 – Une nécessaire remise en cause des logiques d’urbanisme passées 99
 - 4.1.1 – *Une nouvelle approche urbanistique sur la base du respect des dispositions de la Loi Littoral*
 - 4.1.2 – *Une nouvelle approche d’aménagement du territoire, sur la base des préoccupations du Grenelle de l’Environnement traduites dans le SCOT de l’Odet*
- 4.2 – Les choix stratégiques du P.A.D.D. 100
 - 4.2.1 – *Des objectifs clairement exprimés dans la délibération de prescription du P.L.U*
 - 4.2.2 – *Les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables*
- 4.3 – Des orientations d’aménagement au projet règlementaire : les motifs de la délimitation des zones et des règles 107
 - 4.3.1 – *La délimitation des zones urbaines (zones U)*
 - 4.3.2 – *La délimitation des zones à urbaniser (zones AU)*
 - 4.3.3 – *La délimitation des zones agricoles (zone A)*
 - 4.3.4 – *La délimitation des zones naturelles (zone N)*
 - 4.3.5 – *Les éléments graphiques se superposant au zonage*
- 4.4 – La prise en compte de la Loi Littoral dans la délimitation des zones 136
 - 4.4.1 – *La capacité d’accueil du territoire*
 - 4.4.2 – *Les espaces naturels présentant le caractère de coupure d’urbanisation*
 - 4.4.3 – *L’extension de l’urbanisation en continuité*
 - 4.4.4 – *L’aménagement et l’ouverture des terrains de camping*
 - 4.4.5 – *Les espaces remarquables et caractéristiques*
 - 4.4.6 – *La réalisation de routes nouvelles*
 - 4.4.7 – *La réalisation de station d’épuration*
- 4.5 – Du projet règlementaire aux orientations d’aménagement et de programmation 161
 - 4.5.1 – *La philosophie des orientations d’aménagement et de programmation*
 - 4.5.2 – *Application et portée des orientations d’aménagement et de programmation*
- 4.6 – Le bilan des surfaces entre le POS et le projet de PLU 163
 - 4.6.1 – *Le bilan des surfaces entre le POS et le projet de PLU*
 - 4.6.2 – *Analyse comparative selon la typologie des zones entre POS et projet de PLU*
 - 4.6.3 – *Analyse spatiale entre le POS et le projet de PLU*

Section 5

Articulation du P.L.U avec les autres documents de planification ou de programmation 169

- 5.1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale de l’Odet 171
- 5.2 – Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne 182
- 5.3 – Le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux de l’Odet 185
- 5.4 – Le programme local de l’Habitat de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais 188

Section 6	
Evaluation des incidences du plan sur l'environnement et sa prise en compte	189
<hr/>	
6.1 – Le cadre réglementaire et l'approche méthodologique	190
6.2 – Les incidences du P.L.U. sur la gestion des eaux	190
6.2.1 – <i>L'hydrologie</i>	
6.2.2 – <i>La ressource en eau</i>	
6.3 – Les incidences du P.L.U sur les milieux naturels	191
6.4 – Les incidences du P.L.U sur les milieux agricoles	191
6.5 – Les incidences du P.L.U en matière de lutte contre l'étalement urbain	192
6.5.1 – <i>Une remise en cause des pratiques urbanistiques passées</i>	
6.5.2 – <i>Un développement urbain ciblé sur l'agglomération du bourg</i>	
6.5.3 – <i>Une offre foncière plus modeste sur Menez Saint Jean et dans les hameaux</i>	
6.6 – Les incidences du P.L.U sur la gestion des déplacements	194
6.6.1 – <i>Limiter le développement de l'urbanisation en bordure de la RD n°34.</i>	
6.6.2 – <i>L'accessibilité aux futurs secteurs d'urbanisation</i>	
6.6.3 – <i>La promotion des déplacements doux</i>	
Section 7	
Présentation des indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats du P.L.U.	195
<hr/>	
7.1 – Le contexte réglementaire	196
7.2 – Les indicateurs de suivi retenus	196
Section 8	
Modification n°1 du P.L.U	199
<hr/>	

Introduction portant sur le cadre réglementaire et l'historique des documents d'urbanisme



1 - Le cadre réglementaire du Plan Local d'Urbanisme

1.1 - L'objet du Plan Local d'Urbanisme

Le P.L.U traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu, au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques,...

Le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Il réglemente l'utilisation des sols de la commune.

Il permet de préciser ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

Les objectifs d'aménagement qui ont conduits à l'élaboration de ce P.L.U reposent, d'une part sur la prise en compte du nouveau cadre réglementaire et des documents supra communaux et d'autre part, sur le projet de territoire établi par les responsables communaux, au travers des orientations politiques.

1.2 - Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions relatives au cadre juridique du P.L.U sont issues de l'Article L.121-1 du code de l'urbanisme qui comporte les points suivants :

"Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la commune :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable :

1°) *L'équilibre entre :*

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis) *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

2°) *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs*

3°) *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

1.3 - Le contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (R 123-1)

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D), des orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Le Plan Local d'Urbanisme est accompagné d'annexes.

⇒ Le rapport de présentation (R.123-2 du code de l'urbanisme)

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-1-2](#) ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article [L. 123-1-4](#), des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de [l'article L. 123-2](#) ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à [l'article L. 123-12-1](#).

⇒ Le projet d'aménagement et de développement durables (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

⇒ Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P définies à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le

patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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

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

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

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

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

⇒ **Le règlement (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme)**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à [l'article L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à [l'article L. 2224-10](#) du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

-dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article [L. 123-4](#), des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de [l'article L. 752-1](#) du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

⇒ **Les documents annexes (articles L.123-13 et L.123-14 du code de l'urbanisme)**

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des [articles L. 313-1](#) et suivants.

2° Les zones d'aménagement concerté.

3° Les zones de préemption délimitées en application de [l'article L. 142-1](#) dans sa rédaction antérieure à la [loi n° 85-729 du 18 juillet 1985](#) relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de [l'article L. 142-3](#) dans sa rédaction issue de la même loi.

- 4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les [articles L. 211-1 et suivants](#), ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- 5° Les zones délimitées en application de l'article [L. 430-1](#) à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants (1) .
- 6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la [loi n° 80-531 du 15 juillet 1980](#) relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- 7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de [l'article L. 126-1](#) du code rural et de la pêche maritime.
- 8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier.
- 9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier.
- 10° Le périmètre des zones délimitées en application de [l'article L. 111-5-2](#) à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- 11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de [l'article L. 111-10](#).
- 12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9.
- 13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de [l'article L. 571-10](#) du code de l'environnement.
- 14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.
- 15° Les périmètres d'intervention délimités en application de [l'article L. 143-1](#) pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
- 16° Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L. 123-1-11, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2.
- 17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à [l'article L. 332-11-3](#).
- 18° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article [L. 111-6-2](#) ne s'applique pas.
- 19° Le périmètre des secteurs relatif au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article [L. 331-14](#).
- 20° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article [L. 331-36](#).

Les annexes comprennent à titre informatif également :

- 1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article [L. 126-1](#) ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.
- 2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article [L. 315-2-1](#) (nota).
- 3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- 4° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles [L. 147-1](#) à [L. 147-6](#).
- 5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles [L. 571-9](#) et [L. 571-10](#) du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des

- infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.*
- 6° *Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles [L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement](#).*
 - 7° *Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article [L. 562-2 du code de l'environnement](#) et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.*
 - 8° *Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article [L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime](#).*
 - 9° *L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article [L. 145-5](#).*

2 - Historique des documents d'urbanisme sur la commune

La commune de CLOHARS FOUESNANT est pourvue d'un Plan d'occupation des Sols (P.O.S) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 1998.

Au cours des années 80, la commune s'était dotée d'un premier Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) approuvé par délibération du Conseil Municipale en date du 16 décembre 1987.

Section 1

La situation géographique de la commune de CLOHARS FOUESNANT et le contexte territorial



1.1 - La commune de CLOHARS FOUESNANT dans son contexte géographique

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

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



En matière de découpage administratif et supra communal, la commune de CLOHARS FOUESNANT appartient :

- ⇒ A la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais qui regroupe les mêmes communes FOUESNANT, LA FORET FOUESNANT, FOUESNANT, SAINT EVARZEC, PLEUVEN, GOUESNAC'H, BENODET et CLOHARS FOUESNANT.
- ⇒ Au Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet approuvé le 06 juin 2012.
- ⇒ Au Pays de Cornouaille.

La commune de CLOHARS FOUESNANT est limitée :

- ⇒ Au Nord-Ouest par la commune de GOUESNAC'H.

- ⇒ Au Nord-Est par la commune de PLEUVEN.
- ⇒ Au Sud par la commune de BENODET.
- ⇒ A à l'Ouest, au-delà de l'estuaire de l'Odet, par la commune de COMBRIT, à laquelle elle est reliée par le Pont de Cornouaille.

Les frontières de sa façade fluviale se situent dans l'axe de l'anse de Penfoul par rapport à Bénodet, dans l'axe de l'anse de Kerandraon par rapport à GOUESNAC'H, et dans l'axe de l'Odet par rapport à COMBRIT.

D'orientation Est-Ouest, la commune de CLOHARS FOUESNANT présente une forme étirée et allongée depuis l'extrémité de l'Anse de Kerandraon à l'Ouest jusqu'à Toulambic à l'extrémité Est :

- ⇒ longueur Est – Ouest : 6,5 km
- ⇒ longueur Nord – Sud : 3,5 km.

Bénéficiant d'une position géographique stratégique à l'interface entre l'agglomération quimpéroise, le littoral Fouesnantais et le Pays Bigouden, la commune est située à :

- ⇒ 90 km au Sud de BREST, pôle métropolitain à l'échelle de la Bretagne Occidentale ;
- ⇒ 14 km au Sud de QUIMPER, Préfecture du département et pôle structurant à l'échelle de la Cornouaille ;
- ⇒ 6,5 km au Nord-Ouest de FOUESNANT, pôle urbain structurant en matière de services, de commerces et d'équipements à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.

1.2 - L'organisation spatiale du territoire de CLOHARS FOUESNANT

La commune de CLOHARS FOUESNANT a connu ces 50 dernières années des évolutions territoriales majeures (création du Pont de Cornouaille et du golf de l'Odet, développement résidentiel important, ...) ayant profondément transformé la physionomie du territoire. En effet, de commune à dominante rurale et agricole, le territoire a peu à peu évolué en une commune péri urbaine.

La commune de CLOHARS FOUESNANT se caractérise aujourd'hui par une urbanisation éclatée répartie entre plusieurs polarités plus ou moins denses et structurées. En effet, outre l'agglomération du bourg qui rassemble la majeure partie des équipements, services et commerces, on note également la présence d'un pôle urbain majeur, celui de Menez Saint Jean et dont les fonctions s'articulent autour de l'habitat et des activités artisanales.

En dehors de ces deux polarités structurantes, on note la présence de plusieurs entités urbaines secondaires d'origine ancienne (le Drennec) ou développés plus récemment à la faveur des voies de communication (Ty Glaz, l'Allée Vibert, Guernevin).

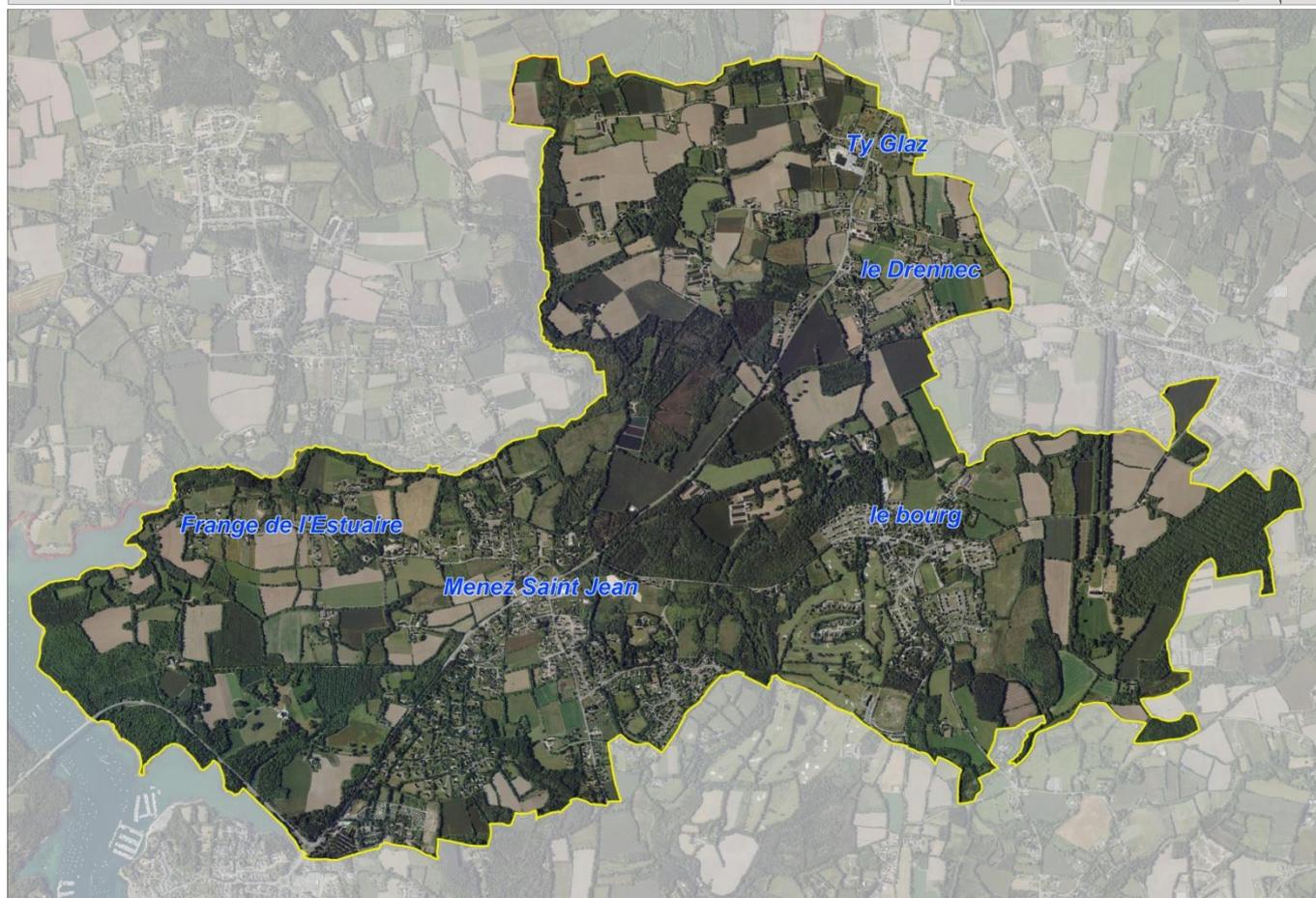
Cet étalement urbain important a d'une part, conduit à la dégradation de l'identité rurale du territoire, et d'autre part, à un grignotage non négligeable des espaces agricoles et naturels.

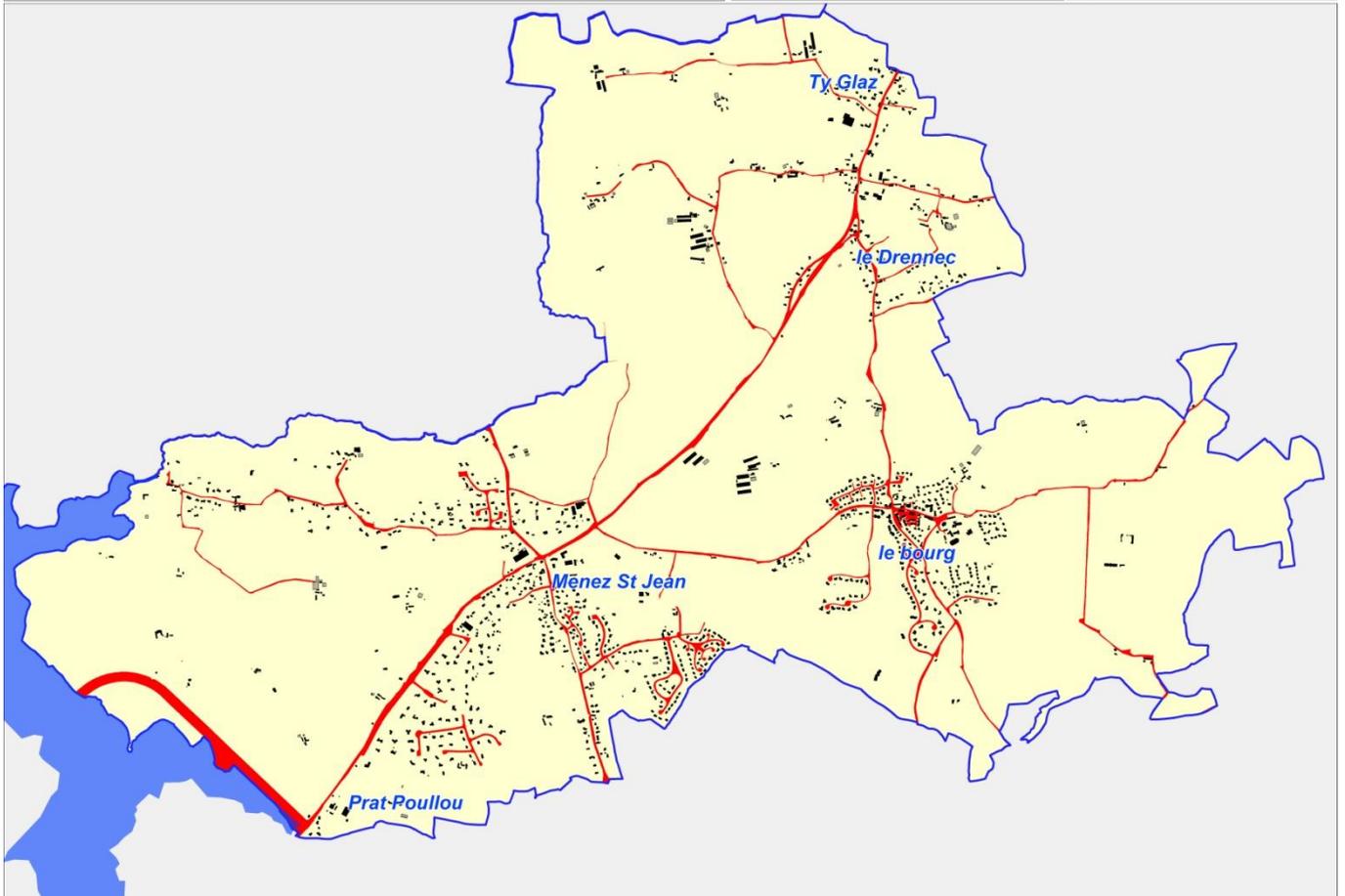
En dernier lieu, le positionnement du territoire au cœur du Pays Fouesnantais soumet la commune à de fortes influences urbaines vis-à-vis des communes voisines, sur les franges Sud-Ouest (continuité de l'agglomération de BENODET) et Nord-Est (continuité de l'agglomération de PLEUVEN).

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

Occupation de l'espace du territoire d'étude

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





Section 2

Le diagnostic territorial et la mise en perspective des prévisions et des besoins



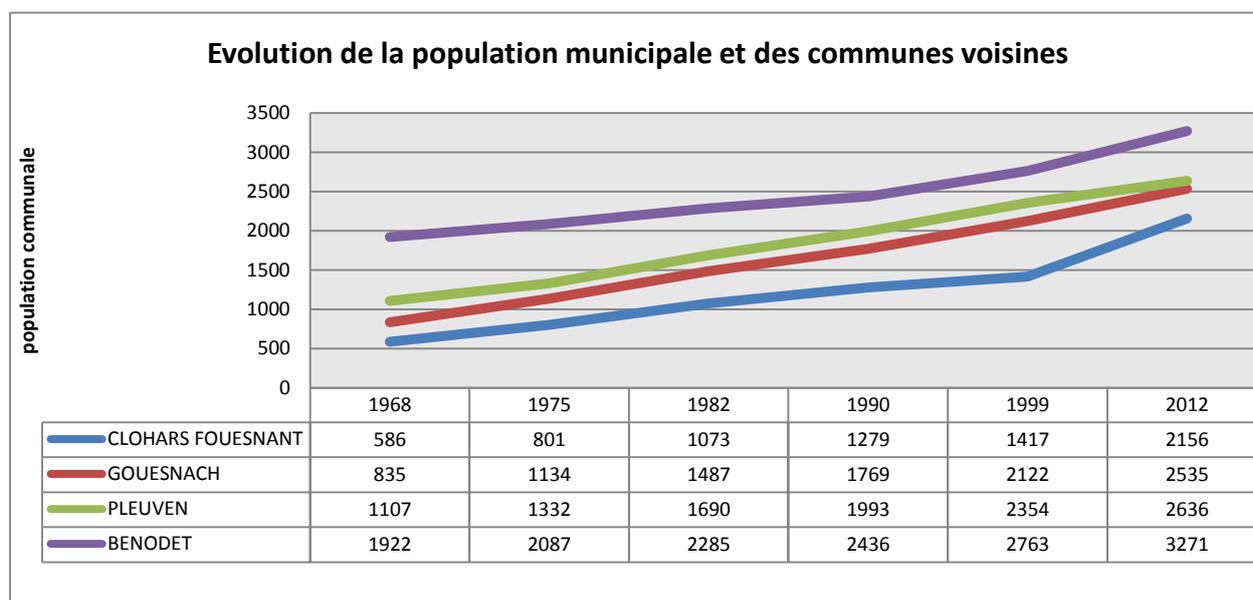
2.1 - Le contexte démographique local

2.1.1 – Une croissance démographique très soutenue

La commune de CLOHARS FOUESNANT est marquée par un dynamisme démographique assez remarquable depuis les années 60, se traduisant par un essor de la population communale passant de 586 à 2156 habitants entre 1968 et 2012.

La population communale a ainsi été multipliée par 3,7 en l'espace de 40 ans, ce qui souligne un fort dynamisme démographique et une attractivité importante.

Les évolutions démographiques des communes voisines attestent également d'un dynamisme démographique sur l'ensemble du Pays Fouesnantais. Toutefois, la tendance observée sur la période 1999-2012 sur la commune de CLOHARS FOUESNANT met en évidence une accélération de cette croissance démographique, par rapport aux autres communes.



Alors que la population communale a été multipliée par 3,7 en l'espace de 40 ans, la population de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais a été « seulement » multipliée par 2,30 sur la même période. Cette analyse comparative traduit ainsi un dynamisme démographique plus soutenu de la commune de CLOHARS FOUESNANT au sein du Pays Fouesnantais.

De la même manière, alors que la population communale de CLOHARS FOUESNANT représentait en 1968, seulement 5% de la population intercommunale, en 2012, la part de la commune de CLOHARS FOUESNANT est passée à 8%.

2.1.2 – Les facteurs explicatifs de la croissance démographique

L'analyse fine des données statistiques du recensement de 2009 mis à jour en 2012 permet de comprendre les facteurs expliquant la croissance démographique sur la commune de CLOHARS FOUESNANT.

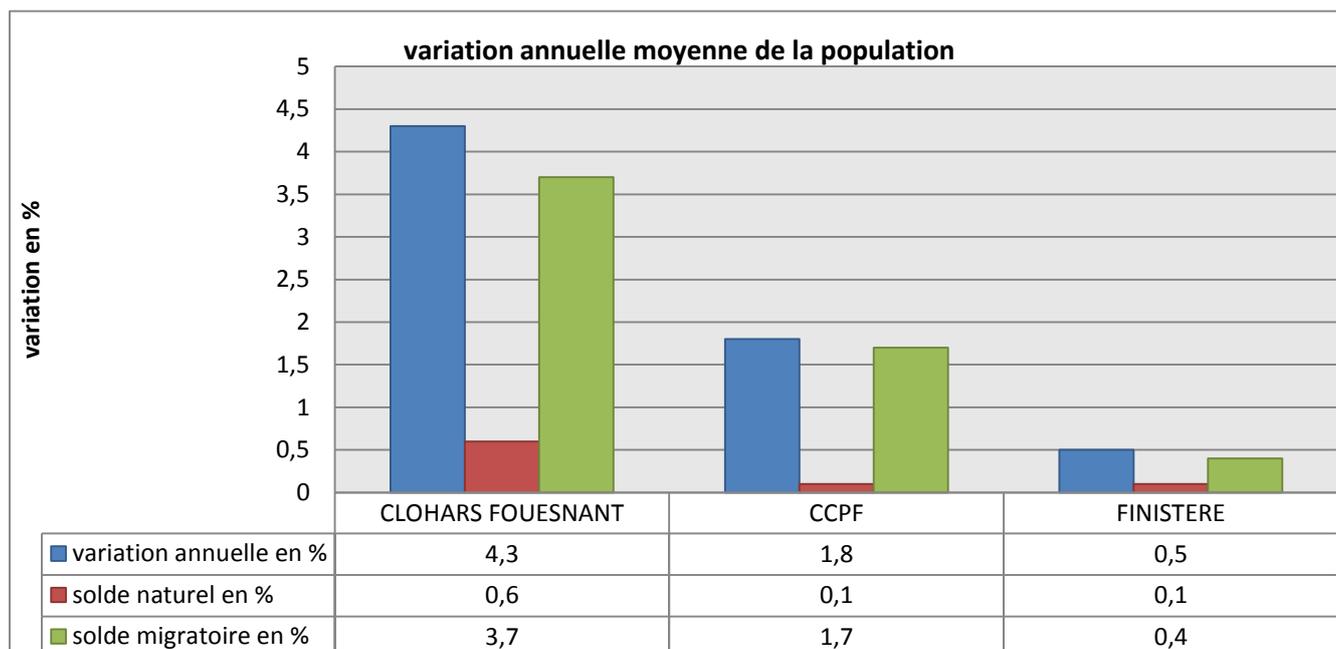
Afin de mieux appréhender ces phénomènes, nous avons croisé ces données avec d'autres territoires de référence, à savoir la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, ainsi que le département du Finistère.

Il ressort, que la croissance démographique sur la commune de CLOHARS FOUESNANT est nettement supérieure aux moyennes des territoires de référence, tant au niveau des soldes naturels que migratoires.

Ce dynamisme démographique s'explique par un solde naturel certes positif (plus de naissances que de décès), mais surtout, par un solde migratoire largement excédentaire (plus d'arrivées que de départs).

Cette situation démographique assez remarquable permet de tirer plusieurs enseignements :

- ⇒ La commune de CLOHARS FOUESNANT, et plus largement le Pays Fouesnantais constitue un territoire fortement attractif, notamment pour de jeunes ménages.
- ⇒ La commune de CLOHARS FOUESNANT constitue un territoire disposant d'une vitalité démographique, en témoigne un solde naturel positif.



Cette évolution démographique, qui se confirme et s'amplifie au fil des recensements, s'explique par différents facteurs :

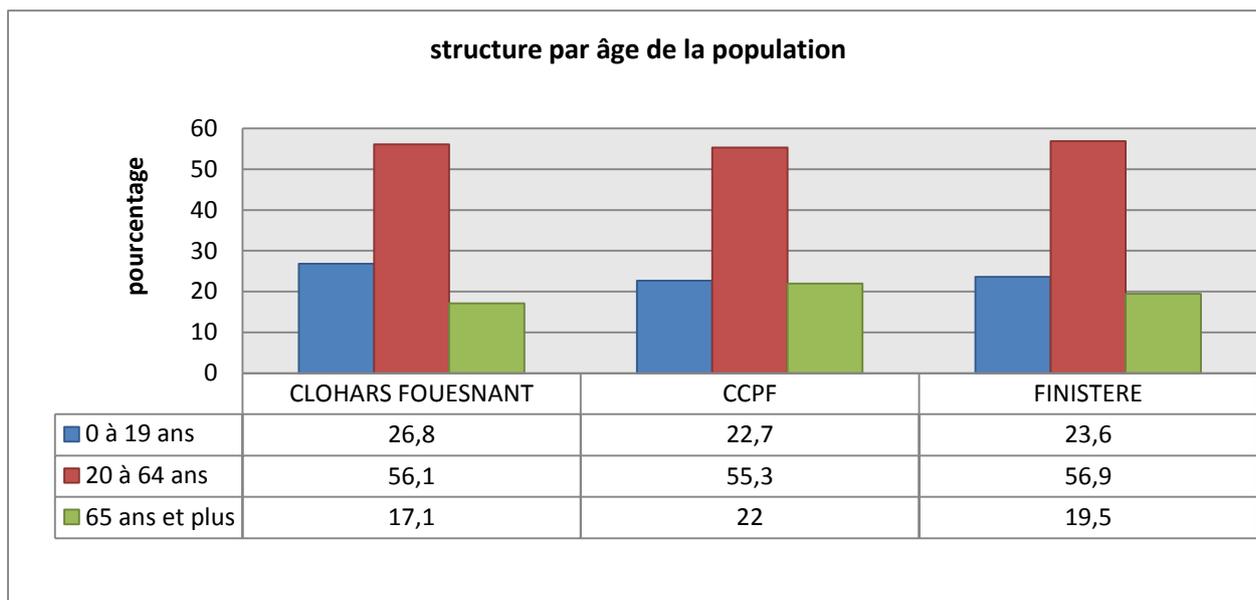
- un positionnement géographique privilégié à l'interface entre l'agglomération Quimpéroise et le littoral Fouesnantais ;
- une bonne desserte routière au travers notamment des RD n°34 (axe Quimper – Bénodet) et n°44 (axe Pays Bigouden – Fouesnant) ;
- un cadre de vie de qualité (rives de l'Odet...) associé à un niveau d'équipements satisfaisant (équipements scolaires, culturels ou touristiques, ...) ;
- une offre foncière importante et diversifiée avec un coût abordable, et ce jusqu'au milieu des années 2000.

2.1.3 – Une population jeune

La commune de CLOHARS FOUESNANT est marquée par une structure de la population plus jeune qu'à l'échelle du département du Finistère et du Pays Fouesnantais.

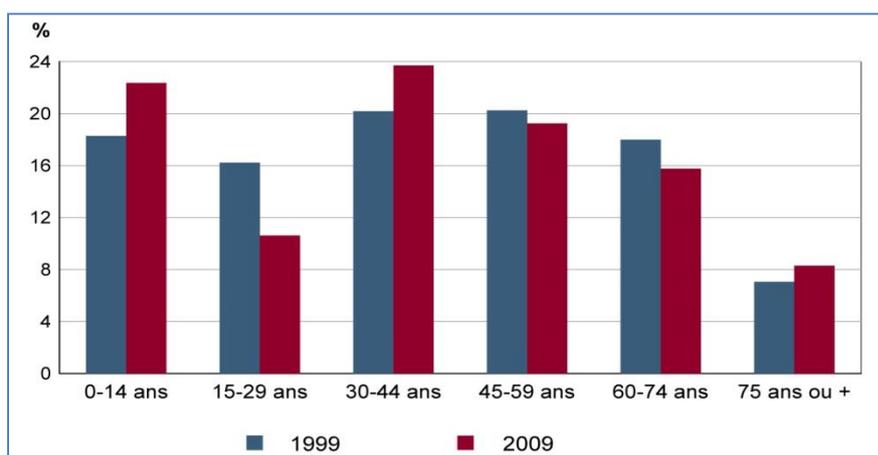
En effet, la résultante cumulée d'un accroissement du solde naturel et d'un apport de population plutôt jeune conduit clairement à un rajeunissement de la population.

Aussi, la tranche d'âge 0 à 19 ans est de plus de 3 points supérieure à la moyenne départementale tandis que la classe d'âge 65 ans et plus est de 2,50 points inférieure à la moyenne départementale.



L'évolution de la structure par âge sur la commune de CLOHARS FOUESNANT entre 1999 et 2012 met en évidence la vitalité du territoire communal. Aussi, on note une évolution différenciée selon les classes d'âges :

- ⇒ Un accroissement significatif de la classe d'âge 0 à 14 ans, lié à l'arrivée de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, sur le territoire.
- ⇒ Une baisse importante de la classe d'âge 15 à 29 ans résultant notamment d'un départ des jeunes de la commune, pour des raisons scolaires ou professionnelles.
- ⇒ Un essor de la classe d'âge 30 à 44 ans s'expliquant par l'apport d'actifs sur le territoire.
- ⇒ Une légère diminution des classes d'âges 45 à 59 ans et 60 à 74 ans.
- ⇒ Un accroissement modéré de la classe d'âge 75 ans ou plus, sous l'effet d'un retour au pays de retraités.



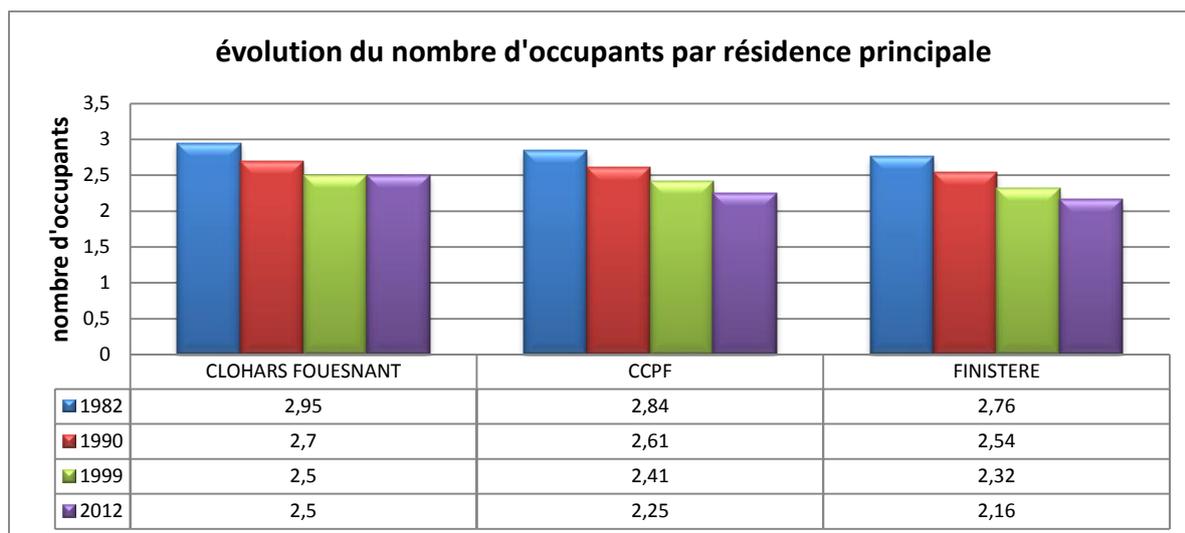
2.1.4 – Un accroissement du nombre de ménage mais une diminution de leur taille

Le nombre d'occupants par résidence principale constitue un bon indicateur, afin de mesurer la vitalité ou au contraire le vieillissement de la population sur le territoire.

A l'instar des tendances nationales et départementales, on assiste depuis plusieurs décennies à une diminution du nombre d'occupants par résidence principale, passant de 2,95 en 1982 à 2,50 en 2012.

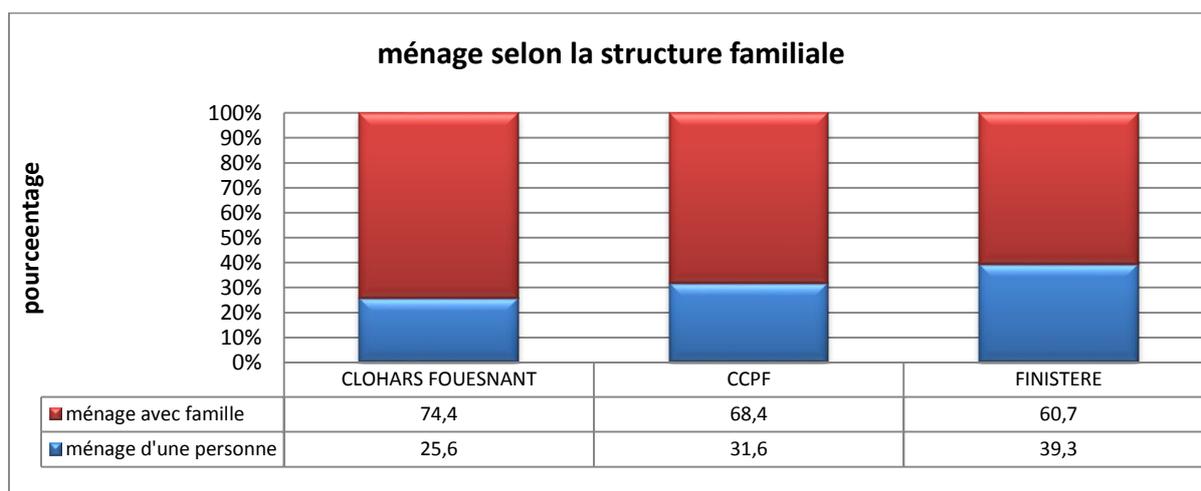
Toutefois, on assiste entre 1999 et 2012 à une stabilisation de la taille des ménages sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, ce qui traduit la présence de ménages de grande taille sur le territoire.

En outre, on constate également que la taille des ménages sur la commune est plus élevée qu'à l'échelle départementale et communautaire.



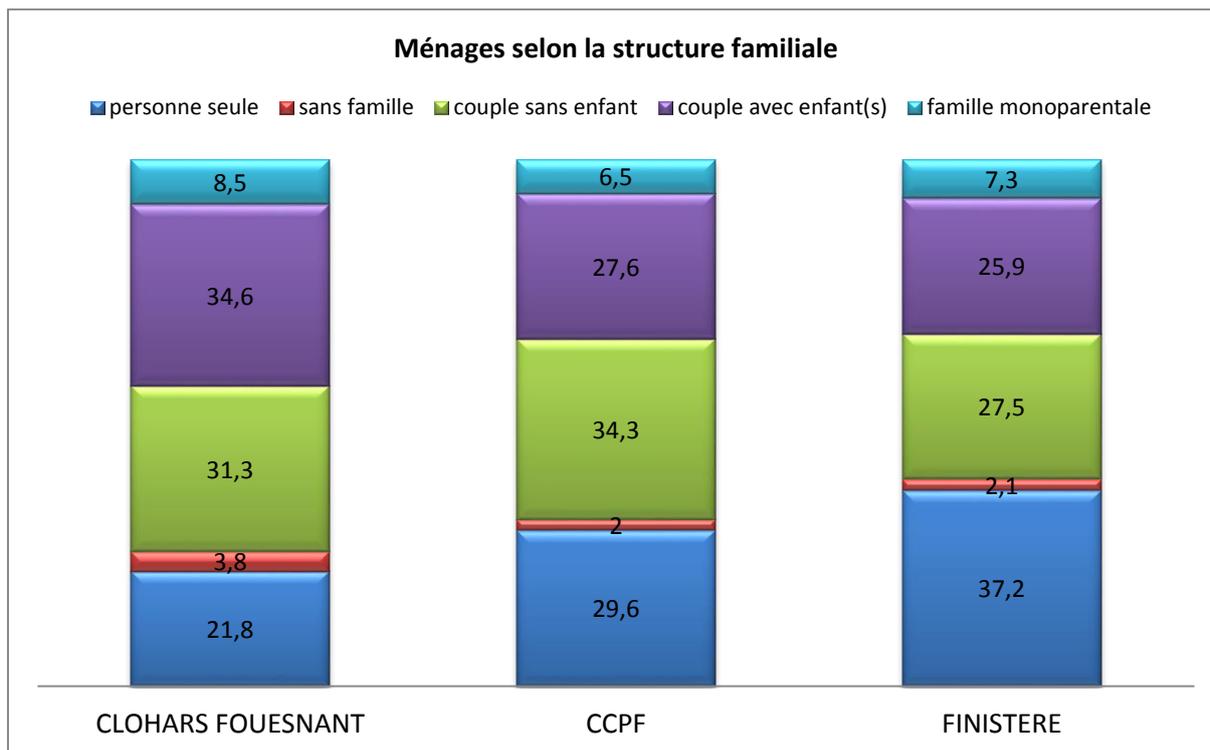
La taille des ménages est à mettre en corrélation avec la composition des ménages. Aussi, sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT, les ménages d'une personne sont proportionnellement moins nombreux que les moyennes départementales ou communautaires.

Cet indicateur révèle ainsi la vitalité démographique du territoire de CLOHARS FOUESNANT.



En outre, sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, les couples avec enfants sont proportionnellement plus nombreux (près de 34,6%) que les moyennes départementales et communautaires.

En dernier lieu, on note une sur représentation sur la commune de CLOHARS FOUESNANT de familles monoparentales (près de 8,50%), par rapport aux autres territoires de référence.



2.1.5 – Bilan démographique

- Une croissance démographique remarquable, notamment depuis 1999 avec une population communale multipliée par 3,7 en l'espace de 40 ans.
- Un dynamisme démographique avec un solde naturel positif mais surtout avec une solde migratoire largement excédentaire.
- Cet essor démographique s'explique par un croisement de facteurs favorables : proximité de l'agglomération Quimpéroise et du littoral Fouesnantais, une bonne desserte routière, un cadre de vie de qualité, des équipements en progression et une offre foncière diversifiée et abordable jusqu'au milieu des années 2000.
- Un territoire marqué par un indice de jeunesse fort et rajeunissement de la population (contrairement au Pays Fouesnantais).
- Un maintien de la taille des ménages autour de 2,50 personnes par logement.

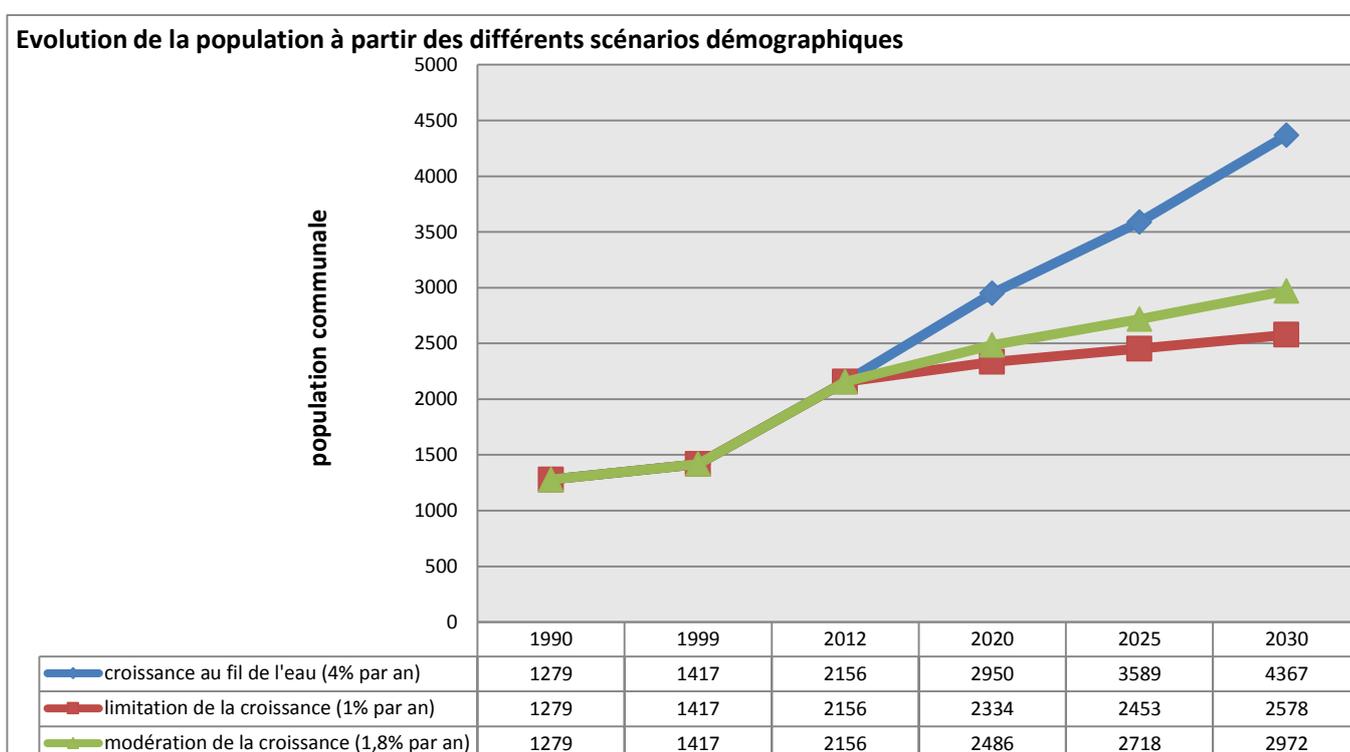
2.1.6 – Analyse des prévisions démographiques et choix du scénario

La croissance démographique annuelle sur la commune de CLOHARS FOUESNANT s'élève entre 1999 et 2012 à environ 4,3% contre 1,1% lors de la période précédente. Cette croissance démographique très soutenue depuis 1999 représente un gain annuel de population de l'ordre de 60 personnes supplémentaires.

Dans le cadre de l'établissement du projet de territoire, il s'agit de retenir une prévision démographique cohérente et réaliste, de manière à évaluer les besoins en matière d'habitat à échéance 2030.

Cette prévision démographique se fonde sur une volonté de la collectivité de contenir la croissance démographique, tout en permettant un renouvellement de population sur le territoire.

Il s'agit également de mettre en perspective cette prévision démographique avec la capacité d'accueil du territoire en matière d'équipements, d'infrastructures et d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains.



Sur la base des tendances démographiques précédentes, nous avons établi 3 scénarios contrastés, dont l'objectif vise à guider la collectivité dans son choix :

- ⇒ *Le scénario 1 dit d'une croissance au fil de l'eau (4% par an) : ce scénario vise à reproduire la dynamique démographique enregistrée durant la période 1999-2012, avec une forte augmentation de la population communale et une prévision de 4 367 habitants en 2030.*
- ⇒ *Le scénario 2 dit de limitation de la croissance (1%) : ce scénario marque une rupture nette avec la dynamique démographique sur le territoire, dans la mesure où il tempère fortement la croissance de la population. La prévision de population à l'horizon 2030 est de 2578 habitants.*
- ⇒ *Le scénario 3 dit de modération de la croissance (1,8%) : ce scénario médian constitue un échelon intermédiaire entre une forte croissance démographique et une augmentation limitée de la population. La prévision de population à l'horizon 2030 est d'environ 3 000 habitants.*

La commune de CLOHARS FOUESNANT a ainsi opté pour le scénario 3 dit de modération de la croissance, afin de bâtir son projet de territoire.

En effet, considérant que la poursuite d'une croissance démographique de l'ordre de 4% par an n'était pas soutenable à moyen et long terme, le scénario n°1 n'a pas été retenu. Les investissements publics importants induits par cet accroissement de la population, ainsi que la perte probable de l'identité du territoire ont conduit la commune à écarter ce scénario.

De même, le scénario n°2, dit de limitation de la croissance, paraît difficilement envisageable étant donné l'attractivité résidentielle et les atouts dont bénéficie le territoire en matière de positionnement géographique, d'accessibilité et de cadre de vie.

Aussi, le scénario n°3, tablant sur une croissance démographique annuelle de 1,80 %, est retenu comme référence, afin d'établir le projet de territoire. Cette ambition exige de mettre en œuvre les conditions nécessaires pour un développement résidentiel raisonné et économe en espace. Il met également en évidence la nécessité pour le territoire de générer localement des emplois au travers de la valorisation de certaines filières : les activités tertiaires (le tourisme, le commerce, ...) et les activités artisanales.

Les différents leviers mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du P.L.U devront s'appuyer sur une double dynamique résidentielle d'une part et économique d'autre part.

2.2 - Les caractéristiques de l'habitat

La commune de CLOHARS FOUESNANT se caractérise par une structure urbaine multipolaire associant une agglomération principale, le bourg, un pôle urbain secondaire, Menez Saint Jean et un ensemble de hameaux plus ou moins importants.

Etant donné le positionnement de la commune au cœur du Pays Fouesnantais, on note également des influences urbaines aux franges du territoire, dans les secteurs de Pont Coullouffant (proximité du bourg de PLEUVEN) et de Prat Poullou (agglomération de BENODET).

2.2.1 – Le parc de logements

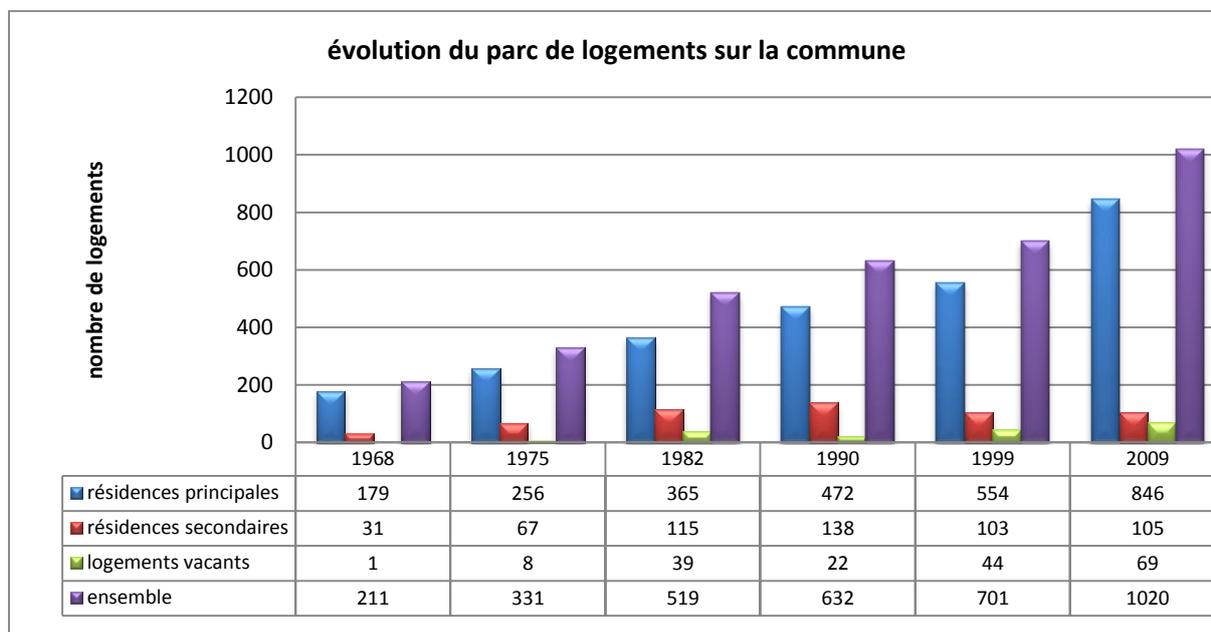
⇒ Les caractéristiques principales

La commune de CLOHARS FOUESNANT est marquée par une croissance très soutenue et régulière du parc de logements depuis les années 1960. Cette forte progression est à mettre en corrélation avec l'augmentation continue de la population communale.

On note ainsi que le parc de logements a été multiplié par 4,8 depuis les années 1960, ce qui représente en valeur absolue une progression de 809 logements supplémentaires.

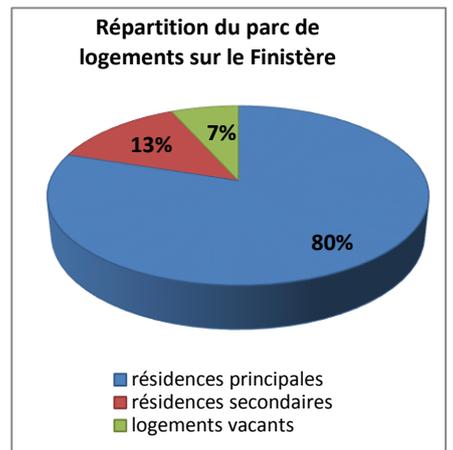
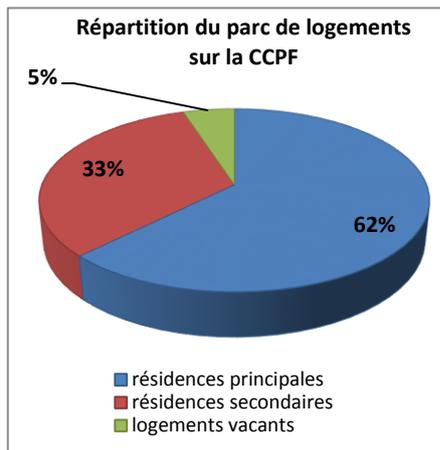
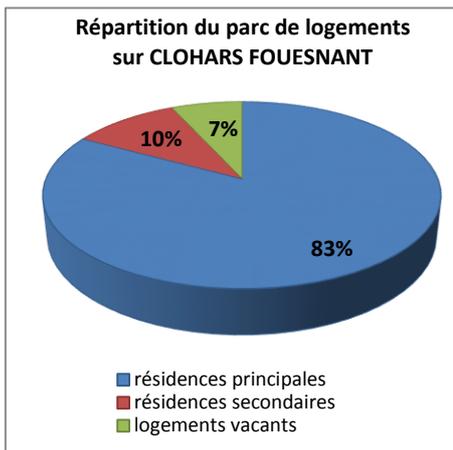
Comparativement à l'échelle du territoire communautaire, le parc de logement a été multiplié par 3,3 depuis les années 60.

L'analyse comparative entre la commune de CLOHARS FOUESNANT et le territoire communautaire souligne une progression nettement plus forte, en valeur relative, en matière d'évolution du parc de logements.



⇒ Les comparaisons avec les autres territoires de référence

La commune de CLOHARS FOUESNANT est caractérisée par une répartition du parc de logements assez contrastée par rapport au Pays Fouesnantais. Le profil de la commune de CLOHARS FOUESNANT est toutefois assez similaire à celui du département du Finistère, avec notamment une forte prédominance des résidences principales.



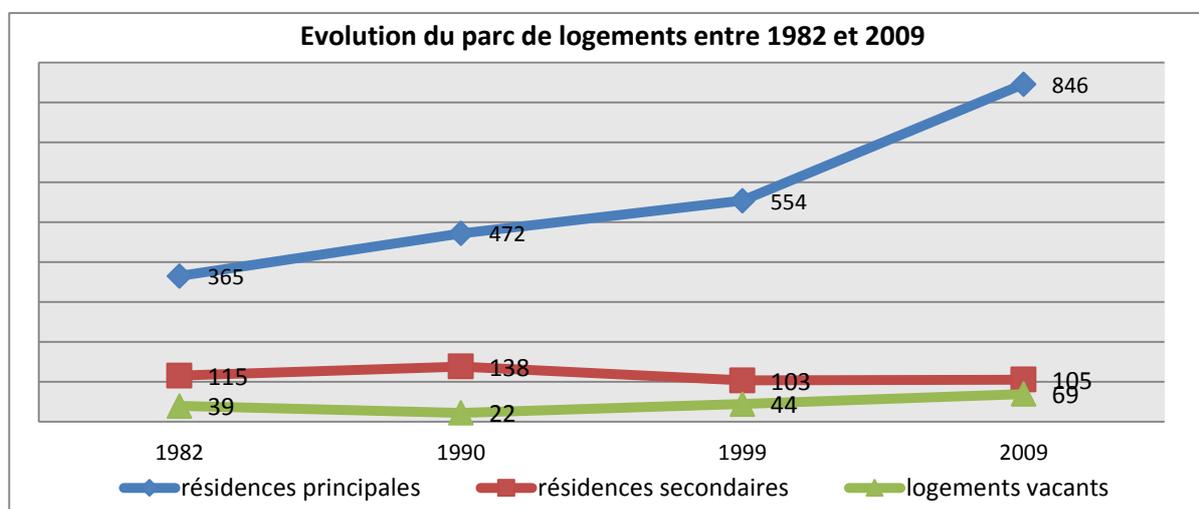
Bien que la commune de CLOHARS FOUESNANT possède une façade littorale s'ouvrant sur l'estuaire de l'Odet, le territoire est peu marqué par le poids des résidences secondaires, ces dernières ne représentant que 7% du parc de logements, contre 33% à l'échelle du territoire communautaire.

Aussi, la commune de CLOHARS FOUESNANT présente un taux de logements vacants similaire au département du Finistère, mais supérieur au territoire communautaire, ce qui peut surprendre étant donné la faible ancienneté du parc de logements.

⇒ L'évolution du parc logements entre 1982 et 2009

L'évolution du parc de logements entre 1982 et 2009 illustre un certain nombre de tendances sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT :

- La croissance des résidences principales a été soutenue et régulière jusqu'en 1999. Depuis 1999, on assiste à une accélération très forte de la dynamique résidentielle, avec près de 300 résidences principales supplémentaires entre 1999 et 2009. Ce phénomène est à mettre en relation avec la forte augmentation de population entre 1999 et 2009.
- Les résidences secondaires connaissent des variations successives selon les périodes, oscillant entre 138 unités et 103 unités. Au regard du poids très relatif des résidences secondaires sur le territoire, on peut souligner qu'il s'agit d'un phénomène assez marginal aujourd'hui, contrairement aux autres communes littorales du Pays Fouesnantais.
- Les logements vacants sont en progression sur le territoire depuis les années 90, et ce malgré un parc ancien très faible. Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U, il s'agira de prendre en compte ce paramètre, afin de favoriser la remise sur le marché de certains logements aujourd'hui inoccupés.



2.2.2 – L’habitat individuel : un modèle dominant

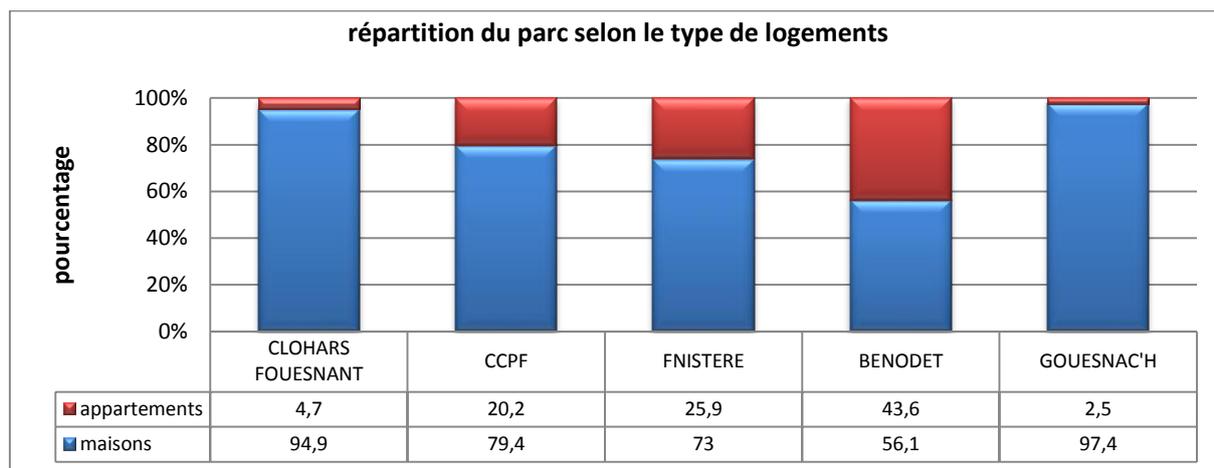
La prédominance de l’habitat individuel constitue une des principales caractéristiques du territoire de CLOHARS FOUESNANT et du Pays Fouesnantais.

En effet, la commune est marquée par très forte prédominance de l’habitat individuel qui constitue en 2009, près de 95% des logements.

Cette proportion est ainsi nettement plus faible qu’à l’échelle intercommunale et départementale.

On note toutefois une similitude forte avec la commune voisine de GOUESNAC’H où l’habitat individuel représente plus de 97% du parc de logements.

Ce constat s’expliquant par le caractère rural de la commune, contribue à une consommation foncière et un étalement urbain importants.

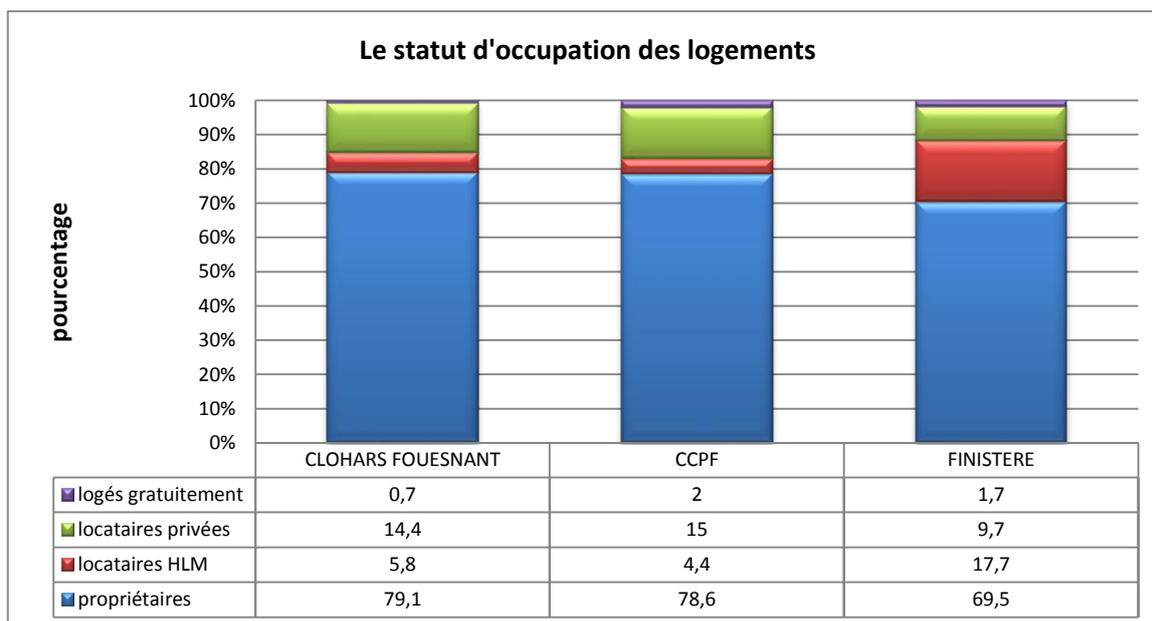


2.2.3 – Le statut d’occupation : une forte prédominance des propriétaires

Les occupants des résidences principales sur CLOHARS FOUESNANT sont majoritairement propriétaires de leur logement, à hauteur de 79,1 %. Cette proportion est largement supérieure à celle constatée dans le département, et à un niveau équivalent du territoire communautaire.

L’offre locative privée atteint environ 14,40% des résidences principales, soit une valeur équivalente au territoire intercommunal.

En dernier lieu, les logements locatifs sociaux représentent 5,80% du parc de résidences principales, contre 4,4% à l’échelle intercommunale et 17,7% à l’échelle départementale

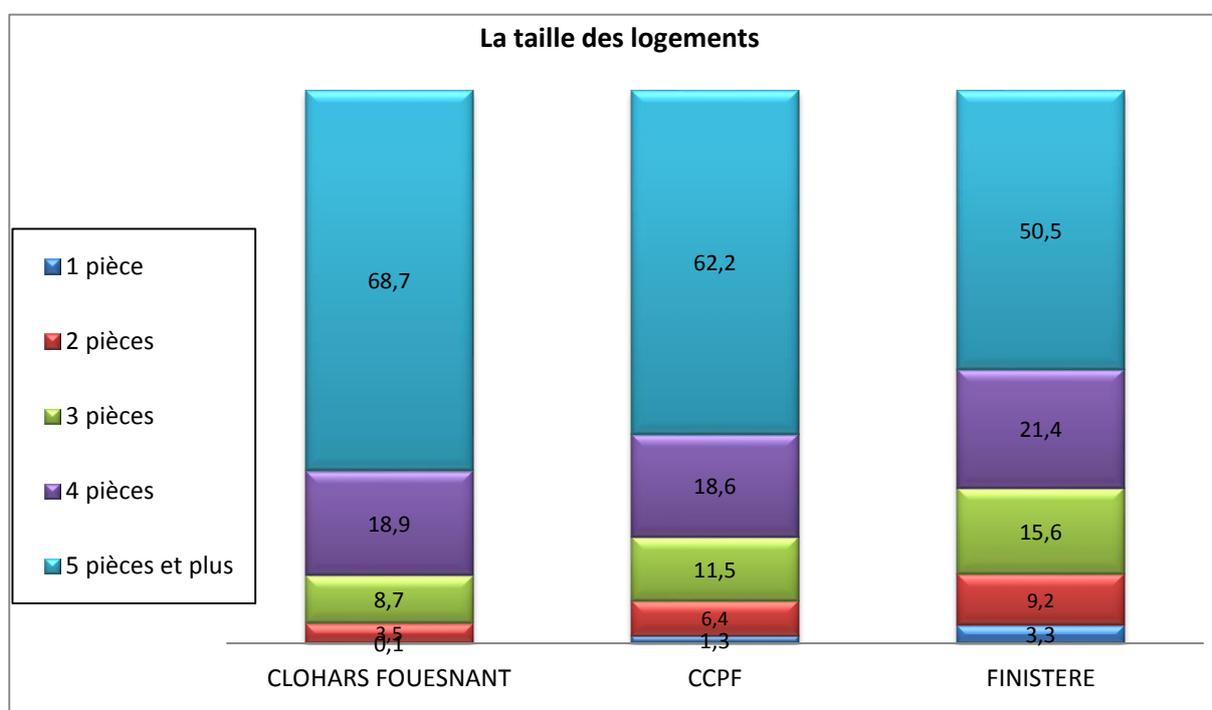


2.2.4 – La taille des logements : une forte représentation de grands logements

La commune de CLOHARS FOUESNANT est marquée par une proportion de logements de petites tailles (de 1 à 3 pièces) relativement faible par rapport aux moyennes départementales et intercommunales.

A l'inverse, les logements de grande taille sont sur représentés par rapport aux moyennes départementales et intercommunales. Cette donnée est à mettre en relation avec la prédominance de l'habitat individuel sur le territoire.

Afin de favoriser un parcours résidentiel continu sur la commune et d'adapter l'offre de logements aux nouvelles évolutions démographiques et sociologiques (croissance de la population âgée, développement des familles monoparentales, maintien des jeunes sur le territoire), il conviendra de pallier aux manques de logements de taille modeste, et ce dans le cadre d'une diversification de l'offre de logements. Les outils, pour mener à bien cet objectif de diversification de l'offre de logements, se déclinent notamment au travers de la servitude de mixité sociale qui pourrait s'appliquer sur certains secteurs d'urbanisation future, en centre bourg de CLOHARS FOUESNANT.



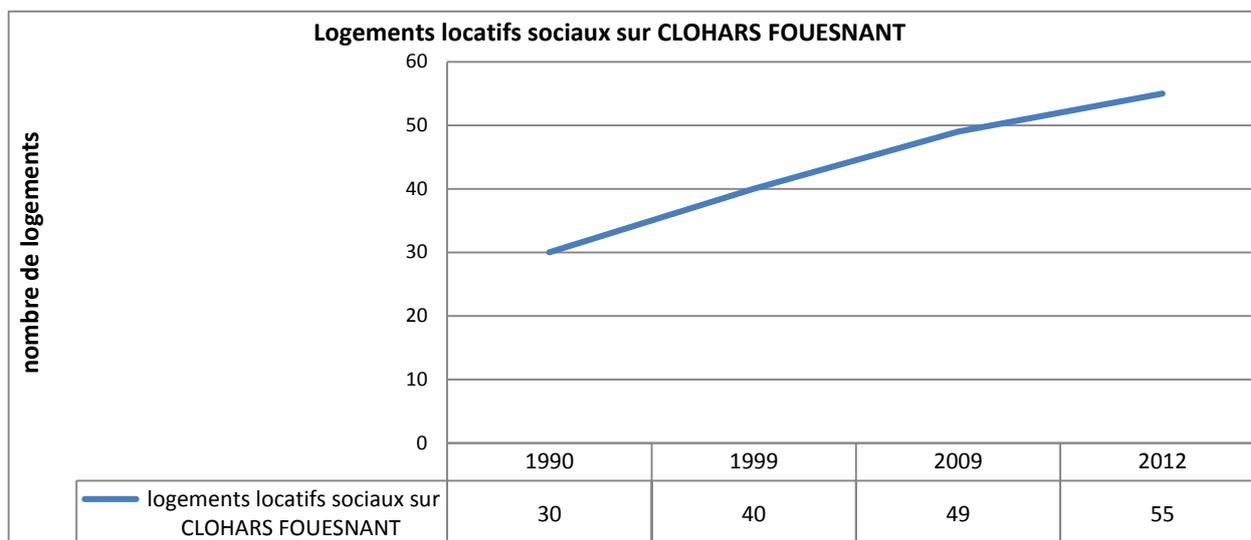
2.2.5 – Le parc locatif : une offre faible tendant à se développer

La commune de CLOHARS FOUESNANT se caractérise par une offre en logements locatifs sociaux relativement faible de l'ordre de 5,80%. On note toutefois, qu'une valeur relative, la proportion de logements locatifs sociaux est plus importante sur la commune de CLOHARS FOUESNANT qu'à l'échelle du territoire intercommunal.

Depuis les années 90, on constate un accroissement régulier du nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT, avec un quasi doublement entre 1990 et 2012.

Toutefois, la part des logements locatifs sociaux tend à se réduire dans la répartition du parc de logements, en raison notamment d'un accroissement plus important du parc privé.

En dernier lieu, on peut remarquer que la commune de CLOHARS FOUESNANT rassemble environ 10% des logements locatifs sociaux de l'intercommunalité, alors qu'elle ne concentre que 7% des résidences principales.



2.2.6 – Le marché foncier

L'analyse du marché foncier sur le territoire communautaire est extraite du diagnostic du Programme Local de l'Habitat (P.L.U) de janvier 2013 et dont le projet a été arrêté au mois de novembre 2013. « A l'échelle de la Cornouaille, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais se caractérise par les valeurs foncières les plus élevées, 95 510 €uros en moyenne par lot contre 58 587 €uros en Cornouaille. Le territoire est confronté à un marché du foncier qualifié de tendu. Le niveau de prix atteint sur le secteur est comparable aux prix constatés dans certains secteurs du Morbihan.

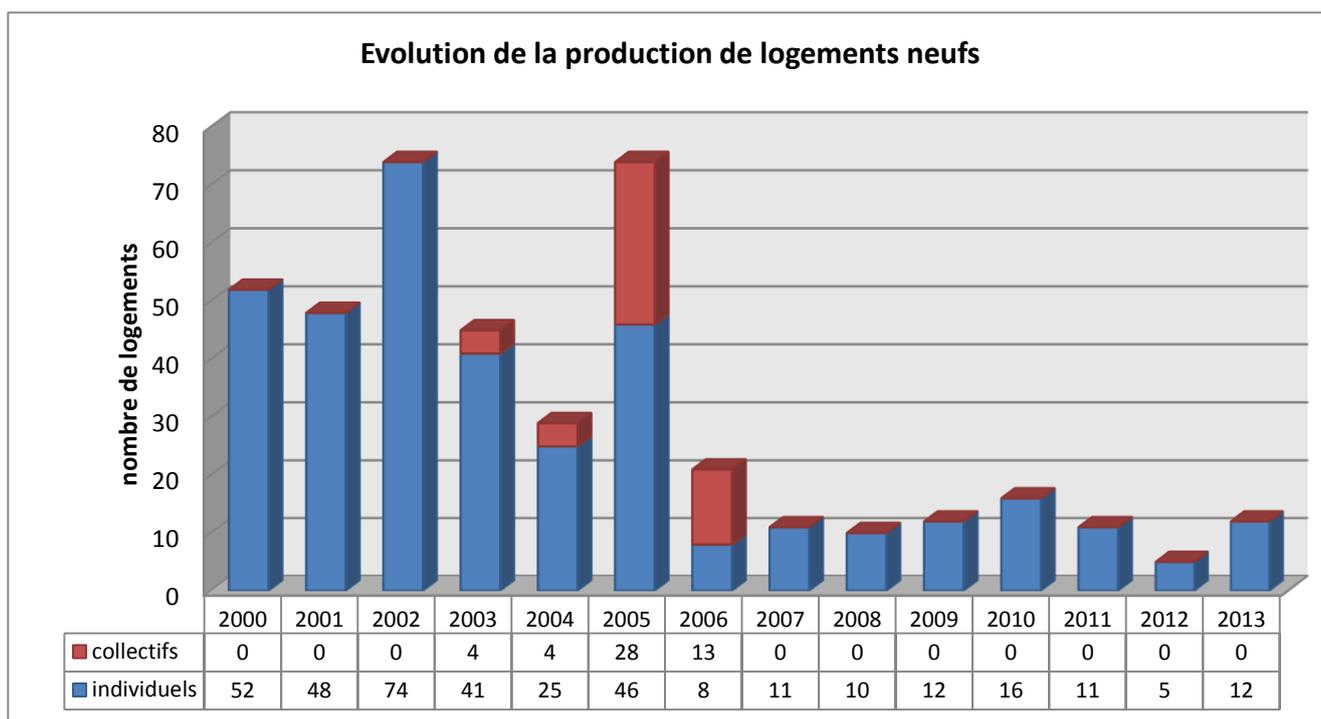
Au sein des communes, les valeurs foncières sont marquées par la proximité du littoral. En effet, il existe une segmentation Nord-Sud des prix du foncier. On distingue 3 familles de communes dont la famille CLOHARS FOUESNANT et celle de GOUESNAC'H qui constituent une offre de prix autour de 84 000 €uros.

Au sein de la CCPF, les communes de CLOHARS FOUESNANT et GOUESNAC'H disposent d'une offre plus abordable (75 €uros/m²) qui correspond à la moyenne Cornouaillaise.

La surface moyenne en m² des terrains à bâtir sur la commune de CLOHARS FOUESNANT était de manière globale (lotissement et diffus confondus) de 1 128 m² pour la période 2009-2011 contre 1 271 m² pour la période 2005-2007. On note par conséquent une diminution certaine des surfaces des terrains à bâtir sur le territoire.

Le diagnostic souligne également que le niveau de prix du foncier limite l'accès et l'installation des jeunes ménages sur le territoire de la CCPF. Ce constat est à nuancer pour la commune de CLOHARS FOUESNANT, dans la mesure où la part des ventes de terrains à bâtir entre 2005 et 2011, pour les personnes de moins de 30 ans, avoisine les 16,70% contre une moyenne de 10,40% pour l'ensemble de la CCPF.

2.2.7 – La production de logements neufs



La commune de CLOHARS FOUESNANT a connu ces 12 dernières années une croissance très soutenue de la construction neuve, notamment au travers d'un fort développement de l'habitat individuel. Sur la période 2000-2013, près de 420 nouveaux logements ont été réalisés, soit une production annuelle de 30 logements.

Cette production de logements neufs concerne très majoritairement les logements individuels. En effet, ce type d'habitat rassemble près de 88% des logements neufs contre 12% pour l'habitat collectif.

L'analyse de la production de logements neufs depuis 2000 met en évidence deux périodes contrastées :

- ⇒ La première entre 2000 et 2005 est marquée par une production de logements très soutenue, supérieure à 50 unités par an. Ce fort accroissement de la construction neuve s'expliquait par une offre foncière relativement étoffée, un prix du foncier abordable et enfin des initiatives privées nombreuses, au travers de la réalisation de lotissements.
- ⇒ La seconde période entre 2006 et 2013 se caractérise par un net ralentissement de la production de logements neufs. Les facteurs expliquant ce net ralentissement de la production de logements neufs sont de deux niveaux : le premier exogène lié aux contrecoups de la crise économique, la seconde plutôt endogène lié à la raréfaction du foncier sur le territoire, à la saturation du système d'assainissement collectif et à l'accroissement du coût du foncier.

2.2.8 – Bilan en matière d’habitat

- **Une croissance significative du parc de logements depuis 1999 (croissance de 45% du parc) traduisant ainsi l’attractivité résidentielle forte de la commune.**
- **Une croissance de logements s’expliquant exclusivement par un essor considérable des résidences principales, les résidences secondaires demeurant marginales sur le territoire.**
- **Un niveau relativement important des logements vacants (7% du parc), offrant de potentiels de réinvestissement urbain.**
- **L’habitat individuel constitue le modèle d’habitat largement dominant sur le territoire, ce qui conduit à une consommation foncière excessive.**
- **Un parc locatif social qui se développe ces dernières années mais qui en valeur relative décroît.**
- **Un coût du foncier plus élevé qu’à l’échelle de la Cornouaille ce qui constitue un frein pour le maintien ou l’implantation de jeunes ménages sur le territoire. Il conviendra d’adapter la demande en logements, au regard des populations cibles : les jeunes ménages, les personnes âgées.**

2.2.9 – Analyse des hypothèses et choix du scénario retenu

Afin de mesurer les besoins en matière d’habitat à court, moyen et long terme (échéance 2030, soit N+15), on croise un certain nombre de paramètres :

- ⇒ production de logements résultant des objectifs en matière de croissance démographique,
- ⇒ production de logements résultant du phénomène de desserrement de la population (baisse de la taille des ménages) induisant une production de logements supplémentaires pour assurer un maintien de population,
- ⇒ production de logements en résidence secondaire,
- ⇒ réduction des logements vacants,
- ⇒ nombre de logement/ha défini par le SCOT, soit une densité minimale brute de 14 logements/ha.

Aussi, 3 hypothèses en matière de production de logements neufs et d'enveloppe de consommation foncière ont été établies sur la base des indicateurs définis ci-dessus.

- ⇒ L'hypothèse 1 se fonde sur un développement résidentiel puissant du territoire dans une logique d'attractivité renforcée par des opérations communales et privées nombreuses :
 - La poursuite d'une croissance démographique de l'ordre de 4% par an.
 - Une légère diminution du nombre d'occupants par résidence principale à hauteur de 2,45
 - Un accroissement significatif des résidences secondaires, sous l'effet d'une saturation du foncier en portion littorale du Pays Fouesnantais.
 - Une stagnation, voire un léger accroissement des logements vacants, ces derniers n'étant pas réhabilités, en raison d'une offre foncière abondante.

- ⇒ L'hypothèse 2 se fonde sur un net ralentissement du développement résidentiel, sous l'effet d'un coût du foncier trop élevé :
 - Un ralentissement prononcé de la croissance démographique atteignant 1% par an.
 - Une baisse significative du nombre d'occupants par résidence principale, à hauteur de 2,25, en raison d'un apport de population plus âgée.
 - Un accroissement significatif des résidences secondaires, sous l'effet d'une saturation du foncier en portion littorale du Pays Fouesnantais.
 - Une résorption importante des logements vacants, en raison d'un coût du foncier devenu prohibitif.

- ⇒ L'hypothèse 3 se fonde sur un développement résidentiel mesuré et progressif, sous l'effet d'une maîtrise de l'urbanisation :
 - Une modération de la croissance démographique atteignant ainsi 1,80% par an.
 - Une baisse relative du nombre d'occupants par résidence principale, en raison d'un maintien des jeunes sur le territoire à hauteur de 2,40.
 - Un léger fléchissement de la production de logements neufs en résidence secondaire, pour tenir compte de la saturation de la frange littorale.
 - Une résorption relativement importante des logements vacants, sous l'effet d'initiatives publiques (actions du P.L.H).

	Logts pour desserrement des ménages	Logts pour croissance démographique	Logts pour résidences secondaires	Production globale de logts	Résorption des logts vacants	Enveloppe de consommation foncière à 15 ans
Hypothèse 1	34 logts	903 logts	60 logts	997 logts	0	71 hectares
Hypothèse 2	112 logts	188 logts	60 logts	360 logts	- 40 logts	22,90 hectares
Hypothèse 3	52 logts	340 logts	10 logts	402 logts	- 25 logts	26,90 hectares

Au regard des intentions de la collectivité et de la capacité d'accueil du territoire, l'hypothèse 1 a d'emblée été écartée. En effet, une production de près de 1 000 logements neufs sur 15 ans, risquerait de mettre en péril l'équilibre et l'identité du territoire de CLOHARS FOUESNANT.

En outre, l'apport important de nouvelles populations sur la commune devrait conduire nécessairement à des investissements publics très lourds tant au niveau des équipements d'infrastructures (réseau routier, extension du réseau d'assainissement, ...), que de superstructures (équipements scolaires, culturels ou sportifs), que la collectivité ne pourrait supporter.

L'hypothèse 2 consistant à un net ralentissement du développement résidentiel ne paraît pas envisageable étant donné les tendances démographiques observées sur le Pays Fouesnantais, et plus particulièrement sur les communes proches de l'agglomération quimpéroise.

L'hypothèse 3 visant à modérer la croissance démographique du territoire, a retenu l'attention des responsables communaux, dans la mesure où elle associe une croissance démographique soutenable, un développement raisonné des résidences secondaires et une résorption importante des logements vacants.

Au final, cette hypothèse de développement prévoit une production de logements d'environ 402 unités (en tenant compte de la résorption des logements vacants), pour une enveloppe de consommation foncière de 26,90 hectares sur 15 ans.

Cette hypothèse table ainsi sur une production annuelle de 25 logements neufs pour une consommation foncière à vocation d'habitat annuelle comprise entre 1,70 et 1,80 hectare.

2.3 - Le bilan du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)

2.3.1 – La philosophie du P.O.S approuvé le 15 mai 1998

La commune de CLOHARS FOUESNANT est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 mai 1998.

La mise en place d'un document d'urbanisme au cours des années 90 témoignait ainsi de la volonté de la collectivité d'accompagner l'essor résidentiel du territoire et de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Le rapport de présentation du P.O.S approuvé le 15 mai 1998 présentait les options d'aménagement poursuivies par la collectivité.

Aussi, la rédaction de ces chapitres se déroulait comme suit :

« S'appuyant sur la situation actuelle de l'urbanisation et des tendances économiques, les élus ont fondé les travaux de la révision du P.O.S, sur quatre axes principaux :

- ⇒ Développer prioritairement le bourg : l'accueil récent d'une importante population doit être poursuivi. Il en est de même pour les équipements publics.*
- ⇒ Répondre à une demande de construction peu dense, en recherchant des extensions limitées des écarts, sous réserve que ces extensions soient compatibles avec la capacité des réseaux.*
- ⇒ Conserver de vastes secteurs à vocation agricole.*
- ⇒ Protéger et mettre en valeur l'environnement, en prévoyant la possibilité d'accueil d'activités touristiques et de loisirs nouvelles. »*

2.3.2 – Approche méthodologique

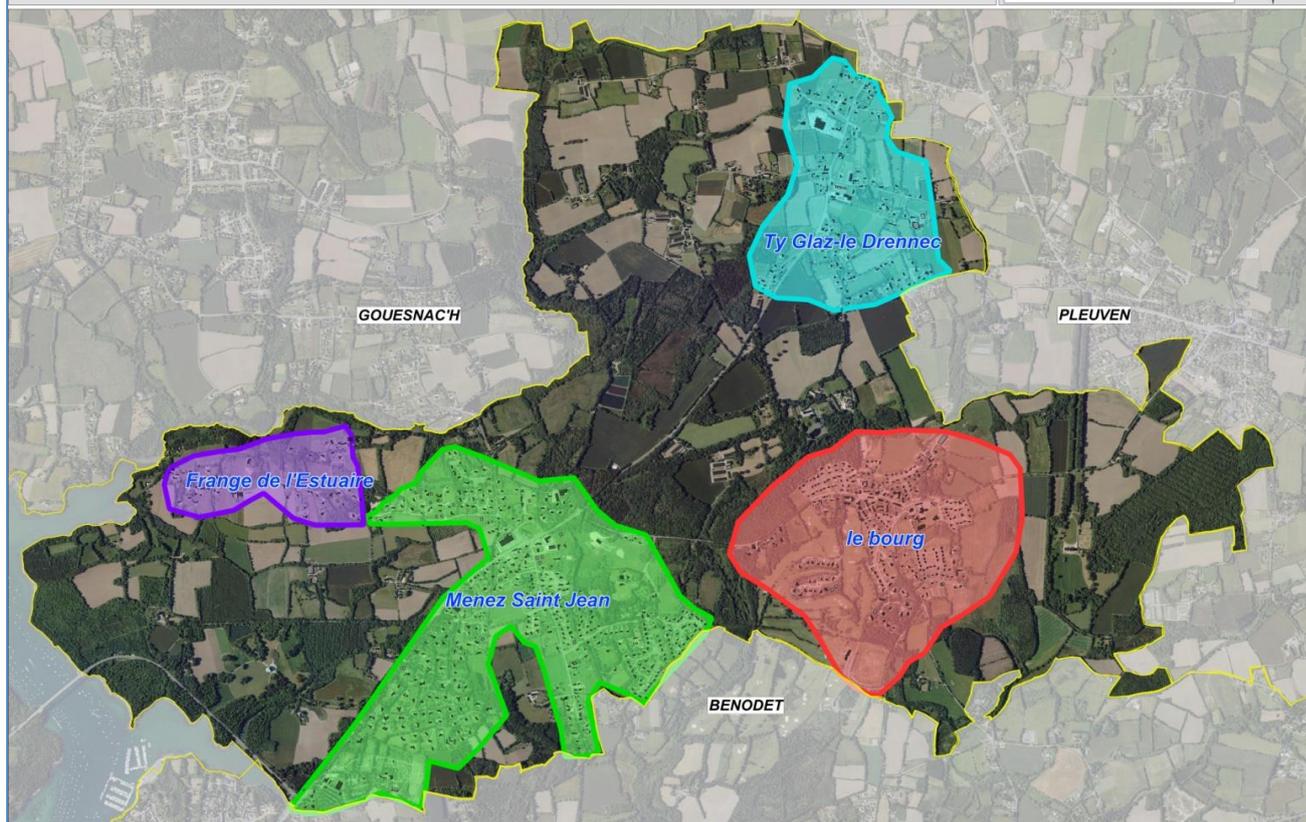
L'analyse des potentiels fonciers encore disponibles au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) repose sur une confrontation entre le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire et la dernière version du cadastre 2012. Nous avons également tenu compte des autorisations d'urbanisme en cours sur la commune (permis de construire ou permis d'aménager), de manière à obtenir la photographie la plus précise des potentiels fonciers.

Aussi, les secteurs non urbanisés en zone 1NA (zone à urbaniser à court et moyen terme), les secteurs classés en 2NA (réserve d'urbanisation à moyen et long terme liée à une modification du P.O.S), ainsi que les parcelles non bâties incluses au sein des zones constructibles des P.O.S ont été incorporées dans notre calcul.

Les ensembles classés constructibles au POS au sein de l'espace rural ont été comptabilisés, bien qu'ils présentent des certaines irrégularités au regard de l'application de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme.

Aussi, cette analyse distingue d'une part, les potentiels à vocation d'habitat répartis entre les secteurs à court terme (U et 1NA) et à long terme (2NA) et d'autre part, les potentiels à vocation d'activités économiques (industriels, artisanaux, de loisirs et touristiques...).

En dernier lieu, afin de faciliter l'analyse des disponibilités foncières au P.O.S en vigueur, nous avons décomposé le territoire communal en 4 secteurs géographiques homogènes, formant des quartiers bien identifiés de la commune. Ces 4 entités géographiques sont également reprises pour l'analyse de la consommation foncière.



2.3.3 – Analyse des potentiels fonciers au P.O.S : approche globale

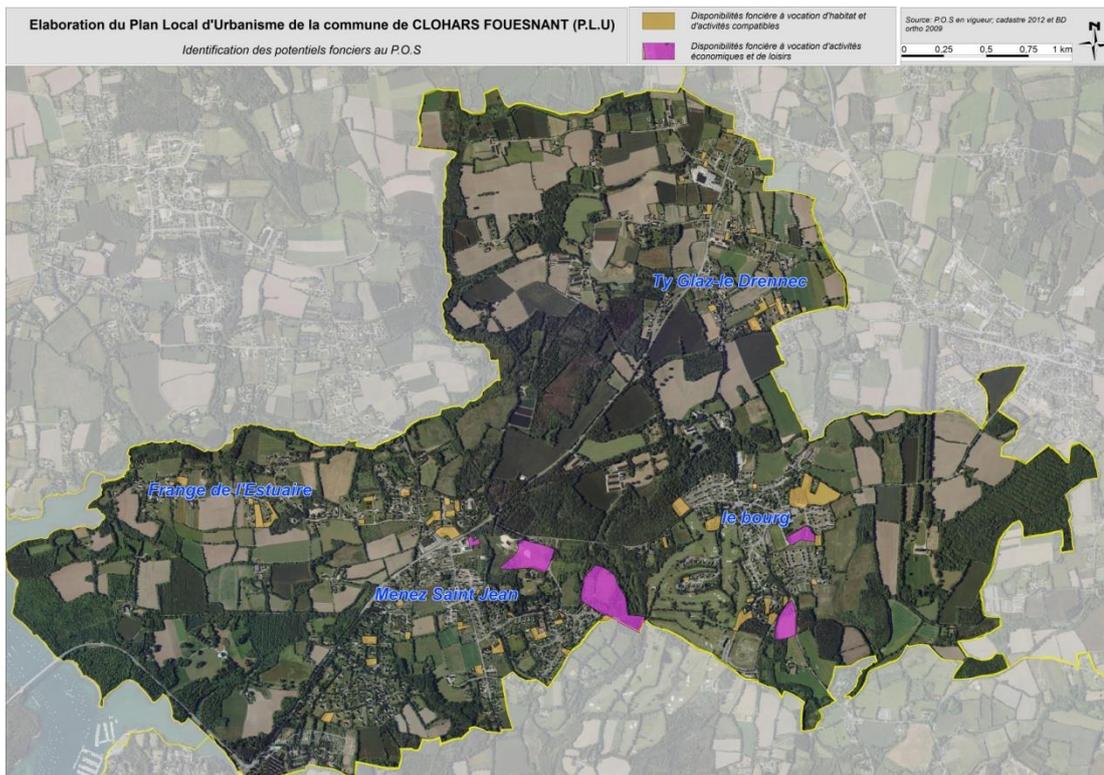
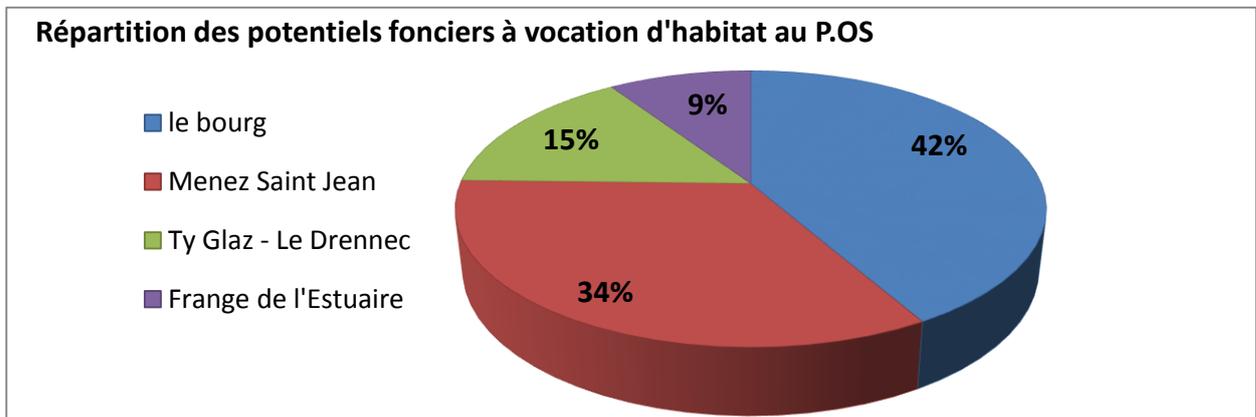
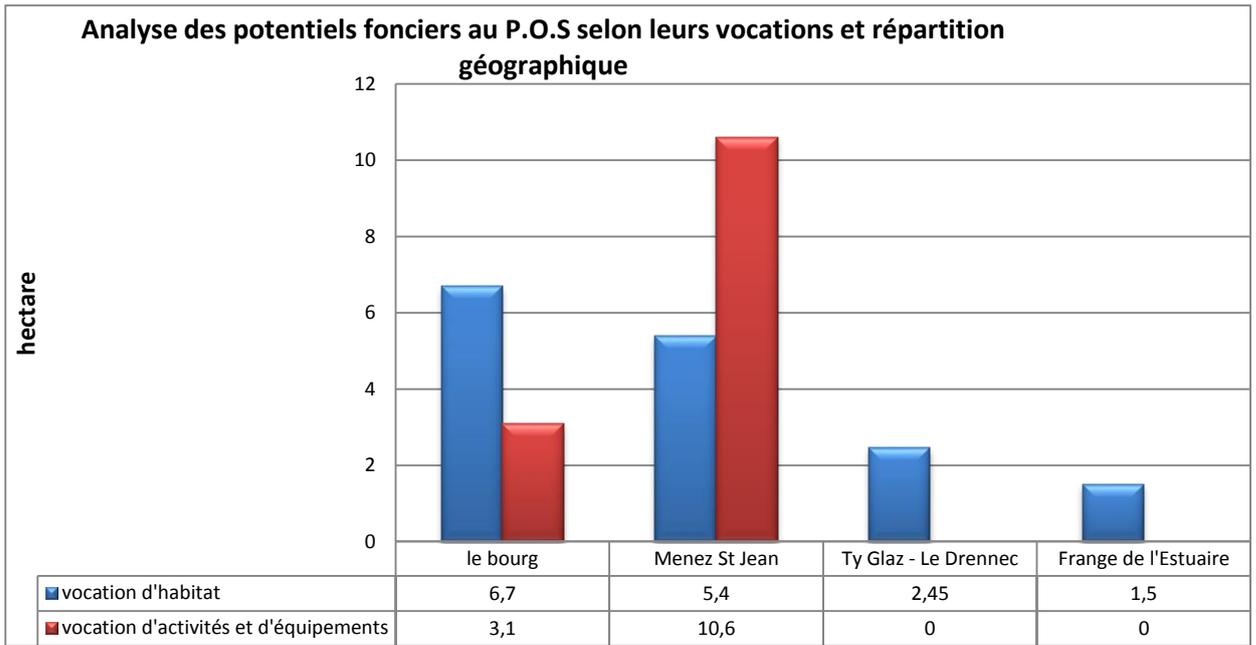
L'analyse des potentiels fonciers au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) fait apparaître des disponibilités purement théoriques de 30 hectares environ répartis entre les vocations résidentielles (16 hectares) et économiques (14 hectares).

Les disponibilités foncières à dominante d'habitat comportent les parcelles non bâties en zone urbaine (UH_a, UH_b et UH_c), les sites non urbanisés en secteur 1NA, ainsi que les réserves d'urbanisation dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du document d'urbanisme (2NA).

Les grandes propriétés bâties situées dans le quartier de Kercolin n'ont pas été intégrées dans notre calcul dans la mesure où le règlement du lotissement en vigueur interdit toute division foncière pour de nouvelles constructions.

Les disponibilités foncières à dominante d'activités comportent les sites non bâtis en secteur NA (Nat, NAI, NAL), mais également la vaste réserve d'urbanisation classée en 2NAL (loisirs), dans le secteur de Kergarrec.

Bien que la commune de CLOHARS FOUESNANT ait connu un développement résidentiel et économique important ces 15 dernières années, les potentiels fonciers encore présents au P.O.S, près de 30 hectares, soulignent « le caractère très généreux » en termes de surfaces constructibles et de sites ouverts à l'urbanisation.

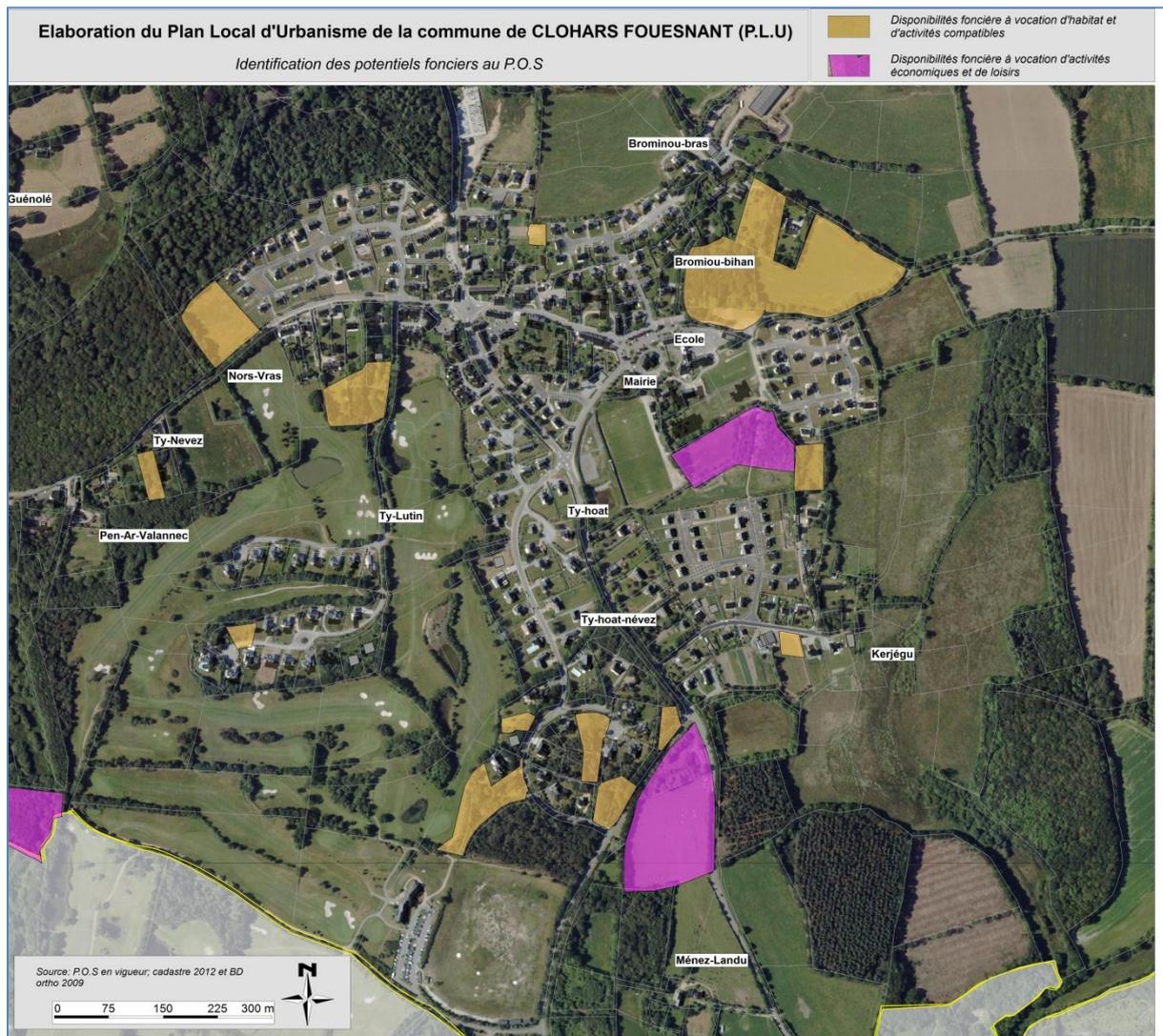


2.3.4 – Analyse des potentiels fonciers au P.O.S : approche spatialisée

⇒ Agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT

Les disponibilités foncières au sein et en périphérie du bourg de CLOHARS FOUESNANT pour l'habitat, 6,70 hectares environ, se révèlent relativement modestes, si l'on considère que près de 2,50 hectares sont actuellement classés en 2NA (sites de Nors Vras et Bromiou).

En matière d'activités économiques et de loisirs, le P.O.S contient encore quelques réserves foncières au Sud du pôle administratif et en bordure de la route de Moustierlin.

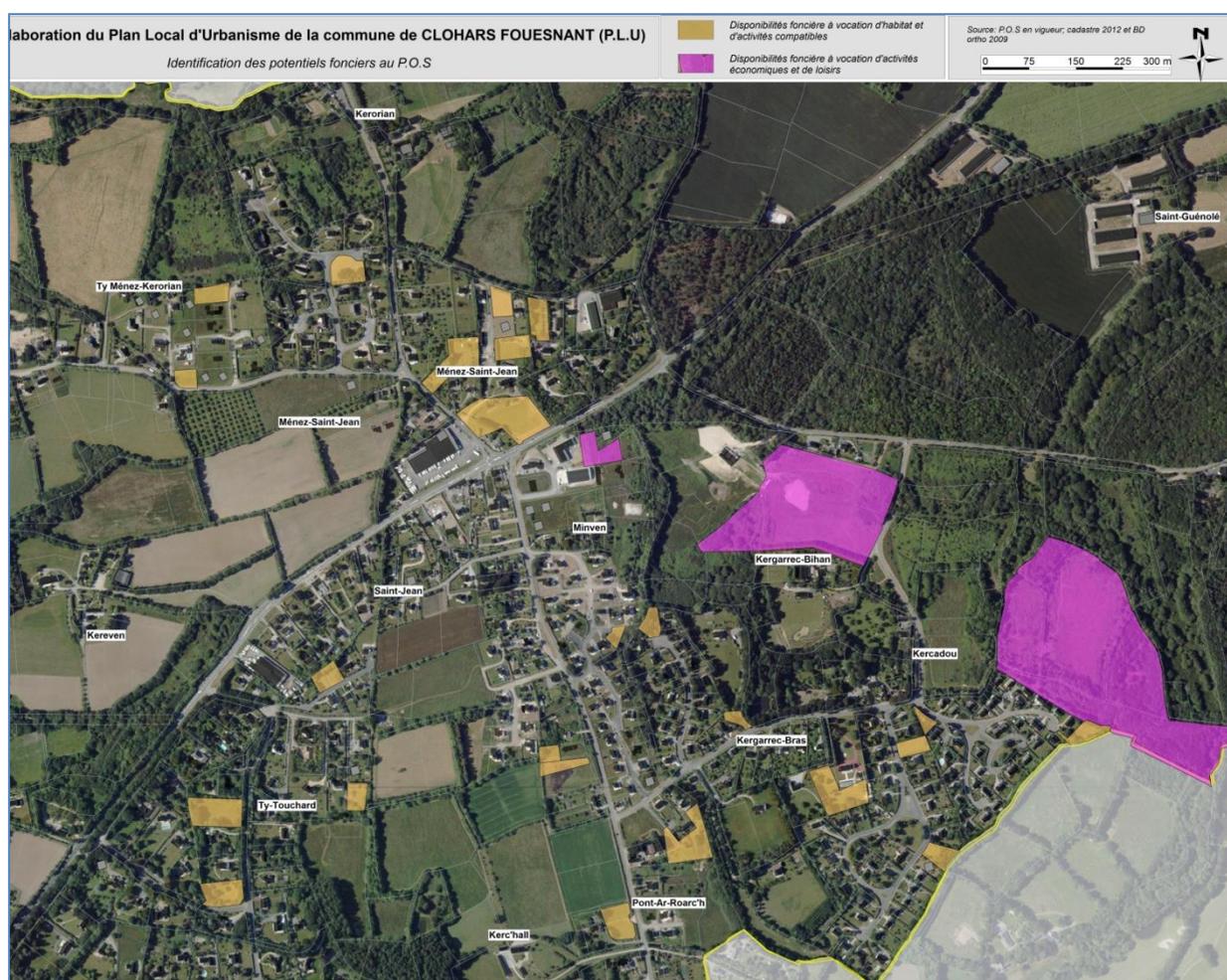


⇒ *Le pôle urbain de Menez Saint Jean*

Le pôle urbain de Menez Saint Jean présente des potentialités foncières à vocation d'habitat relativement importantes, de l'ordre de 5 hectares environ. Toutefois, ces gisements méritent d'être modérés, dans la mesure où il s'agit principalement de grandes propriétés déjà bâties ou des fonds de jardin.

En matière de développement économique, le site urbain de Menez Saint Jean dispose théoriquement de réserves foncières importantes (10,60 ha), pour accueillir notamment des activités de loisirs. Toutefois, il convient de préciser que ces secteurs de Kergarrec Bihan et Kercadou respectivement classés en 1NAL et 2NAL ne sont actuellement pas situés en continuité de l'agglomération de Menez Saint Jean, au sens des dispositions de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme.

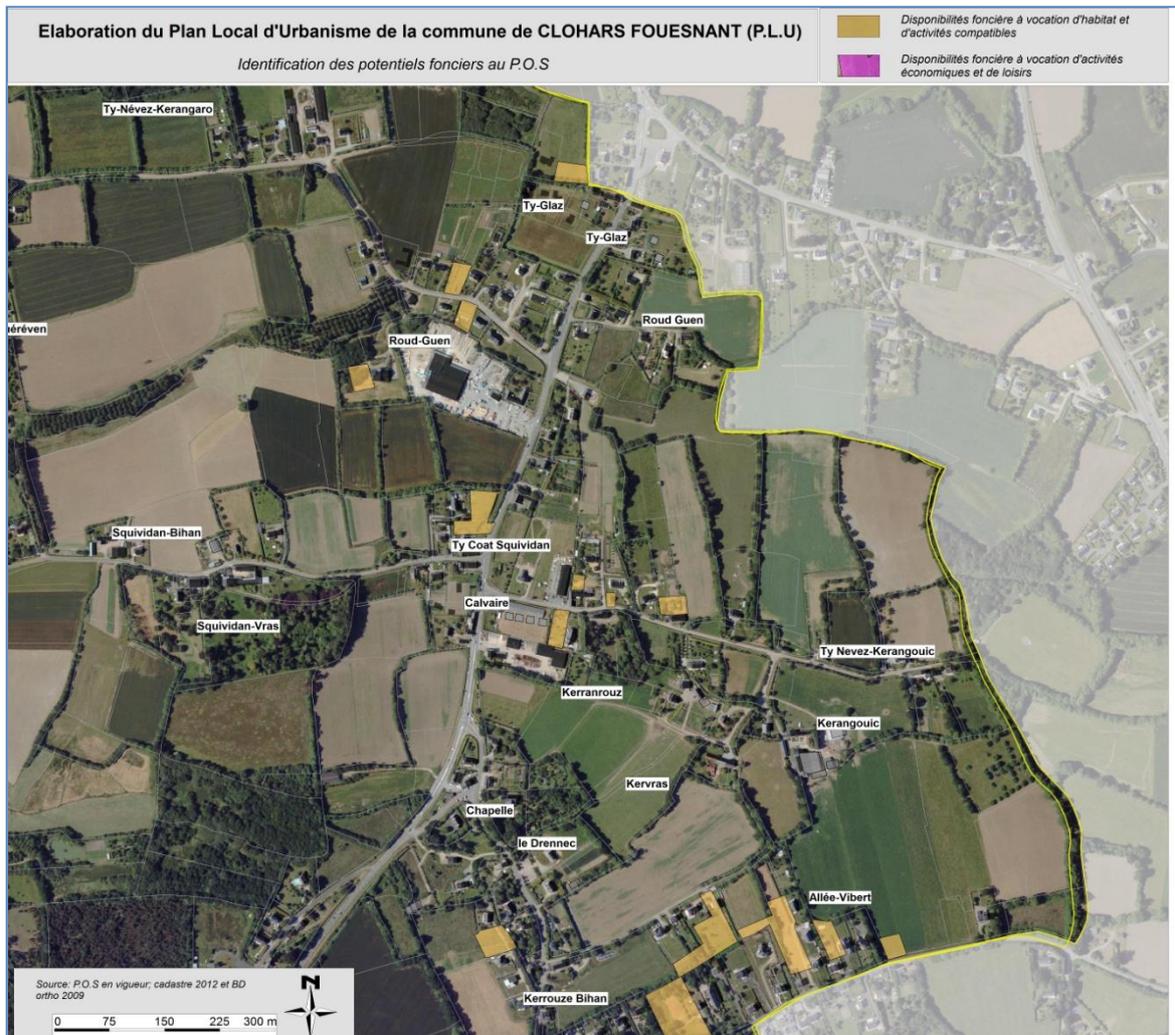
En conséquence, il conviendra au niveau de l'établissement du P.L.U, de réfléchir à de nouveaux secteurs de développement économique, afin de répondre aux besoins des entreprises locales.



⇒ Les sites urbains de Ty Glaz et du Drennec

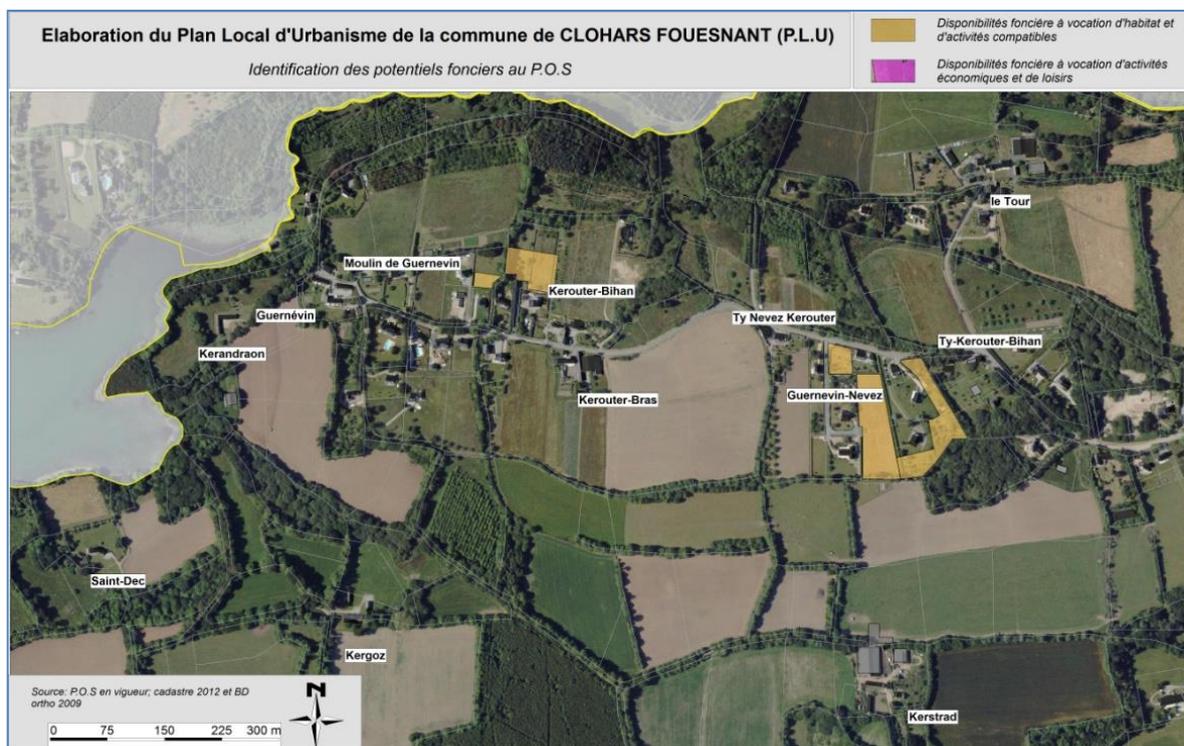
Les sites urbains de Ty Glaz et du Drennec sont dotés de potentiels fonciers à vocation d'habitat au P.O.S très modestes, de l'ordre de 2,50 hectares. Il s'agit principalement de fonds de jardin ou des parcelles non bâties de petite taille.

En outre, il convient de préciser que certaines parcelles localisées en extension d'urbanisation présentent des irrégularités, au regard de l'application des dispositions de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme.



⇒ La frange de l'Estuaire

Les petits secteurs constructibles jouxtant la voie communale n°9 dite de Kerouter comportent encore quelques disponibilités foncières dont les emprises foncières avoisinent 1,50 hectare. Composés majoritairement de petites parcelles, ces gisements foncières présentent des points de fragilité au regard de l'application de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme. Il conviendra par conséquent de mettre en compatibilité le zonage du P.L.U avec la Loi Littoral, dans ce secteur d'habitat.



2.4 - La population active et les activités économiques locales

2.4.1 – Evolution de la population active et les migrations

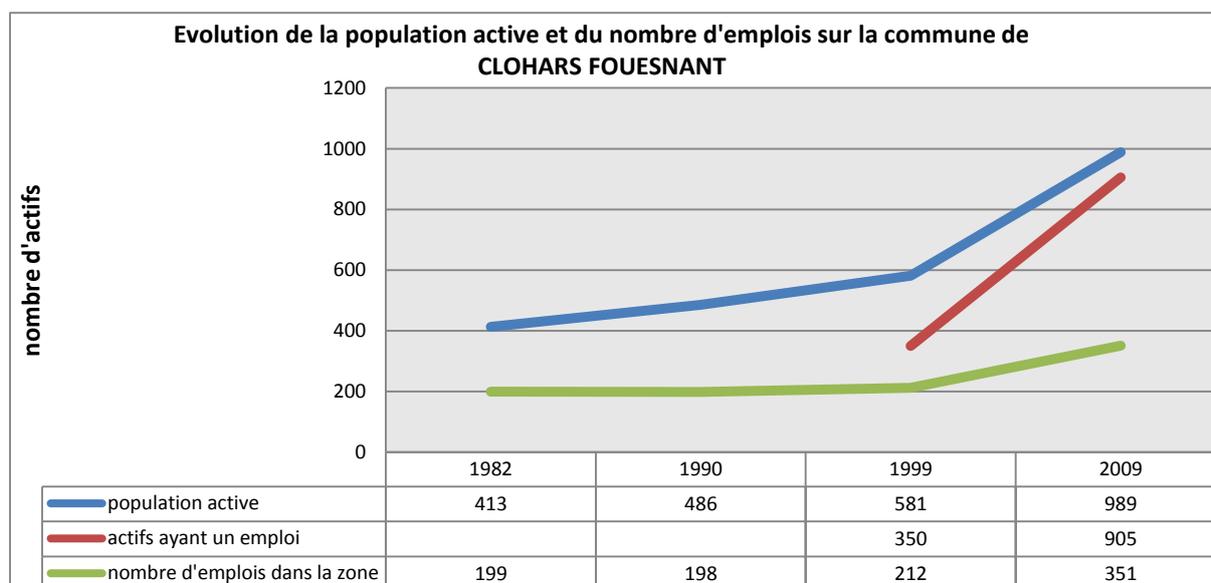
La population active sur la commune de CLOHARS FOUESNANT est en augmentation constante depuis les années 80 avec un forte inflexion depuis 1999.

En effet, le nombre d'actifs sur le territoire a été multiplié par 1,70 entre 1999 et 2009. Cette forte progression est à mettre en corrélation avec la forte augmentation de la population durant cette période. On peut d'ailleurs souligner que cette croissance démographique résulte principalement d'un apport de population d'actifs.

De la même manière, le nombre d'actifs ayant un emploi est également en forte augmentation passant de 350 à 905 personnes.

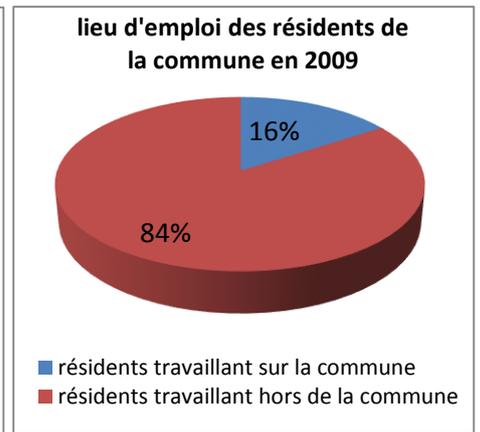
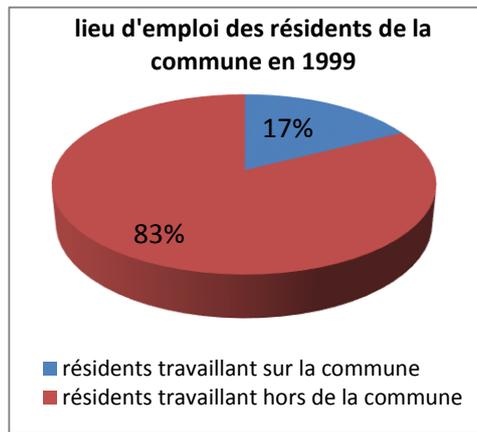
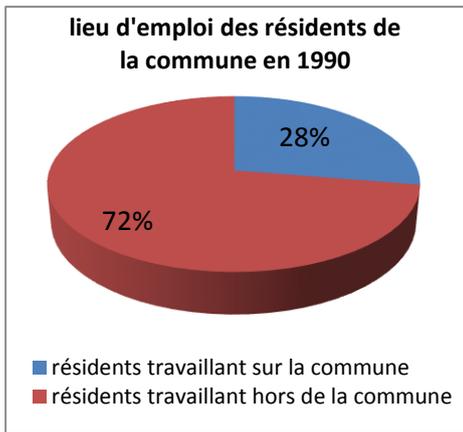
Le nombre d'emplois sur la commune constitue un bon indicateur de la santé économique du territoire. Aussi, pour CLOHARS FOUESNANT, au cours de la période 1982-1999 l'emploi sur le territoire progresse légèrement, par rapport à la période 1999-2009 au cours de laquelle la progression de l'emploi est forte.

Au travers de cette forte croissance des emplois locaux, on peut ainsi saluer la capacité du territoire à générer de l'activité économique.



En matière de d'emplois, plus de 84% des cloharsiens travaillent hors de la commune en 2009. La part des habitants de CLOHARS FOUESNANT travaillant à l'extérieur de la commune est en constante diminution, alors même que l'emploi a fortement progressé sur le territoire.

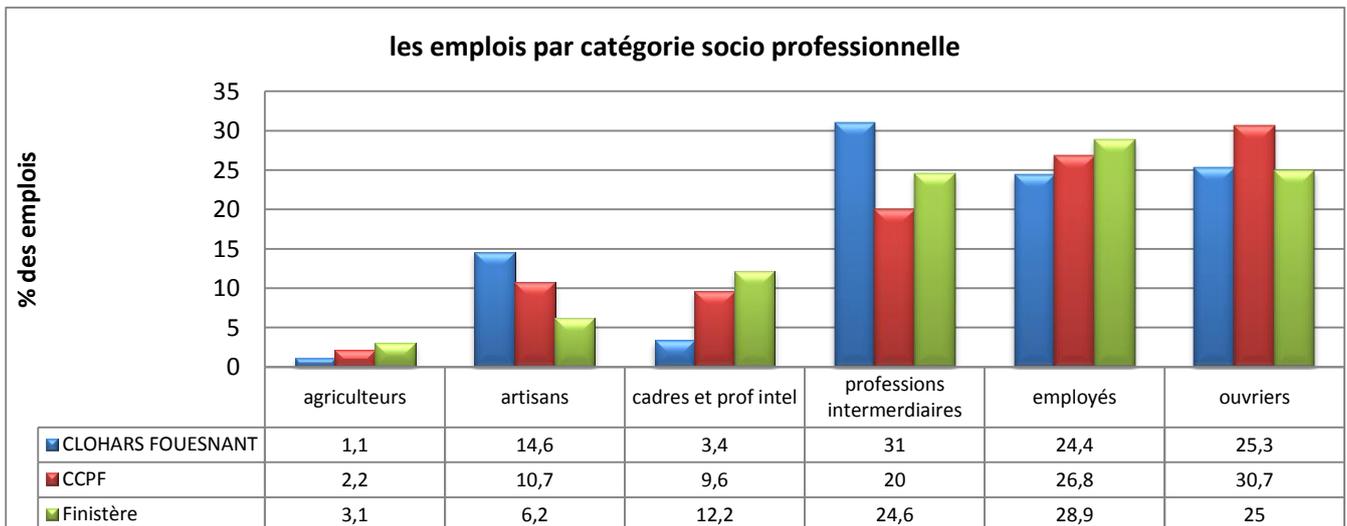
Cette donnée confirme ainsi le statut de commune périurbaine de CLOHARS FOUESNANT vis-à-vis de l'agglomération quimpéroise. Elle témoigne également de fortes migrations quotidiennes domicile-travail entre la commune de CLOHARS FOUESNANT et l'agglomération quimpéroise. Ces migrations quotidiennes s'effectuent principalement, par le biais de l'automobile.



2.4.2 – Les catégories socio professionnelles

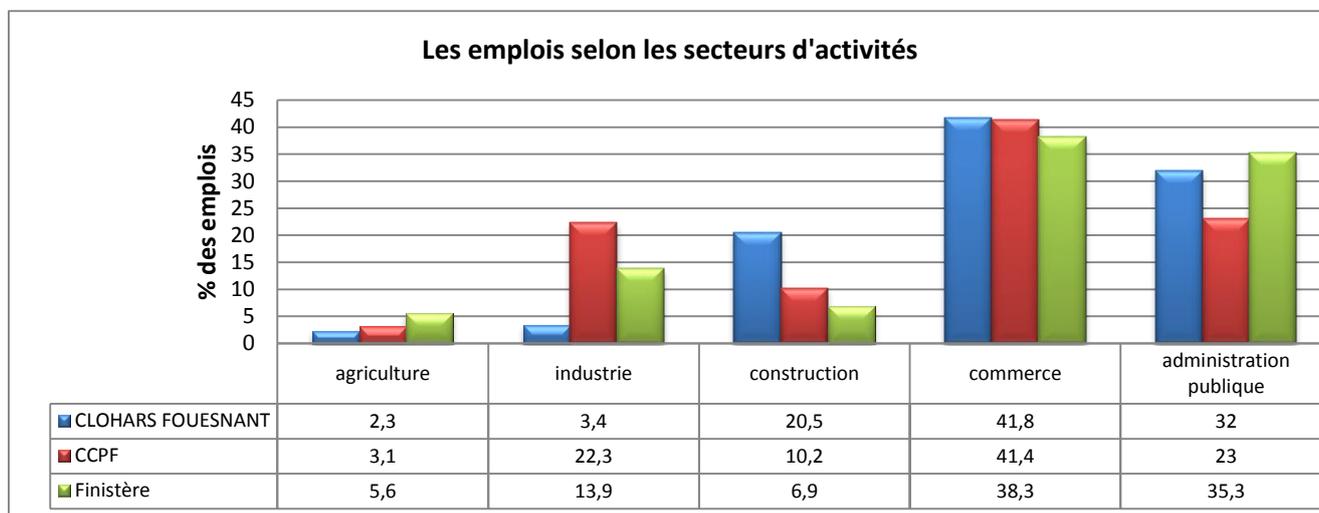
L'analyse des emplois par catégorie socio professionnelle sur la commune de CLOHARS FOUESNANT traduit un certain nombre d'enseignements par rapport aux autres territoires de référence, notamment le département du Finistère. Elle révèle ainsi les caractéristiques de l'économie locale basée sur l'économie résidentielle, le tourisme et l'artisanat.

- ⇒ On note une sous représentation des agriculteurs sur le territoire par rapport aux autres territoires de référence.
- ⇒ On constate une sur représentation des artisans sur le territoire, en lien avec le domaine de la construction notamment.
- ⇒ On remarque une faiblesse des emplois de cadres et professions intellectuelles, du fait de l'absence d'activités tertiaires supérieures sur la commune.
- ⇒ On constate une sur représentation des professions intermédiaires ;
- ⇒ On note enfin une sous représentation des employés et des ouvriers par rapport aux autres territoires de référence.



2.4.3 – L'emploi et les secteurs d'activités

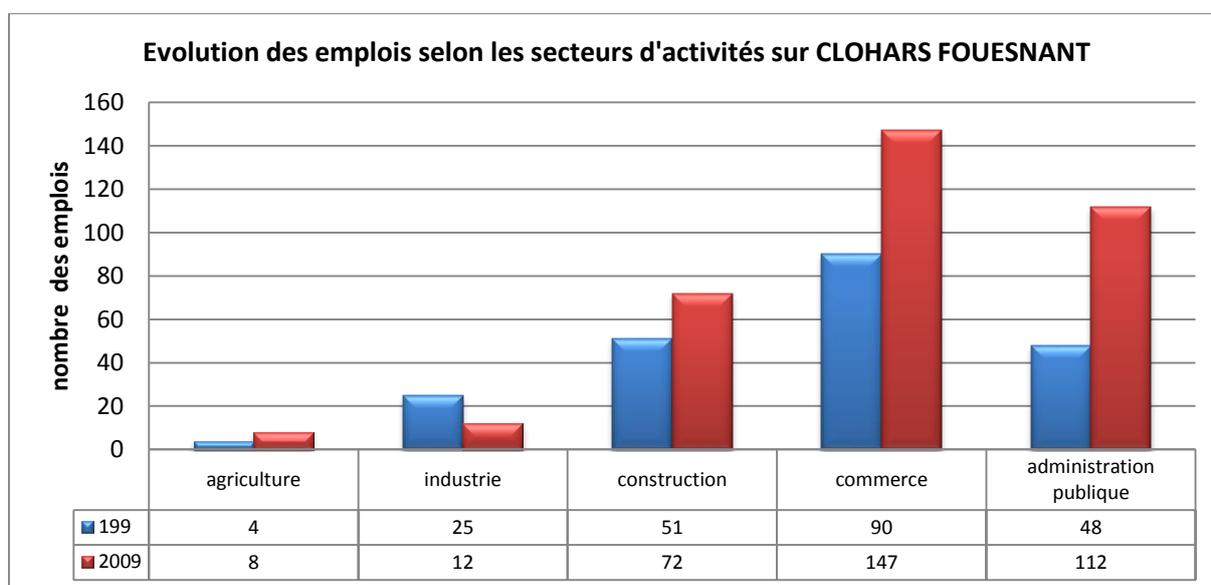
Concernant les emplois par secteurs d'activités, le profil des emplois sur la commune de CLOHARS FOUESNANT se démarque de celui du département du Finistère et du territoire intercommunal, avec un déficit d'emplois dans les domaines de l'agriculture, de l'industrie et des administrations et au contraire un excédent d'emplois dans les domaines de la construction et du commerce.



L'évolution des emplois par secteur d'activités sur la commune de CLOHARS FOUESNANT souligne une croissance globale de l'emploi sur l'ensemble des secteurs d'activités, hormis pour les emplois industriels qui accusent une baisse de plus de la moitié des effectifs.

Les secteurs d'activités bénéficiant des plus fortes progressions sont d'une part, les emplois publics (+133%) et d'autre part, les emplois dans le commerce (+63%).

On peut ainsi remarquer que le développement économique et l'accroissement de l'emploi s'expliquent par l'essor sur le territoire de l'économie présenteielle, cette dernière pouvant être définie comme **l'ensemble des activités économiques, majoritairement destinées à satisfaire les besoins des populations résidant sur le territoire ou y séjournant provisoirement.**



2.4.4 – Les caractéristiques de l'économie de CLOHARS FOUESNANT

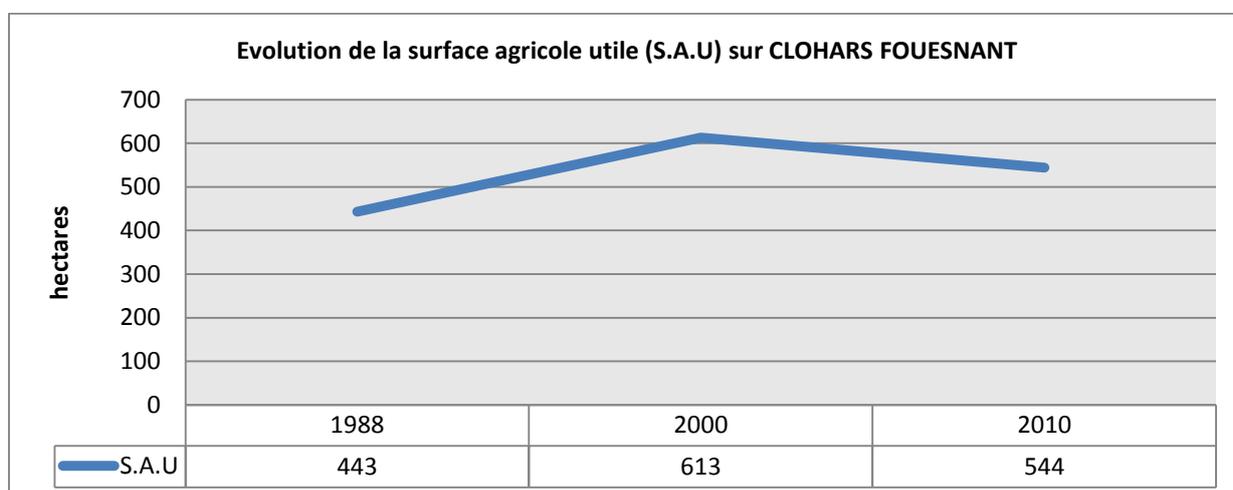
L'activité économique sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT connaît de profonds bouleversements depuis les années 80. En effet, d'une économie essentiellement basée sur l'exploitation de la ressource de la terre, le tissu local a évolué vers une économie tertiarisée.

2.4.4.1 – L'activité agricole

La commune de CLOHARS FOUESNANT a constitué jusqu'aux années 70 un territoire rural avec une forte présence agricole. Aujourd'hui, ce pilier historique représente d'un point de vue strictement économique une activité marginale.

Parallèlement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), la commune de CLOHARS FOUESNANT a mené un diagnostic agricole en 2010, confié à l'ADASEA du Finistère.

Cette réflexion a permis d'une part, de préconiser les espaces agricoles et sensibles, à préserver dans le P.L.U et d'autre part, d'identifier l'ensemble des bâtiments participant à l'activité agricole sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT.



Ainsi, la surface agricole utile sur la commune de CLOHARS FOUESNANT s'élève en 2010 à 544 hectares, soit environ 41% de la superficie communale. Depuis 2000, la surface agricole utile est en forte diminution sur le territoire, de l'ordre de 11%. La surface agricole moyenne des exploitations est de 60 hectares, contre 27 hectares en 1996.

Le nombre d'exploitations professionnelles est passé de 23 exploitations en 1990 à 9 en 2010, soit une diminution de 5,2% par an.

L'ensemble de la main d'œuvre agricole représente directement 13 emplois sur le territoire. La moyenne d'âge des exploitants atteint 45 ans en 2010.

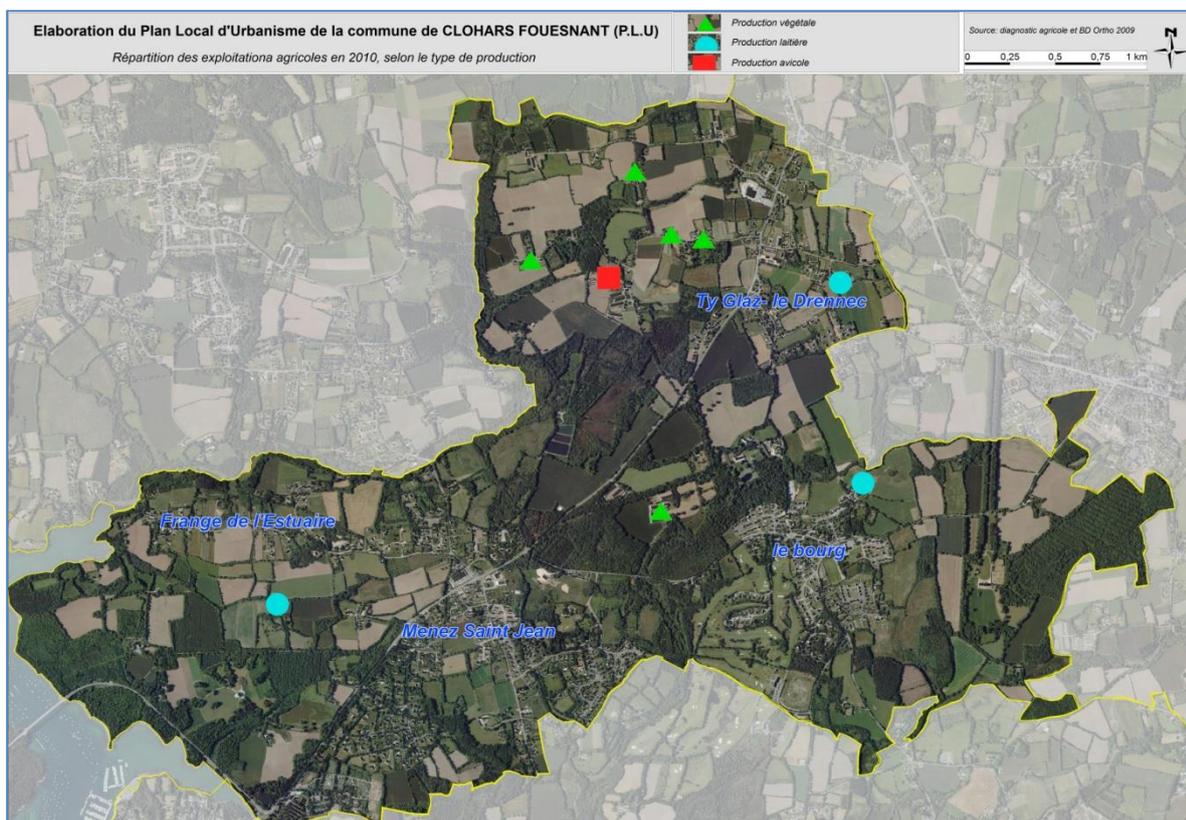
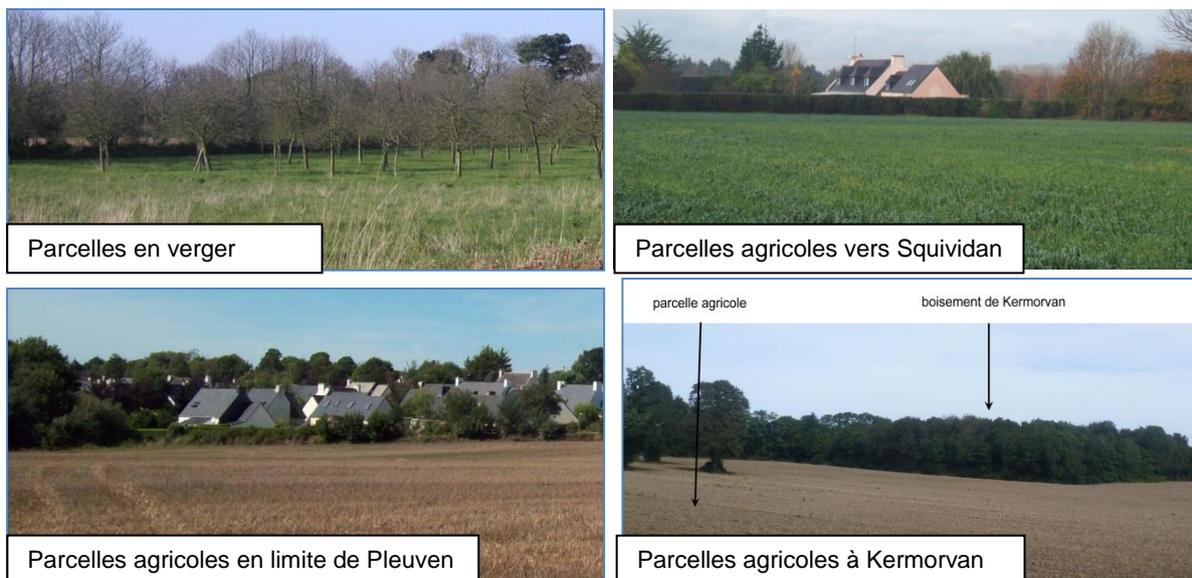
Les principales productions présentes sur le territoire sont les productions laitières et végétales.

La commune de CLOHARS FOUESNANT est située dans l'aire géographique du produit d'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Cidre de Cornouaille ».

En raison de la proximité du littoral, on note la présence de nombreux gîtes sur le territoire. De même, l'analyse foncière réalisée dans ce diagnostic agricole met en évidence la présence d'emprises foncières mises en valeur par des non-exploitants, pour des activités récréatives (chevaux, ...). Cette situation, si elle s'intensifie, peut à terme engendrer des conflits d'usages entre l'activité agricole productive et les activités d'agrément.

L'analyse de la cartographie de la répartition des exploitations agricoles sur le territoire témoigne d'une concentration des exploitations dans la portion Nord-Ouest de la commune.

Aussi, dans le cadre du P.L.U, il conviendra d'assurer la préservation de cet espace en tant qu'espace agricole majeur.



2.4.4.2 – Les activités industrielles et artisanales

Les activités industrielles et artisanales pèsent, sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, 84 emplois en 2009, ce qui représente, près de 24% des emplois sur la commune.

Ce chiffre particulièrement important pour une commune telle que CLOHARS FOUESNANT s'explique notamment par un tissu économique lié à la construction particulièrement développée sur le territoire. On note, en effet en 2011, près de 14 établissements liés à la construction, contre seulement 2 établissements relevant de l'industrie.

Ces activités liées à l'industrie et à la construction sont pour la plupart localisées en bordure de la RD n°34, dans les secteurs de Ty Glaz et de Menez Saint Jean.

La commune est également dotée d'une zone d'activités économiques aux abords du carrefour de Menez Saint Jean.



2.4.4.3 – Les activités tertiaires

Les activités tertiaires représentent sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, près de 73% des emplois, soit environ 259 emplois. Il s'agit d'un secteur d'activités en forte progression sur le territoire. Ce secteur tertiaire comprend ainsi les commerces, les services aux entreprises, l'éducation, la santé ou encore le tourisme.

⇒ *Le commerce*

Commune de proximité à l'échelle du pays Fouesnantais, CLOHARS FOUESNANT a connu un développement commercial important ces quinze dernières années, notamment au sein de l'agglomération bourg.

Le centre bourg de CLOHARS FOUESNANT présente ainsi une offre commerciale de proximité répondant aux besoins de la population communale.

Le site de Ty Glaz- le Drennec, en raison de son positionnement stratégique en bordure de la RD n°34 rassemble également plusieurs activités commerciales orientées vers la restauration.



⇒ *Le tourisme et les loisirs*

L'activité touristique constitue sur la commune de CLOHARS FOUESNANT une activité économique importante qui génère de l'emploi sur le territoire. Il s'agit néanmoins, d'un pôle touristique secondaire à l'échelle du Pays Fouesnantais.

Selon les données statistiques issues de la C.C.I de Quimper Cornouaille, la commune de CLOHARS FOUESNANT dispose d'une capacité de plus de 3 000 lits touristiques répartis entre les hébergements marchands et non marchands.

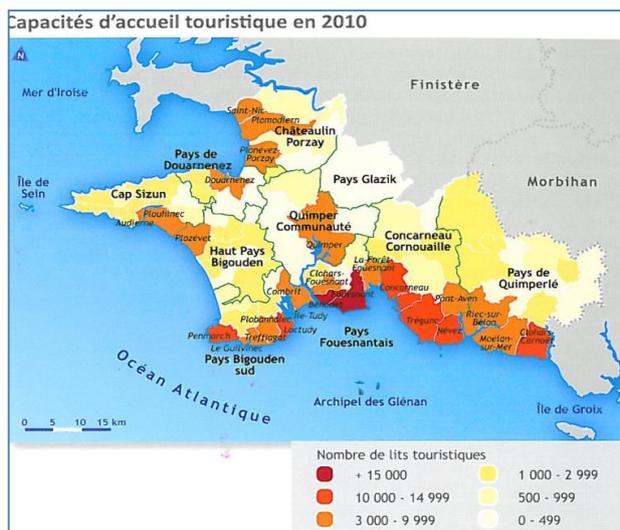
L'hébergement marchand se répartit entre l'offre d'hôtellerie (1 hôtel pour 12 chambres), d'hébergement de plein air (1 camping de 340 emplacements) et des gîtes.

L'hébergement non marchand, principalement constitué des résidences secondaires est relativement modeste sur le territoire.

En matière d'équipements de loisirs, la commune de CLOHARS FOUESNANT est dotée d'un golf (golf de l'Odet) et d'une salle de réception à Kergarrec.

En matière de nautisme, la commune accueille une zone de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) de Kergoz et dont l'arrêté préfectoral du 28 octobre 2014 autorise au maximum 80 mouillages. De même, la commune est concernée par le périmètre du port de Bénodet et dans lequel plusieurs mouillages sont répertoriés.

La commune dispose d'un patrimoine architectural et naturel remarquable qui contribue à l'animation du territoire. La pratique d'activités de nature, telles que la randonnée pédestre ou VTT, y est développée.



2.4.5 – Bilan et perspectives en matière d'activités économiques

- Une commune marquée par une forte croissance de l'emploi depuis 1999, ce qui traduit la capacité du territoire à générer des emplois.
- Une forte tertiarisation de l'économie locale, du fait d'un fort développement de l'économie présentielle.
- Une diminution importante des exploitations agricoles sur le territoire et une baisse significative de la surface agricole utile.
- Une économie de la construction fortement présente, du fait de la forte croissance résidentielle du territoire et de l'ensemble du Pays Fouesnantais.
- Un tissu commercial en développement, au sein du centre bourg de CLOHARS FOUESNANT.
- Un pôle touristique secondaire à l'échelle du Pays Fouesnantais, mais offrant des potentialités de développement du fait de l'engorgement littoral.
- Des potentialités de développement à exploiter, notamment aux abords du carrefour de Menez Saint Jean, site stratégique à l'échelle du Pays Fouesnantais.
- Présence d'un équipement touristique structurant, le golf de l'Odet et dont le développement est envisagé dans le SCOT de l'Odet en tant que pôle tertiaire.

2.5 - Le niveau d'équipements du territoire

La commune de CLOHARS FOUESNANT constitue à l'échelle du Pays Fouesnantais, un pôle de proximité en matière d'équipements et de services.

L'accroissement significatif de la population ces 20 dernières années a conduit la collectivité à développer au sein du centre bourg des équipements scolaires, de loisirs, culturels et de santé, afin de répondre aux besoins de toutes les populations.

2.5.1 – Les équipements publics de superstructures

2.5.1.1 – Les équipements administratifs et culturels

La commune de CLOHARS FOUESNANT possède un niveau d'équipements administratifs et culturels satisfaisant répondant aux besoins des populations.

La majorité de ces équipements est localisée en centre bourg de CLOHARS FOUESNANT :

- ⇒ La mairie.
- ⇒ Le cimetière.
- ⇒ La salle socio culturelle.
- ⇒ Une bibliothèque (gestion associative).
- ⇒ Le foyer jeune.
- ⇒ L'atelier municipal situé à Menez Saint Jean.

2.5.1.2 – Les équipements sportifs et de loisirs

La commune possède un niveau d'équipements sportifs et de loisirs relativement satisfaisant. On note ainsi la présence des équipements suivants :

- ⇒ Le terrain de football.
- ⇒ Un parcours de cross.
- ⇒ 2 courts de tennis.
- ⇒ 3 circuits de randonnée balisés géré par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.
- ⇒ Un golf de 18 trous ainsi qu'un club house géré par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Quimper.
- ⇒ 80 mouillages autorisés dans l'anse de Kergoz par l'arrêté préfectoral du 28 octobre 2014 et géré par l'association des plaisanciers du Pont de Cornouaille. La commune accueille également des mouillages localisés dans les limites administratives du port de Bénodet.

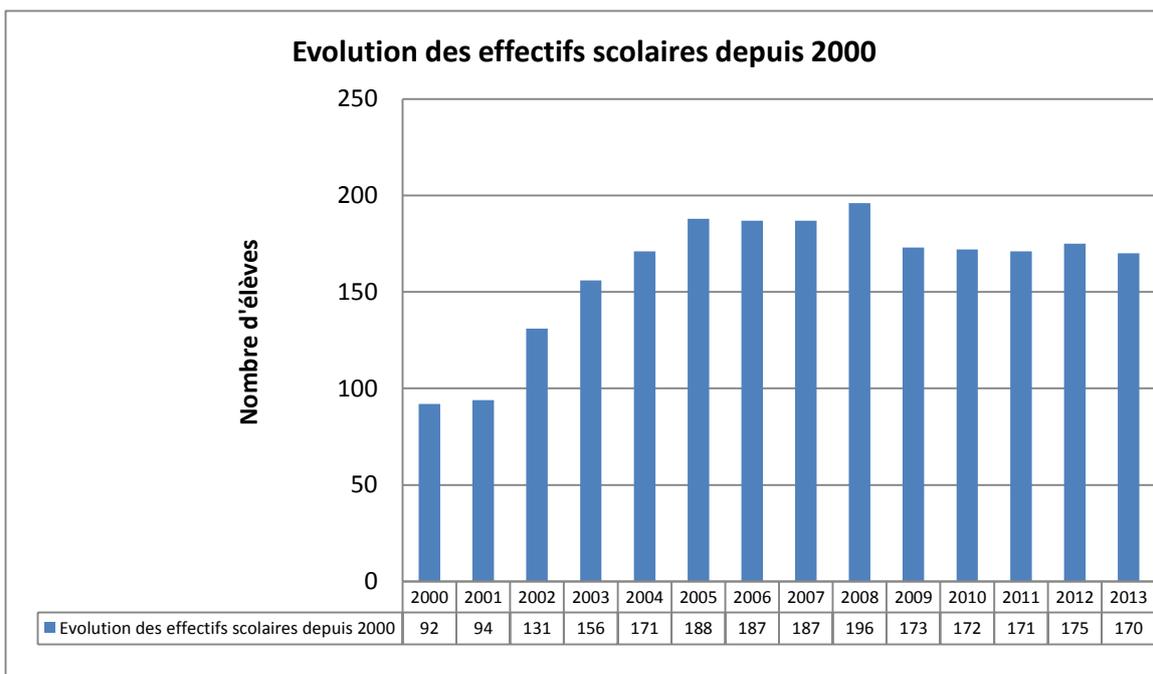
2.5.1.3 – Les équipements scolaires et de santé

Le centre bourg de CLOHARS FOUESNANT accueille l'école maternelle et primaire publique dont les effectifs ne cessent de croître depuis une vingtaine d'années.

En effet, entre 2000 et 2013, les effectifs scolaires sont ainsi passés de 92 à 170 enfants.

Cette forte augmentation des effectifs a nécessité l'agrandissement de l'équipement en 2010.

En matière d'accueil périscolaire, la commune est également dotée d'une crèche intercommunale.



En matière d'équipements d'accueil pour personnes âgées, la commune de CLOHARS FOUESNANT est pourvue d'une offre de qualité, au travers notamment de la maison de retraite pour personnes âgées désorientées et du foyer d'hébergement.





2.5.2 – Les équipements publics d’infrastructures

2.5.2.1 – Le réseau d’eaux usées

L’assainissement est géré par le syndicat de CLOHARS FOUESNANT. La lagune localisée au Nord-Est de Menez Saint Jean, d’une capacité de 2 800 E.H recevait en 2011 une charge de 3 000 E.H. Le syndicat projette la construction d’une nouvelle station d’épuration sur le site de Moulin du Pont à PLEUVEN. Ce projet, soumis à enquête publique en avril 2012, a été mis en service en 2014. Parallèlement à l’élaboration du P.L.U, une actualisation de l’étude de zonage d’assainissement a été réalisée.

2.5.2.2 – Le réseau d’eau potable

Le réseau collectif d’adduction d’eau potable est géré par le syndicat des eaux et d’assainissement de CLOHARS FOUESNANT qui alimente également les communes de GOUESNAC’H, PLEUVEN et SAINT EVARZEC. La délégation est assurée par la SAUR.

Les ressources actuelles en eau sur la commune sont constituées par les captages de Trouarn (sur la commune de SAINT EVARZEC) et de Roud Guen, qui produisent environ la moitié des besoins annuels du syndicat, l’autre moitié étant importée du Syndicat Mixte de l’Aulne.

La commune est également concernée par des périmètres de protection des eaux en cours d’études : prise d’eau et forage de Keraven, captages de Cheffontaines et forage de Guénodou.

2.5.2.3 – La gestion des eaux pluviales

La commune de CLOHARS FOUESNANT n'est actuellement pas couverte par un schéma directeur des eaux pluviales. Une réflexion a été menée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

Cette étude figure dans les annexes sanitaires du document.

2.5.2.4 – Le traitement des déchets

La collecte et le ramassage des ordures ménagères sont assurés par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais qui détient la compétence déchets.

La collecte des ordures ménagères (poubelles grises) et des emballages recyclables (poubelles jaunes) est effectuée une fois par semaine sur la commune de CLOHARS FOUESNANT.

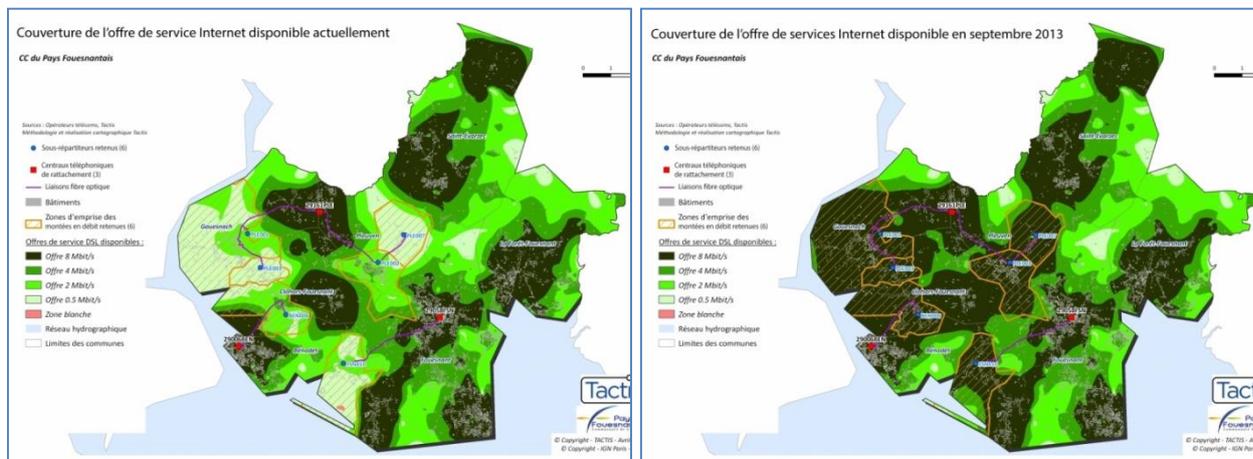
Plusieurs points de collecte du verre et des colonnes d'apports volontaires sont présents sur le territoire communal : au centre bourg, à Menez Saint Jean et au Drennec.

La déchetterie est implantée sur le site de Kerambris en Fouesnant.

2.5.2.5 – Le réseau numérique

L'aménagement numérique et son développement sur la commune de CLOHARS FOUESNANT sont assurés par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais. Cette dernière a procédé au cours de l'année 2013 à d'importants travaux, afin de couvrir en haut débit les secteurs jusqu'alors mal desservis, dont Menez Saint Jean.

Cette montée en débit est une étape intermédiaire avant l'arrivée de la fibre optique, directement chez l'abonné.



2.5.3 – Bilan et perspectives en matière d'équipements

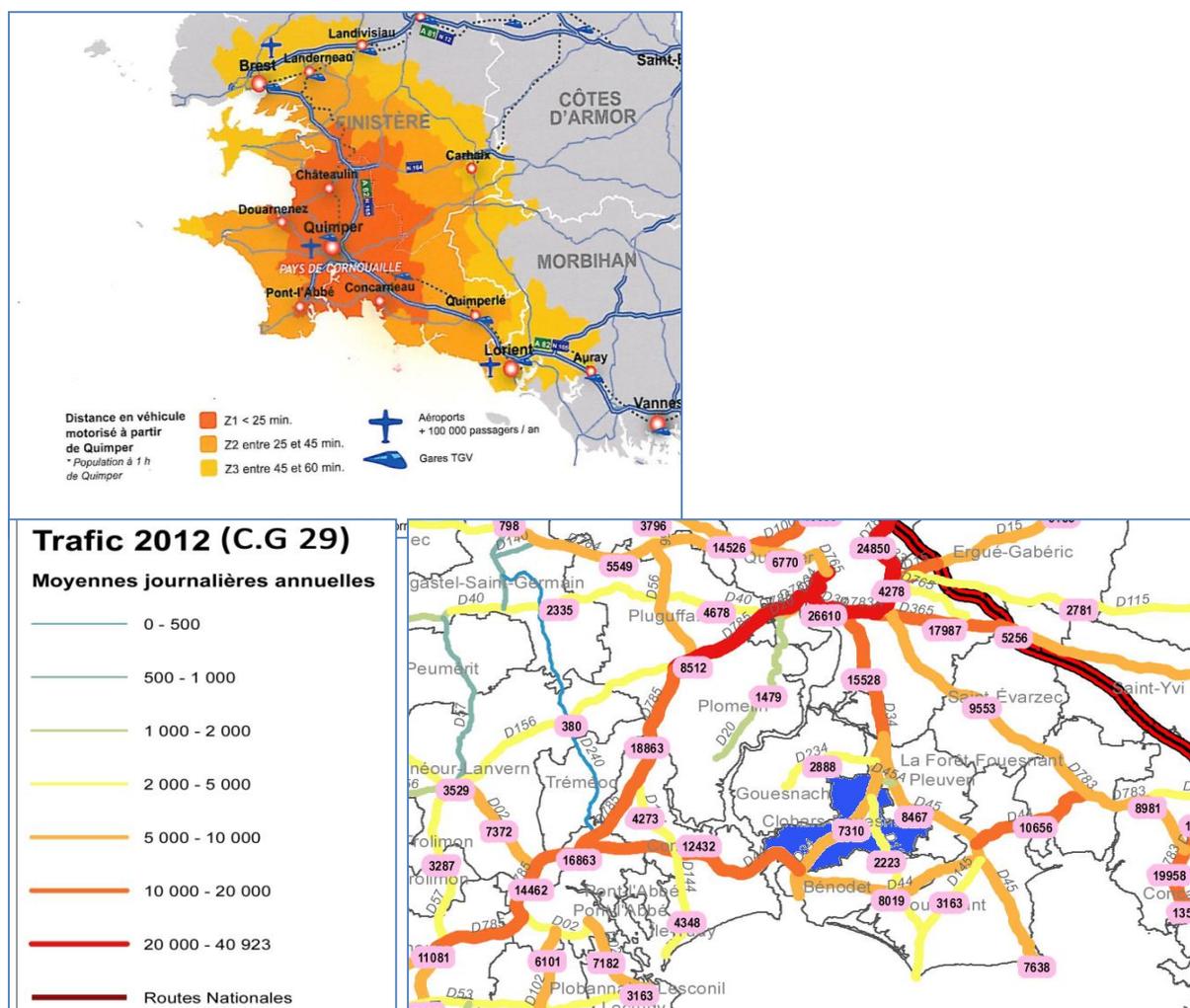
- **Un niveau d'équipements présents dans le centre bourg, satisfaisant répondant aux besoins de la population.**
- **Une localisation des équipements publics dans un périmètre réduit permettant des mutualisations et des déplacements de proximité.**
- **Manque en matière d'équipements sportifs de type salle de sport.**
- **Certains équipements apparaissent sous utilisés (terrain de football), ce qui offre des opportunités de requalification urbaine du cœur de bourg.**
- **Des réserves foncières communales nombreuses en continuité de l'agglomération du bourg.**
- **Mise en service de la station d'épuration intercommunale en 2014 à Moulin du Pont sur la commune de PLEUVEN.**
- **Le positionnement géographique central de CLOHARS FOUESNANT à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, ainsi que de bonnes dessertes routières constituent des facteurs favorables à l'implantation d'équipements publics communautaires. Le P.L.U devra ainsi prévoir les emprises foncières nécessaires pour conforter l'offre d'équipements structurants sur le territoire de la CCPF.**

2.6 - Les déplacements et les mobilités

2.6.1 – Le réseau routier

La commune de CLOHARS FOUESNANT, en raison de sa position de carrefour à l'interface de l'agglomération quimpéroise, du littoral Fouesnantais et du Pays Bigouden, bénéficie d'une desserte routière de qualité. Cette accessibilité aisée aux pôles urbains Sud Finistérien contribue ainsi à l'attractivité, notamment résidentielle, du territoire.

Aussi, la commune est concernée tant par des flux de transit (vers le pays Fouesnantais, le Pays Bigouden, vers QUIMPER), que par des flux internes au territoire, ce qui engendre des trafics routiers importants.

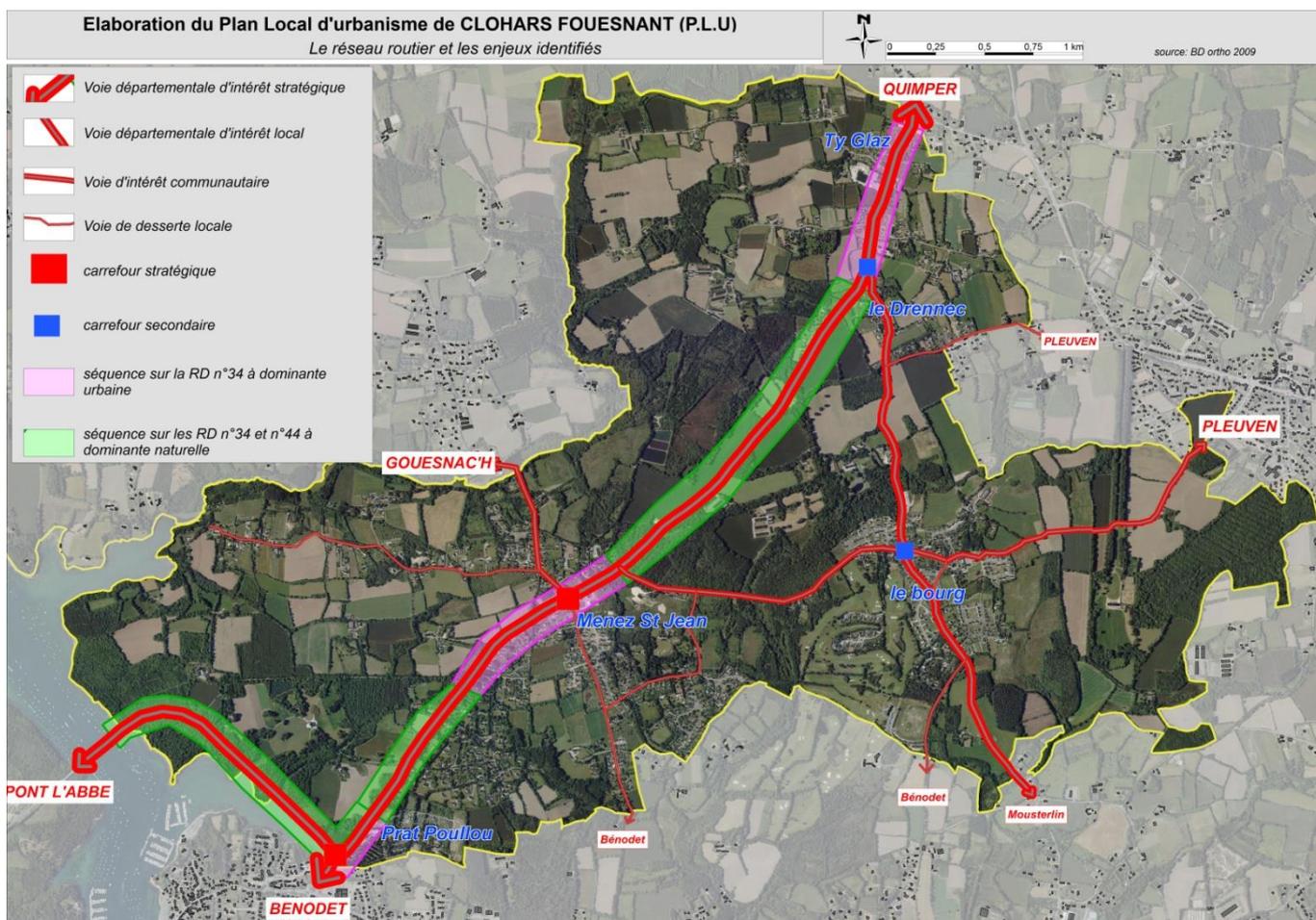


Les infrastructures routières de transport se répartissent comme suit :

- ⇒ La RD n°34 (axe Quimper – Bénodet), traverse la commune depuis Ty Glaz au Nord jusqu'à Prat Poullou au Sud. Cet axe stratégique de desserte du Pays Fouesnantais, supporte un trafic journalier de près de 7 500 véhicules par jour sur la commune de CLOHARS FOUESNANT. En raison d'une activité touristique intense sur le littoral Fouesnantais, cette voie est marquée par une forte augmentation de son trafic au cours de la période estivale. Cette voie a également servi de support à une urbanisation linéaire répartie entre plusieurs pôles : le Drennec au Nord, Menez Saint Jean au centre et Prat Poullou au Sud. Ces séquences à dominante urbaine sont entrecoupées par des espaces naturels majeurs (massifs boisés, les grandes propriétés, le bocage) et dont la qualité contribue à l'identité paysagère du territoire.
- ⇒ La RD n°44 (axe Pays Fouesnantais – Pays Bigouden), relie les deux rives de l'Odet en parcourant la frange Sud-Ouest de la commune. Il s'agit d'un axe routier majeur supportant un trafic journalier de près de 12 500 véhicules par jour.
- ⇒ La RD n°134 (le Drennec – bourg – Moustierlin) constitue une voie départementale secondaire à l'échelle du Pays Fouesnantais. Cet axe dont le trafic routier avoisine 2 500 véhicules par jour, traverse l'agglomération du Nord au Sud.
- ⇒ En dehors de ces routes départementales, la commune est maillée par un réseau dense de voies communales, au sein duquel plusieurs axes structurants émergent :
 - La route de Nors Vras assurant la liaison entre les agglomérations du bourg et de Menez Saint Jean, constitue à l'échelle locale une voie structurante.
 - La voie communale n°1 du Kastell permet d'assurer la connexion entre les agglomérations de CLOHARS FOUESNANT et PLEUVEN.
 - La voie communale n°2 dite route de GOUESNAC'H assure la liaison entre l'agglomération de Menez Saint Jean et le bourg de GOUESNAC'H.

En matière d'aire de covoiturage, la commune n'est pas pourvue de site spécifique.





2.6.2 – Les transports en commun

Le Conseil Général du Finistère détient la compétence des transports scolaires. Plusieurs compagnies ont en charge le transfert des élèves vers les établissements scolaires (collèges et lycées) de FOUESNANT et QUIMPER.

L'offre de transport en commun est assurée par le Conseil Général du Finistère par l'intermédiaire de la ligne 41 (Quimper – Bénédet) du réseau Pen Ar Bed. Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, cette ligne dessert les sites de Menez Saint Jean, du Drennec et du bourg.

2.6.3 – Les déplacements doux

La commune de CLOHARS FOUESNANT est dotée d'un maillage de cheminements doux relativement dense comprenant des sentiers pédestres et cyclistes.

Le centre bourg présente une densité significative de cheminements doux assurant ainsi des connexions entre les différentes entités urbaines.

Le Conseil Général recense ainsi un sentier de petite randonnée.

On note également la présence de 3 circuits balisés sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, gérés par la CCPF.

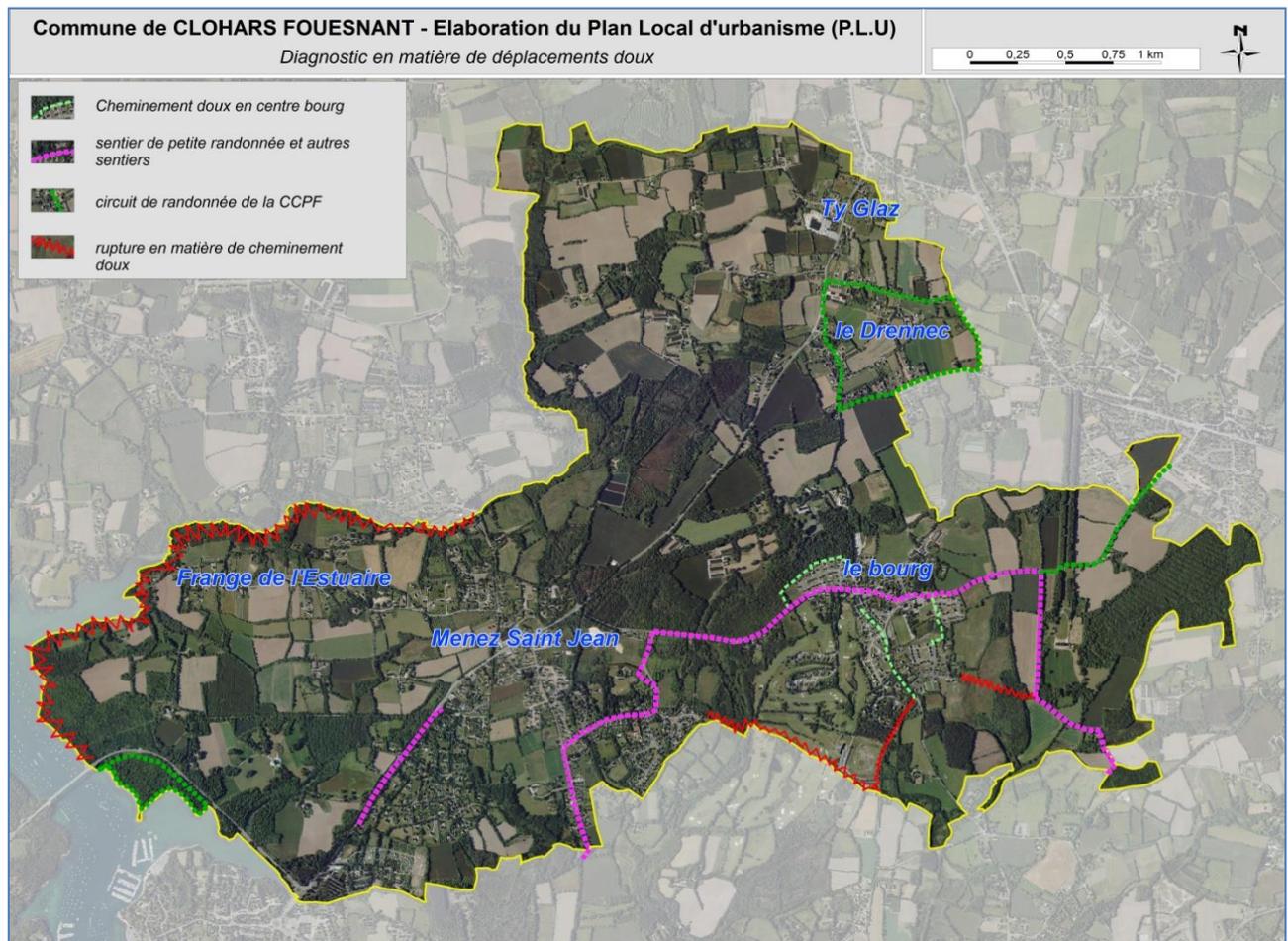
Toutefois, le diagnostic en matière de déplacements doux met également en évidence des manques : absence de chemin bordant l'estuaire, liaisons douces difficiles vers GOUESNAC'H, ...

Actuellement, la Communauté de Communes mène une réflexion sur la mise en place d'un schéma d'itinéraires cyclistes pour proposer aux familles du Pays Fouesnantais et aux touristes des itinéraires cyclistes continus structurés et sécurisés.

A travers le schéma, la Communauté de communes poursuit 3 objectifs :

- ⇒ sécuriser la pratique cyclable sur le territoire,
- ⇒ proposer de nouveaux itinéraires de balades à vélo,
- ⇒ encourager les modes de déplacement doux.

La commune de CLOHARS FOUESNANT entend, dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U, réserver des emprises foncières nécessaires afin de permettre l'acquisition de certains tronçons, en vue de la réalisation de voies cyclables.



2.6.4 – Bilan et perspectives en matière de déplacements et de mobilités

- La commune est marquée par un réseau routier dense dominé par la présence de deux axes structurants : les RD n°34 (axe QUIMPER - BENODET) et RD n°44 (axe Pays Fouesnantais – PONT L'ABBE).
- Le centre bourg de CLOHARS FOUESNANT s'inscrit en retrait des flux de circulation majeurs du territoire.
- Ce trafic routier relativement important subit de fortes variations saisonnières, du fait de l'attractivité touristique du Pays Fouesnantais.
- La RD n°34 se caractérise lors des traversées urbaines (Ty Glaz, Menez saint Jean) par une certaine dangerosité, en raison notamment des accès privés.
- La commune de CLOHARS FOUESNANT n'est pas pourvue d'aire de covoiturage.
- Le territoire est maillé par un réseau relativement dense de cheminements doux mais qui présente quelques interruptions et ruptures : en bordure de l'estuaire, entre les pôles urbains, ...

Section 3

Analyse de l'état initial de l'environnement et présentation de la consommation d'espace



3.1 - Analyse du milieu physique

L'état actuel de la commune de CLOHARS FOUESNANT s'inscrit dans un contexte géographique, historique et économique de cette partie du Finistère Sud, le Pays Fouesnantais, et dont le territoire a connu de fortes mutations ces 40 dernières années, sous l'effet notamment d'un développement démographique et résidentiel très soutenu.

Sa géographie, ses paysages, son environnement constituent l'image et l'identité de la commune de CLOHARS FOUESNANT qui nous connaissons aujourd'hui et qui sont formés :

- ⇒ d'une frange littorale bordant l'estuaire de l'Odet et caractérisée par des espaces naturels et architecturaux de grande qualité,
- ⇒ d'un espace agricole assez fragmenté et en diminution sous l'effet d'une urbanisation éclatée et étalée,
- ⇒ d'un maillage d'entités naturelles rurales de qualité, notamment les vallons et les boisements,
- ⇒ de plusieurs pôles urbains de taille et d'importance différentes : le bourg, Menez Saint Jean, Ty Glas, ...

3.1.1 – Le climat

La commune de CLOHARS FOUESNANT appartient au type tempéré maritime de la Bretagne Occidentale.

Les températures sont le reflet de l'influence océanique (effet du Gulf Stream), du relief et de la position géographique, se caractérisant par de faibles amplitudes.

Les hivers sont doux, l'océan jouant pleinement son rôle de régulateur thermique, et les étés tempérés.

⇒ *Les températures*

Le territoire jouit d'un climat caractérisé par une exceptionnelle douceur, soulignée par des températures moyennes positives tout au long de l'année et des amplitudes thermiques peu marquées entre l'hiver (6.9°C) et l'été (18°C). Ce climat, qualifié de tempéré océanique, est soumis exceptionnellement aux gelées sévères d'une part et aux fortes chaleurs d'autre part.

⇒ *Les précipitations*

Les relevés effectués sur la station météorologique de QUIMPER situent les précipitations moyennes annuelles à 1125 mm sur la période 1982-2002. Cette valeur annuelle ne doit pas occulter les disparités mensuelles entre les périodes pluvieuses (précipitations supérieures à 120 mm) et les périodes sèches (précipitations inférieures à 60 mm) moyennes de 1300 mm.

La pluviométrie est de 900 mm pour la commune voisine de BENODET.

⇒ *Les vents*

Avec 91,5 % de vent supérieur à 2 m/s recensé à la station météorologique de PLUGUFFAN entre 1982 et 2002, l'omniprésence du vent est confirmée à l'extrême Ouest du territoire national. Les forts vents d'Ouest et Sud-Ouest (supérieurs à 4 m/s) sont prépondérants, résultat du passage des perturbations Ouest atlantique en automne et hiver. On notera par ailleurs la fréquence des vents de 2 à 4 m/s au printemps dont la direction demeure préférentiellement Nord-Est.

⇒ *L'ensoleillement*

L'insolation mesurée à la station météorologique de QUIMPER fait état d'une forte variabilité mensuelle, oscillant entre 62 heures en janvier et 224 heures en juillet.

3.1.2 – La géologie et les sols

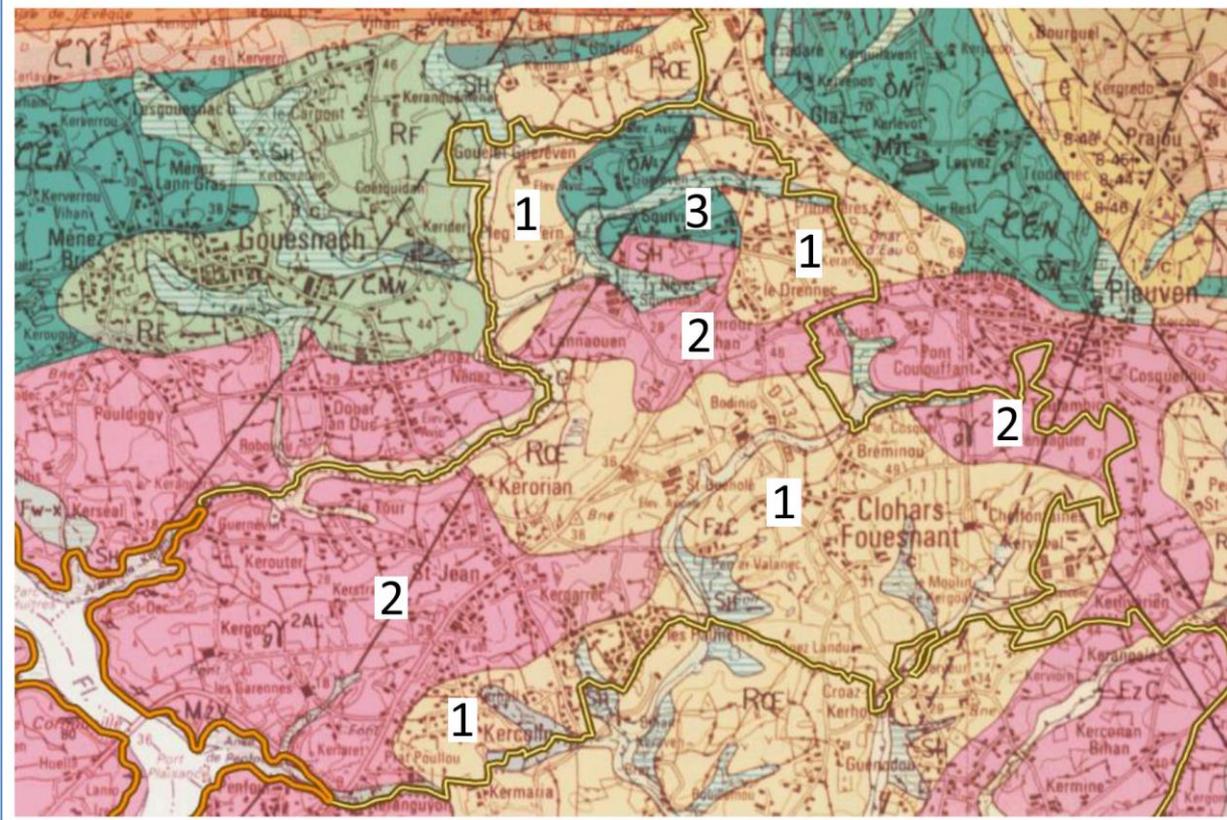
Le territoire de la commune de CLOHARS FOUESNANT est essentiellement composé par trois types de sols

- ⇒ **Formations résiduelles des plateaux(1).** À la surface des plateaux, entre la Montagne Noire et le littoral Sud de la Cornouaille, on peut observer localement, au-dessus des arènes, des formations limoneuses dont l'épaisseur dépasse rarement 0,50 m. Ces dépôts, qui n'apparaissent parfois que dans des poches de cryoturbation, correspondent aux reliques du manteau loessique qui a couvert la péninsule armoricaine il y a 20 000 ans, lorsque la plate-forme continentale était découverte jusqu'à 100 m de profondeur, au moins. À la base des limons, on observe souvent au contact des arènes, une ligne de cailloux de quartz à facettes, avec parfois des cupules d'éolisation. Lorsque les altérites sous-jacentes sont riches en éléments quartzeux ou que les roches sont très gélives, il s'est constitué, au cours du Pléistocène, un niveau mêlant des gélifracsts anguleux, ainsi que des cailloux émoussés et éolisés. Ces formations, lorsque les limons superficiels ont été décapés, affleurent parfois sur de grandes surfaces, en particulier au Sud-Ouest de la feuille. Des dépôts résiduels de ce type apparaissent également dans les zones déprimées accidentant les plateaux au Sud-Est de Quimper.

- ⇒ **Granite de Pont-l'Abbé : faciès grossier ; faciès fin leucocrate (2).** Il forme un vaste massif qui couvre la majeure partie de l'extrémité sud-ouest du Finistère, mais seule sa bordure Nord apparaît sur la feuille Quimper, entre les régions de Pont-l'Abbé – Combrit et de Pleuven – Fouesnant. Ce granite est en contact avec les micaschistes et gneiss du Groupe de Nerly, sauf ponctuellement, au Cap Koz, où il recoupe ceux du Groupe de Merrien. Ce contact est généralement « progressif » tel sur les rives de l'Odet.

- ⇒ **Groupe de Nerly : gneiss fins micacés et micaschistes (3).** Ce groupe, défini sur la carte Concarneau à 1/50 000 (Béchennec et al., 1996) forme une bande E-W, large de 1 à 2 km, qui prend en écharpe le Sud de la feuille Quimper, depuis La Forêt-Fouesnant, à l'Est, jusqu'à la région de Plonéour- Lanvern, à l'Ouest. Le Groupe de Nerly est recoupé, sur son flanc sud, par le granite de Pont l'Abbé qui y développe, localement (tel sur les rives de l'Odet), une fusion partielle. À l'Est du Cap Koz, au-delà de l'extension du granite de Pont l'Abbé, il est en contact avec les micaschistes du Groupe de Merrien. Sur son flanc nord, il est recoupé, à l'Ouest de la feuille, par l'orthogneiss de Plonéour, et par l'orthogneiss de Nizon – Kemperlé au centre et à l'Est.

La carte géologique de la zone d'étude :



3.1.3 – Le relief et la topographie

Le territoire communal s'inscrit dans un sous ensemble du Massif Armoricain. Le plateau de Cornouaille, aux plissements orientés globalement Nord-Ouest/Sud-Est, dont l'altitude décroît lentement à l'approche de la mer, en direction du Sud-Ouest.

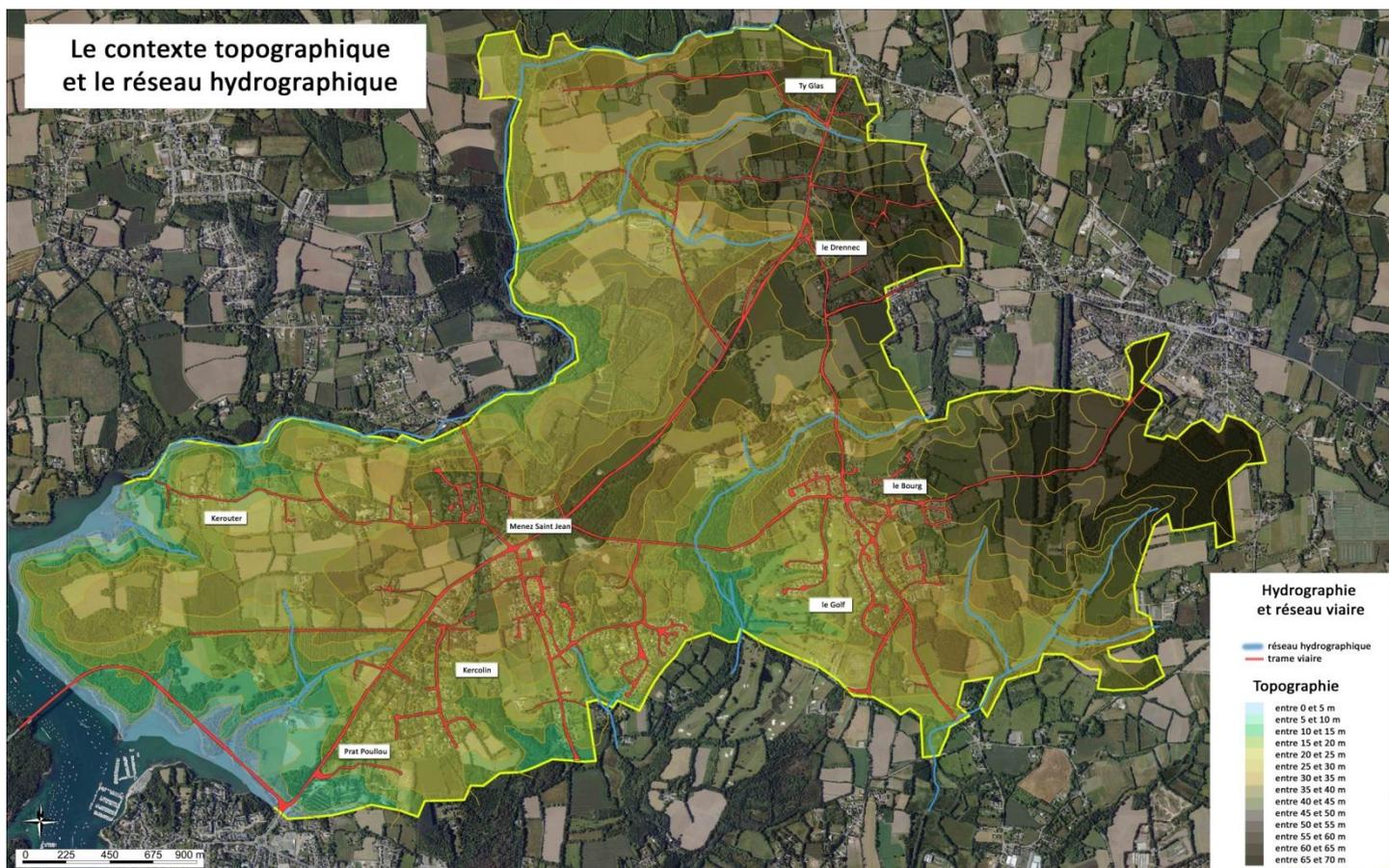
Ceci explique un relief relativement modéré, seulement vallonné au niveau du lit des différents cours d'eau qui aboutissent pour l'essentiel dans l'Odet et qui borde la commune à l'Ouest. Cette façade fluviale se développe entre l'anse de Kerandraon au Nord, en limite de la commune de GOUESNAC'H, et l'anse de Penfoul au Sud, qui sépare la commune de CLOHARS FOUESNANT de BENODET.

L'altitude des terrains varie entre les cotes 65 NGF à l'Ouest, à proximité du bourg de PLEUVEN, et le niveau de la mer, qui est atteint sur l'Odet.

L'analyse des courbes topographiques relève un relief modéré, résultant de l'action de l'érosion des cours d'eau, qui se décompose en deux bassins versants principaux de la façon suivante :

une ligne de crête, orientée Nord-Est/Sud-Ouest, sur laquelle a été tracée la route départementale n°34, se prolonge en direction de l'Odet et s'achève au niveau du site de Beg Ar Vir, entre les deux anses de Penfoul et de Kerandraon.

Cette ligne de crête sépare le bassin versant du ruisseau du moulin du Lenn, en limite de GOUESNAC'H, qui se jette dans l'Odet par l'anse de Kerandraon, des micro-bassins versants qui s'écoulent vers le Sud, vers l'Anse de Penfoul ou vers la Mer Blanche à BENODET.



3.1.4 – Le réseau hydrographique

La commune de CLOHARS FOUESNANT se situe à cheval sur deux bassins versants :

- ⇒ La moitié Nord-Ouest de la commune alimente le bassin versant de l’Odet et est située dans le périmètre du SAGE de l’Odet,
- ⇒ La moitié Sud-Est est drainée par des cours d’eau qui rejoignent les anses du Petit Moulin et de Groasguen à BENODET. Ces bassins versants appartiennent au périmètre du SAGE Sud Cornouaille, qui est en cours d’élaboration.

On peut considérer que la route départementale D34 constitue la ligne de partage des eaux depuis la commune de BENODET jusqu’au lieu-dit Keranrouz Vihan.

Les cours d’eau qui traversent la commune ont des linéaires qui varient de plusieurs centaines de mètres à quelques kilomètres.

Les plus importants cours d’eau de la commune sont les suivants :

- ⇒ Le ruisseau du Moulin du Lenn longe la limite communale avec GOUESNAC’H sur plusieurs kilomètres et se jette dans l’Odet au niveau de l’anse de Kerandraon.
- ⇒ Le ruisseau de l’anse du Groaguen s’inscrit en portion Sud-Est du territoire communal et se jette dans la mer au niveau de l’anse du Groasguen sur la commune de BENODET.
- ⇒ Le ruisseau de l’anse du Petit Moulin borde la frange Nord du bourg et se poursuit à l’Ouest du golf de l’Odet.

3.2 - Inventaire des espaces naturels et autres dispositions réglementaires

En raison d'un patrimoine naturel de grande qualité, la commune de CLOHARS FOUESNANT est concernée par un certain nombre de dispositions, au travers d'outils réglementaires et d'inventaires, permettant ainsi d'assurer la protection et la préservation des milieux naturels les plus sensibles de la commune.

3.2.1 – Les sites faisant l'objet de protections réglementaires

La commune de CLOHARS FOUESNANT possède sur son territoire 3 sites naturels protégés au titre des sites et monuments naturels. Ces derniers constituent ainsi des servitudes d'utilité publique.

⇒ *Site classé du Parc du château de Cheffontaines (15/07/1959)*

La commune de CLOHARS FOUESNANT abrite le site classé du Parc du château de Cheffontaines, qui s'étend également sur la commune voisine de PLEUVEN.

Couvrant une superficie de près de 29 hectares, cet ensemble paysager de grande qualité s'établit en portion Est du territoire communal.

Le parc du château de Cheffontaines constitue l'écran de verdure d'une demeure de style Louis XV. Cet ensemble paysager est formé d'une majestueuse allée plantée de hêtres et d'un parc caractérisé par des zones de pâture et des espaces boisés.



⇒ *Site classé du Manoir de Kergos (13/12/1972)*

Cet ensemble boisé d'une emprise de 1,74 hectare s'établit en frange Ouest du territoire communal, à l'interface entre la route départementale n°44 et les rives de l'Odet.

Il s'agit d'une ancienne parcelle dépendant du domaine de Kergos.

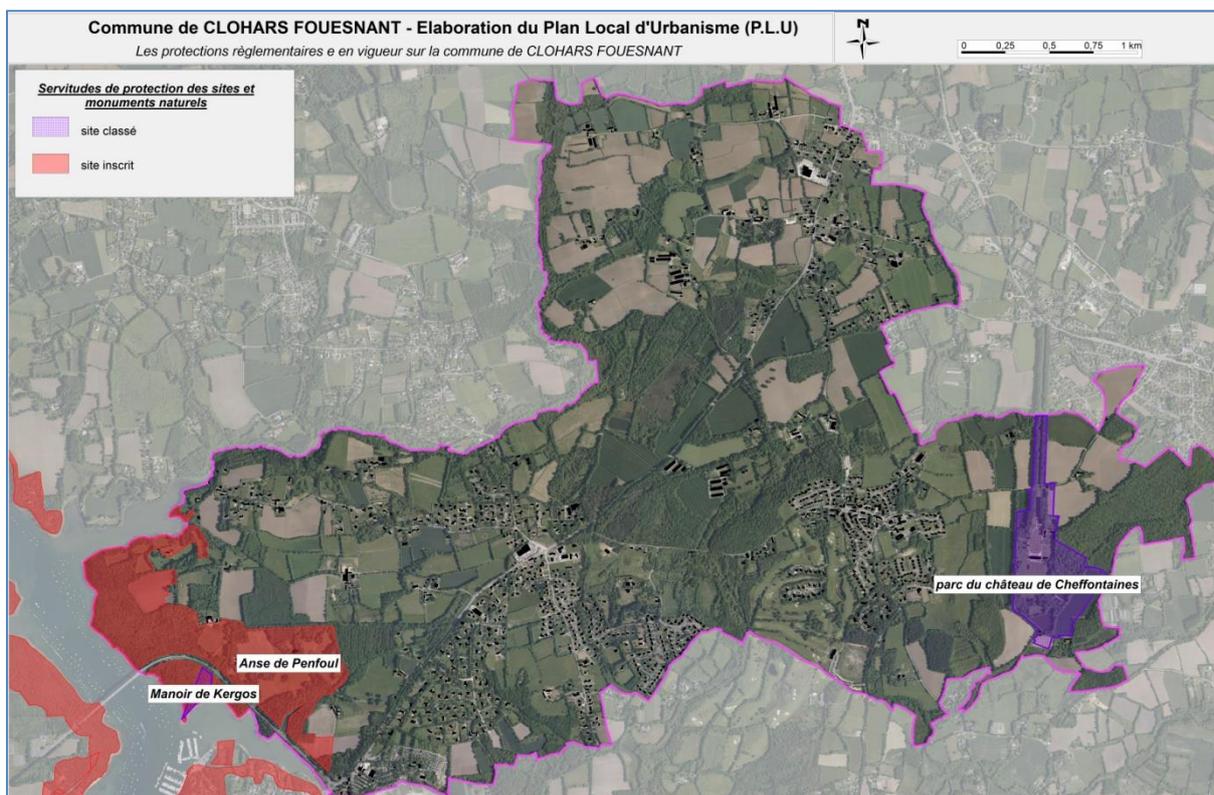
Cette entité remarquable de part son positionnement et son caractère boisé, appartient au Conservatoire du Littoral.



⇒ Site inscrit de l'anse de Penfoul (15/11/1945)

Le site inscrit de l'anse de Penfoul s'établit en frange Ouest du territoire communal de CLOHARS FOUESNANT, en bordure de l'estuaire de l'Odet.

Bordé au Nord par l'anse de Kerandraon et au Sud par l'anse de Penfoul, cet ensemble d'une superficie de 76 hectares, constitue un patrimoine naturel remarquable composé de coteaux boisés, de prairies humides et de grands parcs arborés.



3.2.2 – Les sites faisant l’objet d’inventaires : les ZNIEFF

La ZNIEFF constitue une reconnaissance de l’intérêt faunistique ou floristique d’un site ayant fait l’objet d’un inventaire scientifique pour le compte du ministère de l’Environnement. Il faut noter que le recensement d’une ZNIEFF ne confère au site aucune protection réglementaire, mais peut révéler la présence d’espaces protégés.

La commune de CLOHARS FOUESNANT est couverte par une Zone Naturelle d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 dénommée « Vallée de l’Odet ».

Cette ZNIEFF concerne la partie estuarienne du fleuve de l’Odet, des quais du port de QUIMPER jusqu’à son arrivée dans l’Anse maritime de BENODET, ainsi qu’en rive droite l’Anse de COMBRIT et une partie des ruisseaux l’alimentant sur l’amont, et les anses plus ou moins profondes de la rive gauche (Toulven, Saint Cadou, Pors Guen, Kerandraon, Penfoul). Le périmètre est tracé de manière à inclure toutes les zones boisées importantes qui se développent sur les coteaux pentus ou bien les marges terrestres en pente plus douce de la Baie de Kerogan et des anses de Toulven et Saint Cadou. Ces bois, qui contribuent au grand intérêt paysager de la ria de l’Odet sont également à la base des hêtraies-chênaies atlantiques à houx, habitat forestier d’intérêt communautaire, dont on rencontre encore le type en de nombreux endroits.

Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, elle s’établit en frange Ouest sur une superficie de près de 74 hectares depuis l’anse de Kerandraon au Nord, jusqu’à l’anse de Penfoul au Sud.

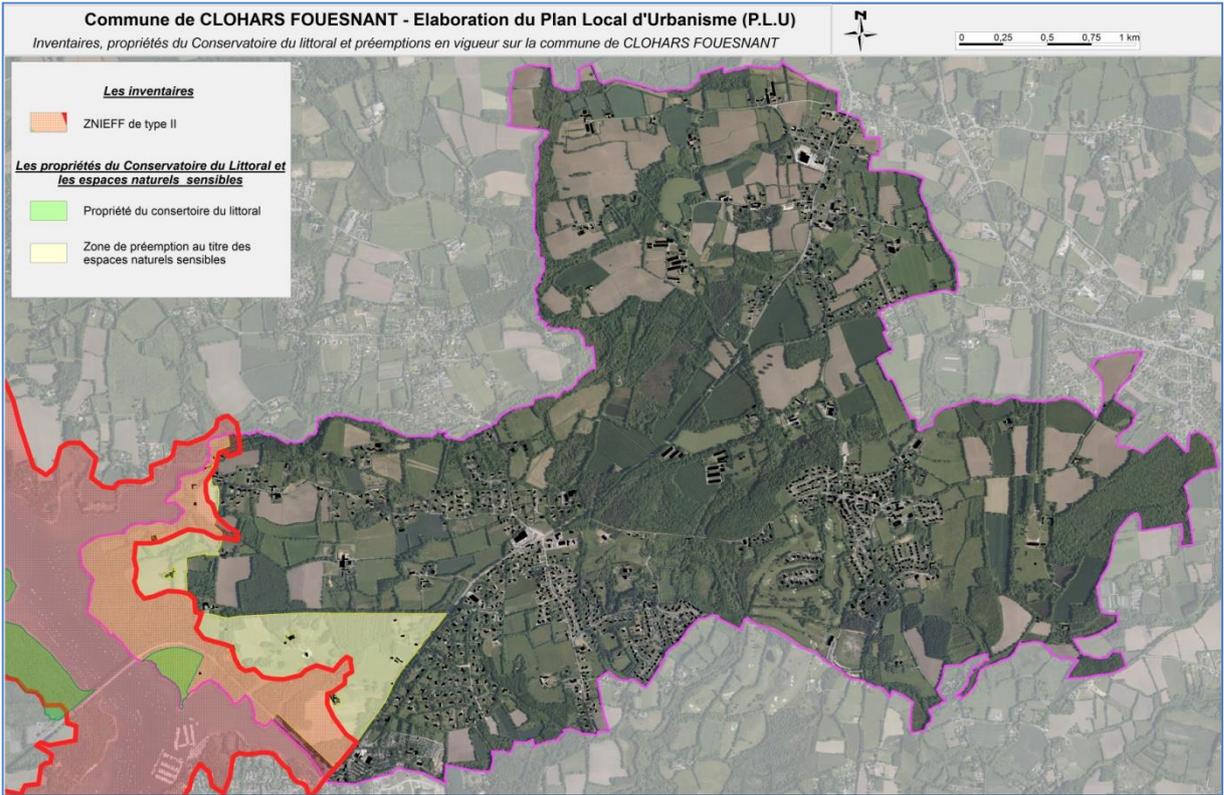
3.2.3 – Le périmètre d’intervention au titre des espaces naturels sensibles et les propriétés du Conservatoire du Littoral

⇒ *Le périmètre d’intervention au titre des espaces naturels sensibles*

Les espaces naturels sensibles des départements sont des outils de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics. La commune de CLOHARS FOUESNANT est couverte par une zone de préemption, au titre des espaces naturels sensibles. Il s’agit des rives de l’Odet et des anses de Kerandraon et de Penfoul pour une superficie de près de 128 hectares.

⇒ *Les propriétés du Conservatoire du Littoral*

Le Conservatoire du Littoral est propriétaire depuis 1980 sur la commune de CLOHARS FOUESNANT de 5 hectares au niveau de Beg Ar Vir. Il s’agit d’un site boisé bordant l’estuaire de l’Odet et comportant une ancienne maison de douanier reconvertie en gîte.

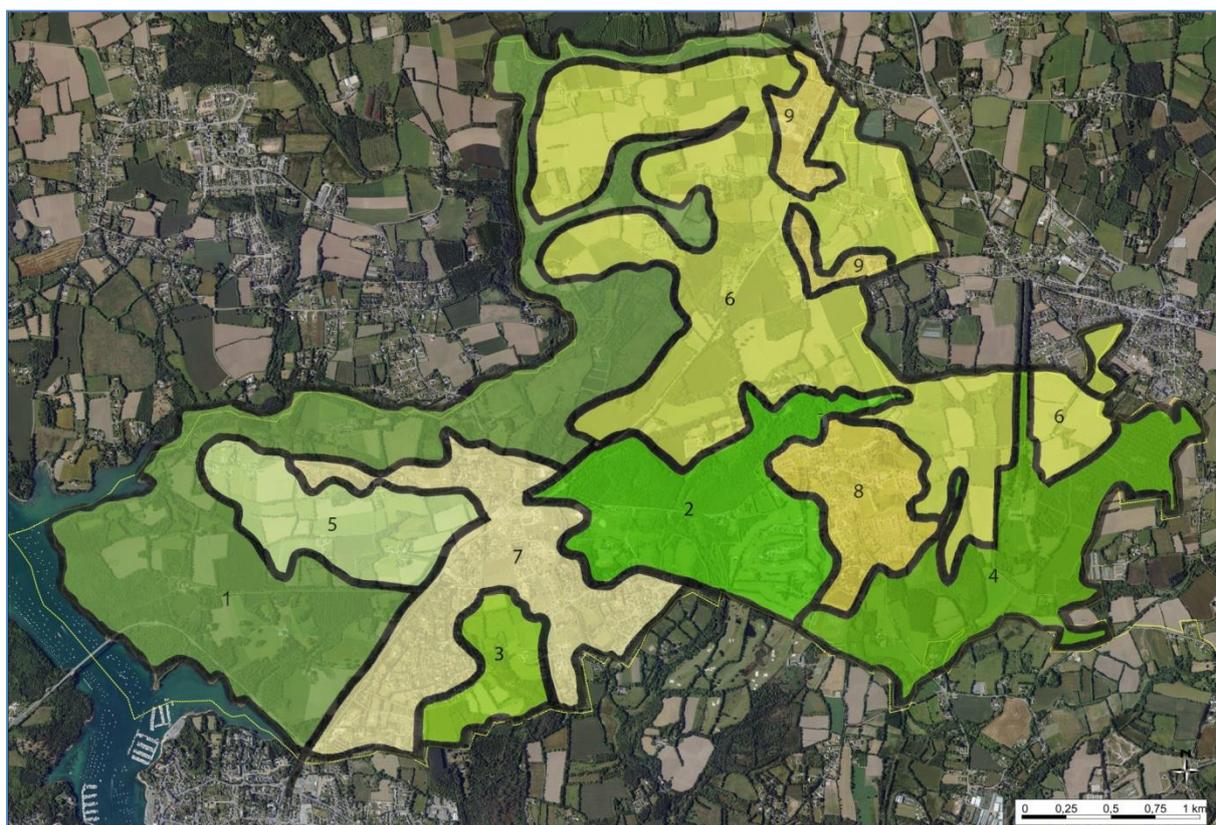


3.3 - Les composantes paysagères et les enjeux

De manière à justifier les partis d'aménagement qui seront définis dans le PADD, ce chapitre relatif aux composantes paysagères met en évidence les structures paysagères du territoire et leurs dynamiques.

Ces entités paysagères forment ainsi des espaces caractérisés par un ou plusieurs éléments (morphologie, occupation du sol, organisation du bâti) permettant de les singulariser.

Sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT, 9 entités ont été identifiées.

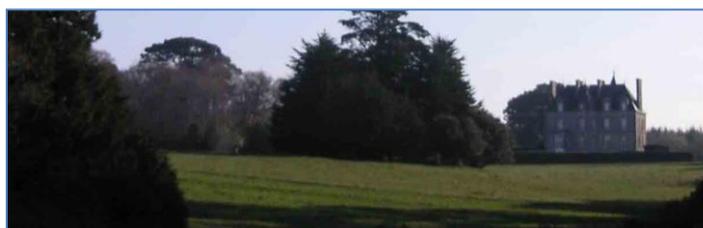
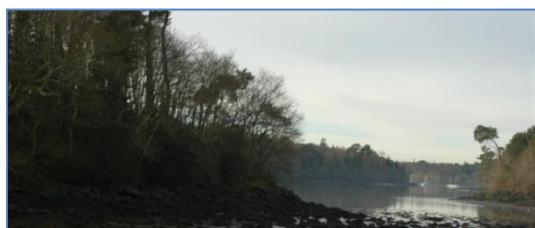


3.3.1 – La rive droite de l’Odet et les anses de Penfoul et de Kerandraon

⇒ *Analyse paysagère*

Localisée en portion Ouest du territoire communal, cette entité singulière constitue un espace naturel de grande valeur. Cette entité se compose de l’estuaire de l’Odet, ainsi que des espaces naturels formés de coteaux boisés, zones humides et grandes propriétés arborées.

Traversées par deux axes de communication structurants, cette entité symbolise l’image de la commune de CLOHARS FOUESNANT.



⇒ *Les enjeux paysagers*

Les principaux enjeux identifiés sur cette entité se déclinent de la manière suivante :

- Préserver l'intégrité naturelle des sites par une gestion appropriée des espaces, le renouvellement de boisements et le maintien d'espaces ouverts,
- Maîtriser l'urbanisation résidentielle diffuse.

3.3.2 – Les espaces naturels et le golf entre les agglomérations de Menez Saint Jean et le bourg

⇒ *Analyse paysagère*

Localisée à l'interface entre les agglomérations du bourg à l'Est et de Menez Saint Jean à l'Ouest, cette entité à dominante naturelle se compose de vastes boisements (Bodinio), du golf de l'Odet et de prairies humides.

Ce vaste espace de respiration forme une entité naturelle majeure de la commune, dans le cadre de la trame verte et bleue et d'une approche qualitative des entrées de bourg.



⇒ *Les enjeux paysagers*

Les principaux enjeux identifiés sur cette entité se déclinent de la manière suivante :

- Protéger l'intégrité des boisements contre le mitage ou le grignotage des franges.
- Préserver la qualité des entrées du bourg par le maintien d'un couvert arboré et végétal.
- Favoriser les continuités douces entre les agglomérations du bourg et de Menez Saint Jean, en appui sur les espaces naturels.
- Assurer un entretien des espaces délaissés par l'agriculture (secteur de Kercadou).
- Maintenir une zone tampon entre le vallon et le développement urbain au Nord du bourg.

3.3.3 – Le bocage au Sud de Kercolin

⇒ *Analyse paysagère*

Cet espace à dominante agricole et naturel, localisé en frange Sud-Ouest de la commune, est enserré par des quartiers résidentiels périphériques ;

Composé de parcelles agricoles, de petits boisements et de zones humides, cet espace joue un rôle important dans la structuration du territoire.



⇒ *Les enjeux paysagers*

Les principaux enjeux identifiés sur cette entité se déclinent de la manière suivante :

- Limiter le développement de l'urbanisation sur les franges bâties.
- Pérenniser une coupure naturelle entre le quartier de Kercolin et la route de Kerhall.
- Maintenir un espace agricole utile.
- Préserver les zones humides et les boisements d'accompagnement.

3.3.4 – Les boisements et cultures de Menez Landu - Cheffontaines

⇒ *Analyse paysagère*

Située à l'Est de la commune, cette entité assez hétérogène regroupe des terrains de différentes natures : bois autour de Penanguer et Cheffontaines, étangs en contrebas de Cheffontaines, vallon humide du Moulin de Kergoat. Cette entité est également marquée par le Château de Cheffontaines, le parc qui l'entoure, ainsi que l'allée cavalière.



⇒ *Les enjeux paysagers*

Les principaux enjeux identifiés sur cette entité se déclinent de la manière suivante :

- Préserver une ceinture verte en périphérie Sud et Est du bourg.
- Préserver les zones humides et les boisements d'accompagnement.

3.3.5 – Le bocage agricole de Menez Saint Jean à Kerandraon

⇒ *Analyse paysagère*

ConstituéE par un parcellaire agricole serré, cette entité occupe la ligne de crête entre les deux versants aboutissants dans les deux anses. Cette entité est également caractérisée par une densité significative de vergers.

Depuis une vingtaine d'années, une urbanisation relativement aérée s'est développée à la faveur de la route de Kerouter.



⇒ *Les enjeux paysagers*

Les principaux enjeux identifiés sur cette entité se déclinent de la manière suivante :

- Préserver la maille bocagère serrée.
- Maintenir les parcelles en verger.
- Limiter l'urbanisation diffuse le long des voies.

3.3.6 – L'espace agricole au Nord-Est

⇒ *Analyse paysagère*

Cette entité localisée en frange Nord-Est du territoire communal forme un espace bocager et agricole relativement bien préservé, mais souvent en arrière du front bâti linéaire. Il s'agit du principal espace productif pour l'agriculture sur le territoire.



⇒ *Les enjeux paysagers*

Les principaux enjeux identifiés sur cette entité se déclinent de la manière suivante :

- Préserver la maille bocagère serrée.
- Proscrire toute forme de mitage de l'espace agricole.
- Protéger les continuités naturelles et les emprises des vallons.

3.3.7 – Le site urbain de Menez Saint Jean/Kercolin/les Palmettes

⇒ *Analyse paysagère*

Il s'agit de la plus vaste entité urbanisée de la commune, mais également la moins dense. Elle regroupe des quartiers de constitutions différentes : habitat linéaire le long des voies principales (la RD n°34 de Saint Jean à la limite de BENODET) et secondaires (route de Kerhall, de Kerouter et de GOUESNAC'H) ou en lotissement (les Palmettes, Kercolin, les Mélézes, ...).



⇒ *Enjeux paysagers*

Les principaux enjeux identifiés sur cette entité se déclinent de la manière suivante :

- Contenir le développement de l'urbanisation.
- Pérenniser la présence arborée, notamment en façade sur la RD n°34.
- Favoriser les cheminements doux en direction du bourg et de Bénodet.
- Limiter le développement urbain à vocation d'activités le long de la RD n°34.
- Favoriser une densification urbaine de certains sites : Kerorian, route de Kerhall.
- Préserver les espaces naturels et agricoles.

3.3.8 – Le site urbain du bourg

⇒ *Analyse paysagère*

Implanté en retrait de la RD n°34, le bourg de CLOHARS FOUESNANT a connu un développement urbain conséquent ces 20 dernières années, au travers de la réalisation de plusieurs opérations d'habitat et de l'implantation d'équipements publics.

Composée d'un noyau urbain ancien très modeste, l'agglomération du bourg s'inscrit dans un cadre paysager de grande qualité.



⇒ *Enjeux paysagers*

Les principaux enjeux identifiés sur cette entité se déclinent de la manière suivante :

- Favoriser une densification urbaine du bourg afin de préserver les espaces agricoles et naturels.
- Assurer le renouvellement urbain du pôle sportif par une opération d'aménagement aux fonctions urbaines diversifiées.
- Préserver et étendre le principe de contre allées de cheminements doux derrière les talus.
- Préserver les talus arborés périphériques aux secteurs de développement.

3.3.9 – Les secteurs urbains du Drennec, de Ty Glas et l'Allée Vibert

⇒ *Analyse paysagère*

Localisés en portion Nord du territoire communal, les secteurs bâtis du Drennec, de Ty Glas et dans une moindre mesure de l'Allée Vibert se sont développés à la faveur de la RD n°34, induisant une urbanisation linéaire.

Cette traversée urbaine est marquée par la présence d'un habitat pavillonnaire, de quelques entreprises et d'un patrimoine de qualité (chapelle du Drennec). Toutefois, le caractère hétérogène de ces sites nuit à la qualité paysagère des lieux.



⇒ *Enjeux paysagers*

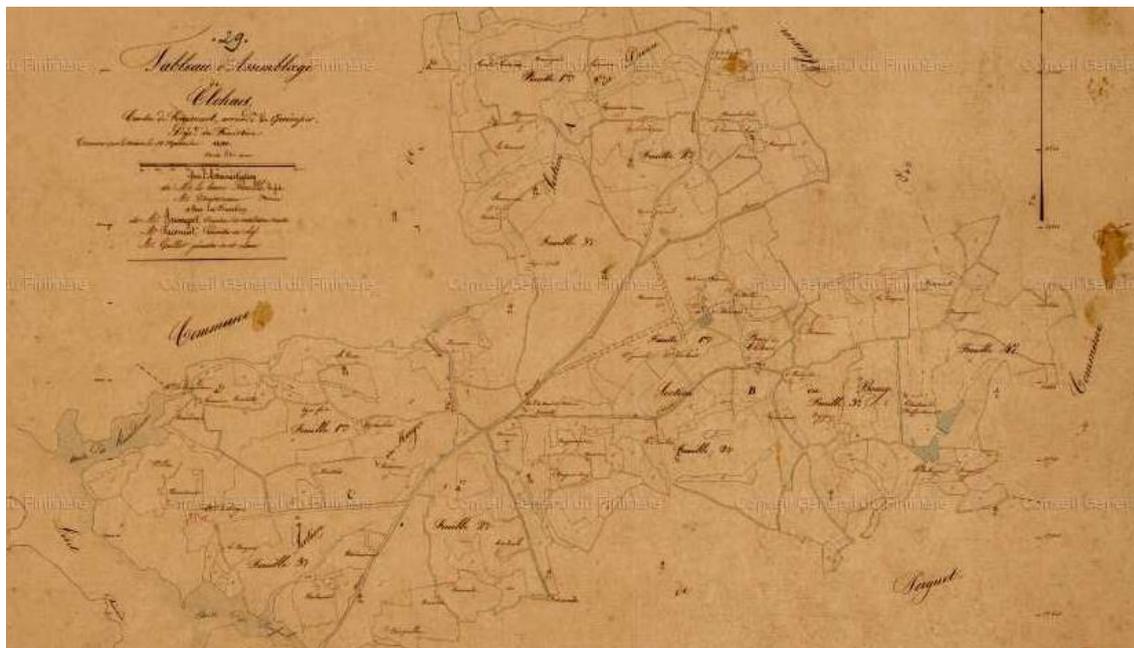
Les principaux enjeux identifiés sur cette entité se déclinent de la manière suivante :

- Marquer les séquences urbaines sur la RD n°34 au niveau de Ty Glas et du Drennec.
- Maîtriser les limites constructibles des secteurs de Ty Glas, du Drennec et de l'Allée Vibert.
- Préserver une coupure verte entre les sites urbains de Ty Glas et du Drennec.

3.4 - *Éléments du diagnostic urbain*

3.4.1 – Éléments d'histoire locale

Ancienne paroisse du « Pagus de Foenan », CLOHARS FOUESNANT est depuis la Révolution une commune du canton de FOUESNANT.



C'est sur un document datant du XI^{ème} siècle, le cartulaire de l'Eglise de QUIMPER (1086), qu'apparaît pour la première fois le nom de la paroisse de CLOETGUAL.

Le graphisme ancien CLOETGUAL, est à rapprocher du nom d'homme CLUTUUAL, composé de CLUT « réputé » et UUAL ou GUAL, « valeureux ». Un nom de guerrier pour désigner une paroisse, si cela peut surprendre, le cas n'est pas isolé en Cornouaille.

3.4.2 – Les mesures de protection en vigueur et inventaire du patrimoine bâti

La commune de CLOHARS FOUESNANT est marquée par un patrimoine architectural remarquable et pour lequel des mesures de protection s'appliquent.

Au-delà de ce patrimoine unique, la commune possède un patrimoine bâti plus commun de qualité attestant du passé agricole du territoire.

⇒ *Les monuments faisant l'objet d'une protection réglementaire*

La commune possède sur son territoire 3 édifices protégés au titre des monuments historiques :

- La fontaine et le calvaire du Drenec : monument historique classé depuis le 27/03/1914,
- L'Eglise, le cimetière et l'ancien calvaire du bourg : monument historique classé depuis le 10/10/1938.
- Le Château de Cheffontaines : façades, et toitures, vestibule d'entrée, grand escalier, petit et grand salon, salle à manger : monument historique classé depuis le 26/03/1958.

Les demandes d'autorisation pour les projets architecturaux, urbains et paysagers intégrés dans le périmètre de 500 mètres en covisibilité autour du monument, sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

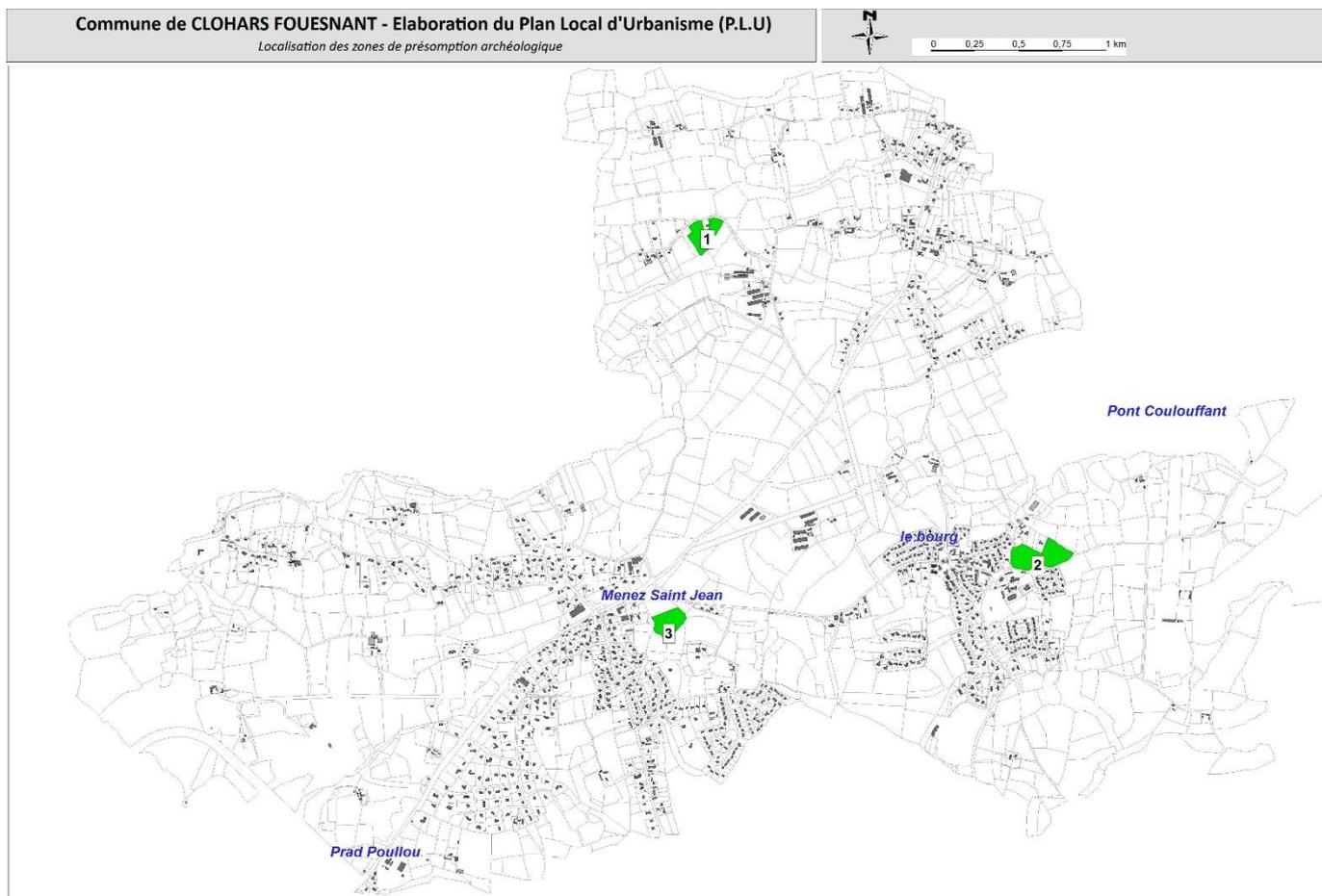
⇒ *Le patrimoine archéologique*

La commune de CLOHARS FOUESNANT est concernée par la présence de 3 sites archéologiques figurant dans l'arrêté du préfet de la région Bretagne signé le 18/06/2015 et publié au recueil administratif spécial n°17-juin 2015 de la préfecture du Finistère portant modification ou création de zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Cet arrêté prévoit que les demandes d'autorisation d'urbanisme situées à l'intérieur des zones définies soient communiquées au Préfet de Région qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine.

Le tableau ci-après recense les zones de présomption de prescription archéologique :

Numéro de la zone	Parcelles	identification
1	A 394,745 et 746 A 697 (Réf cadastre 2015 : A.1717, A.1718	Ar Hastel/Pleg-Ar-Vuern-Bras/enceinte/Moyen-Age classique
2	B 423,424 B 659 B 1280	Bromiou Bihan/Occupation/Gallo-romain
3	B 150	Minven/occupation/Néolithique



⇒ *Le patrimoine d'intérêt architectural non protégé*

La commune de CLOHARS FOUESNANT est dotée d'un patrimoine architectural non protégé diversifié composé notamment de moulins, manoirs, fermes ou encore des fontaines.

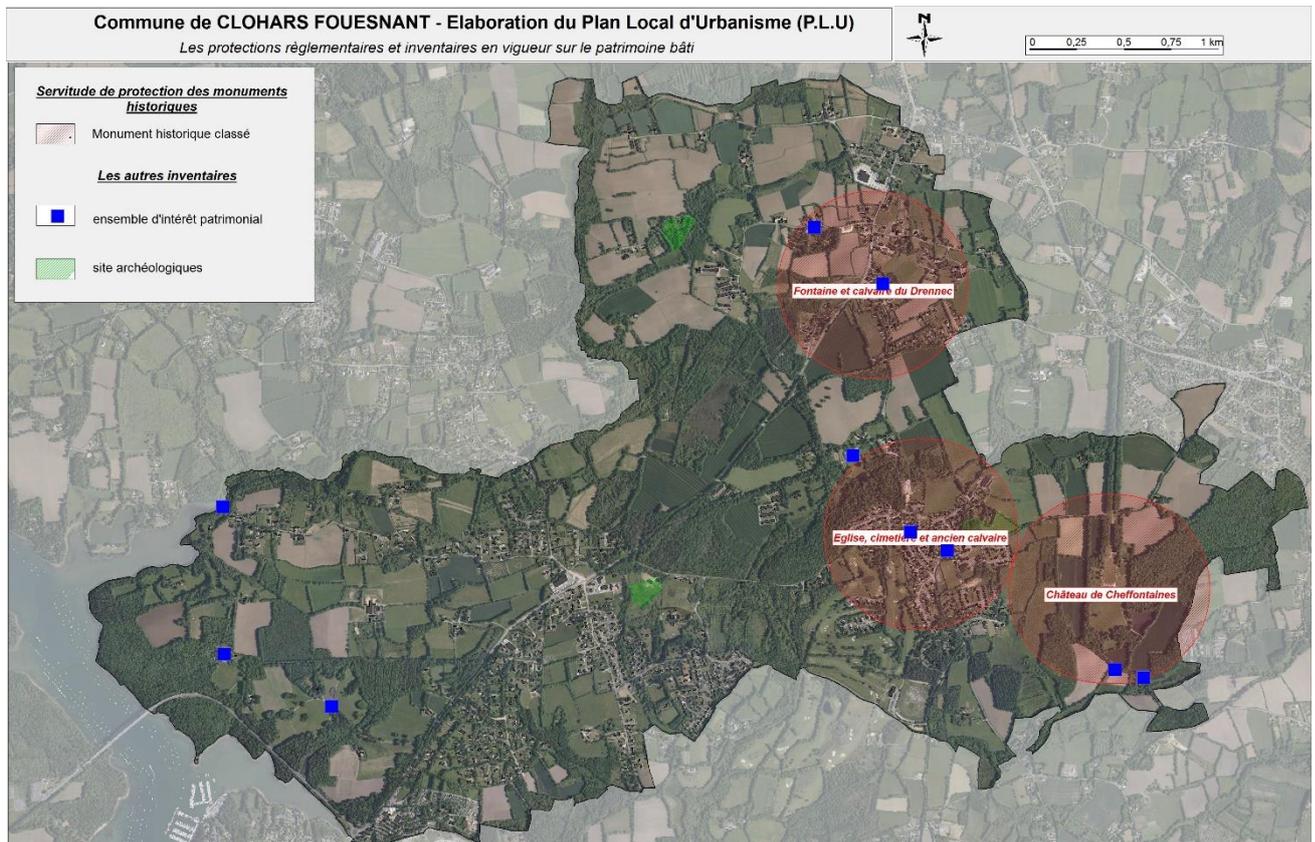
Deux moulins à eau existent sur la commune et dont les bâtiments sont encore visibles. Le premier est le moulin de Kergoat, construit en aval des étangs situés en contrebas du château de Cheffontaines. Le second moulin dit Moulin de Guernevin, est établi sur le ruisseau du moulin du Lenn. Il a été construit à l'endroit où le ruisseau se jette dans l'anse de Kerandraon.

Concernant l'habitat rural, la maison de ferme, entourée de ses dépendances, constitue au XIX^{ème} un type de construction bien défini ; l'habitation, le plus souvent orientée au Sud, a d'ordinaire un plan rectangulaire avec pignons sur les petits côtés. Les murs sont toujours en pierre, mais le matériau varie suivant la nature de la roche sous-jacente et la fortune du propriétaire.

Ces éléments bâtis qui contribuent à l'identité du territoire, feront l'objet d'un repérage, au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

L'utilisation de cet article permet de sauvegarder d'une façon souple et adaptée les éléments architecturaux que la commune tient à conserver.

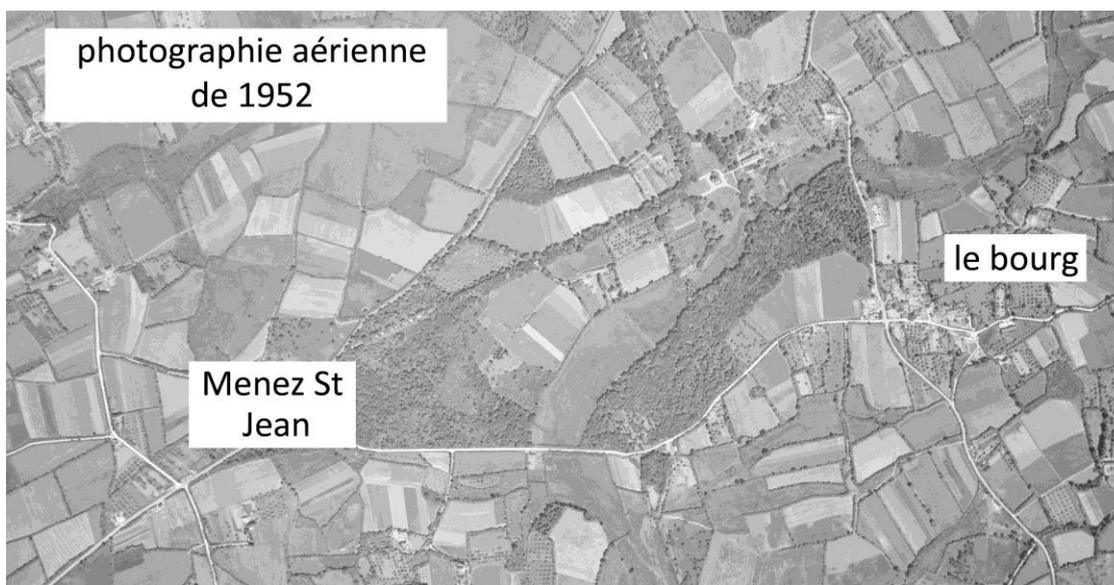
Le fait de désigner aux documents graphiques du PLU ces éléments bâtis donne une portée juridique à la protection en soumettant toute modification ou démolition, à une déclaration préalable.



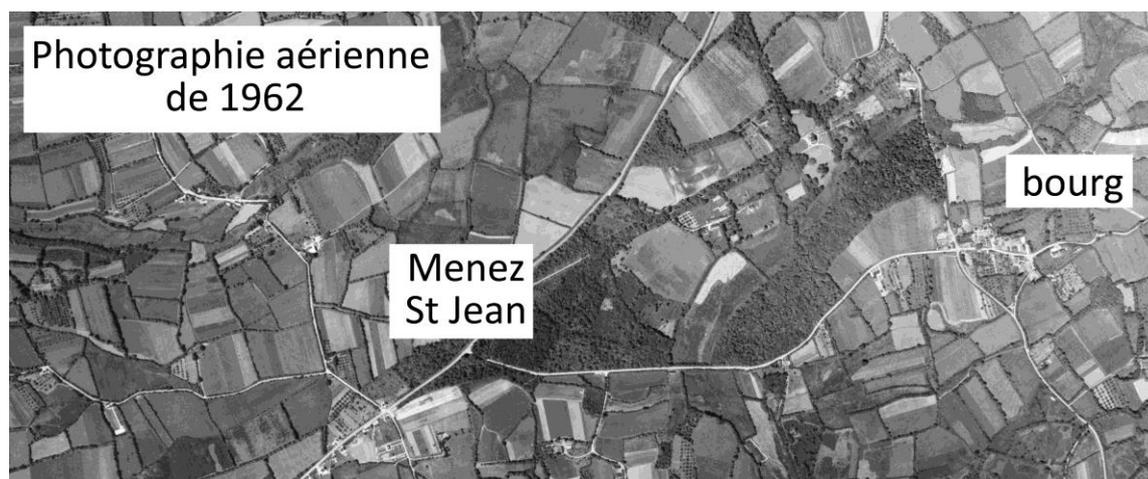
3.4.3 – Evolution de l'urbanisation sur le territoire

Le développement de la commune de CLOHARS FOUESNANT et plus particulièrement du bourg, a connu au fil des siècles des évolutions importantes, que l'on peut décomposer en plusieurs phases :

- ⇒ Jusqu'à la première moitié du XX^{ème} siècle, le territoire de CLOHARS FOUESNANT est dominé par l'activité agricole encore bien présente, autour de vastes propriétés foncières. Le bourg localisé en retrait de la route de Bénodet occupe une emprise très modeste. Il s'agit d'une commune rurale et agricole caractérisée par une structure urbaine lisible.



- ⇒ Entre 1950 et le début des années 1970, la commune connaît un développement résidentiel relativement mesuré. Les principaux secteurs de développement s'établissent à proximité de la route de Bénodet dans les secteurs de Ty Glas et de Menez Saint Jean. Le bourg demeure à l'écart de ce développement urbain.



- ⇒ Entre les années 1970 et 1990, le territoire connaît un développement résidentiel très soutenu, notamment dans le secteur de Menez Saint Jean, de Ty Glas et dans une moindre mesure du bourg. En effet, la mise en service du Pont de Cornouaille enjambant l'Odet ainsi que le positionnement de la commune, à proximité immédiate de l'agglomération quimpéroise ont largement contribué à l'essor de l'urbanisation sur la commune.

⇒ Depuis 1990, on assiste à une poursuite de la croissance urbaine du territoire, à la faveur d'un développement conséquent de l'agglomération du bourg. Ce rééquilibrage urbain s'est opéré à la faveur d'une politique volontariste d'accueil de populations et d'équipements au bourg (le golf, les équipements scolaires, ...).

Elaboration du Plan Local d'urbanisme de CLOHARS FOUESNANT (P.L.U) - Analyse comparative de l'agglomération du bourg entre 1999 et 2009



Elaboration du Plan Local d'urbanisme de CLOHARS FOUESNANT (P.L.U) - Analyse comparative de l'agglomération de Menez St Jean entre 1999 et 2009



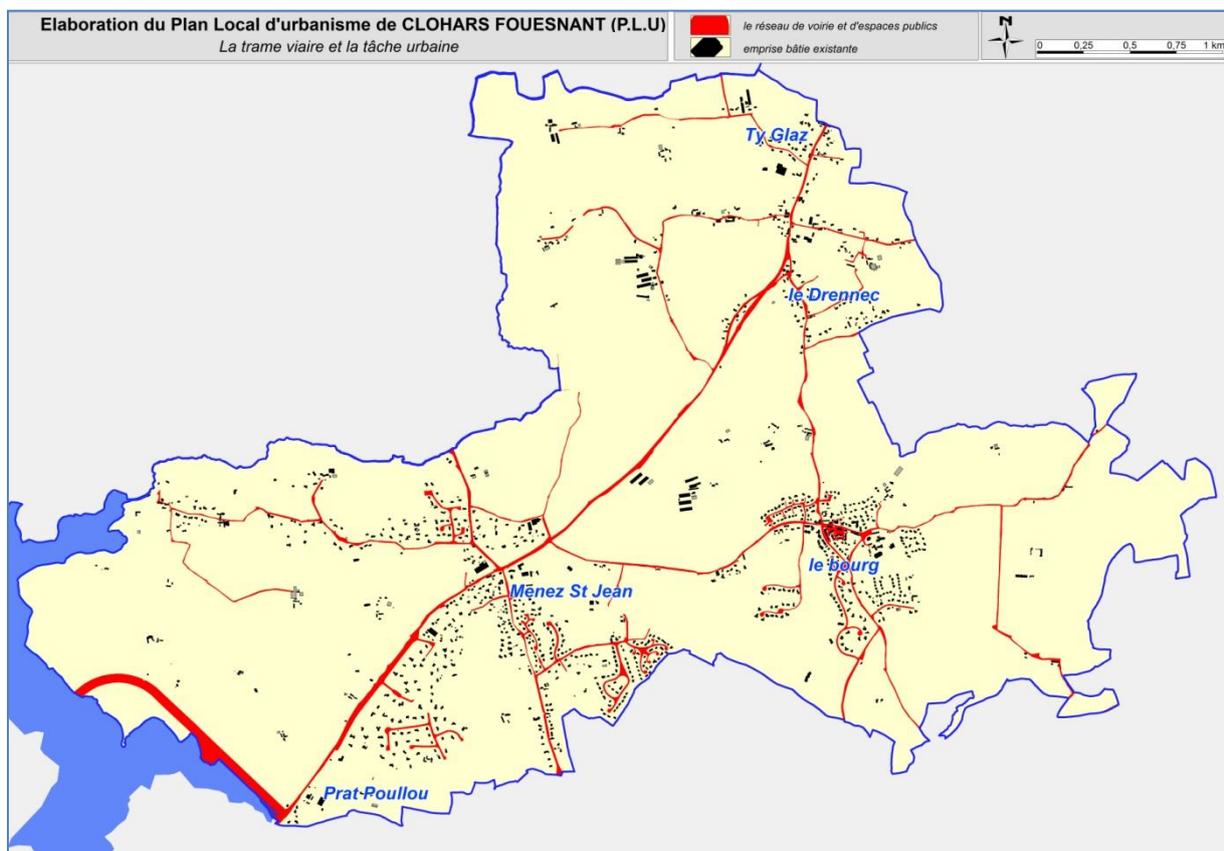
3.4.4 – Les formes urbaines

La commune de CLOHARS FOUESNANT est marquée par une urbanisation éparpillée qui s'est développée, dans un premier temps à la faveur des voies de communication (Ty Glas et des carrefours stratégiques (Menez Saint Jean, le Drennec).

A partir des années 70, le positionnement géographique du territoire, à proximité du littoral et de l'agglomération quimpéroise, a suscité la création de grosses opérations de lotissements résidentiels, notamment dans le secteur de Menez Saint Jean (les Mélézes, les Palmettes, Kercolin, Kerorian).

Le développement de l'urbanisation depuis une quinzaine d'années a permis de réorienter le développement au profit de l'agglomération du bourg, par la création de plusieurs opérations résidentielles, l'implantation de commerces et la création d'équipements publics.

Aussi, l'organisation urbaine du territoire fait aujourd'hui émerger deux pôles principaux aux fonctions complémentaires : l'agglomération du bourg et l'agglomération de Menez Saint Jean.



3.4.4.1 – L'agglomération du bourg

⇒ *Le site urbain et l'environnement naturel*

Le bourg de CLOHARS FOUESNANT s'inscrit dans un environnement naturel assez remarquable associant de vastes boisements, des zones humides et l'espace naturel du Golf. Cette configuration spécifique contraint ainsi le développement de l'urbanisation du bourg.

Cet environnement de qualité constitue également un atout fort dans le cadre de la structuration de la qualité des entrées de bourg et des périphéries urbaines. Il s'agit aussi de permettre sous certaines conditions l'ouverture au public de ces espaces, au travers de la création de liaisons douces.

L'agglomération du bourg est également dotée d'espace de respiration (petit bosquet, ...), le plus souvent privé, et pour lequel une réflexion d'aménagement pourrait être engagée.



⇒ *Les formes urbaines*

Le bourg de CLOHARS FOUESNANT jusque dans les années 70 forme une entité très modeste marquée par la présence de l'église et de quelques maisons de bourg. On note également la présence de structures agricoles en périphérie du bourg (Bromiou, Kerjegu).

L'essor résidentiel du bourg se traduit par la réalisation de plusieurs opérations de lotissements d'habitat pavillonnaire en frange du bourg. La création du golf conduit également à la réalisation d'une opération résidentielle d'envergure à l'interface entre le golf et le bourg.

La structuration du cœur de bourg s'est opérée dans les années 2000, par la réalisation d'une opération mixte associant habitat collectif et commerces.

L'enjeu majeur en matière de formes urbaines réside dans leur diversification et l'utilisation des gisements fonciers existants dans le tissu urbain.



⇒ *Les fonctions urbaines*

Le centre bourg de CLOHARS FOUESNANT est marqué par des fonctions urbaines diversifiées associant de l'habitat, des activités commerciales, ainsi que les équipements et services répondant aux besoins des populations. On note également la présence d'un équipement structurant, le golf de l'Odet.

Le développement de ces fonctions urbaines ces 10 dernières années a permis d'asseoir le rôle du bourg dans la structuration de la commune. Le renforcement des fonctions de centralité au sein du bourg constitue ainsi un enjeu important du projet de territoire, tout comme la réflexion autour du déplacement du pôle sportif.



⇒ *Les déplacements et espaces publics*

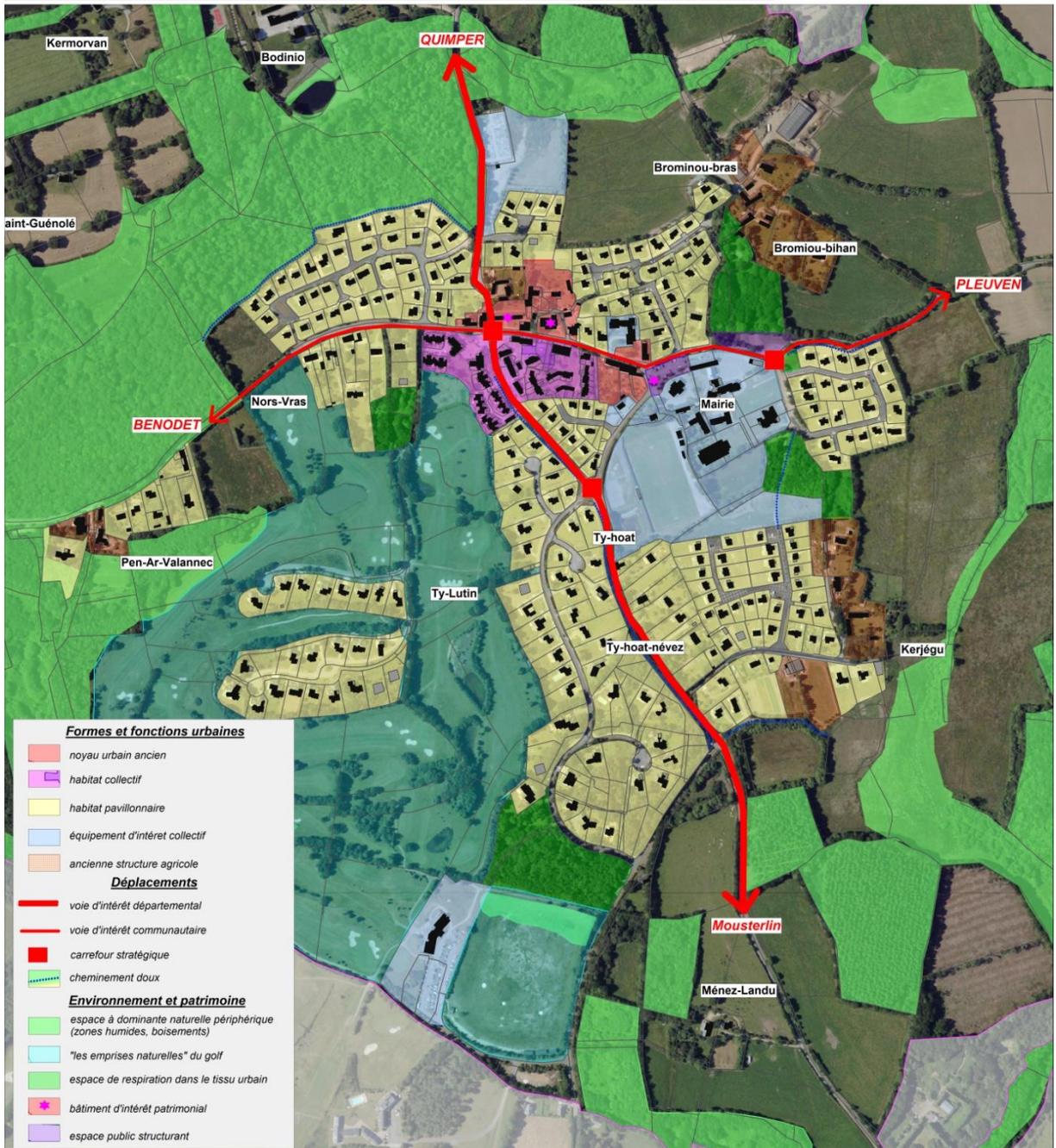
Le bourg de CLOHARS FOUESNANT est structuré par deux axes routiers principaux, la RD n°134 d'orientation Nord-Sud et la rue de l'Eglise, d'orientation Est-Ouest.

Bien que supportant un flux routier relativement important, ces deux voies présentent un caractère urbain affirmé qui facilite les déplacements doux. A cet effet, plusieurs contre-allées piétonnes ont été aménagées en bordure de ces axes, permettant de sécuriser les déplacements doux.

En matière d'espaces publics, le bourg de CLOHARS FOUESNANT est marqué par deux sites structurants : d'une part, la place de la Mairie et d'autre part, la place Marcel Stéphan.

Dans la perspective d'une meilleure structuration du bourg, il conviendra, d'une part, de renforcer la qualité des espaces publics (place de la Mairie) et d'autre part, de créer, en lien avec le déplacement du pôle sportif, de nouveaux espaces de centralité.





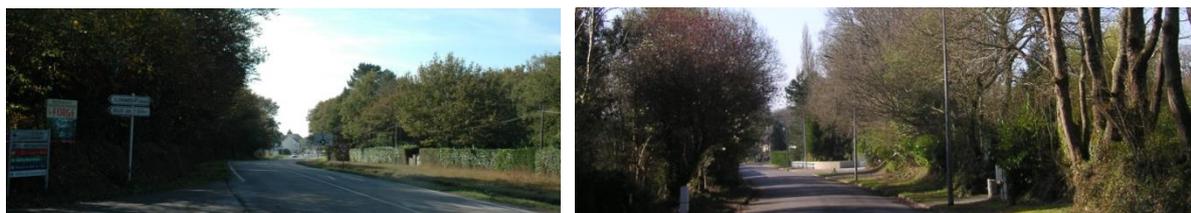
3.4.4.2 – L'agglomération de Menez Saint Jean

⇒ *Le site urbain et l'environnement naturel*

Le vaste site urbain de Menez Saint Jean occupe une position de carrefour à l'intersection de plusieurs voies de communication structurantes, dont la RD n°34. Il s'inscrit dans un contexte naturel de qualité marqué par la présence de nombreux boisements, de zones humides d'intérêt écologique et d'un parcellaire agricole serré (vergers notamment).

D'ailleurs, l'urbanisation s'inscrit en accompagnement de ce contexte naturel, au travers notamment de la présence de nombreuses propriétés arborées.

Toutefois, les abords du giratoire de Menez Saint Jean présente une image assez quelconque, en rupture avec les séquences paysagères proches.



⇒ *Les formes et fonctions urbaines*

Le site de Menez Saint Jean constitue le pôle urbain le plus étendu de la commune. Développée historiquement à proximité du carrefour ou le long des voies de communication, l'urbanisation s'est peu à peu étalée, à la faveur d'opérations de lotissements massives. Cette forme d'urbanisation peu dense a conduit à un étalement urbain très important, au travers d'une juxtaposition d'unités d'habitations autonomes les unes par rapport aux autres.

La position de carrefour a favorisé depuis les années 80, l'implantation d'entreprises artisanales aux abords du giratoire. D'autres activités économiques à vocation de loisirs se sont déployées dans les secteurs de Prat Poullou et de Kergarrec.

Contrairement au bourg qui dispose d'une centralité relativement affirmée et des fonctions urbaines diversifiées, l'agglomération de Menez Saint Jean constitue un pôle urbain principalement résidentiel.

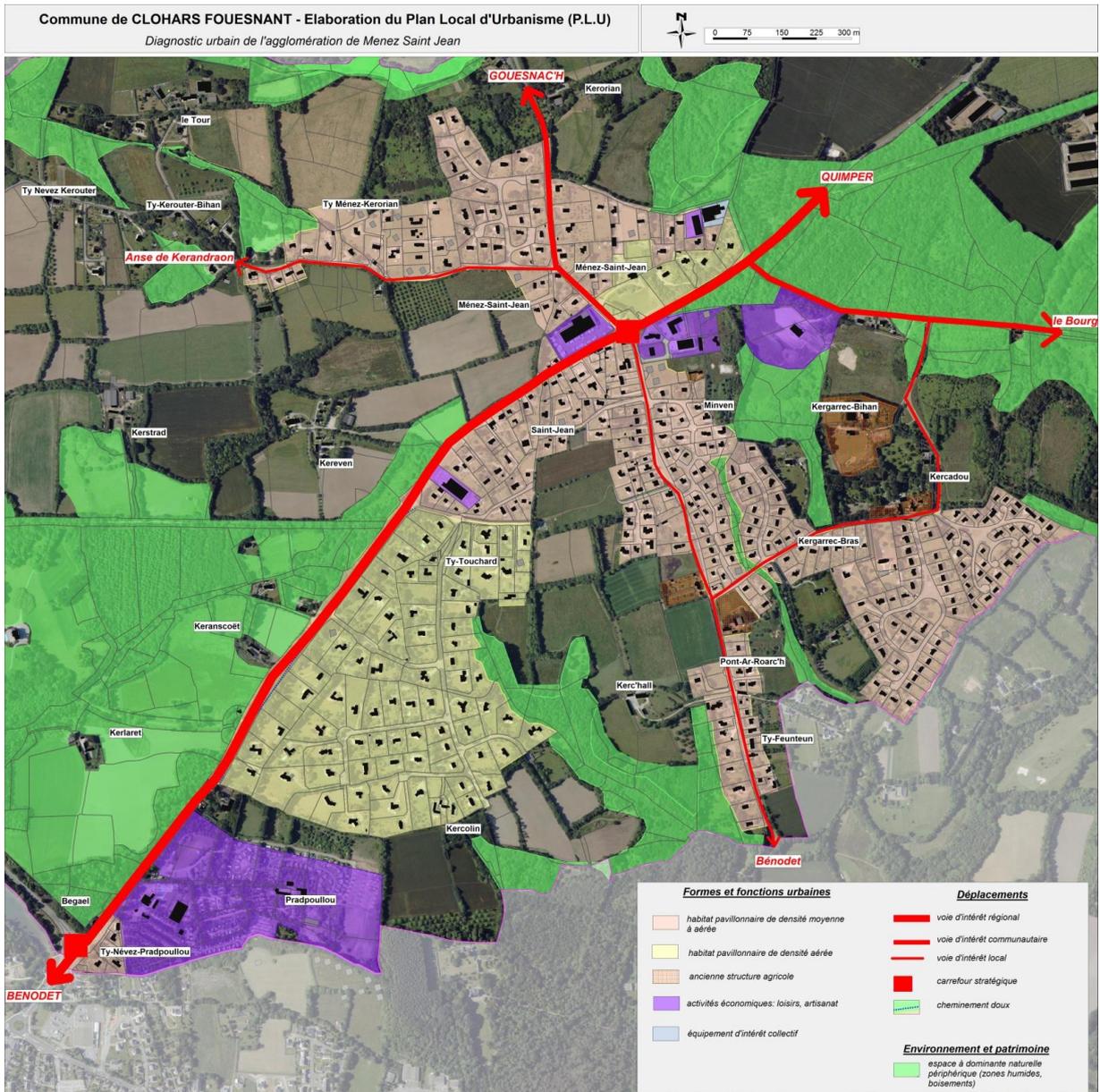
L'enjeu majeur de ce site consiste à mettre en œuvre les conditions pour faire émerger, à terme une centralité (création d'espaces publics structurants proche du giratoire et d'équipements) et renforcer la densité aux abords du giratoire. Toutefois, il faudra veiller à ne pas déstabiliser la dynamique du bourg.



⇒ *Les déplacements et les espaces publics*

Le site urbain de Menez Saint Jean est traversé par plusieurs voies de communication structurantes, notamment le RD n°34. En appui de ces axes à dominante routière, un réseau secondaire de voiries s'est constitué pour assurer la desserte des lotissements d'habitations. Ces voies de circulation internes présentent pour la plupart des fonctionnements en impasse, limitant ainsi les relations entre les unités d'habitations.

En matière de cheminements piétons, le réseau présente une certaine fragmentation, seules quelques portions (notamment en contre allée de la RD n°34) offrant des sites propres. D'ailleurs, le renforcement de ce réseau (vers le bourg, BENODET, voir GOUESNAC'H) constitue un enjeu important du projet de territoire.



3.5 - Les risques et les nuisances

La commune de CLOHARS FOUESNANT est concernée par un certain nombre de risques et nuisances d'ordre naturel, technologique et industriel figurant dans le dossier départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M) publié par la Préfecture du Finistère en 2012.

En tant que document de planification, le P.L.U constitue un outil important pour la mise en œuvre de la politique en matière de prévention et de protection, notamment par une action préventive consistant à éviter l'implantation de toute construction dans les zones à risque.

3.5.1 – Le risque d'inondation

La commune de CLOHARS FOUESNANT est concernée par le risque d'inondation par submersion marine.

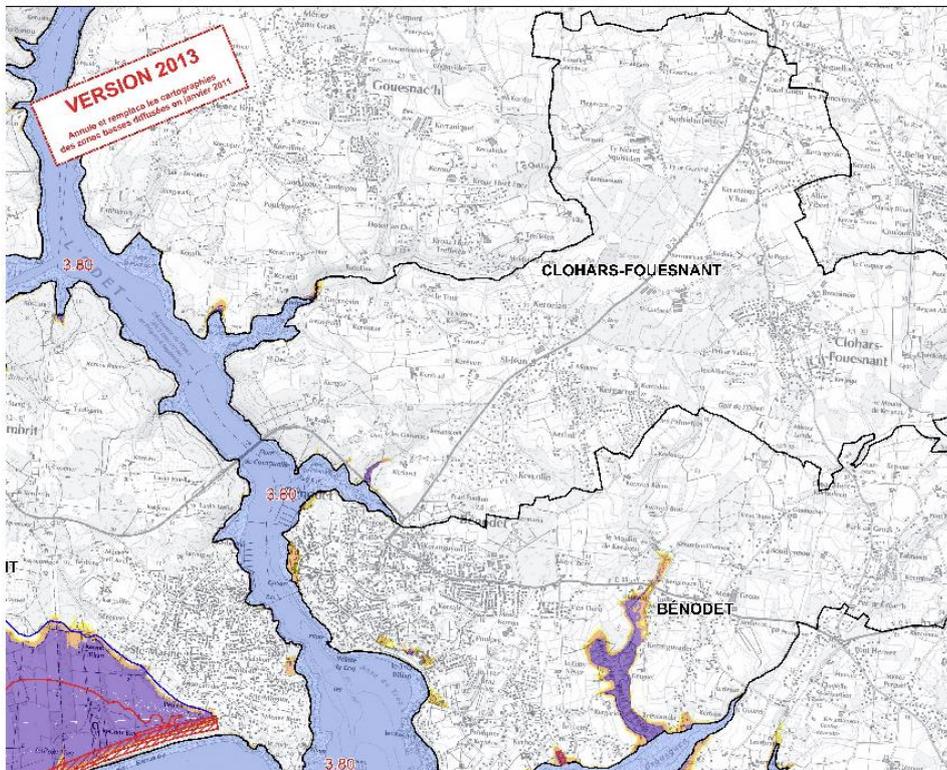
En application des circulaires interministérielles des 7 avril et 1^{er} décembre 2010, relatives aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010 en Vendée et en Charente-Maritime, une étude sur la vulnérabilité aux risques littoraux a été réalisée.

Les cartes produites en 2013 ont permis de déterminer les zones d'aléa fort et les zones d'aléa moyen, ainsi qu'une zone d'aléa futur, liée à l'anticipation des effets du changement climatique.

Ces 3 zones sont considérées inondables pour un niveau centennal défini par le service hydrographique et océanographique de la Marine (SHOM). La commune de CLOHARS FOUESNANT est concernée par ces trois zones, sur la base

Il s'agit des secteurs naturels bordant les rives de l'Odet : anse de Kerandraon, Beg Ar Vir et Penfoul. Seule une habitation est potentiellement concernée par ce risque. Il s'agit du Moulin de Guernevin localisé en bordure de l'anse de Kerandraon. Un classement en zone Naturelle est à privilégier.

ZONES BASSES LITTORALES EXPOSÉES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE



DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

Commune de
CLOHARS-FOUESNANT
Zone n° 119

Carte d'information
sur les risques de submersion marine,
utilisée aux autorités publiques
pour l'application des règles d'urbanisme
(voir notice d'accompagnement de novembre 2013)

LÉGENDE

- Ligne communale
- Zone d'aléa fort au risque de submersion marine (0 m - 2,00 m)
- Zone d'aléa moyen (2,00 m - 3,80 m)
- Zone d'aléa futur (3,80 m - 10,00 m)
- Zone de dispersion d'énergie (100 m à 300 m des zones de protection côtières (digues ou cordons dunaires))
- Niveau Marin de Référence (3,80 m)
- Ligne externe zone rouge du PPR
- Ligne externe zone bleue du PPR

Echelle : 1/25 000ème



Sources :
- MNT (partie terrestre du produit Lito 3D ©)
- Note méthodologique sur les niveaux marins extrêmes SHOMCTMCF - Analyse des produits 2000 et 2012 (Édition SHOMCTMCF 2013)
- Scans 2S (IGN)
- Tableaux SIG (DDTM29)

Auteur :
- DDTM29/RS/UPR - Date de création : novembre 2013 - MapInfo Professionnel V10.8.1

MNT - Modèle Numérique de Terrain
IGN - Institut Géographique National
NIGF - Nomenclature Générale de la France
SHOM - Service Hydrographique et Océanographique de la Marine
CEI M.P. - Centre d'Études Techniques Marines et Littorales

3.5.2 – Le risque sismique

Les décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 modifiés par l'arrêté du 19 juillet 2011, relatifs à la prévention du risque sismique portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, classent désormais l'ensemble des communes du Finistère en zone de sismicité 2 (faible).

La commune de CLOHARS FOUESNANT se trouve en zone de sismicité de niveau 2 (faible) depuis la prise d'effet du 1^{er} mai 2012.

3.5.3 – Les risques industriels et technologiques

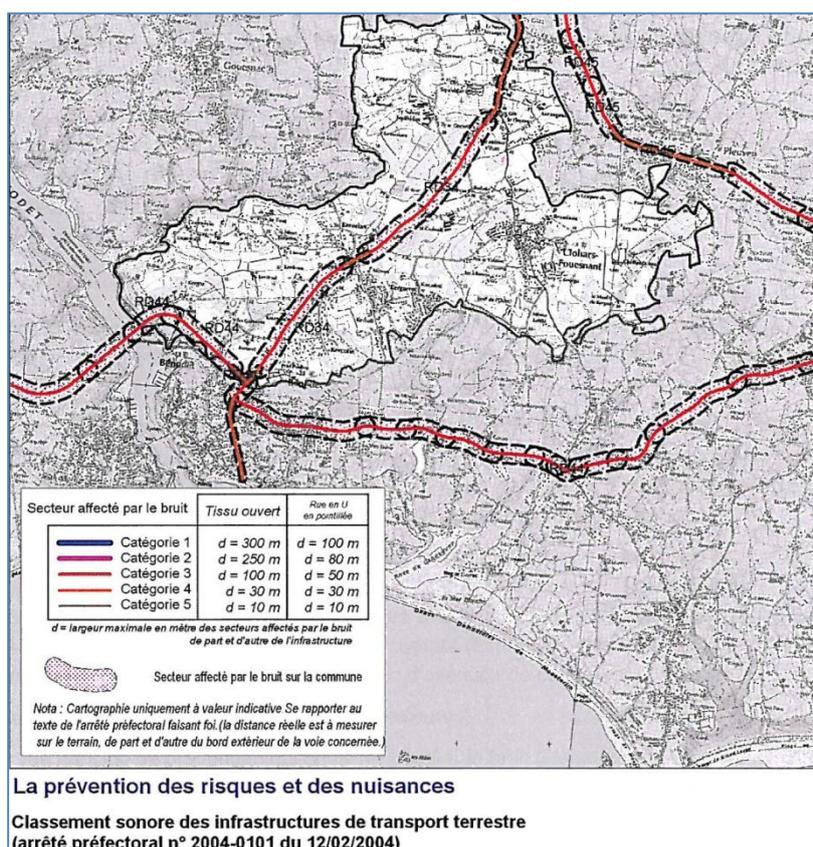
La commune de CLOHARS FOUESNANT n'est pas concernée par le risque technologique. Par contre, la base de données BASIAS recense les anciens sites industriels ou d'activités de services susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les sites insérés dans BASIAS ne sont pas considérés comme pollués. Il est simplement considéré que des produits polluants ont été manipulés sur ces sites à une période donnée. Des contrôles environnementaux préliminaires doivent être effectués avant tout réaménagement d'un site répertorié dans BASIAS.

D'après l'inventaire réalisé dans le département du Finistère tenu par le BRGM, 2 sites sont référencés sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT. Il s'agit principalement d'une activité automobile et d'une entreprise de réparation de bateaux.

3.5.3 – Les nuisances sonores

La commune de CLOHARS FOUESNANT est concernée par la problématique des nuisances sonores au travers notamment de la présence de deux infrastructures de transports terrestres (RD 34 et RD 44) classées comme voies bruyantes.

En vertu de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004, toutes constructions et installations nouvelles devront se conformer aux dispositions y figurant.



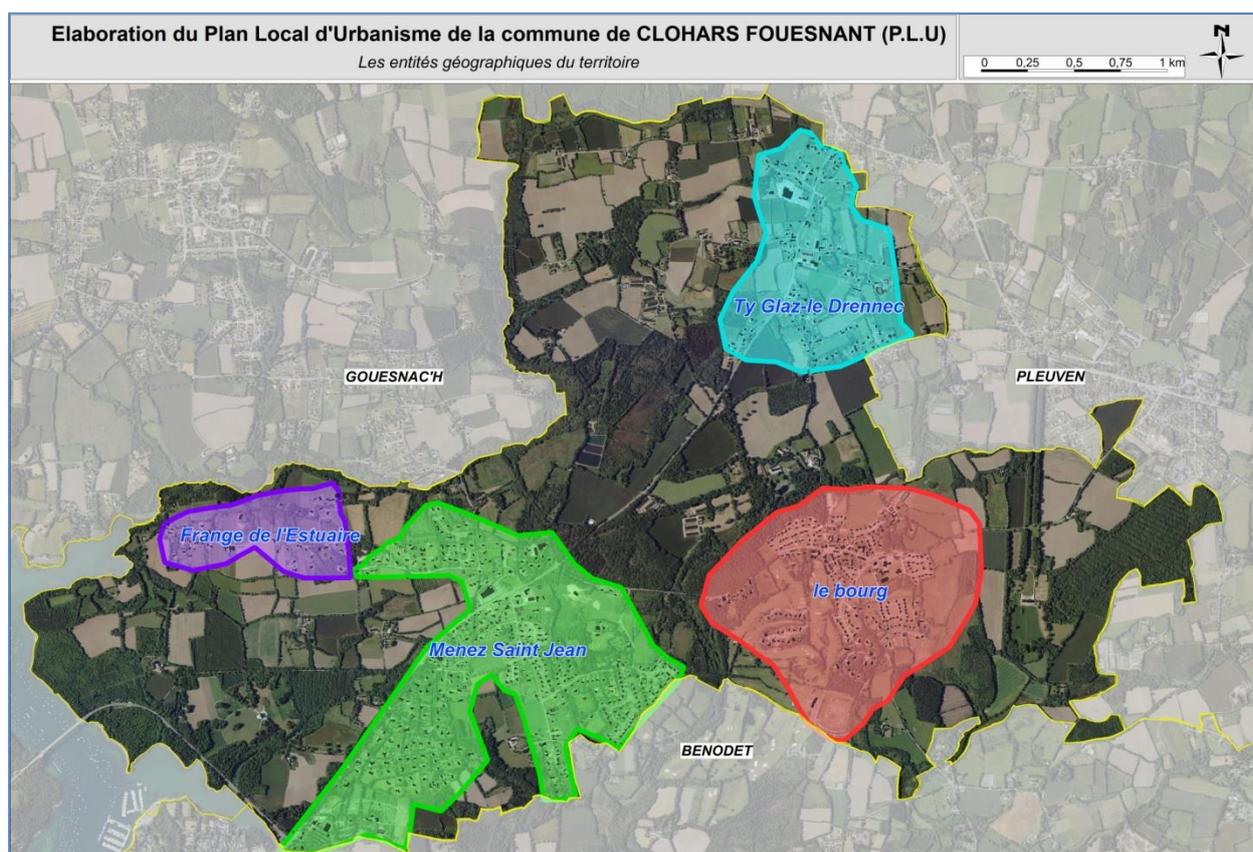
3.6 - Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, le diagnostic du P.L.U « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. »

3.6.1 – Approche méthodologique

Afin de mesurer la consommation foncière à vocation résidentielle et d'activités sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT ces 12 dernières années, nous avons confronté la photographie aérienne BD ortho 2000 avec le fond de plan cadastral fourni en 2012 par le Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.

Afin de dégager les grandes tendances sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT en matière de consommation foncière, la commune a été partagée en 4 espaces géographiques homogènes formant des quartiers bien identifiés de la commune.



3.6.2 – Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de CLOHARS FOUESNANT depuis 2000 représente près de 43 hectares, répartis entre les vocations résidentielles, d'activités et d'équipements. Cette consommation représente ainsi un prélèvement annuel de près de 3,50 hectares.

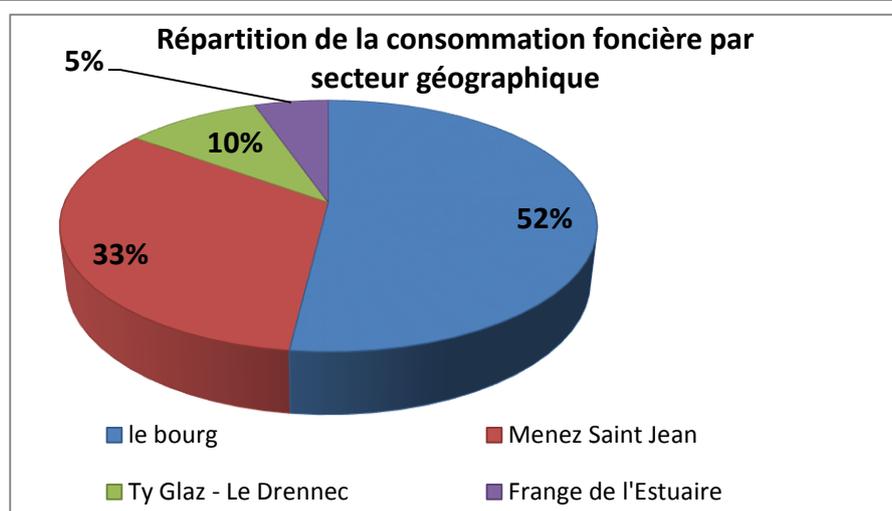
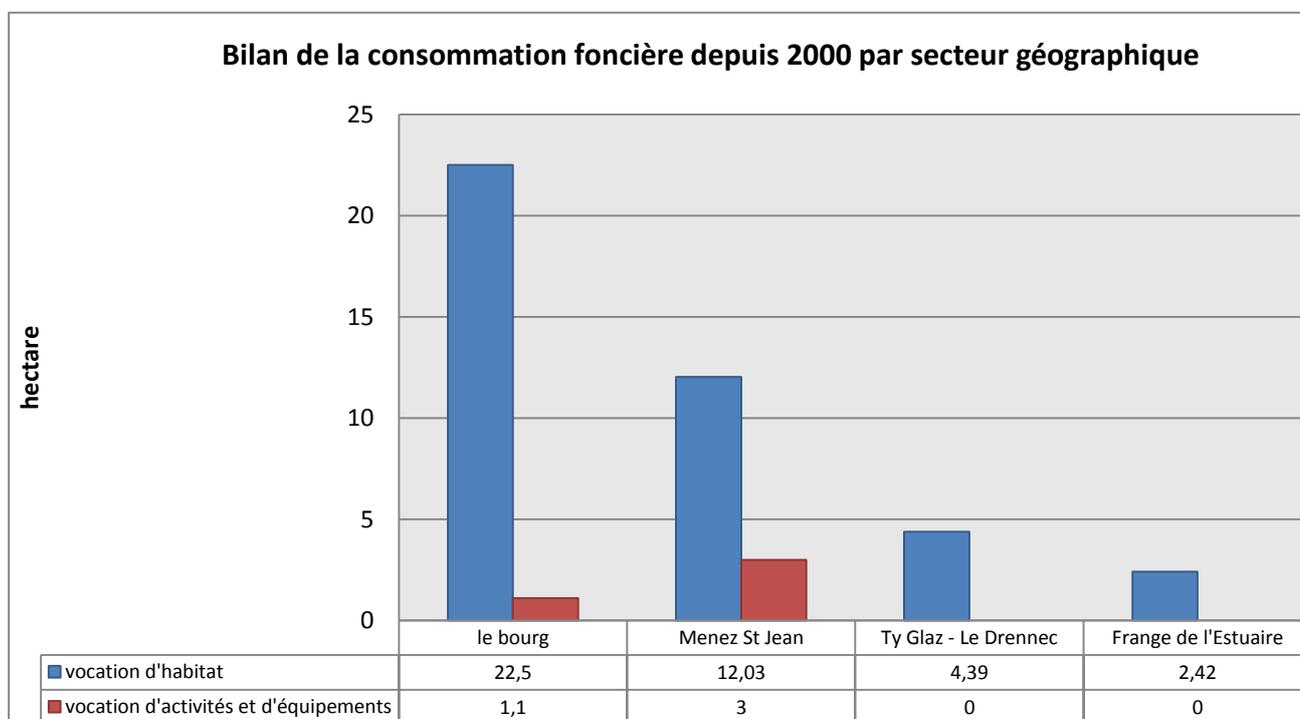
Cette consommation résulte certes, d'un développement résidentiel soutenu depuis une douzaine d'années, en témoigne le rythme élevé de production de logements, mais traduit également des formes d'urbanisation particulièrement gourmandes en foncier, notamment dans certains secteurs de la commune.

Aussi, la consommation foncière depuis une douzaine d'années sur le territoire communal se répartit comme suit :

- ⇒ 38,60 hectares ont été consommés pour l'habitat, soit un prélèvement annuel de près de 3 hectares.
- ⇒ 4,40 hectares ont été consommés pour les activités économiques (loisirs et artisanat) et les équipements publics (école, maison de retraite...), soit un prélèvement annuel de moins de 0,50 hectare.

Cette consommation foncière traduit également un certain nombre d'enseignements sur les dynamiques résidentielles existantes sur le territoire. On note que l'agglomération du bourg capte ainsi la moitié de la consommation foncière contre 33% pour l'agglomération de Menez Saint Jean.

Les deux autres secteurs, à savoir Ty Glaz-Le Drennec et la frange de l'Estuaire (Guerveven, Kerouter) sont marqués par une consommation foncière nettement plus modeste.



3.6.3 – Analyse de la consommation foncière par secteur géographique

⇒ *Agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT*

La consommation foncière au sein de l'agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT s'élève à environ 23,60 hectares depuis 2000, soit près de 52% du bilan global de la consommation foncière. Ce constat paraît en effet logique, dans la mesure où le site urbain de CLOHARS FOUESNANT constitue le pôle structurant du territoire. D'ailleurs, le document d'urbanisme antérieur avait mis en évidence la nécessité de renforcer l'attractivité résidentielle et commerciale du bourg, par la mise en œuvre d'opérations d'urbanisme (cœur de bourg, lotissements, ...).

La tâche urbaine de l'agglomération du bourg a été quasiment doublée en l'espace de 12 ans.

Cette consommation foncière au sein de l'agglomération du bourg résulte principalement d'un développement conséquent de l'habitat, notamment sous forme de lotissements plus ou moins denses (domaines du Kastell, de l'Olivier, rue Mathieu Rannou, chemin de Bromiou, l'Albatros). On note également la réalisation d'une opération d'habitat dense, face à l'église, visant à renforcer la centralité urbaine du bourg. A Contrario, on constate également l'implantation d'un habitat individuel gourmand en foncier, sur les franges de l'agglomération.

En dernier lieu, un habitat individuel consommateur d'espace s'est implanté sur les franges de l'agglomération, dans les secteurs de Bromiou, Kerjegu et Penn Ar Valannec.

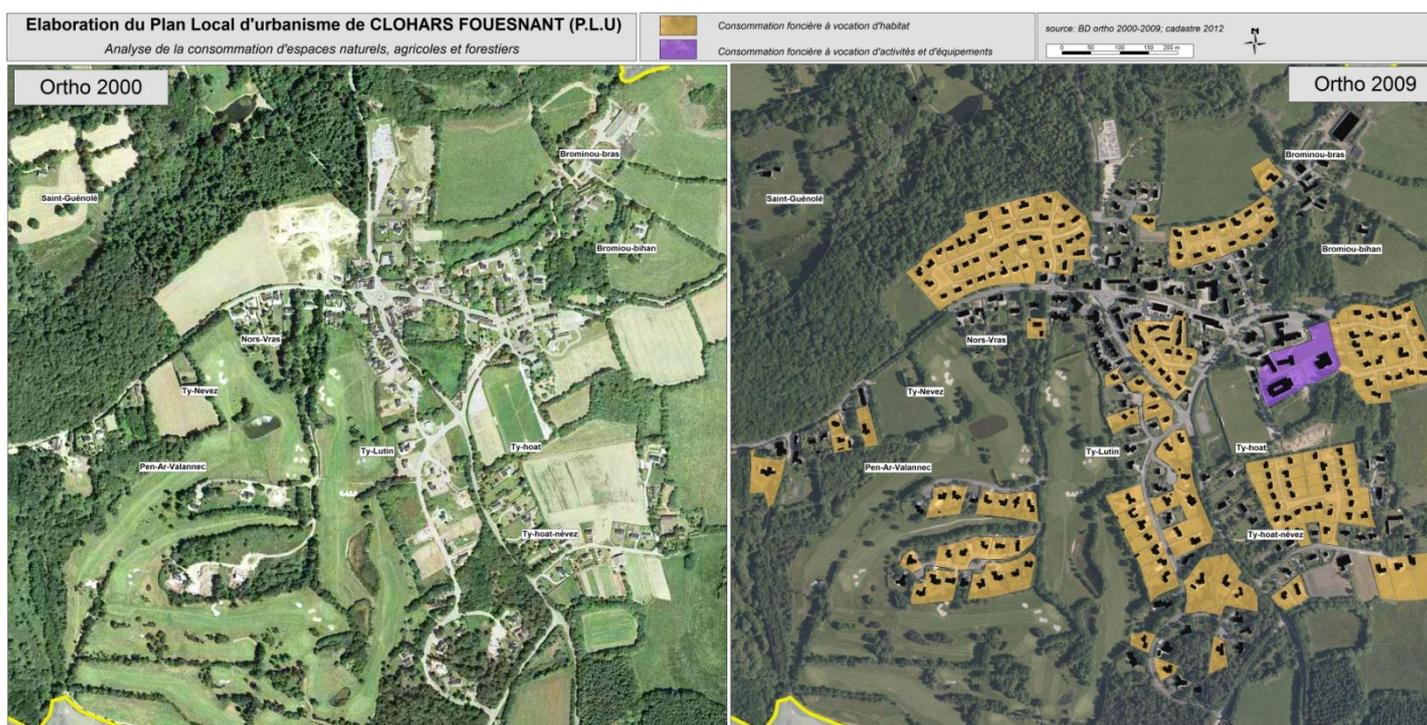
En matière de consommation foncière à vocation d'équipements, celle-ci s'élève à environ 1 hectare.

En effet, en corrélation avec l'accroissement significatif de la population communale, la collectivité s'est engagée, depuis une dizaine d'années, dans une programmation d'équipements publics visant à répondre aux besoins des populations (école, salle socio culturelle, ...).

Au travers de l'analyse de la photographie aérienne de 2000, on s'aperçoit que la majeure partie du développement urbain s'est opérée au détriment des espaces agricoles. C'est notamment le cas pour les lotissements de Bromiou, du Kastell, de l'Olivier ou de la rue Mathieu Rannou.

La densification du tissu urbain, sous l'effet de divisions foncières, a été très peu exploitée dans le centre bourg de CLOHARS FOUESNANT. Seule l'opération cœur de bourg s'est opérée sur une friche.

A contrario, les opérations d'urbanisme liées au golf de l'Odet se sont déployées, majoritairement sur des espaces présentant un couvert boisé important (rue E. Simon ou impasse du Golf).



⇒ *Le site urbain de Menez Saint Jean*

Le pôle urbain de Menez Saint Jean, implanté historiquement en position de carrefour des routes de QUIMPER et de GOUESNAC'H, couvre une superficie nettement plus importante que le bourg et englobe aujourd'hui les sites de Kerorian, Kercolin, Ty Touchard ou encore Kergarrec.

La consommation foncière au sein du pôle urbain de Menez Saint Jean s'élève depuis 2000, à environ 15 hectares, répartis entre 12 hectares pour l'habitat et 3 hectares pour les activités économiques.

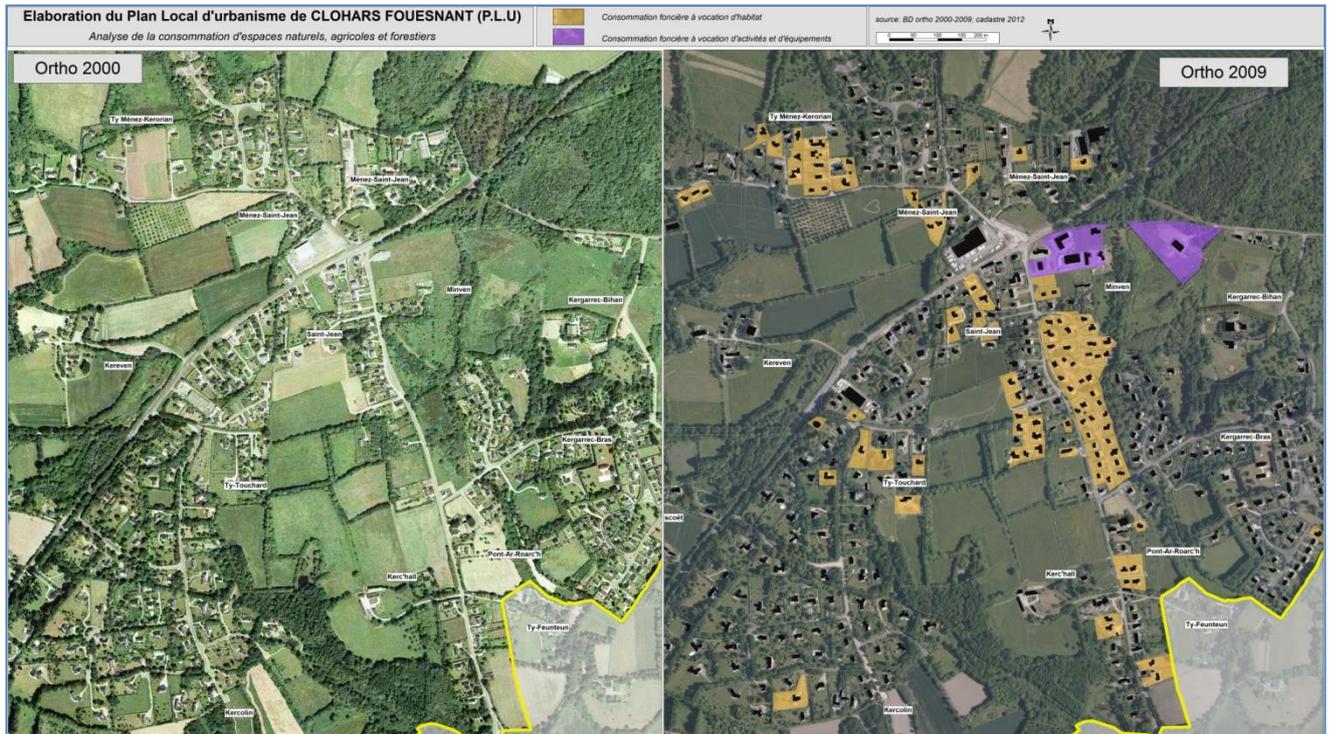
Ce prélèvement représentant près de 33% de la consommation foncière globale s'est principalement opéré par l'intermédiaire de lotissements résidentiels ou d'activités (Park Thomas, Kerorian ou Menez Saint Jean).

On constate également l'implantation d'un habitat fortement consommateur d'espace, aux franges de ce pôle urbain (Ty Touchard, Kerhall).

En matière d'activités économiques, la position de carrefour du site, en bordure de la RD n°34, ainsi que la présence d'activités économiques existantes ont favorisé le développement au cours des années 2000, d'une zone d'activités à vocation artisanale, sur une emprise de 2 hectares. On note également l'implantation d'une structure d'hébergement de plein air dans le secteur de Kergarrec Bihan.

Au travers de l'analyse de la photographie aérienne de 2000, on constate que la consommation foncière s'est effectuée au détriment des espaces agricoles (Kerorian) et naturels (Park Thomas). En effet, plusieurs secteurs présentant les caractéristiques des espaces naturels ont malheureusement été urbanisés, il s'agit notamment d'une prairie humide dans le secteur de Minven.

En dernier lieu, l'urbanisation aérée du quartier de Ty Touchard a favorisé une densification du site, sous l'effet de découpage foncier.



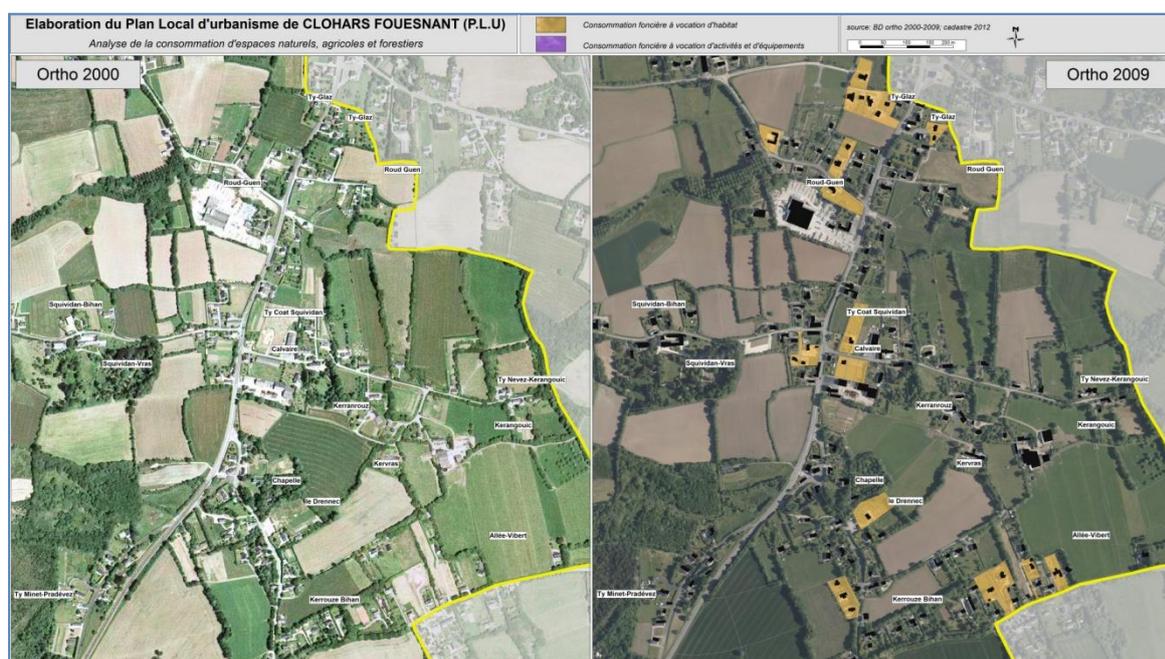
⇒ *Les sites de Ty Glaz et du Drennec*

Bénéficiant d'une position privilégiée de part et d'autre de la RD n°34, les sites urbains de Ty Glaz et du Drennec ont connu ces 12 dernières années un développement urbain significatif.

En effet, la consommation foncière pour l'habitat s'est élevée à près de 4,50 hectares, soit 10% de la consommation foncière globale.

L'extension de la tâche urbaine des sites de Ty Glaz et du Drennec s'est principalement réalisée par des opérations d'habitat individuel, ce qui a généré une consommation foncière importante, au regard de la production de nouveaux logements.

Ainsi, près de 30 nouveaux logements ont été réalisés durant cette période, pour une consommation foncière de 4,50 hectares, ce qui représente une densité de 6,50 logts/ha. Cette faible densité a ainsi contribué à un étalement urbain significatif et peu maîtrisé dans ses formes.



⇒ *La frange de l'Estuaire*

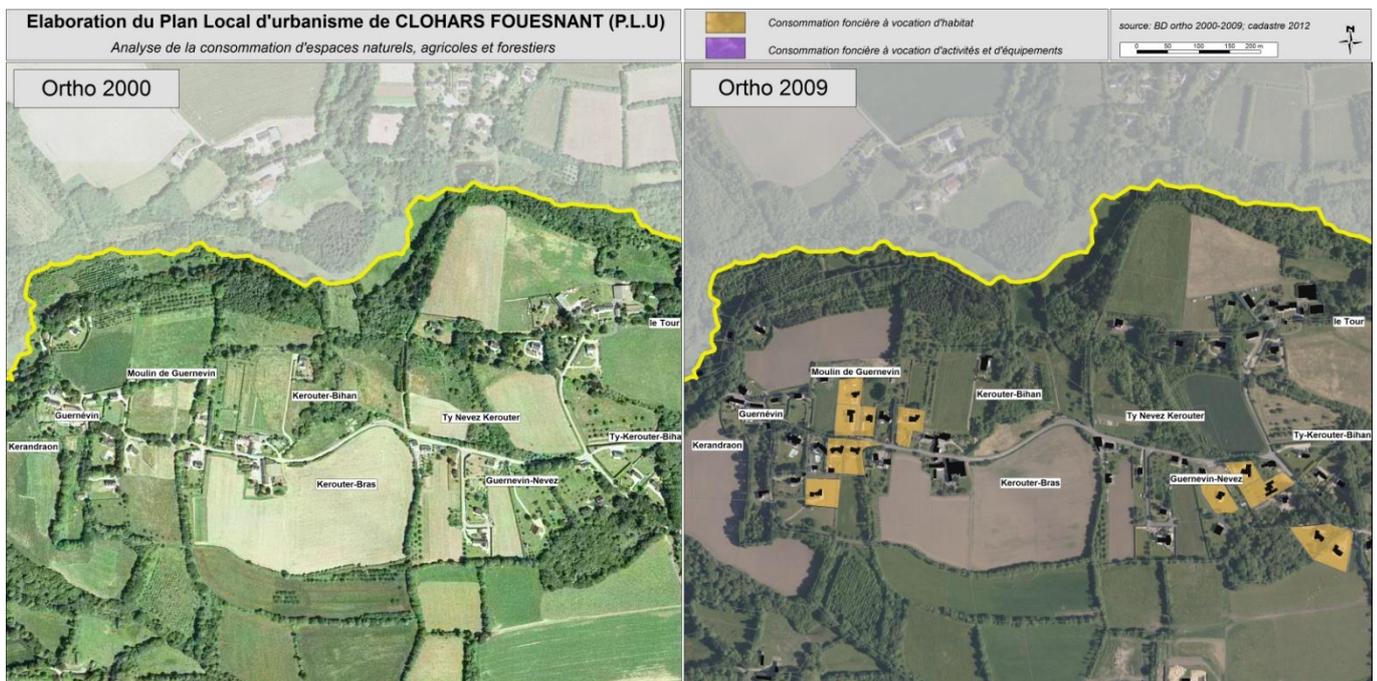
Ce secteur englobant les sites constructibles issus du P.O.S au niveau de Guernevin, Kerouter et le Tour, forme un ensemble géographique orienté vers l'Estuaire de l'Odét.

Cette urbanisation relativement aérée s'est opérée à la faveur de la voie communale n°9, dite route de Kerouter et d'un environnement de qualité.

Aussi, la consommation foncière à vocation d'habitat s'élevant depuis 2000, à environ 2,50 hectares, s'est réalisée au travers d'un habitat individuel lâche.

Seulement 12 nouveaux logements ont ainsi été édifiés, pour une consommation foncière de 2,50 hectares, ce qui représente une densité moyenne de seulement 5 logts/ha.

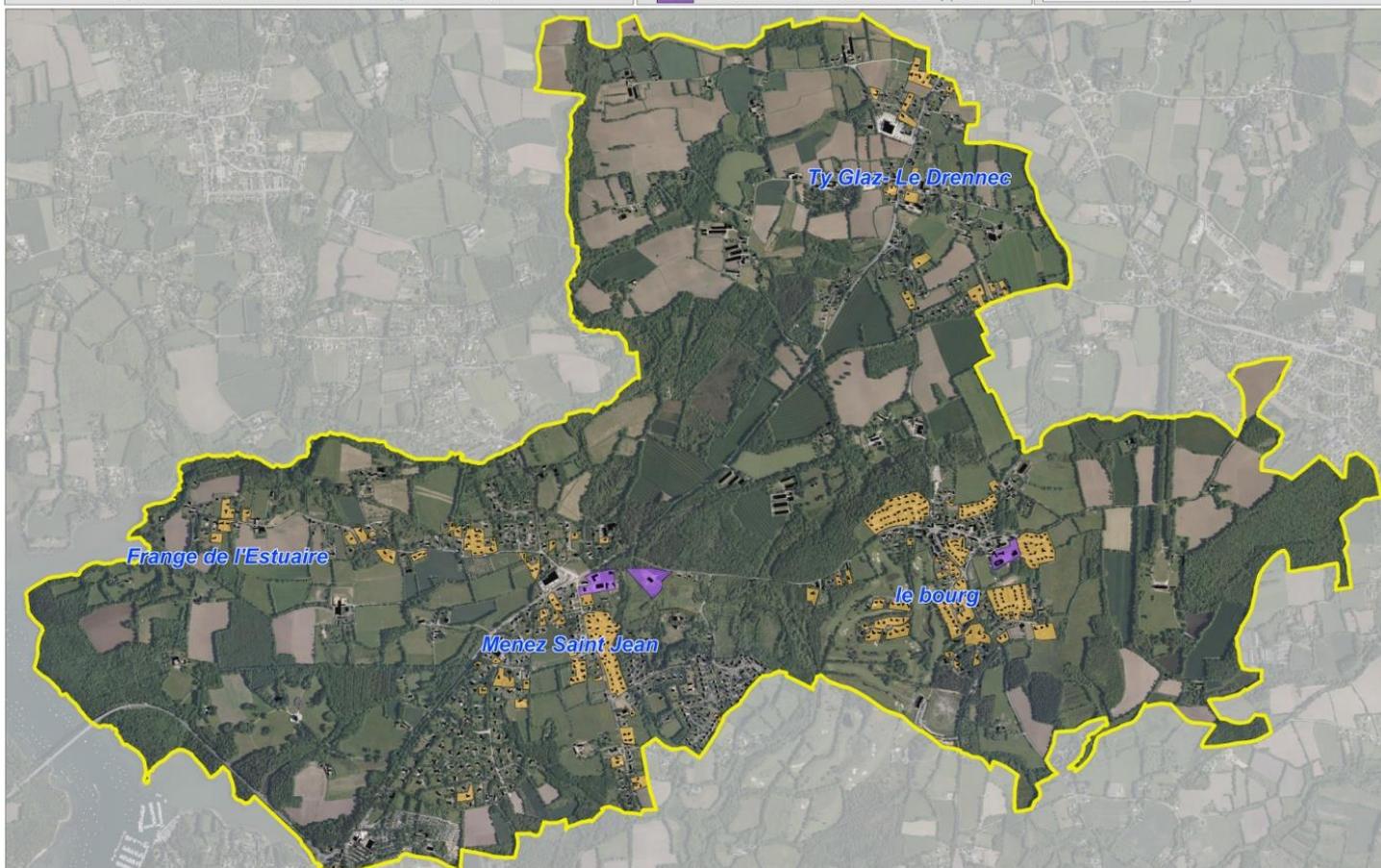
Ce développement urbain fortement gourmand en foncier s'est opéré au détriment des espaces agricoles et naturels mais également, au travers de divisions foncières sur des parcelles déjà bâties.



⇒ *Le bilan de la consommation foncière depuis 2000*

L'analyse de la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers traduit un certain nombre d'enseignements sur les dynamiques résidentielles de la commune et les incidences sur l'espace :

- La commune de CLOHARS FOUESNANT est marquée par une consommation foncière, notamment résidentielle, importante de l'ordre de 3,50 hectares par an.
- L'agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT a consommé pour l'habitat 22,50 hectares, pour une production de près de 230 logements neufs, ce qui représente une densité moyenne de 10 logts/ha.
- Les secteurs de Menez Saint Jean, Guerneven et Ty Glaz-Le Drennec se caractérisent par une densité moyenne faible, au regard de la production de logements neufs réalisée. Ce constat souligne ainsi un grignotage foncier très important et un étalement urbain massif (notamment pour Menez Saint Jean).
- L'analyse de la BD Ortho 2000 met en évidence une consommation foncière qui s'est opérée, certes au détriment des espaces agricoles, mais également au détriment d'espaces naturels aux sensibilités environnementale et écologique majeures (boisements, prairies humides, ...).



3.6.4 – Les formes urbaines et l'indicateur de densité

Au-delà de l'analyse de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers, il convient de s'interroger sur les formes urbaines générées, en matière de densité bâtie et de qualité des projets d'aménagement.

En premier lieu, il s'avère nécessaire de dresser un parallèle entre la production de nouveaux logements depuis 2000 et les surfaces consommées pour l'habitat, de manière à mesurer la densité moyenne de logements à l'hectare. Aussi, depuis 2000, près de 420 logements neufs (individuels et collectifs) ont été édifiés sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, pour une consommation résidentielle de 38,60 hectares, ce qui traduit une densité moyenne brute de 10,80 logts/ha.

Cette densité moyenne relativement faible traduit ainsi un mode d'urbanisation peu dense sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT et souligne un étalement urbain important.

Aussi, selon les secteurs de la commune, le type d'opération (individuelle-collectif ou lotissement-diffus) ou le porteur de projet (public ou privé), on constate clairement de fortes disparités en matière de densité urbaine.

Afin d'illustrer nos propos, nous avons retenu 5 opérations réalisées ces 15 dernières années au sein de différents secteurs géographiques.

L'indicateur de référence retenu par la commune pour exprimer l'intensité urbaine est la densité brute. Il s'agit de la surface du terrain dédiée à l'opération comprenant l'ensemble des terrains urbanisables, ainsi que les espaces publics et la voirie destinés uniquement à l'opération. Les espaces à déduire éventuellement de ce mode de calcul seront les équipements ou infrastructures destinés à accueillir une population qui dépasse les usages du quartier.

Cet indicateur proposé par Foncier de Bretagne, permet d'une part, de dresser des comparaisons entre les territoires et d'autre part, de déterminer des objectifs chiffrés communs, en corrélation avec le Grenelle de l'Environnement.

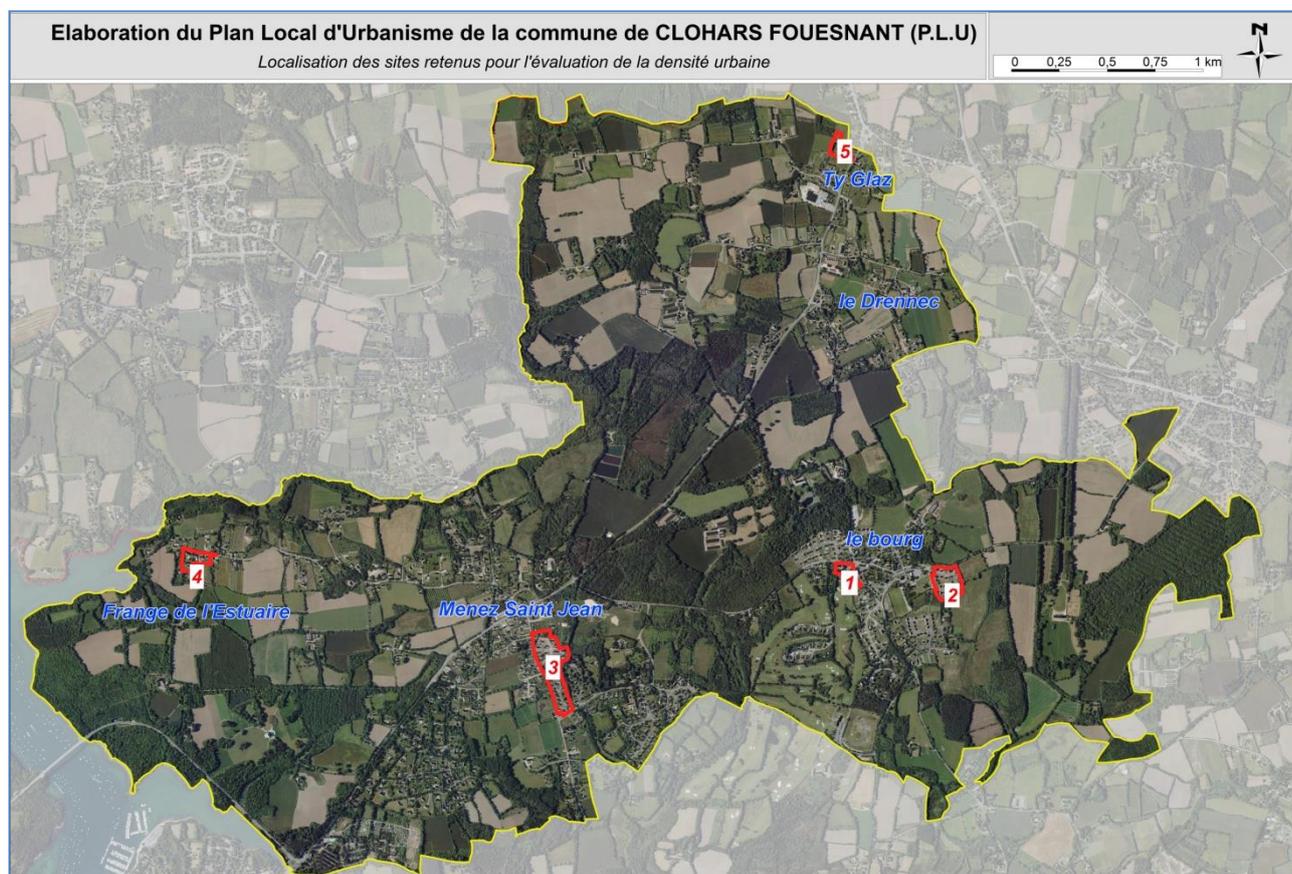
Le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence une forte disparité en matière de densité brute, selon les sites retenus.

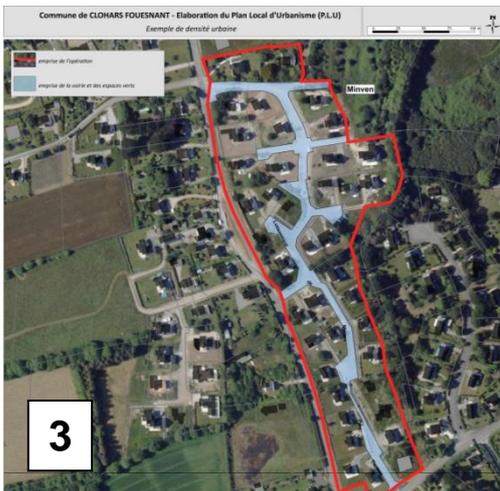
Ainsi, on note que l'opération mixte de Ty Lutin, en centre bourg comporte une densité significative supérieure à 30 logts/ha. Cette densité élevée s'explique notamment par la présence de logements collectifs.

En périphérie du bourg, le lotissement du Kastell comporte une densité moyenne acceptable de l'ordre de 11 logts à l'hectare. Ce principe vaut également pour le lotissement du Minven dont la densité atteint environ 9 logts/ha.

A contrario, les 2 autres opérations réalisées à Guernevin et Ty Glaz s'inscrivent en contradiction avec les objectifs de modération de la consommation foncière, portés par le Grenelle de l'Environnement.

Localisation du site	Typologie du bâti	Emprise de l'opération	Nombre de logements	Emprise de la voirie et des espaces publics internes	Densité brute
Impasse de Ty Lutyn densification du bourg (1)	Habitat collectif et individuel	0,92 ha	31 logements + 2 cellules commerciales	0,44 ha	33 logts/ha
Domaine du Kastell extension périphérique du bourg (2)	Habitat pavillonnaire individuel - lotissement	2,14 ha	23 logts+1lot non bâti	0,25 ha	11,2 logts/ha
Lotissement du Minven extension périphérique de Menez Saint Jean (3)	Habitat pavillonnaire individuel -lotissement	4,52 ha	40 logts	0,66 ha	8,9 logts/ha
Route de Kerouter hameau de Guernevin (4)	Habitat pavillonnaire individuel - habitat diffus	1,18 ha	5 logts	0 ha	4,2 logts/ha
hameau de Ty Glaz (5)	Habitat pavillonnaire individuel - lotissement	0,90 ha	6 logts	0,10 ha	6,7 logts/ha





Section 4

Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D



4.1 - Une nécessaire remise en cause des logiques d'urbanisme passées

La commune de CLOHARS FOUESNANT est dotée d'un document de planification, le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S), approuvé par le conseil municipal en date du 15 mai 1998.

Depuis la date d'approbation du P.O.S, le contexte réglementaire a sensiblement évolué sur le territoire, au travers notamment de l'inscription de la commune en tant que commune riveraine des estuaires, de la mise en place du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odette ou du Grenelle de l'Environnement.

Aussi, le document d'urbanisme élaboré au cours des années 90 n'est plus adapté aux nouvelles préoccupations en matière d'aménagement, d'environnement ou de gestion économe de l'espace.

De ce fait, il est apparu fondamental pour la collectivité de faire émerger un projet de territoire plus économe en foncier, respectant la qualité du cadre de vie et s'inscrivant dans un nouveau cadre réglementaire.

Plusieurs points majeurs ont ainsi guidé la collectivité, dans la mise en œuvre de son projet de territoire.

4.1.1 – Une nouvelle approche urbanistique sur la base du respect des dispositions de la Loi Littoral

En vertu de l'article L.321-2 du code de l'environnement, la commune de CLOHARS FOUESNANT est considérée comme commune littorale, dans la mesure où elle est riveraine d'un estuaire (l'Odette) et qu'elle participe aux équilibres économiques et écologiques du littoral. La commune figure ainsi dans la liste fixée par le décret n°2004-311 du 29 mars 2004.

De ce fait, certaines dispositions de la Loi Littoral s'appliquent depuis le 29 mars 2004 sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT. Il s'agit notamment du principe édicté au travers de l'article L.146-4-I indiquant que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les premières réflexions initiées en 2010 ont ainsi consisté à identifier sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT les ensembles bâtis pouvant être qualifiés d'agglomération ou de village.

Ce travail d'identification s'est basé d'une part, sur les éléments issus du Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) du SCOT de l'Odette et d'autre part, sur les sources jurisprudentielles.

4.1.2 – Une nouvelle approche d'aménagement du territoire, sur la base des préoccupations du Grenelle de l'Environnement traduites dans le SCOT de l'Odette

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLOHARS FOUESNANT s'est déroulée en parallèle de la réalisation du SCOT de l'Odette, ce qui a permis de prendre en compte en continu des prescriptions issues du Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) du SCOT de l'Odette.

Aussi, une démarche concertée et intégrée entre le P.L.U et le SCOT a ainsi été menée, sur un certain nombre de problématiques, dont les principes se déclinent ci-après :

- ⇒ Les besoins en matière d'habitat à court, moyen et long terme ont fait l'objet de nouvelles évaluations, sur la base des objectifs démographiques exprimés par le SCOT.
- ⇒ La densification des projets urbains constituant un objectif majeur du SCOT, des prescriptions ont été édictées dans le P.L.U, notamment la densité minimale moyenne de 14 logts/ha pour les pôles de proximité.
- ⇒ La trame verte et bleue dont la représentation schématique figure dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de l'Odette a fait l'objet d'une déclinaison locale, à l'échelle de la parcelle dans le P.L.U.

4.2 - Les choix stratégiques du P.A.D.D

4.2.1 – Des objectifs clairement exprimés dans la délibération de prescription du P.L.U

Le Conseil Municipal de CLOHARS FOUESNANT a prescrit la transformation de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, par délibération du 21 mai 2012. Précédemment, une première délibération de prescription avait été prise par le Conseil Municipal en date de 11 mai 2009.

Toutefois, en raison d'une évolution significative du cadre réglementaire, des documents supra communaux et des intentions communales, une nouvelle délibération rapportant la précédente a été rendue nécessaire.

Aussi, cette délibération de prescription comporte deux orientations majeures :

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

4.2.2 – Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)

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

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

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

- **Modérer la croissance démographique du territoire**
 - Considérant que la croissance démographique générée lors de la période 2000-2010 n'était pas soutenable, au regard notamment de la capacité d'accueil de la commune, la collectivité prévoit de modérer cette croissance démographique.
 - Il s'agit de favoriser une croissance annuelle de population de l'ordre de 1,80% contre 4% aujourd'hui, avec une prévision de 3 000 habitants à l'horizon 2030.

- **Anticiper le vieillissement de la population**
 - Entre 2000 et 2010, la commune a connu un accroissement de sa population âgée. Cette tendance devrait vraisemblablement se confirmer dans les années à venir.
 - Aussi, il s'agit de mettre en place les conditions nécessaires à l'accompagnement de cette population, au travers notamment de la réalisation de logements adaptés ou de la création de structures d'hébergement spécifique.

- **Asseoir la polarité du territoire en matière d'équipements publics**
 - La forte croissance de la population ces 20 dernières années sur la commune a nécessité la réalisation d'un certain nombre d'équipements publics, de manière à répondre aux besoins des habitants. Dans la mesure où la collectivité prévoit une population de 3 000 habitants à échéance 2030, il convient également de réfléchir à une programmation d'équipements dans une logique communautaire de mutualisation des moyens.
 - Aussi, le P.L.U a réservé des emprises foncières au sein des principales polarités de la commune, de manière à favoriser l'implantation d'équipements communaux ou intercommunaux. Cette politique foncière se traduit notamment par la définition d'emplacements réservés.

- **Favoriser l'aménagement du numérique**

Le P.L.U s'attache à accompagner le développement du numérique sur le territoire. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation précisent les éléments garantissant le passage des fourreaux dédiés aux communications électroniques.

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

- **Repenser le processus d'urbanisation sur le territoire dans une logique de réduction de la consommation d'espace**
 - La commune de CLOHARS FOUESNANT est marquée par un développement résidentiel conséquent ces 20 dernières années, dont les impacts sur les espaces agricoles et naturels mettent en péril l'équilibre du territoire. En effet, depuis 2000, près de

- 38,50 hectares ont été consommés pour l'habitat, soit un prélèvement annuel d'environ 3 hectares. L'indicateur relatif à la densité de logements à l'hectare, soit 10 logs/ha traduit un mode d'urbanisation fortement consommateur d'espace.
- En rupture avec les pratiques urbanistiques passées, il s'agit de moins consommer d'espace pour l'habitat, de manière à assurer la pérennité des espaces agricoles et naturels.
 - Il convient également de mieux consommer le foncier disponible, au travers de formes urbaines plus denses et compactes. Il conviendra également de favoriser une densification urbaine par le biais d'un assouplissement des règles.
 - En dernier lieu, le projet de territoire vise à répartir l'offre foncière résidentielle, en fonction du niveau de structuration des pôles en termes d'équipements, de services, de commerces et d'infrastructures. De ce fait, les développements résidentiels de l'agglomération du bourg et dans une moindre mesure de Menez Saint seront privilégiés.
 - En matière de mixité sociale, la commune s'engage à exploiter les dispositions de l'article L.123-1-5 II 4° de manière à prévoir dans les futures opérations d'habitat qu'elles soient publiques ou privées, un pourcentage de logements locatifs.
- Evaluer de manière cohérente les besoins en matière d'habitat en adéquation avec les perspectives démographiques
 - Cette orientation vise à établir une enveloppe de consommation foncière raisonnable pour l'habitat à échéance 2030, en lien avec les perspectives démographiques souhaitées par la collectivité et la capacité d'accueil du territoire en termes d'équipements et d'infrastructures.
 - Aussi, la consommation foncière pour l'habitat est évaluée à 27 hectares, sur la base d'une production annuelle moyenne de 25 logements neufs. Cette production annuelle de logements prend également en compte l'objectif de résorption des logements vacants.
 - Renforcer l'urbanisation de l'agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT
 - Cette orientation consiste à muscler les fonctions urbaines de l'agglomération du bourg en associant plusieurs axes de réflexion : l'accueil de nouvelles populations dans une logique de sobriété foncière et de diversification des formes urbaines, le renforcement du tissu économique local au travers notamment d'un développement de l'offre commerciale et la création d'un pôle tertiaire autour du golf de l'Odet, l'amélioration de la qualité de vie au travers notamment de la réalisation d'équipements et d'espaces publics, d'un développement des cheminements doux et d'un renforcement de la trame verte urbaine et périphérique.
 - Dans la perspective d'un renforcement des fonctions urbaines du bourg, la requalification du pôle sportif en un nouveau quartier de bourg associant habitat-équipements-commerces constitue une opportunité majeure.
 - En cohérence avec les caractéristiques topographiques, environnementales et paysagères du bourg, des extensions périphériques sont programmées dans une logique de proximité et de continuité vis-à-vis de l'urbanisation existante.
 - Contenir le développement urbain de l'agglomération de Menez Saint Jean
 - Comportant un nombre significatif de construction et doté d'une zone d'activités économiques de proximité, le site urbain de Menez Saint Jean a été qualifié d'agglomération au sens de la Loi Littoral. Ce site a d'ailleurs été identifié en tant qu'agglomération dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de l'Odet.
 - Dans le cadre d'un développement résidentiel équilibré, il s'agira de contenir l'urbanisation au sein de cette agglomération en donnant la priorité à la densification du tissu urbain et en proposant des extensions d'urbanisation mesurées (sites de Ty Touchard, Kerhall, Minven, Kercadou, ...) peu impactantes pour les espaces agricoles.

- Favoriser une stricte densification des espaces urbanisés qualifiés de hameaux et proscrire toute forme de mitage
 - Le territoire de CLOHARS FOUESNANT se caractérise par une urbanisation éclatée qui s'est notamment développée ces 40 dernières années, à la faveur des voies de communication ou d'opportunités foncières. Ce modèle d'urbanisation conduisant au mitage de l'espace rural, a d'ailleurs été encouragé, par les documents d'urbanisme antérieurs.
 - Consciente des effets pervers de ce modèle en matière de grignotage des espaces agricoles, d'extensions de réseaux ou de dégradations des paysages, la collectivité entend limiter l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitat, en dehors des agglomérations existantes (le bourg et Menez Saint Jean) et des continuités d'agglomérations (Prat Poullou en continuité de BENODET et Pont Coulouffant en continuité de la commune de PLEUVEN).
 - Sur la base des éléments jurisprudentiels, seuls les ensembles bâtis relativement importants et structurés pourront être densifiés, par le comblement de dents creuses.
 - Les ensembles bâtis diffus situés au sein des espaces naturels ou agricoles bénéficient d'un pastillage, sur le régime de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme, de manière à permettre des évolutions bâtimementaires.

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

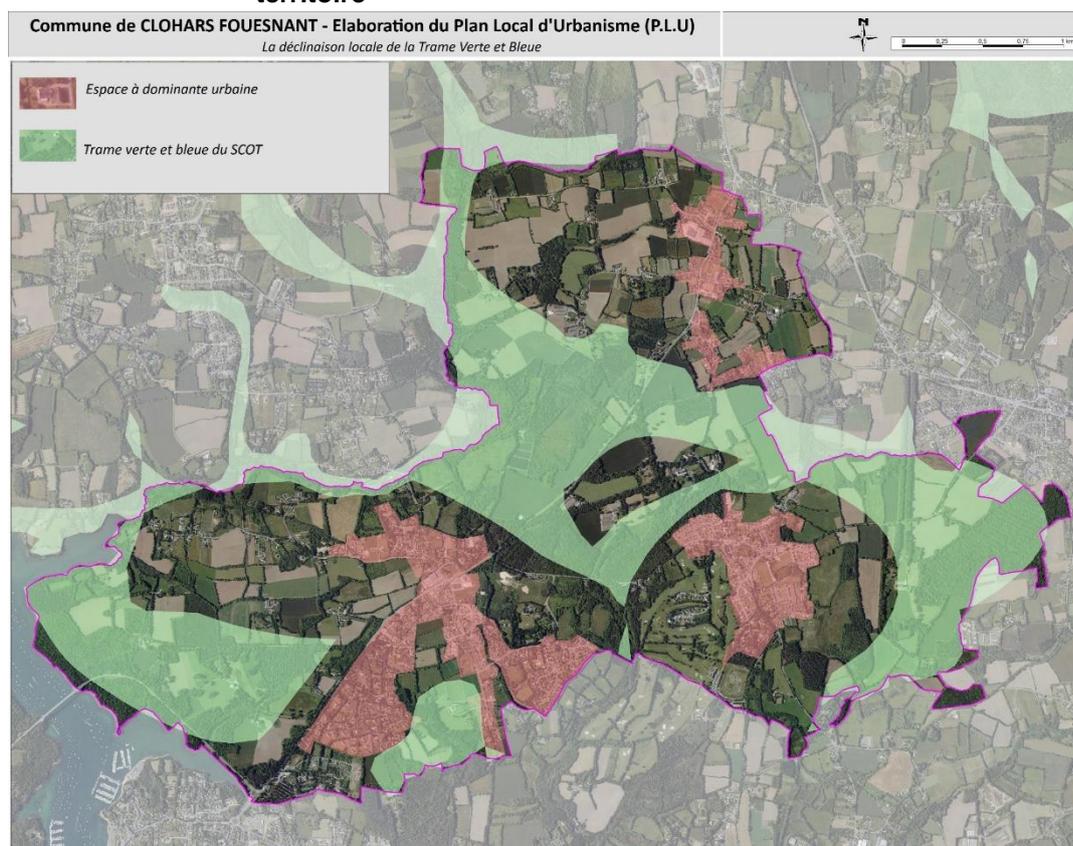
- Confirmer le territoire en tant que secteur agricole de proximité
Il s'agit de préserver le potentiel agricole de la commune en accompagnant les mutations économiques nécessaires pour assurer la pérennité de cette activité traditionnelle. Cette orientation se traduit notamment par la protection du foncier agricole et le développement des activités de diversification.
- Favoriser l'extension du pôle d'activités de Menez Saint Jean dans une logique de développement économique équilibré du Pays Fouesnantais
La présence d'un tissu économique déjà existant et d'un positionnement stratégique au carrefour de plusieurs voies de communication structurantes constituent autant de facteurs stratégiques, dans la perspective d'un développement de la zone d'activités de Menez Saint Jean. Aussi, la collectivité souhaite accompagner cette extension en réservant des emprises foncières destinées à accueillir des activités artisanales et de services.
- Préserver le potentiel économique au sein du pôle de Ty Glas
Bordant la RD n°34, le site urbain de Ty Glas est marqué par la présence de plusieurs activités économiques, dont la pérennité doit être assurée. Aussi, le P.L.U devra mettre en œuvre les conditions d'une préservation de ce potentiel économique.
- Mettre en œuvre les conditions d'un renforcement qualitatif de l'activité touristique sur le territoire
 - La commune de CLOHARS FOUESNANT constitue à l'échelle du Pays Fouesnantais un pôle touristique secondaire, en termes d'hébergement. Il s'agit dans le cadre du P.L.U de permettre un renforcement qualitatif de l'offre touristique, notamment au travers du développement du golf de l'Odet, en tant que pôle touristique majeur et d'une extension du site de loisirs de Prat Poullou.
 - La promotion du tourisme de nature (circuits randonnées et VTT, découverte du patrimoine architectural) constitue un axe de réflexion stratégique dans la perspective d'un développement touristique sur la commune.

- Affirmer l'attractivité commerciale et de services du pôle urbain de CLOHARS FOUESNANT
 - L'offre commerciale et de service étant une composante majeure de l'attractivité d'un centre bourg, il s'agira de renforcer cette offre au sein de la centralité de CLOHARS FOUESNANT, au travers notamment de la requalification du pôle sportif.
 - En tant qu'espace économique structurant, le golf de l'Odet, implanté au Sud du bourg a vocation à accueillir des entreprises tertiaires (hôtellerie, résidences de tourisme, ...). Le P.L.U prévoit ainsi les emprises foncières nécessaires à son développement à moyen et long terme.

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

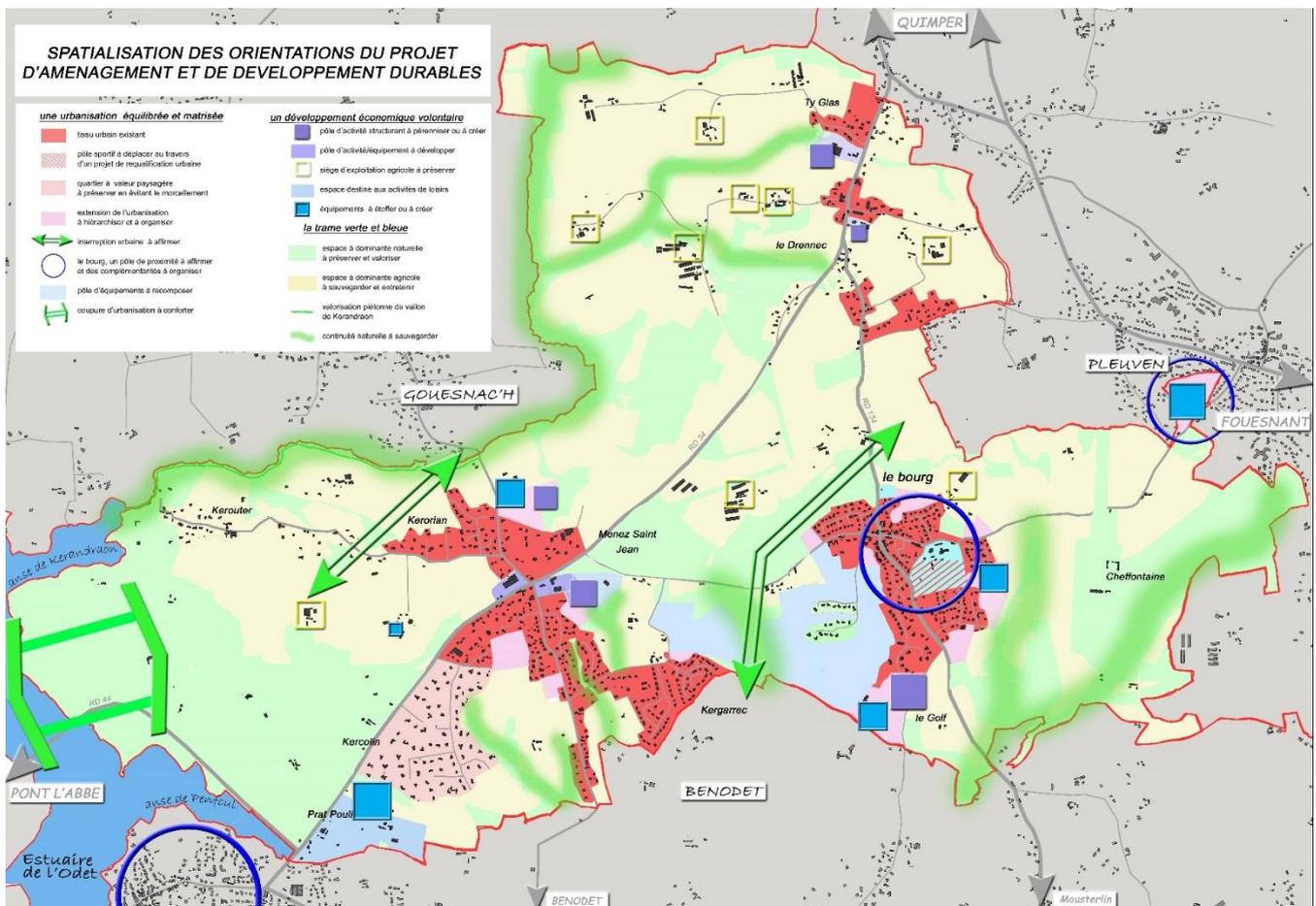
- Inscrire le territoire dans une logique durable des déplacements
 - La position charnière de la commune à l'interface entre l'agglomération quimpéroise, le littoral fouesnantais et le Pays Bigouden, offre des perspectives de développement en matière de transports collectifs.
 - Aussi, le P.L.U devra souhaite mettre en œuvre les conditions nécessaires pour favoriser les transports en commun au travers notamment d'un renforcement des agglomérations du bourg et de Menez Saint Jean et de la réservation d'emprises foncières pour la réalisation de dispositifs adaptés (aire de covoiturage...).
- Promouvoir un réseau viaire hiérarchisé et des traversées et entrées de bourg de qualité
 - La RD n°34 constitue un axe routier majeur assurant la liaison entre l'agglomération quimpéroise et le littoral fouesnantais. Aussi, afin d'éviter les perturbations sur cet axe, il conviendra d'y limiter fortement le développement l'urbanisation.
 - La commune de CLOHARS FOUESNANT constitue un territoire traversé, par des voies de communication fréquentées. Aussi, dans le cadre d'une valorisation paysagère et environnementale, il s'agira d'une part, de préserver les perspectives visuelles à partir de ces axes et d'autre part d'y limiter l'urbanisation.
 - Concernant les entrées du bourg, la qualité paysagère de ces entrées ne devra pas être altérée par des opérations d'aménagement trop impactantes.
- Assurer la promotion et la valorisation des modes de circulation doux sur l'ensemble du territoire
 - Le territoire est jalonné par un réseau discontinu de cheminements doux, qui mérite d'être étoffé et complété, dans la perspective d'un développement des déplacements doux.
 - Aussi, il s'agira de mettre en œuvre des liaisons douces sécurisées d'une part, entre les principaux pôles urbains de la commune (le bourg-Menez Saint Jean ; le bourg-Ty Glas) et d'autre part, avec les bourgs des communes voisines (PLEUVEN, GOUESNAC'H et BENODET).
 - Cette valorisation des cheminements doux se décline également au travers de l'accessibilité des espaces naturels : le vallon de Kerandraon, les rives de l'Odet ou encore la liaison bourg-Cheffontaines.

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



- Mettre en œuvre la trame verte et bleue
 - Les préoccupations environnementales s'inscrivent dorénavant au cœur des politiques publiques... Il appartient aux documents de planification et de programmation de les traduire réglementairement.
 - La richesse environnementale et paysagère de la commune de CLOHARS FOUESNANT mérite d'être préservée par des protections réglementaires édictées par le P.L.U. Aussi, tout un panel de protections y figure, en fonction de la sensibilité des sites : les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, les zones humides, les espaces boisés classés, les espaces naturels communs constitutifs de la trame verte et bleue ou encore le repérage des talus et des haies.
- Assurer la pérennité des entités paysagères
 - La commune de CLOHARS FOUESNANT est marquée par une diversité paysagère remarquable alliant l'estuaire de l'Odet et ses anses, le bocage fouesnantaï et les vallons.
 - Dans le cadre du P.L.U, il s'agira d'assurer la pérennité paysagère de ces entités emblématiques en limitant l'urbanisation, en veillant au maintien des perspectives visuelles et en préservant les boisements les plus indicatifs.
 - L'étalement urbain ces dernières années, sous l'effet d'un développement urbain soutenu peut conduire, en l'absence de coupures d'urbanisation, à la création de fronts urbains continus engendrant une perte de l'identité rurale de la commune. Aussi, en complément des coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du SCOT, le P.L.U prévoit localement, des espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation.

- Promouvoir le patrimoine architectural, urbain et archéologique
 Dans le cadre du P.L.U, il s'agira de préserver et de promouvoir le patrimoine architectural, urbain et archéologique présent sur le territoire.
- Valoriser les ressources naturelles
 La préservation de la ressource en eau représente un enjeu majeur sur le territoire dans la mesure où il s'inscrit en bordure de l'estuaire de l'Odet et à l'interface de deux bassins versant. Le P.L.U devra ainsi mettre en œuvre les conditions nécessaires à la préservation de cette ressource, au travers de mesures appropriées.
- Prévenir les risques et les nuisances.



4.3 - des orientations d'aménagement au projet règlementaire : les motifs de la délimitation des zones et des règles

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprimé par la collectivité symbolise, comme nous l'avons indiqué précédemment, le projet politique à court, moyen et long terme.

Après avoir établi ces orientations stratégiques, il s'agit de pouvoir les mettre en œuvre et de les traduire dans une perspective règlementaire.

Aussi, le présent chapitre s'attache à justifier les choix règlementaires de la commune, au regard des objectifs affichés.

Dans un premier temps, nous présenterons la délimitation et la justification des différentes zones, tandis que dans un second temps, nous expliquerons les autres éléments graphiques figurant sur le document.

4.3.1 – La délimitation des zones urbaines (zones U)

⇒ *Le contenu règlementaire*

Le code de l'urbanisme encadre son contenu dans l'article R.123-5 : « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

⇒ *Analyse méthodologique*

Selon les dispositions règlementaires en vigueur, la reconnaissance d'une zone urbaine repose sur deux critères alternatifs : d'une part, le caractère urbanisé d'un site et d'autre part, la capacité suffisante des équipements publics existants ou en cours de réalisation.

Aussi, il apparaît que l'un ou l'autre des critères doit être avancé, afin de pouvoir classer un secteur en zone urbaine.

La définition d'un secteur urbanisé, en raison du caractère littoral de la commune de CLOHARS FOUESNANT doit être appréhendée, sous l'angle de l'espace urbanisé, ce dernier correspondant à un ensemble de constructions relativement important (à partir d'une dizaine) et organisé par des voies.

La définition de capacité suffisante renvoie quant à elle à la présence des infrastructures nécessaires à l'implantation de nouvelles constructions. Il s'agit, par déduction, des réseaux de viabilité primaire, à savoir les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement.

Après s'être accordé sur les critères de reconnaissance des zones urbaines, il convient également de réfléchir plus finement sur l'identification de sous-secteurs urbains. En effet, l'espace urbain dans son ensemble n'étant pas uniforme tant dans sa morphologie (caractéristiques et implantation du bâti, forme du parcellaire et des espaces publics) que dans ses fonctions (résidentielles, économiques, de loisirs ou d'équipements), il ressort que plusieurs typologies urbaines se dessinent, permettant ainsi de dégager des espaces aux caractéristiques assez semblables, en matière de volumétrie, d'implantation du bâti, de densités et de vocations.

Aussi, l'analyse typologique sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT nous a conduit à retenir d'une part, les zones urbaines à dominante d'habitat et d'activités compatibles et d'autre part, les zones urbaines spécifiques à dominante d'activités économiques, d'équipements structurants et de loisirs.

⇒ *Les zones urbaines à dominante d'habitat et d'activités compatibles*

▪ **Le secteur UHa**

Le secteur Uha correspond à un type d'urbanisation dense où les constructions sont édifiées en ordre continu le long des voies et places publiques. Il s'agit d'un secteur à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec celui-ci.

Ce secteur aux caractéristiques urbaines affirmées, couvre, sur près de 7 hectares, le cœur de bourg de CLOHARS FOUESNANT. Ce secteur concerne les places de la Mairie et Marcel Stephan, ainsi que les rues de Ty Lae et de l'Eglise.

Dans cet espace, les nouvelles constructions devront respecter la typologie du bâti de centre bourg. Aussi, l'instauration de règles spécifiques en matière d'implantation des constructions, de clôtures, de hauteurs permettra aux nouvelles constructions de s'inscrire dans le paysage urbain du cœur de bourg.

La mutabilité de certaines parcelles ou îlots bâtis peut être envisagée, dans la perspective du renforcement du cœur de bourg. Aussi, le secteur UHa pouvant être amené à évoluer dans les années à venir, il convient de veiller à la mise en œuvre de règles garantissant des projets urbains de qualité.



▪ **Le secteur UHb**

Le secteur UHb correspond à un type d'urbanisation intermédiaire, de densité moyenne où les constructions sont implantées, soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies ou places publiques.

Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, ce secteur couvre une superficie de près de 9 hectares.

Il concerne le développement péricentral du cœur de bourg de CLOHARS FOUESNANT, notamment l'urbanisation bordant les voies structurantes du bourg : la rue de Nors Vras, la route de Moustierlin, la rue de la Fontaine, la rue de Bodinio ou encore le chemin de Kerjegu.

Les règles édictées au sein du secteur UHb visent à favoriser une densification du tissu urbain existant, par l'intermédiaire d'une implantation des constructions assez souple, des hauteurs relativement importantes (11 mètres au faitage) et des possibilités de bâtis denses.

L'objectif affiché par la collectivité consiste à favoriser des mutations du bâti et du parcellaire, au sein même du tissu urbain existant péricentral. En effet, ce secteur présente des potentiels fonciers non négligeables et qu'il paraît nécessaire de promouvoir par des règles d'urbanisme souples. En effet, le renforcement du caractère urbain de certaines voies constitue un enjeu important dans la structuration du centre bourg de CLOHARS FOUESNANT.



▪ Le secteur UHc

Le secteur UHc correspond à un type d'urbanisation relativement aéré, en ordre discontinu et majoritairement en retrait par rapport à l'alignement des voies. Ce mode d'urbanisation, qui s'est largement développé ces 40 dernières années, a engendré une consommation foncière importante. Ce secteur UHc recouvre la périphérie de l'agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT, l'ensemble de l'urbanisation résidentielle de l'agglomération de Menez Saint Jean, ainsi que les espaces urbanisés localisés au sein de l'espace rural.

Les dispositions réglementaires édictées dans le règlement du document d'urbanisme antérieur favorisaient une forme d'urbanisation peu dense et consommatrice d'espace, au travers notamment des implantations du bâti assez contraignantes (5 mètres minimum par rapport à la voie, 3 mètres par rapport aux limites séparatives) et un C.O.S réduit (0,30).

Aussi, il s'agit, au niveau du P.L.U, de s'inscrire en une rupture vis-à-vis des règles édictées dans le passé. L'opportunité d'implanter du bâti à l'alignement ou en mitoyenneté et le réajustement des hauteurs (notamment l'aplomb des façades) constituent autant de dispositions visant à renforcer la densité des projets et à contribuer au développement de typologies de bâti diversifiées et enfin, à promouvoir les divisions parcellaires.

Couvrant près de 105,66 hectares, ce secteur présente un fort potentiel de densification urbaine en raison notamment du caractère assez lâche du bâti.

Cette volonté de restructurer du tissu urbain permet d'une part, de limiter les coûts d'investissements pour la collectivité en termes de réseaux et d'infrastructures routières et d'autre part, de lutter contre le grignotage des espaces agricoles et naturels.



▪ Le secteur UHd

Le secteur UHd correspond à un type d'urbanisation aéré, en ordre discontinu et en retrait par rapport aux voies. Couvrant les lotissements de Kercolin et de Keranscoet, ces secteurs présentent un intérêt paysager de par la présence de grands parcs arborés.

Afin de préserver l'intérêt paysager de ces lotissements et d'éviter ainsi une densification préjudiciable pour la qualité du site, la collectivité a souhaité compléter les règles en vigueur dans les arrêtés, sans toutefois figer totalement l'évolution du site.

Aussi, le secteur Uhd comporte une disposition visant à limiter l'emprise au sol des constructions à 15% de la surface du terrain.

Cette disposition visant à limiter la densification d'un espace urbain à dominante paysagère, pourra évoluer dans le temps, à la condition qu'un projet urbain global soit initié sur ces sites. En effet, la mise en œuvre d'un projet urbain global tenant compte du paysage, des dessertes et des densités acceptables constitue un préalable nécessaire dans la perspective d'une restructuration urbaine.



⇒ *Les zones urbaines à vocation d'activités économiques et de loisirs*

Les caractéristiques de certains bâtiments, ainsi que leurs fonctions, qui ne sont pas totalement compatibles avec l'habitat, nécessitent la définition d'un zonage et d'un règlement spécifique.

▪ **La zone Ui**

La zone Ui correspond aux activités économiques destinées à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, plusieurs sites Ui ont ainsi été identifiés. En portion Nord du territoire communal, on en recense deux, dans le secteur de Ty Glaz. Le pôle d'activités de Menez Saint Jean qui regroupe quelques établissements artisanaux et commerciaux, est également classé en Ui.

Les règles édictées sur ces sites doivent ainsi répondre aux besoins des entreprises en matière de volumétrie, d'implantation et de gabarit, tout en assurant néanmoins une bonne insertion paysagère et architecturale.

En outre, la zone Ui comprend également un secteur Uis qui correspond à un site de stockage lié à une activité industrielle existante. Sur ce site localisé à Ty Glaz, aucune construction nouvelle d'une emprise au sol supérieure à 30 m² ne pourra être autorisée. Seuls, les installations, aménagements et dépôts liés à l'activité industrielle existante pourront être autorisés.



▪ **La zone UL**

La zone UL est destinée à recevoir toutes les installations, publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de loisirs et de sports.

Dans cette zone sont admises les constructions, parcs résidentiels de loisirs, camps de tourisme, caravaning, travaux et aménagements divers, qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination principale de la zone.

Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, on dénombre deux structures d'hébergement de loisirs : le site de Prat Poullou en continuité de l'agglomération de Bénodet et du tissu urbain de Menez Saint Jean et le site de Kergarrec Bihan en discontinuité de l'agglomération de Menez Saint Jean.

Sur la base de l'article L.146-5 du code de l'urbanisme qui encadre l'implantation des campings dans les communes soumises à la Loi Littoral, le PLU doit prévoir les secteurs réservés aux campings et au stationnement des caravanes en dehors des espaces urbanisés. En outre, il rappelle également que les campings doivent respecter les dispositions relatives à l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations ou des villages.

De ce fait, le projet de P.L.U distingue les campings situés en continuité des agglomérations et ceux établis en discontinuité.

Ainsi, le site de Prat Poullou dont l'emprise foncière s'établit à l'interface entre l'agglomération de BENODET et l'espace urbanisé de Kercolin au Nord bénéficie d'un zonage UL, dans la mesure où il respecte le principe de continuité d'urbanisation.

Les règles édictées pour ce zonage UL permettent la réalisation de nouvelles constructions à usage

de loisirs ou de sport, ainsi que l'implantation d'hébergements légers de loisirs.

Le site de Kergarrec Bihan dont l'emprise foncière ne jouxte pas l'agglomération de Menez Saint Jean, bénéficie d'un classement ULa dans la mesure où le principe de continuité n'est pas assuré.

Les règles édictées pour ce secteur ULa permet uniquement les extensions des bâtiments existants, l'accueil de caravanes, ainsi que l'implantation d'hébergements légers de loisirs, dans la limite fixée par l'arrêté préfectoral.



En dernier lieu, la zone UH comprend également un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de captages, forages ou prises d'eau en cours d'étude. Sont interdites, toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau.

4.3.2 – La délimitation des zones à urbaniser (zones AU)

⇒ *Le contenu réglementaire*

Le code de l'urbanisme encadre son contenu dans l'article R.123-6 : « 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.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

⇒ *Analyse méthodologique*

A la lecture de cet article, on peut noter que deux critères cumulatifs conditionnent tout classement en zone à urbaniser :

- d'une part, le caractère naturel, par opposition au caractère équipé et urbanisé d'un site ;
- et d'autre part, la volonté de la collectivité d'ouvrir à l'urbanisation, à plus ou moins long terme, le site. Sur ce point, le projet de territoire repose sur une évaluation des besoins en matière d'habitat à échéance 15 ans, considérant que la traduction graphique du projet, au travers des zones urbaines et à urbaniser correspond aux besoins réels.

De la même manière, le Code de l'urbanisme distingue deux catégories de zones à urbaniser, celles dont les réseaux ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et celles dont les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions.

Sur la base du contenu réglementaire des zones à urbaniser, une hiérarchisation des secteurs a été établie.

Aussi, en corrélation avec les objectifs du P.A.D.D qui consistent notamment à développer de manière concentrique l'urbanisation de l'agglomération du bourg, les secteurs d'urbanisation prioritaires (1AU) ont été positionnés à proximité du site urbain, de manière à limiter l'impact sur le foncier agricole et renforcer l'urbanisation de l'agglomération du bourg.

Les sites classés en urbanisation différée (2AU) présentent quant à eux un positionnement périphérique vis-à-vis du bourg, car induisant des investissements onéreux pour la collectivité (sites de Brominou Bras, Bromiou Bihan et Kerjegu).

Concernant l'agglomération de Menez Saint Jean, ce principe a été reconduit également. En effet, les secteurs proches du tissu et qui ne présentent pas d'investissements importants pour la collectivité, sont ainsi classés en 1AU (route de Kerhall et Minven), tandis que les secteurs périphériques partiellement pourvus d'équipements, sont prévus en zone d'urbanisation future à moyen et long terme (Ty Touchard, Kercadou, la partie Nord de la rue du Petit Bois).

Un secteur 2AUh a également été défini en densification de l'espace urbanisé de Ty Glas.

En dernier lieu, la zone AU comprend également un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de captages, forages ou prises d'eau en cours d'étude. Sont interdites, toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau.

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

- La collectivité a ainsi défini près de 9 sites à urbaniser à dominante d'habitat, dont 6 secteurs 1AU. Le tableau ci-après justifie et motive les raisons de la hiérarchisation des secteurs à urbaniser.

	Emprise foncière en ha	classement	Justifications du classement en AUh
Terrain de football	4 ha	1AUhb	- proximité des réseaux ; - réserve foncière communale ; - proximité du cœur de bourg et des équipements.
Site de la route de Mousterlin	1,95 ha	1AUhb	- réserve foncière communale - présence des réseaux à proximité ; - secteur situé en bordure d'une entrée de bourg dont le caractère urbain doit être renforcé.
Site de Ty Lutin	0,70 ha	1AUhc	- secteur proche du cœur de bourg - proximité des réseaux existants - pas d'impact sur l'activité agricole en raison d'une occupation du sol à dominante de loisirs.
Rue Emile Simon	2,10 ha	1AUhc	- secteur localisé entre l'agglomération du bourg et les équipements liés au golf ; - proximité des réseaux existants (voirie, assainissement...)
Site de Kerjegu	1,65 ha	2AUh	- secteur périphérique vis-à-vis du bourg ; - absence de projet d'aménagement sur ce site ; - capacité des réseaux insuffisante, notamment de la voirie ;
Site de Brominou Bras	1,05 ha	2AUh	- secteur périphérique vis-à-vis du bourg ; - présence d'une exploitation agricole à proximité, et dont la cessation est programmée à court terme ; - absence de projet d'aménagement d'ensemble.
Site de Kerambourdiec	1,06 ha	1AUhc	- secteur facilement desservi par la voie d'accès au cimetière ; - proximité des réseaux existants ;
Site de Bromiou Bihan	1,27 ha	2AUh	- présence d'une exploitation agricole à proximité et dont la cessation est programmée à court terme ; - site soumis à une zone de présomption de prescription archéologique ; - absence de projet d'aménagement ;
Site de la route de Nors Vras	0,70	1AUhc	- secteur localisé dans le prolongement d'un vaste lotissement existant ; - secteur difficilement exploitable pour l'agriculture, du fait de la configuration des lieux (proximité du bourg et des espaces naturels) - Présence des réseaux à proximité (route de Nors Vras)
Ensemble agglomération du bourg	14,48 ha	-	



⇒ Les secteurs à urbaniser à dominante d'habitat au sein et en périphérie de l'agglomération de Menez Saint Jean

- La collectivité a ainsi programmé 5 sites à urbaniser à dominante d'habitat, dont 2 secteurs 1AUh. Le tableau ci-après justifie et motive les raisons de la hiérarchisation des secteurs à urbaniser.

	Emprise foncière en ha	Classement	Justifications du classement en AUh
Route de Kerhall	0,90 ha	1AUhc	- secteur desservi par une voie existante et facilement raccordable au réseau d'assainissement collectif, - occupation du sol non agricole (jardins d'agrément).
Minven	0,87 ha	1AUhc	- secteur proche du cœur urbain de Menez Saint Jean (le giratoire et ses abords), - présence des réseaux à proximité, - secteur marqué par une déprise agricole forte.
Ty Touchard	3,30 ha	2AUh	- secteur localisé entre deux entités urbanisées, - secteur enclavé, - capacité des réseaux insuffisante, au regard du nombre d'habitations potentiel.
Route du Petite Bois	0,50 ha	2AUh	- secteur localisé en périphérie de l'agglomération, - proximité des réseaux, - absence de projet d'aménagement (dans l'attente de l'urbanisation du site 1AUe voisin)
Kercadou	0,50 ha	2AUh	- secteur périphérique vis-à-vis du cœur de l'agglomération de Menez Saint Jean, - absence de projet d'aménagement sur ce site.
Ensemble agglomération de Menez Saint Jean	6,07 ha	-	

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

Localisation des secteurs AU à dominante d'habitat au sein et en périphérie de l'agglomération de Menez Saint Jean

0 50 100 150 200 m



⇒ Les secteurs à urbaniser à dominante d'activités et d'équipements au sein ou en périphérie des agglomérations

Dans la perspective d'un développement du tissu économique local et d'une programmation d'équipements structurants d'intérêt communal ou communautaire, la collectivité a identifiés plusieurs secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités et d'équipements, en continuité des agglomérations.

- Agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT

L'agglomération du bourg héberge deux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités et d'équipements dont l'intérêt stratégique justifie un classement en 1AUe pour le futur pôle sportif.

	Emprise foncière en ha	Vocation	Classement	Justifications du classement
Futur pôle équipements (route du Kastell)	4,68 ha	<ul style="list-style-type: none"> - constructions et installations d'intérêt collectif ; - il s'agit d'implanter les futurs équipements sportifs de la commune. 	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> - secteur relativement proche du cœur de bourg ; - secteur desservi à partir de deux voies ; - proximité des réseaux ; - emprise foncière communale.
Le Golf	5,22 ha	<ul style="list-style-type: none"> - constructions et installations destinées aux activités tertiaires (hôtellerie, résidences de tourisme, bureaux, ...), - il s'agit d'un pôle tertiaire autour du Golf identifié dans le SCOT de l'Odet. 	2AUt	<ul style="list-style-type: none"> - secteur abritant déjà des activités tertiaires (club house du golf) ; - secteur périphérique vis-à-vis de l'agglomération.
Ensemble agglomération du bourg	9,90 ha	-	-	-

▪ 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	0,82 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)
	0,32 ha	<ul style="list-style-type: none"> - constructions 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 	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)
Kerorian	2,30 ha	<p>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.</p>	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	-	-	-

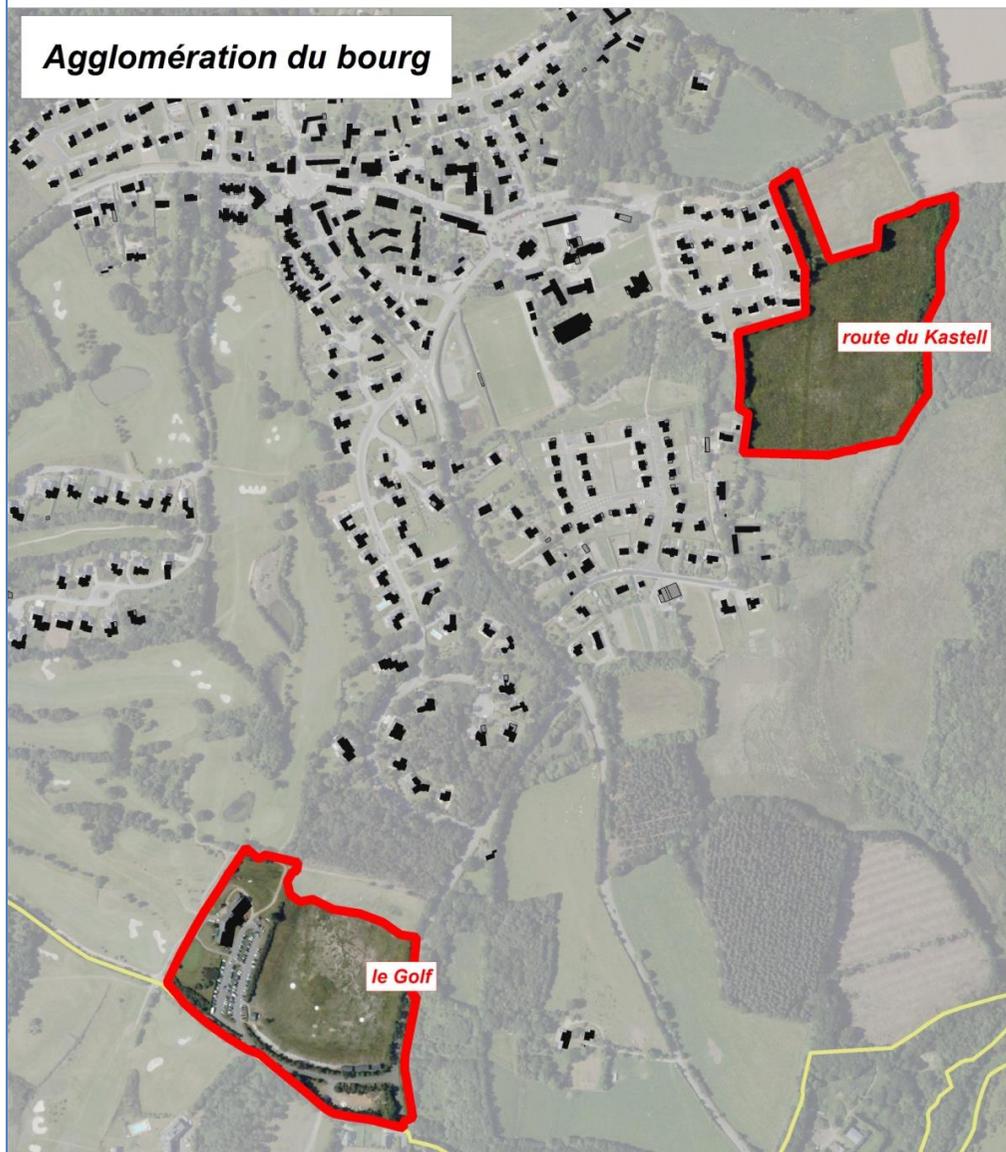
Commune de CLOHARS FOUESNANT - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Localisation des secteurs à urbaniser à dominante d'activités et d'équipements au sein et en périphérie des agglomérations du bourg et de Menez St Jean

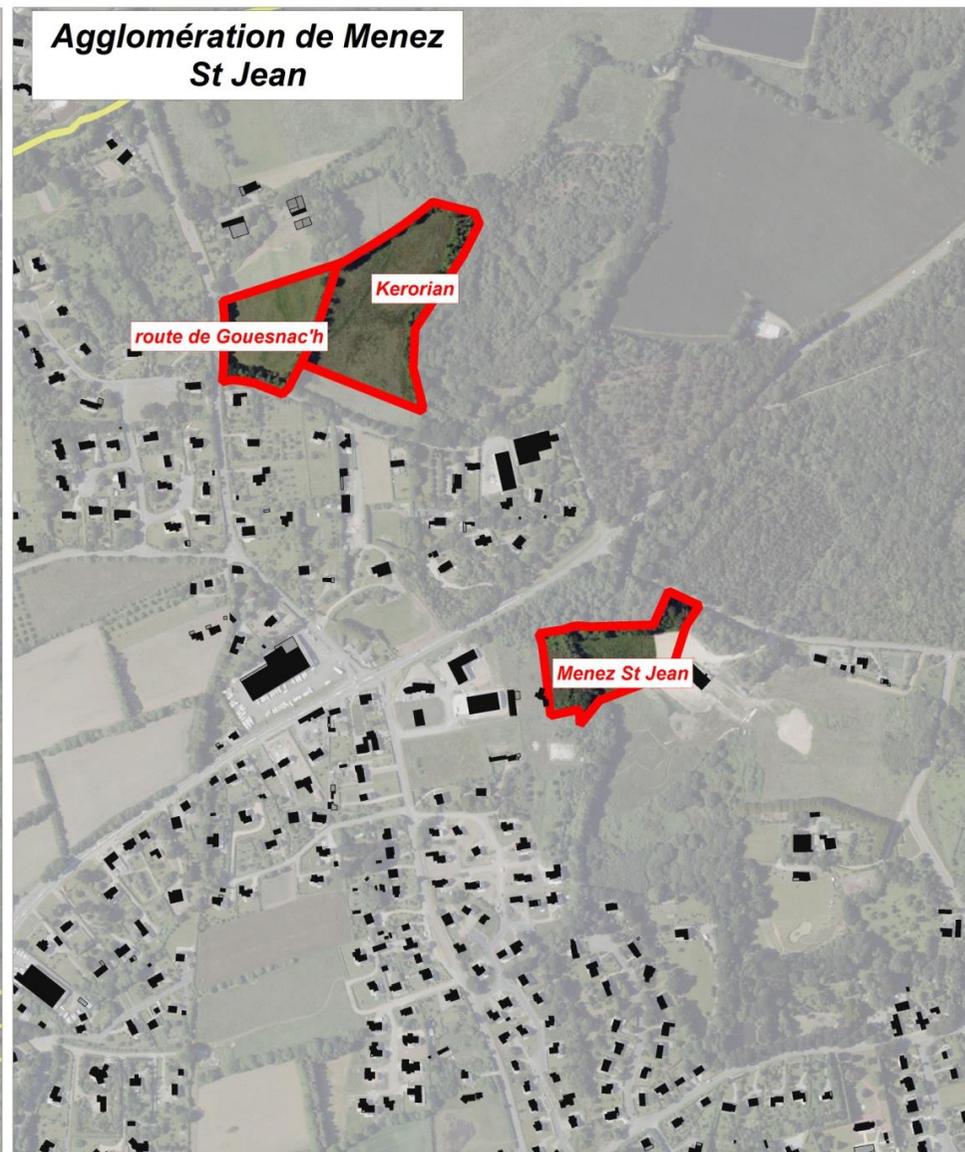


0 75 150 225 300 m

Agglomération du bourg



Agglomération de Menez St Jean



- Les secteurs de développement futur résultant d'une continuité avec une agglomération localisée en dehors du territoire communal

Les limites administratives de la commune de CLOHARS FOUESNANT se caractérisent par une forte imbrication vis-à-vis de certaines agglomérations voisines, notamment BENODET et PLEUVEN. Aussi, le SCOT de l'Odet précise que les extensions des agglomérations et des villages pourront se faire en dépassant les limites communales.

Aussi, en appui sur la continuité urbaine de l'agglomération de BENODET, la collectivité envisage d'étendre l'urbanisation du pôle de loisirs de Prat Poullaou. De la même manière, dans le secteur de Pont Couloffant, la collectivité souhaite exploiter la continuité urbaine avec l'agglomération de PLEUVEN, de manière à permettre une extension d'urbanisation à vocation d'équipements communautaires. Ces intentions s'inscrivent dans une logique d'aménagement du territoire dépassant le stricte cadre communal.

	Emprise foncière en ha	vocation	classement	Justifications du classement
Pont Couloffant	4,57 ha	<i>Constructions et installations d'intérêt collectif. Il s'agit de permettre l'implantation d'un équipement public d'intérêt communautaire.</i>	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> - secteur ceinturé par l'urbanisation du bourg de PLEUVEN, - secteur desservi par les réseaux, - secteur central au sein de la Communauté de Communes.
Prat Poullou	2,11 ha	<i>Constructions et installations à vocation de tourisme et de loisirs légers.</i>	1AUL	<ul style="list-style-type: none"> - secteur localisé à l'interface entre une agglomération et un espace urbanisé, - proximité des réseaux.

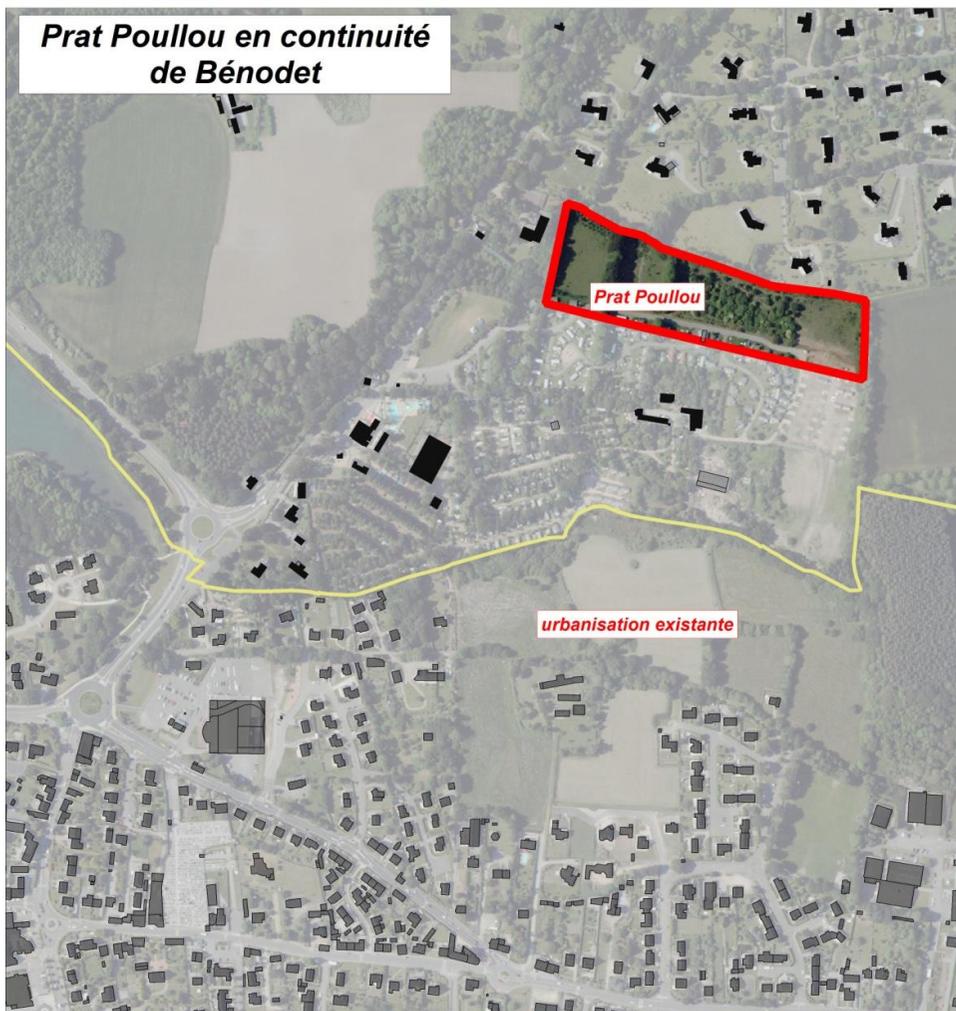
Commune de CLOHARS FOUESNANT - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Localisation des secteurs à urbaniser à dominante d'activités et d'équipements en continuité des agglomérations voisines



0 75 150 225 300 m

Prat Poullou en continuité de Bénodet



Pont Coulloufant en continuité de Pleuven



4.3.3 – La délimitation des zones agricoles (zone A)

⇒ *Le contenu réglementaire*

Le code de l'urbanisme encadre son contenu dans l'article R.123-7 : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

⇒ *Analyse méthodologique*

La commune de CLOHARS FOUESNANT présente une occupation des sols peu agricole, dans la mesure où elle couvre seulement 41% du territoire communal. Toutefois, consciente du rôle de l'agriculture en matière d'activités économique et d'entretien des paysages, la collectivité entend réserver de vastes entités pour la préservation et le développement de cette activité.

Aussi, les parcelles présentant une occupation de l'espace agricole (hors sites sensibles de type espaces remarquables, périmètres de captage, zones humides ou coupure d'urbanisation), ainsi que les bâtiments liés et nécessaires à cette activité font l'objet d'un classement en zone Agricole.

A cet effet, un diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture a été réalisé sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, de manière à inventorier tous les bâtiments agricoles utilisés par des agriculteurs.

De la même manière, les bâtiments agricoles désaffectés ne présentant pas d'intérêt patrimonial et appartenant à des tiers ont fait l'objet d'un classement en zone agricole. En effet, considérant que les perspectives d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles ou de nouveaux sièges d'exploitation demeurent limitées sur la commune, en raison notamment des contraintes liées à la Loi Littoral, la collectivité souhaite permettre, sous certaines conditions, une reprise de ces bâtiments à des fins agricoles.



Au sein de cette zone Agricole, on recense également un secteur Ah qui regroupe les constructions et habitations de tiers à l'activité agricole.

Cette identification de secteurs Ah sur le territoire communal de CLOHARS FOUESNANT obéit aux dispositions de l'article L.123-1-5 II 6° bis du code de l'urbanisme qui permet « *de délimiter dans les zones agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* »

La collectivité a souhaité exploiter la faculté offerte par le code de l'urbanisme de définir dans la zone agricole des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Par contre, afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles, de lutter contre le mitage de l'espace rural et de limiter les conflits d'usage, le règlement Ah n'autorise pas l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation. Seules les extensions limitées de bâtiments existants, la création d'annexes de taille modeste ou encore le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial (sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole) sont admis dans le règlement.

En dernier lieu, la zone A comprend également un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de captages, forages ou prises d'eau en cours d'étude. Sont interdites, toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau.

4.3.4 – La délimitation des zones naturelles (zone N)

⇒ *Le contenu réglementaire*

Le code de l'urbanisme encadre son contenu dans l'article L.123-8° : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison , soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :*

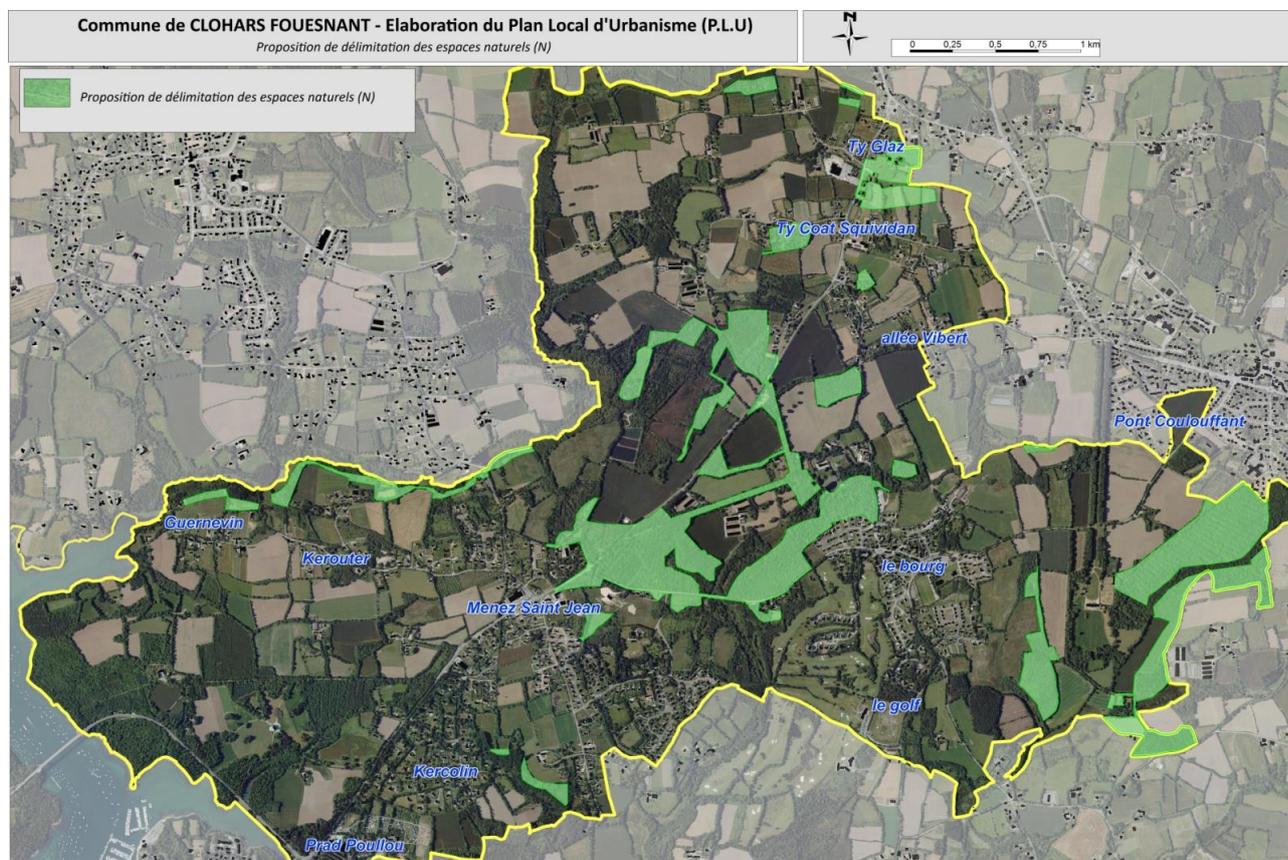
- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* »

⇒ *Analyse méthodologique*

Le code de l'urbanisme identifie ainsi 3 catégories de zones naturelles :

- Les zones visant les secteurs à protéger en raison de la « *qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique* ». Il s'agit donc des parcelles les plus sensibles d'un point de vue environnemental.
- Les zones liées à l'existence d'une exploitation forestière.
- Les zones liées au « *caractère d'espaces naturels* » des parcelles. Ces zones ne présentent pas une sensibilité écologique ou paysagère majeure, mais elles contribuent à assurer l'aménagement cohérent du territoire communal.

Aussi, les zones naturelles « ordinaires » sont classées en N au projet réglementaire. Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, près de 127 hectares sont ainsi classés en zone naturelle « commune », soit environ 10% du territoire communal. Cette zone naturelle couvre également le chenal de l'Odet, sur le domaine public fluvial.



Catégories d'espaces	Sites identifiés	Motifs de classement
<p>Les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les abords et espaces d'accompagnement des ruisseaux du Moulin du Lenn, du Moulin de Kergoat et du Cosquer. - Les secteurs inclus dans le périmètre de captage des eaux de Roud Guen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit de sites qui accompagnent les ruisseaux, le plus souvent boisés ou en pâture. - Ces espaces présentent un intérêt écologique, dans la mesure où ils jouent un rôle de régulation des eaux.
<p>Les zones liées à l'existence d'une exploitation forestière</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les massifs boisés d'importance : Saint Guénolé, Penanguer, Bodinio, Ty Minet Pradevez et Squvidan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit de milieux écologiquement riches qui hébergent une faune et une flore d'intérêt. - Ces secteurs présentent également un intérêt majeur, en matière d'impacts paysagers.

Le Plan Local d'Urbanisme a également identifié des sous-secteurs spécifiques, pour la prise en compte de certaines dispositions réglementaires résultant du code de l'urbanisme ou de documents supra communaux.

▪ **Le secteur Na :**

Le secteur Na correspond aux parties du territoire partiellement aménagées et équipées et dans lesquelles sont autorisés des aménagements légers, dans le respect du caractère paysager du site. Il s'agit d'un petit boisement d'une emprise de 0,88 hectare localisé au cœur de l'agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT, à proximité immédiate de la Mairie et pour lequel une ouverture au public pourrait être envisagée, par le biais d'un aménagement paysager. Cet ensemble non bâti forme un espace de respiration et un poumon vert qu'il paraît nécessaire de préserver.



▪ **Le secteur Ng :**

Le secteur Ng correspond aux parties à dominante naturelle du territoire où est admis l'aménagement du golf, sans construction.

Ce secteur Ng d'une superficie de 39,50 hectares, s'établit à l'interface entre les agglomérations du bourg à l'Est et de Menez Saint Jean à l'Ouest.

Il s'agit d'un secteur accueillant le parcours de golf actuel, ainsi que l'extension future qui s'établit dans le secteur de Kercadou.



▪ **Le secteur Nh**

Le secteur Nh correspond aux constructions et habitations de tiers situés au sein de la zone naturelle.

Cette identification de secteurs Nh sur le territoire communal de CLOHARS FOUESNANT obéit aux dispositions de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme qui permet « *de délimiter dans les zones agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* »

La collectivité a souhaité exploiter la faculté offerte par le code de l'urbanisme de définir dans la zone naturelle des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Par contre, afin d'assurer la protection des espaces naturels et de lutter contre le mitage de l'espace rural, le règlement Nh n'autorise pas l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Seules les extensions limitées de bâtiments existants, la création d'annexes de taille modeste ou encore le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial sont admis dans le règlement.

Ces secteurs Nh comprennent principalement les ensembles bâtis situés dans les espaces naturels proches de l'estuaire de l'Odet ou des abords du parc du château de Cheffontaines.

La délimitation de ces secteurs se fonde d'une part, sur une logique parcellaire et foncière et d'autre part, sur une approche plus pratique (la délimitation du secteur permet-elle de mettre aux normes l'assainissement ? L'implantation de l'abri de jardin peut-il s'inscrire dans le secteur ?). C'est pour cette raison que la délimitation des secteurs est volontairement cohérente, de manière à permettre les évolutions du bâti et les mises aux normes.

- **Le secteur Nm**

Le secteur Nm correspond au domaine public fluvial occupé par des zones de mouillages collectifs ou individuels. Il couvre le périmètre figurant dans l'arrêté préfectoral n°2014301-0005 réglementant les mouillages sur la rivière de l'Odet en dehors des ports, dans le secteur de Kergoz

- **Le secteur Np**

Le secteur Np correspond couvre l'emprise du port communal de Bénodet qui s'étend de l'anse de Penfoul jusqu'au pont de Cornouaille sur le territoire de la commune de CLOHARS FOUESNANT.

- **Le secteur Ns**

Le secteur NS correspond aux espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme et dénommés "espaces remarquables". Couvrant près de 180 hectares sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, ces espaces sensibles à forte valeur environnementale et patrimoniale ont fait l'objet d'une identification sur la base d'une étude spécifique qui figure au chapitre 4.4 du présent dossier.

- **Le secteur Nzh**

Le secteur Nzh correspond aux zones humides inventoriées sur le territoire communal. La commune de CLOHARS FOUESNANT étant couverte par un S.A.G.E approuvé, un inventaire des zones humides a été mené sur le territoire communal, par l'intermédiaire de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais en 2011.

La prise en compte des zones humides à l'échelle de la commune de CLOHARS FOUESNANT se traduit par la définition d'un zonage spécifique, associé à des dispositions particulières, ces dernières visant à assurer leur protection, mais également une mise en valeur de ces sites à forte valeur écologique.

A noter que les zones humides répertoriées au sein du site inscrit de l'anse de Penfoul et de ses abords (Keranscoet) ont fait l'objet d'un classement au titre des espaces naturels remarquables (Ns). Ce choix vise à assurer une meilleure cohérence vis à vis du site naturel de l'anse de Penfoul, en évitant de multiplier les zonages.

En dernier lieu, la zone N comprend également un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de captages, forages ou prises d'eau en cours d'étude. Sont interdites, toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau.

4.3.5 – Les éléments graphiques se superposant au zonage

Le document graphique délimite les zones U, AU, A et N. Le document graphique fait également apparaître d'autres éléments, sous forme de trames, de symboles ponctuels ou d'éléments linéaires, qui permettent à la collectivité d'édicter des règles complémentaires aux zonages, en matière de préservation des espaces naturels et patrimoniaux, de mixité sociale ou encore de sécurité.

La collectivité a ainsi retenu plus éléments cartographiques dont la justification figure dans le volet ci-après.

4.3.5.1 – Les mesures en faveur de la protection ou l'amélioration du réseau routier

Le projet de P.L.U prévoit un certain nombre de dispositifs en faveur de la protection ou l'amélioration du réseau routier. Ces éléments figurant sur le document graphique sont expliqués ci-après.

La commune de CLOHARS FOUESNANT est concernée par des routes départementales qui induisent des marges de reculs inconstructibles. Afin de préserver les intérêts du Conseil Général du Finistère dans le domaine de l'aménagement du réseau routier, un règlement départemental de voirie permet de conserver des marges de reculs. Aussi, le document graphique du P.L.U s'inspire des dispositions figurant dans la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère.

Toutefois, dans les secteurs UHc, Ui et Uis de Ty Glas, les marges de reculs ne s'appliquent pas en raison notamment du caractère urbanisé des sites.

Le règlement du P.L.U prévoit un certain nombre de dispositions, en fonction de la catégorie de la voie.

Les infrastructures concernées par une marge de recul inconstructible de 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres bâtiments sont les suivantes :

- La RD 34
- La RD 44

La RD n°134 reliant le site urbain du Drennec à la limite communale de BENODET, via le bourg de CLOHARS FOUESNANT, génère un recul inconstructible de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie, en dehors des agglomérations.

Le document graphique du P.L.U fait également apparaître une disposition consistant à interdire les nouveaux accès sur la RD n°34, dans les secteurs de Menez St Jean et Ty Glas.

4.3.5.2 – Les mesures en faveur de la mixité sociale

Soucieuse de favoriser l'installation ou le maintien sur son territoire de toutes les populations, la collectivité a inscrit, dans son projet de territoire, des mesures en faveur de la mixité sociale.

Cette orientation politique se traduit réglementairement par l'instauration d'une servitude de mixité sociale portant sur certains terrains identifiés sur le document graphique. Cette servitude est matérialisée sur le document graphique par une trame spécifique.

En effet, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-II 4° du code de l'urbanisme, le règlement peut « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Aussi, sur les terrains concernés par cette disposition, sont interdits les constructions, installations et aménagements autres que ceux correspondant au programme de logements défini.

Sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT, plusieurs sites 1AU ont ainsi été identifiés.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au travers d'une trame, toute opération devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux (locatif ou accession sociale à la propriété).

Site	Localisation	Emprise foncière	Classement	% de logements aidés
Terrain de football	Agglomération du bourg	3,99 ha	1AUhb	20%
Ty Lutin	Agglomération du bourg	0,69 ha	1AUhb	20%
Route de Mousterlin	Agglomération du bourg	1,95 ha	1AUhb	20%

4.3.5.3 – Les mesures en faveur de la préservation du commerce

Soucieuse de promouvoir une offre commerciale équilibrée sur son territoire, la collectivité a souhaité mettre en œuvre des règles permettant d'atteindre cet objectif. En conséquence, une trame figure sur le document graphique du P.L.U.

⇒ *Les dispositions réglementaires et le SCOT de l'Odet*

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-II 5° du code de l'urbanisme, « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* »

Cette disposition a ainsi été reprise par le document d'orientations générales du SCOT de l'Odet dans son chapitre 6 (*les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanales, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques*).

Le SCOT prescrit que « *la priorité est donnée aux implantations commerciales sans limite de surface en centre-ville, centre de quartier et centre-bourg, charge à chaque Plan Local d'Urbanisme de définir spatialement avec précision ce périmètre et d'y associer des règles spécifiques liées à l'application des réglementations sur les périmètres de la diversité commerciales* ».

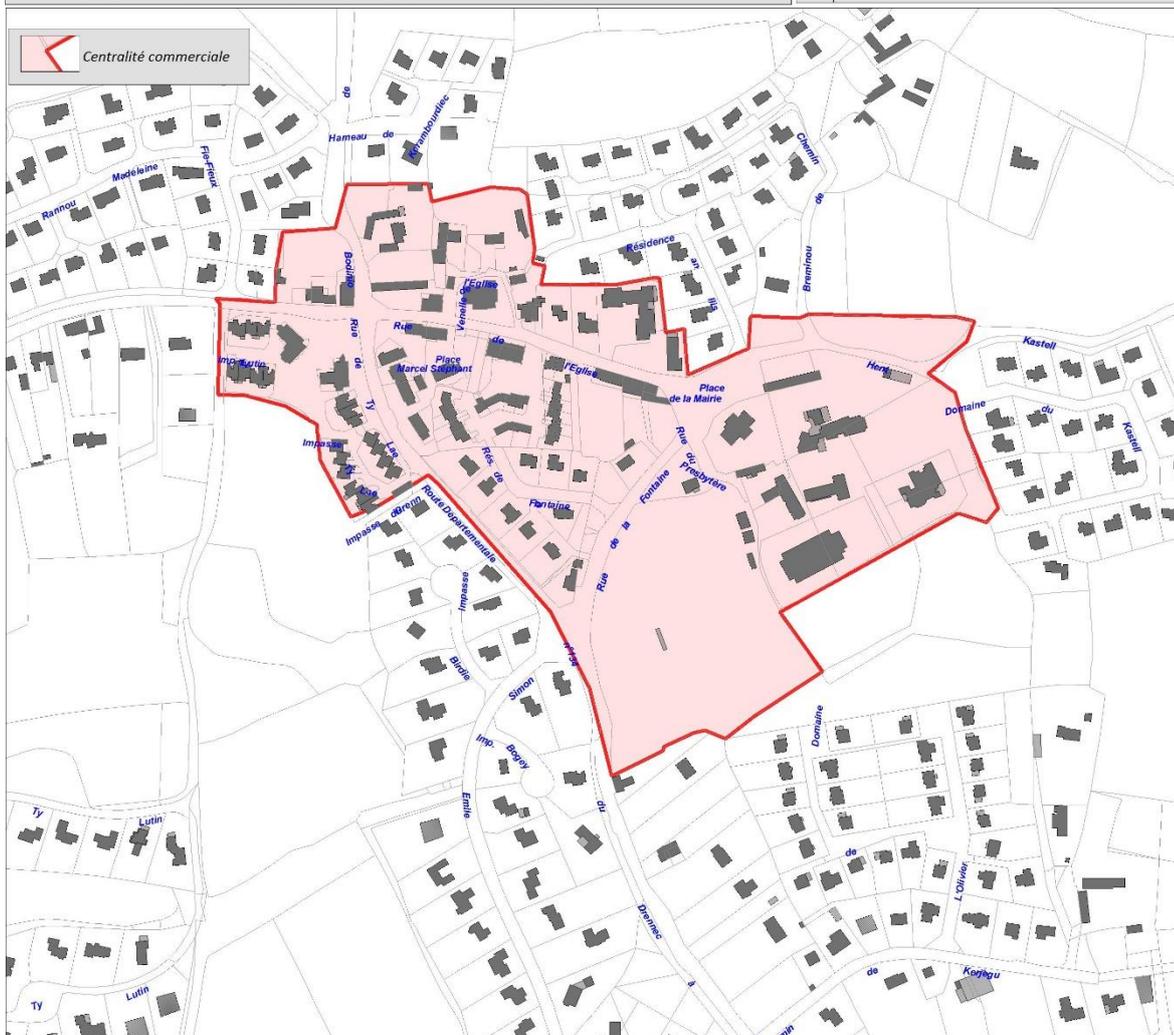
⇒ *Application sur le territoire*

Sur la base des éléments figurant dans le SCOT de l'Odet, il ressort que la commune de CLOHARS FOUESNANT est dotée d'une centralité communale, à savoir le bourg. En outre, le territoire n'est pas pourvu de Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM).

En dernier lieu, la collectivité n'a pas souhaité retenir des espaces à vocation commerciale pouvant accueillir des commerces de plus de 400 m² de surface de plancher et inférieur à 1 000 m² de surface de plancher.

Cette disposition vise notamment à préserver le commerce de proximité établi en centre bourg de CLOHARS FOUESNANT, en proscrivant toute implantation commerciale, en dehors de cette centralité (notamment aux abords de la RD n°34 ou à Menez Saint Jean).

La délimitation de cette centralité repose ainsi sur le noyau dense du bourg autour de la rue de l'Eglise et de la place Maurice Stephan. Elle englobe également les principaux axes de communication sillonnant le bourg (route de Ty Lae, de Nors Vras et du Kastell) et à partir desquels des développements commerciaux pourraient être envisagés. En dernier lieu, ce périmètre de centralité commerciale a été étendu sur une partie de l'emprise actuelle du pôle sportif et sur lequel un projet d'aménagement comportant de l'habitat, des équipements et des activités commerciales devrait voir le jour.



Dans les périmètres de centralité identifiés sur le document graphique au travers d'une trame, l'implantation de commerces sera encouragée et privilégiée.

Ainsi, l'implantation de tout type de commerce sera admise.

En dehors de cette centralité communale, la création de magasins de commerce de détail définis par la nomenclature des codes APE (activité principale exercée) de la N.A.F (nomenclature d'activités française) de 2008 (voir annexe du règlement) est interdit.

4.3.5.4 – Les mesures en faveur d'opérations publiques : les emplacements réservés

Le document graphique du règlement fait apparaître « *les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques* », conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-V du code de l'urbanisme.

La définition d'emplacements réservés traduit un engagement de la collectivité en matière d'opérations publiques et constitue le moyen le plus approprié, afin de garantir les intérêts de la collectivité.

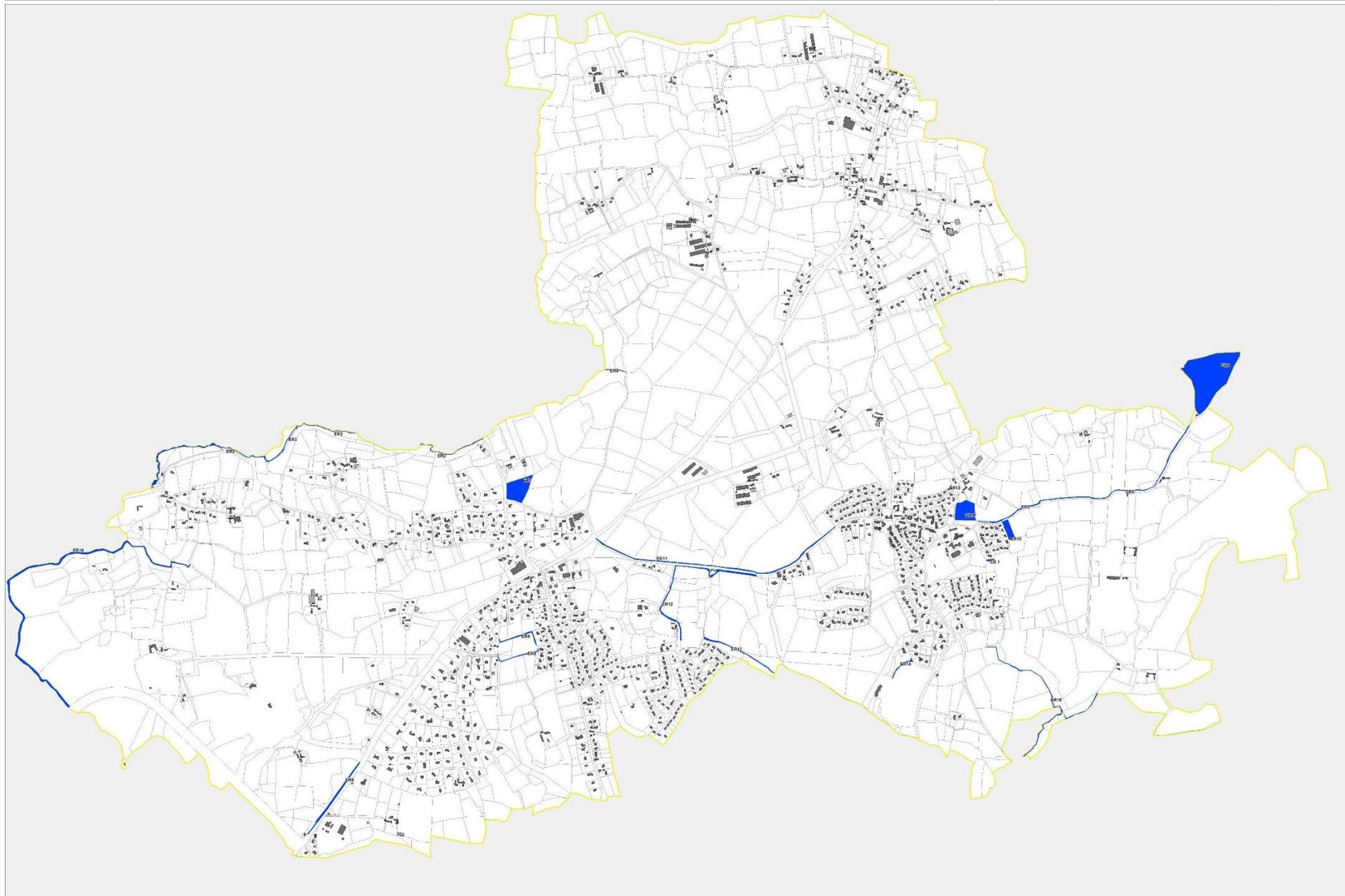
Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, plusieurs types d'emplacements réservés ont ainsi été identifiés :

⇒ Les emplacements réservés destinés à la création d'équipements permettent de définir des emprises foncières stratégiques, en vue de la réalisation d'équipements répondant aux besoins des populations communales, voire intercommunales.

- ⇒ Les emplacements réservés liés aux aménagements de voiries ou d'espaces publics (cheminements doux, espaces publics...) permettent d'améliorer le réseau routier (élargissement ou rectification de voiries), de créer de nouvelles voiries ou d'aménager des circulations douces.
- ⇒ Un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public paysager en centre bourg

La liste des emplacements réservés figure ainsi dans le tableau ci-joint :

N° de l'emplacement	Destination	Largeur et emprise	Bénéficiaire
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
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
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 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 4 15 491 m ²	commune
17	Création d'un espace public paysager en centre bourg	8 358 m ²	commune



4.3.5.5 – Les mesures en faveur de la protection du patrimoine bâti

⇒ Description des éléments

Le document graphique fait apparaître les éléments d'intérêt patrimonial répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ».

Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, en raison de bâtis d'intérêt patrimonial important, la collectivité a souhaité assurer la protection de ces éléments.

Aussi, près d'une dizaine d'éléments bâtis a été identifiée dans le règlement. L'identification de ces éléments résulte d'une liste fournie par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Finistère.

⇒ Dispositions réglementaires

Afin d'assurer une protection des éléments bâtis les plus significatifs de son territoire, la collectivité entend disposer d'un droit de regard sur l'évolution de ces bâtiments et éléments bâtis. Aussi, elle souhaite exploiter les facultés offertes par l'article R.421-23 du code de l'urbanisme de manière à soumettre ces éléments à déclaration préalable si les travaux envisagés risquent de les détruire.

4.3.5.6 – Les mesures en faveur de la protection du patrimoine naturel et paysager

⇒ La protection des haies et des talus

Le document graphique fait apparaître les éléments d'intérêt paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers identifiés sur le document graphique du P.L.U relèvent ainsi de cette catégorie. Aussi, un linéaire matérialisé par des croix a été inscrit sur le document graphique, pour les linéaires bocagers.

L'identification de ce réseau bocager est issue du diagnostic agricole réalisé par l'ADASEA du Finistère en 2010. Aussi, plusieurs typologies de talus ont été répertoriées : talus de ceinture de bas fond, talus le long des voies, talus perpendiculaires à la pente et talus paysagers.

En outre, en corrélation avec la définition des orientations d'aménagement et de programmation, plusieurs éléments paysagers à créer ou à renforcer ont été inscrits au document graphique du P.L.U.

La commune de CLOHARS FOUESNANT a ainsi répertorié dans son document d'urbanisme près de 92 kilomètres de haies et talus.

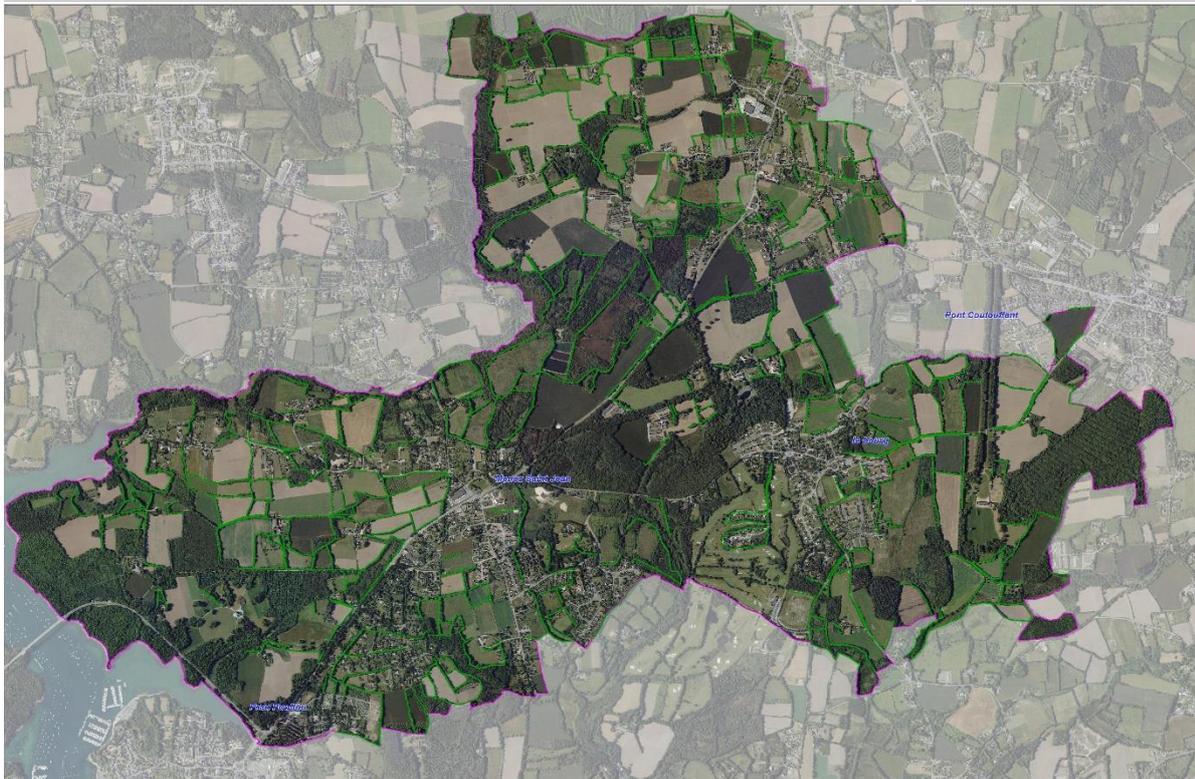
Afin d'assurer une protection des éléments paysagers les plus significatifs de son territoire, la collectivité entend disposer d'un droit de regard sur l'évolution de ces bâtiments et éléments bâtis. Aussi, elle souhaite exploiter les facultés offertes par l'article R.421-23 du code de l'urbanisme de manière à soumettre ces éléments à déclaration préalable si les travaux envisagés risquent de les détruire.



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

Localisation des haies et talus à protéger au P.L.U

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



⇒ *Les éléments paysagers surfaciques*

Le document graphique du P.L.U fait également apparaître des éléments paysagers surfaciques à créer ou à renforcer dans le cadre du développement de certains secteurs de la commune.

Cette disposition est exploitée sur deux sites : l'extension du camping de Prat Poullou et l'aménagement du site Uis de Ty Glas.

Concernant l'extension du camping de Prat Poullou, il s'agit de préserver une zone tampon paysagère entre le lotissement de Kercolin et le camping, par la réalisation d'un aménagement paysager d'une trentaine de mètres d'épaisseur.

Concernant le site Uia de Ty Glas, il convient d'assurer un aménagement paysager de qualité en bordure de la RD n°34, sur une profondeur d'une dizaine de mètres vis-à-vis de la limite de l'emprise.

⇒ *Les cheminements et voies douces à créer ou à conserver*

Les principaux cheminements et voies douces existants ou à créer ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme, en complément des emplacements réservés retenus pour la création de cheminements et voies douces.

⇒ *La protection des espaces boisés*

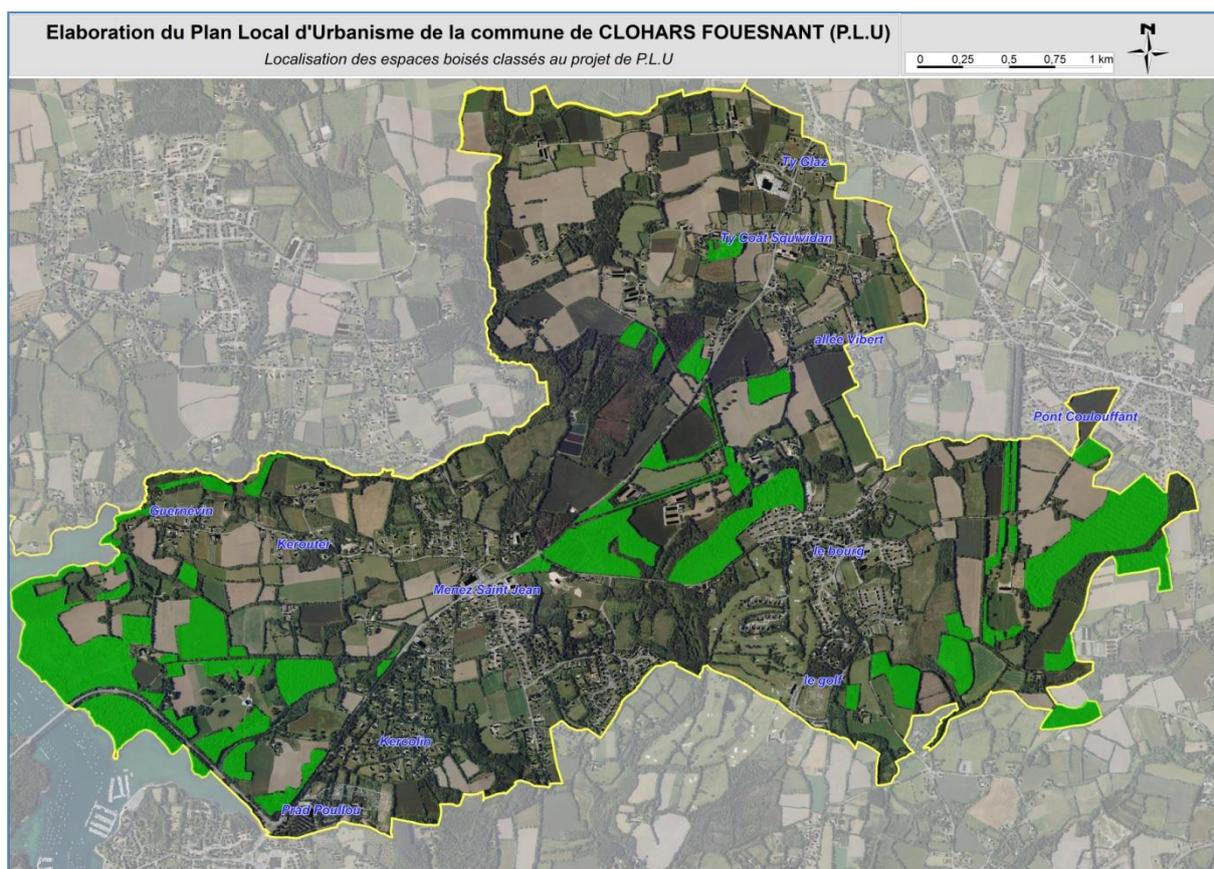
Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, le document graphique du règlement fait apparaître les espaces boisés définis aux articles L.130-1 et L.146-6 du code de l'urbanisme.

En raison du caractère littoral de la commune, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs sont également représentés, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

A cet effet, les espaces boisés proposés au titre des E.B.C ont fait l'objet d'un passage devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en date du 12 novembre 2013 et assortis d'un avis favorable.

Couvrant une superficie de 156 hectares, soit 12 % du territoire communal, les espaces boisés classés sur la commune de CLOHARS FOUESNANT se répartissent comme suit :

- Les rives de l'Odet et l'Anse de Kerandraon (65,11 hectares).
- Les secteurs de Prat Poullou et les abords de la RD n°34 en limite de Bénodet (3,45 hectares).
- Les secteurs de Saint Guénolé et Bodinio (35,54 hectares).
- Les secteurs de Squividan Bras et Ty Minet Pradevez (5,77 hectares).
- Sud-Est du bourg (10,58 hectares).
- Le château de Cheffontaines et ses abords (9,76 hectares).
- Pont Coulloufant en limite de PLEUVEN (24,39 hectares).



⇒ *Le patrimoine archéologique*

Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, sont délimitées des zones de présomption de prescription archéologique, en vertu de l'arrêté préfectoral n°ZPPA-2015-0245 du 18 juin 2015.

Le document graphique du P.L.U fait ainsi apparaître 3 sites archéologiques au travers d'une trame spécifique.

Cet arrêté prévoit que les demandes d'autorisation d'urbanisme situées à l'intérieur des zones définies soient communiquées au préfet de Région, qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine.

4.3.5.7 – La trame verte et bleue (TVB) et les continuités écologiques

Conformément aux orientations du SCOT de l'Odet et au «i» de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, le PLU de CLOHARS FOUESNANT a identifié les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue, au sein d'un document graphique spécifique figurant dans la pièce 3 du dossier de PLU et intitulé « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Aussi, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit.

Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, la trame verte et bleue est composée :

- Des milieux déjà inventoriés comme les ZNIEFF, les parties naturelles des sites classés et inscrits formant des réservoirs de biodiversité sur le territoire ;
- Des continuités aquatiques et humides (cours d'eau, zones humides) constituant, soit des réservoirs de biodiversité, soit des corridors écologiques ;
- Des boisements identifiés ;
- Des espaces d'accompagnement des zones humides et à la maille bocagère dense ;
- Des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.

4.4 - La prise en compte de la Loi Littoral dans la délimitation des zones

Conformément aux dispositions de l'article L.321-2 du code de l'environnement, la commune de CLOHARS FOUESNANT est considérée comme commune littorale, dans la mesure où elle est riveraine de l'estuaire de l'Odet et qu'elle participe aux équilibres économiques et écologiques du littoral.

La commune de CLOHARS FOUESNANT, au même titre que les communes de PONT DE BUIS LES QUIMERC'H et SAINT MARTIN DES CHAMPS, figure ainsi dans la liste des communes finistériennes fixée par décret n°2004-311 du 29 mars 2004.

En raison de cette spécificité estuarienne, les dispositions de l'article L.146-4-II et III du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas sur le territoire communal de CLOHARS FOUESNANT.

Dotée d'une façade littorale d'environ 3 kilomètres s'ouvrant sur l'estuaire de l'Odet, la commune de CLOHARS FOUESNANT est ainsi particulièrement soumise à l'influence littorale, mais dont les principes s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

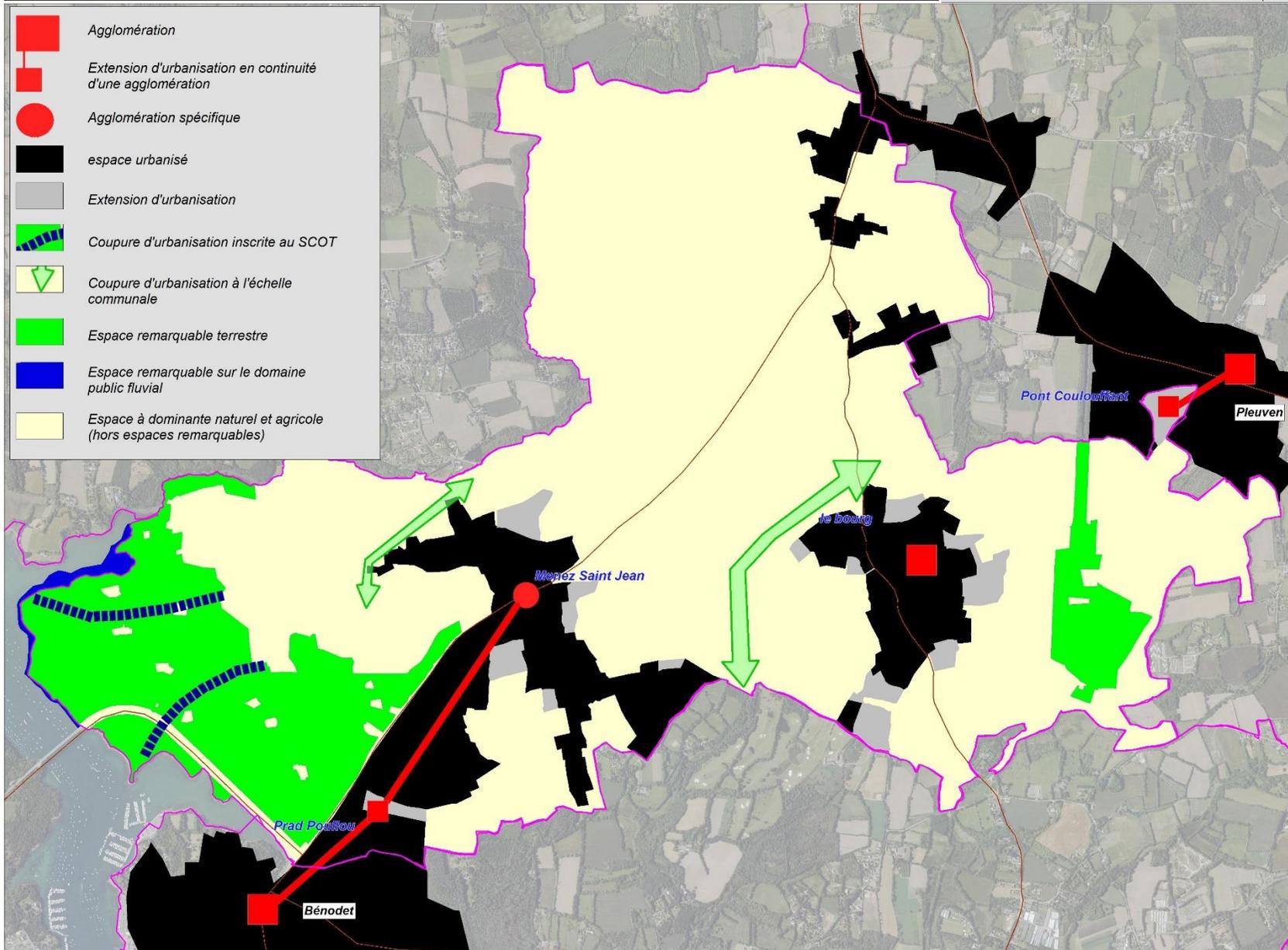
Le présent chapitre permet d'appréhender l'ensemble des dispositions issues de la loi Littoral applicables sur le territoire communal de CLOHARS FOUESNANT, en justifiant et motivant l'ensemble des choix réglementaires retenus par la commune.

La commune de CLOHARS FOUESNANT étant couverte par un SCOT approuvé, les principales orientations résultant de l'application de la loi Littoral sur le territoire communal sont issues du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de l'Odet.

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

Application des dispositions de la Loi Littoral sur le territoire communal

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



4.4.1 – La capacité d'accueil du territoire

⇒ *Les dispositions règlementaires*

L'article L.146-2 du code de l'urbanisme précise que « pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

⇒ *Application sur le territoire*

Cette notion clé issue de la loi Littoral permet d'évaluer et d'apprécier la capacité du territoire de CLOHARS FOUESNANT à accueillir de nouveaux habitants, activités économiques et équipements publics. Elle se fonde sur un équilibre entre les formes de développement urbain et les exigences de préservation des espaces naturels et agricoles.

- *CLOHARS FOUESNANT, un pôle de proximité à l'échelle du SCOT de l'Odet*
 - *Un niveau d'équipements satisfaisant pouvant être développé*

La commune de CLOHARS FOUESNANT est qualifiée dans le SCOT de l'Odet de pôle de proximité, offrant des services élémentaires en matière d'équipements, de services et de commerces.

La forte croissance démographique enregistrée ces 20 dernières années sur le territoire a conduit les équipes municipales successives à sensiblement étoffer l'offre d'équipements et de services en matière scolaire, péri scolaire, d'hébergement spécifique, culturel ou sportif. Aujourd'hui, la commune de CLOHARS FOUESNANT est dotée d'un niveau d'équipements satisfaisant répondant aux besoins des populations.

Aussi, la prévision démographique retenue par la collectivité dans le cadre du projet de territoire (croissance annuelle de 1,80%) vise à modérer la croissance de la population, en corrélation avec les capacités d'investissements communales ou intercommunales.

En effet, le positionnement central de la commune au sein du Pays Fouesnantais a conduit à la définition d'emprises foncières à Menez Saint Jean et à Pont Coulloufant, en vue de l'implantation d'équipements publics d'intérêt communautaire. Cette orientation traduit ainsi la volonté des collectivités concernées d'accompagner le développement démographique sur le territoire, par la création d'équipements publics répondant aux besoins de toutes les populations.

En matière de traitement d'eaux usées, le syndicat intercommunal de CLOHARS FOUESNANT a réalisé une nouvelle station d'épuration sur le site de Moulin du Pont à PLEUVEN, pour une capacité nominale de 15 000 EH, en remplacement des lagunes.

Les 4 communes concernées par le projet (CLOHARS FOUESNANT, PLEUVEN, SAINT EVARZEC et GOUESNAC'H) comptabilisent aujourd'hui 10 900 habitants.

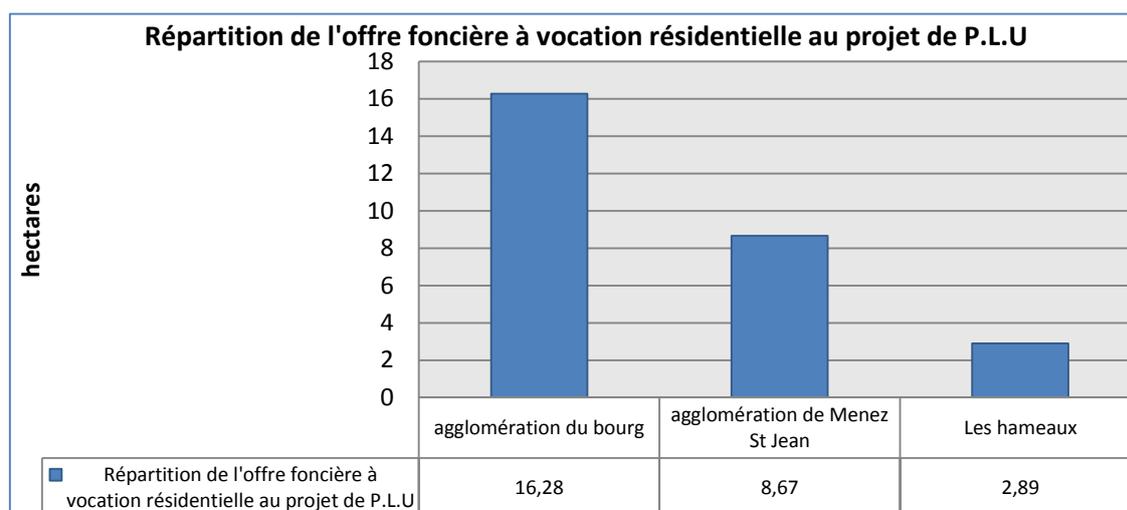
Aussi, les prévisions démographiques ainsi que le potentiel de logements nouveaux sur la commune de CLOHARS FOUESNANT se basent sur la capacité de la future station d'épuration de Moulin du Pont. D'ailleurs, l'étude de zonage d'assainissement souligne que « l'ouvrage d'épuration futur pourra recevoir la pollution domestique générée par les zones ouvertes à l'urbanisation ».

- *Un développement urbain centré sur l'agglomération du bourg*

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

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

En effet, cette offre résidentielle s'élevant à 16,28 hectares et répartis entre les potentiels de densification et les secteurs d'urbanisation à court, moyen et long terme représentent près de 58% du potentiel foncier.



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

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

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

- *La préservation des espaces remarquables*

La commune de CLOHARS FOUESNANT possède un environnement naturel de grande qualité, (notamment les rives de l'Odét et le parc du château de Cheffontaines) contribuant à l'identité du territoire.

Aussi, le P.L.U définit, en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les espaces remarquables classés en Ns. Les règles applicables à ces espaces littoraux, les points fragiles et sensibles relèvent du décret n°2005-935 du 02 août 2005.

A ce titre, près de 183 hectares d'espaces terrestres sont protégés, au titre des espaces remarquables, ce qui correspond à près de 14 % du territoire communal. Ces espaces remarquables

couvrent notamment la frange estuarienne de l'Odet, l'espace bocager de Keranscoet ainsi que le parc du château de Cheffontaines. Ces entités emblématiques du territoire font ainsi l'objet d'une protection stricte visant à assurer leur pérennité.

En raison des protections existantes, un espace remarquable est identifié sur le domaine public fluvial, en dehors des sites de mouillages faisant l'objet d'un arrêté préfectoral.

- *La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes*

Le nombre d'exploitations agricoles sur la commune de CLOCHARS FOUESNANT est en constante diminution depuis les années 60. Ce constat vaut également pour la surface agricole utile qui a connu entre 2000 et 2010 une baisse de près de 11%.

Aussi, la collectivité entend pérenniser l'activité agricole sur son territoire, en définissant de vastes zones agricoles classées en A au projet de P.L.U.

Une attention particulière est portée sur le maintien d'une activité agricole au sein de l'espace agricole situé au Nord du territoire communal, dans les secteurs de Squividan et Plegavuern.

Concernant les secteurs à dominante naturelle de la commune (le secteur de Keranscoet). Il s'agira de permettre le développement d'une agriculture extensive, respectueuse de la qualité des milieux.

Le projet politique porté par la collectivité consiste à préserver l'espace agricole, au travers notamment d'un urbanisme moins consommateur de foncier. Cette orientation se traduit notamment par une meilleure utilisation du foncier et la préservation de vastes entités agricoles et naturelles.

En ce qui concerne le maintien ou le développement des activités maritimes, la commune de CLOHARS FOUESNANT doit s'inscrire dans un développement concerté et raisonné des usages de l'estuaire de l'Odet.

Le P.L.U identifie les mouillages autorisés dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 28 octobre 2014, sur le domaine public fluvial, au travers d'un zonage Nm.

En dernier lieu, le PLU identifie également les limites administratives du port de Bénodet, au travers d'un zonage Np.

- *Une nécessaire amélioration des conditions de fréquentation des espaces naturels par le public*

La commune de CLOHARS FOUESNANT s'inscrit dans un environnement de grand qualité (l'estuaire de l'Odet, les vallons littoraux, les boisements, ...), mais dont les atteintes diverses (fréquentation des sites, usages anthropiques et l'urbanisation) peuvent concourir à leur banalisation, voire leur dégradation.

Les sites et les paysages emblématiques de l'estuaire de l'Odet concourent à la qualité du cadre de la vie sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT. Néanmoins, ces richesses environnementales et architecturales demeurent fragiles et doivent nécessairement être appréhendées de manière partagée par l'ensemble des acteurs du littoral.

A l'échelle du P.L.U, les responsables communaux souhaitent encourager les pratiques citoyennes, en matière de fréquentations des sites naturels et ruraux. Dans cette perspective, le projet de P.L.U a inscrit un certain nombre d'emplacements réservés pour la réalisation de liaisons douces, de manière à encadrer la fréquentation des sites naturels : le vallon et l'anse de de Kérandraon, les rives de l'Odet, les sites de Menez Landu et de Kercadou.

L'ensemble de ces actions participe ainsi à l'amélioration des conditions de fréquentation des espaces naturels, en complément des zonages à dominante naturelle.

4.4.2 – Les espaces naturels présentant le caractère de coupure d’urbanisation

⇒ *Les dispositions réglementaires*

L’article L.146-2 du code de l’urbanisme précise que « *les plans locaux d’urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d’une coupure d’urbanisation.* »

L’identification de coupures d’urbanisation à l’échelle de la commune de CLOHARS FOUESNANT répond à plusieurs objectifs :

- Assurer une aération et des vastes interruptions agricoles ou naturelles entre les pôles urbains, en évitant l’étalement urbain et le développement linéaire.
- Contribuer au renforcement de la trame verte, ainsi qu’au maintien d’un paysage rural de qualité.
- Préserver des fenêtres visuelles sur le littoral.

⇒ *Application sur le territoire de CLOHARS FOUESNANT*

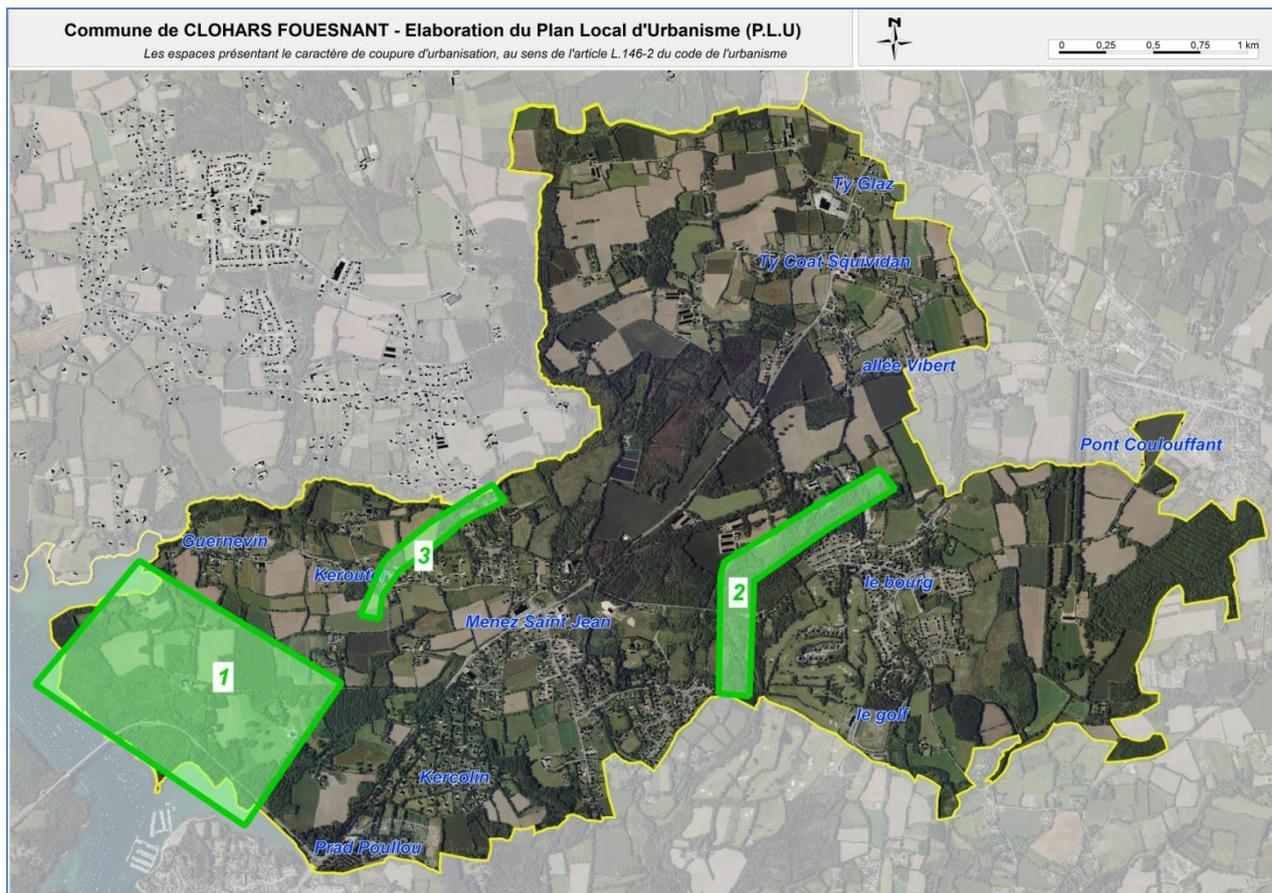
En raison de la configuration très étirée de la commune depuis les rives de l’Odet jusqu’à la limite de de PLEUVEN et du fait d’une armature urbaine bicéphale, les coupures d’urbanisation retenues par la collectivité s’inscrivent principalement en portion Ouest du territoire et où de nombreuses pressions (agricoles, résidentielles, touristiques) s’exercent.

Aussi, les propositions des coupures d’urbanisation résultent d’une combinaison de critères liés à la nature de l’espace, les positionnements vis-à-vis des pôles urbains et enfin la présence d’une ouverture visuelle sur le rivage.

De même, le SCOT de l’Odet a retenu sur la commune de CLOHARS FOUESNANT une vaste coupure d’urbanisation entre l’anse de Pempoul et l’anse de Kerandraon. Il a précisé que « *cette coupure d’urbanisation marque la fin de l’urbanisation de BENODET et le début de la séquence naturelle de l’Odet. Cette coupure favorise ainsi la permanence du caractère naturel des bords de l’estuaire au Nord de l’agglomération, dont elle signifie la limite de développement.* »

Sur la base des propositions du SCOT, le projet de territoire a identifié deux autres espaces présentant le caractère de coupure d’urbanisation, d’une part entre les agglomérations du bourg et de Menez Saint Jean et d’autre part, à l’Ouest de l’agglomération de Menez Saint Jean. Il s’agit de coupures d’urbanisation à l’échelle communale et dont la pérennité paraît nécessaire afin d’asseoir la qualité du cadre de vie et des paysages sur le territoire.

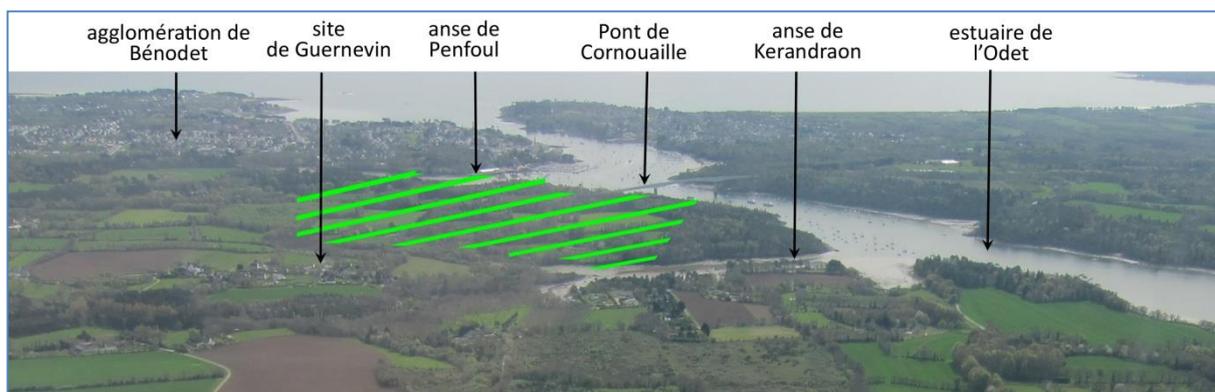
Aussi, les justifications et les motivations de ces deux coupures d’urbanisation sont explicitées ci-après.



- *Entre l'anse de Penpoul et l'anse de Kérandraon*

Cette coupure d'urbanisation inscrite au SCOT de l'Odet vise à préserver le caractère naturel des rives de l'Odet et à marquer la fin de l'urbanisation de l'agglomération de BÉNODET (voir représentation photographique ci-dessous).

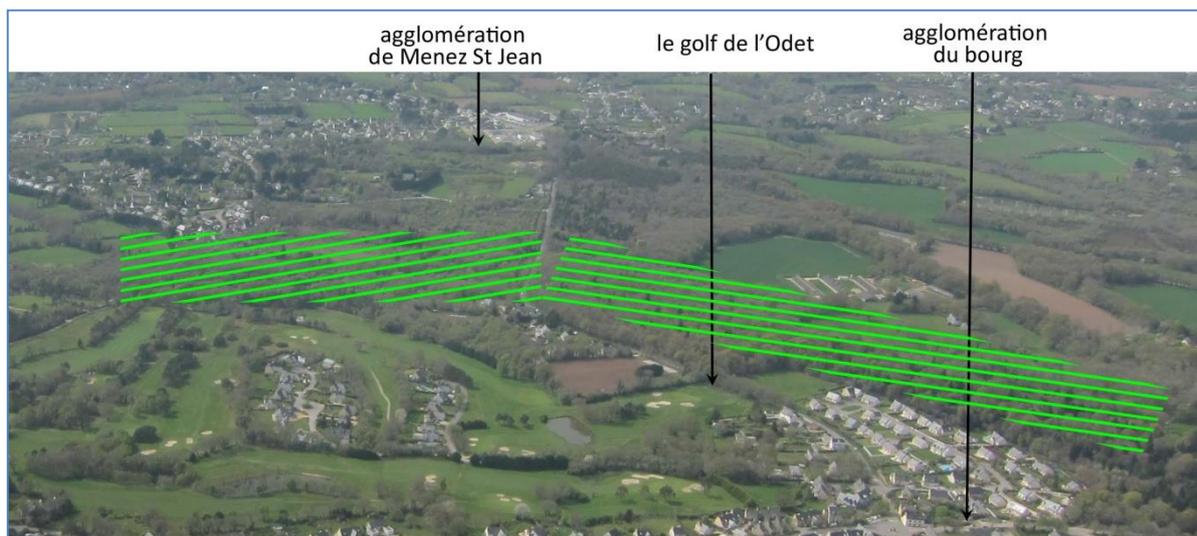
Bénéficiant déjà de mesures de protection (site inscrit de l'Anse de Penfoul et site classé du Manoir de Kergoz), cet ensemble se compose de massifs boisés, de grandes propriétés arborées et d'une maille bocagère serrée. Le projet de P.L.U prévoit un classement en espace remarquable, en vertu de l'application des dispositions de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.



- *Entre les agglomérations du bourg et de Menez Saint Jean*

Cet espace présentant le caractère de coupure d'urbanisation vise à éviter la constitution d'un front urbain continu entre les agglomérations du bourg et de Menez Saint Jean. Il s'agit également de préserver le caractère naturel de cette entité (boisements et vallons) de toute urbanisation préjudiciable pour la qualité du cadre de vie de CLOHARS FOUESNANT.

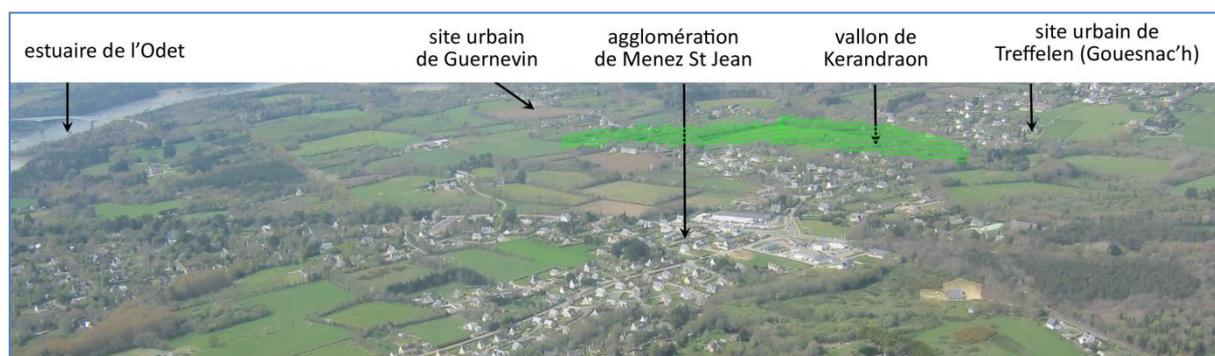
En raison des sensibilités paysagères et écologiques de ces sites, un zonage de type naturel est proposé (zonage N et Nzh).



- *A l'Ouest de l'agglomération de Menez Saint Jean*

Cet espace présentant le caractère de coupure d'urbanisation vise à contenir le développement urbain de l'agglomération de Menez Saint Jean, en bordure de la route de Kerouter. Il s'agit d'une part, d'éviter un étalement urbain en direction des rives de l'Odet et d'autre part, de préserver une continuité naturelle au niveau du vallon de Kerandraon.

Etant donné le caractère agricole du site et la présence du vallon de Kerandraon, les zonages affectés à cette coupure d'urbanisation renvoient aux zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N).



4.4.3 – L’extension de l’urbanisation en continuité

⇒ *Les dispositions règlementaires*

L’article L.146-4-I du code de l’urbanisme précise que «*L’extension de l’urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l’environnement.* »

Cette disposition de la loi Littoral vise à regrouper les extensions urbaines autour des pôles qui disposent de l’ensemble des services, commerces et équipements permettant de lutter ainsi contre le mitage de l’espace littoral.

⇒ *Application sur la commune*

Le SCOT de l’Odet identifie les agglomérations et villages les plus structurants, notamment les agglomérations et villages les plus importants, ainsi que les agglomérations comportant des zones d’activités associées ou non à des zones d’habitat.

Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, en plus du centre bourg de CLOHARS FOUESNANT, le site urbain de Menez St Jean est identifié en tant qu’agglomération comportant une zone d’activités et plusieurs centaines de maisons.

Le SCOT précise en dernier lieu que les P.L.U pourront proposer d’autres agglomérations et villages.

L’analyse effectuée sur la commune de CLOHARS FOUESNANT nous amène à retenir deux agglomérations, l’agglomération du bourg et l’agglomération à vocation d’activités et d’habitat de Menez Saint Jean. En dehors de ces entités, aucun autre site présentant les caractéristiques des agglomérations ou des villages n’a été identifié.

Toutefois, on constate néanmoins que certains espaces localisés au sein de la limite administrative de la commune de CLOHARS FOUESNANT s’inscrivent en continuité d’agglomérations voisines : il s’agit du secteur urbain de Prat Poullou en continuité de l’agglomération de BENODET, et de Pont Coulloufant en continuité du bourg de PLEUVEN. Aussi, ces deux entités dont le P.L.U prévoit des développements urbains ont été considérées comme étant en continuité d’une agglomération.

⇒ *L’agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT*

L’agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT présente aujourd’hui une configuration étirée, associant un noyau dense relativement modeste, des extensions sous forme pavillonnaire ou le long des voies et des équipements publics. Cet ensemble urbain continu forme ainsi l’agglomération du bourg.

Aussi, on note la présence à proximité de l’agglomération, mais en discontinuité avec celle-ci, des espaces urbanisés, ne pouvant faire aujourd’hui l’objet d’extensions de l’urbanisation. Sur ces espaces, seules des opérations de densification ne remettant pas en cause l’enveloppe bâtie pourront être autorisées.

On peut toutefois noter que cette description urbanistique et règlementaire est susceptible d’évoluer dans le temps, par le biais notamment d’un renforcement de la densité du bâti ou la création de nouveaux secteurs urbains, permettant ainsi d’assurer la continuité.

Aussi, le secteur ne présentant pas aujourd'hui les caractéristiques des espaces agglomérés est le suivant :

- *Les installations liées au golf de l'Odet* : implantés en frange Sud de l'agglomération du bourg à une distance d'environ 200 mètres d'un lotissement d'habitat, les installations et les équipements liés au golf de l'Odet couvrent une emprise foncière importante, associant un club house, un restaurant (le tout sur 800 m² d'emprises au sol), des stationnements (5 000 m²) et le practice. Cet ensemble ne s'inscrit pas aujourd'hui en continuité du bâti existant, et doit être considéré comme un espace urbanisé. Toutefois, à la faveur d'un développement urbain à vocation résidentiel en frange Sud du bourg à court terme, une continuité urbaine pourra s'opérer entre l'agglomération et les installations du golf.



Les extensions d'urbanisation programmées au projet de P.L.U s'inscrivent pas conséquent, en continuité de l'agglomération du bourg. Elles résultent, pour partie d'une reconduction de certains secteurs de développement du P.O.S, mais également de nouveaux sites découlant du projet communal.

Aussi, en raison de la présence d'éléments naturels structurants (boisement de Bodinio, le parcours de golf) et dans la perspective d'un développement urbain équilibré, les secteurs définis en extension du bourg s'orientent de manière préférentielle au Sud, à l'Est et au Nord du site urbain.

Ainsi, les secteurs en extension de l'agglomération se déclinent de la manière suivante :

- *Le secteur de Brominou Bras* : localisée en périphérie Bord de l'agglomération du bourg à l'interface entre un lotissement d'habitat et un vallon, cette extension vise à fermer l'urbanisation existante pour l'habitat. Aussi, ce secteur couvrant une emprise foncière de près de 2 hectares, bénéficie d'un classement 1AUhc et 2AUh.
- *Le secteur de Nors Vras* : cette entité localisée en bordure de la route de Nors Vras est délimitée au Nord et à l'Ouest par un massif boisé, à l'Est par un vaste lotissement et enfin au Sud par la route de Nors Vras. Couvrant moins de 1 hectare, le développement de ce secteur pour l'habitat permettra de fermer l'urbanisation du bourg sur sa frange Ouest.
- *Le secteur de Ty Lutin* : situé à proximité immédiate du cœur de bourg, le site de Ty Lutin est pour partie couvert par le parcours de golf. Cette extension d'urbanisation relativement modeste (0,70 ha) vise à permettre l'implantation de formes d'habitat relativement dense en renforcement du bourg.
- *La route du Kastell* : localisé à une centaine de mètres des équipements publics (école, mairie...) cet ensemble foncier relativement important (6 hectares) s'inscrit de part et d'autre de la route du Kastell. La portion Nord du site (Bromiou Bihan) destiné à l'habitat future est inscrite en réserve d'urbanisation. La partie Sud du site est destinée à accueillir les futurs équipements publics de la commune.
- *Kerjegu* : implanté en frange Sud de l'agglomération du bourg, ce site dont la commune maîtrise le foncier, constitue une extension privilégiée relativement proche des équipements, des services et des commerces. Aussi, la commune y prévoit la réalisation d'un lotissement communal.
- *Le Sud du bourg* : ce secteur d'urbanisation futur localisé à l'interface entre l'agglomération et les équipements du golf constitue des emprises foncières stratégiques en vue d'y créer un nouveau quartier de bourg aux fonctions urbaines diversifiées (habitat, activités tertiaires). Les emprises foncières définies (1AUt et 1AUhc) s'inscrivent dans une logique de renforcement du tissu économique local (pôle tertiaire autour du golf) et de l'offre résidentielle.

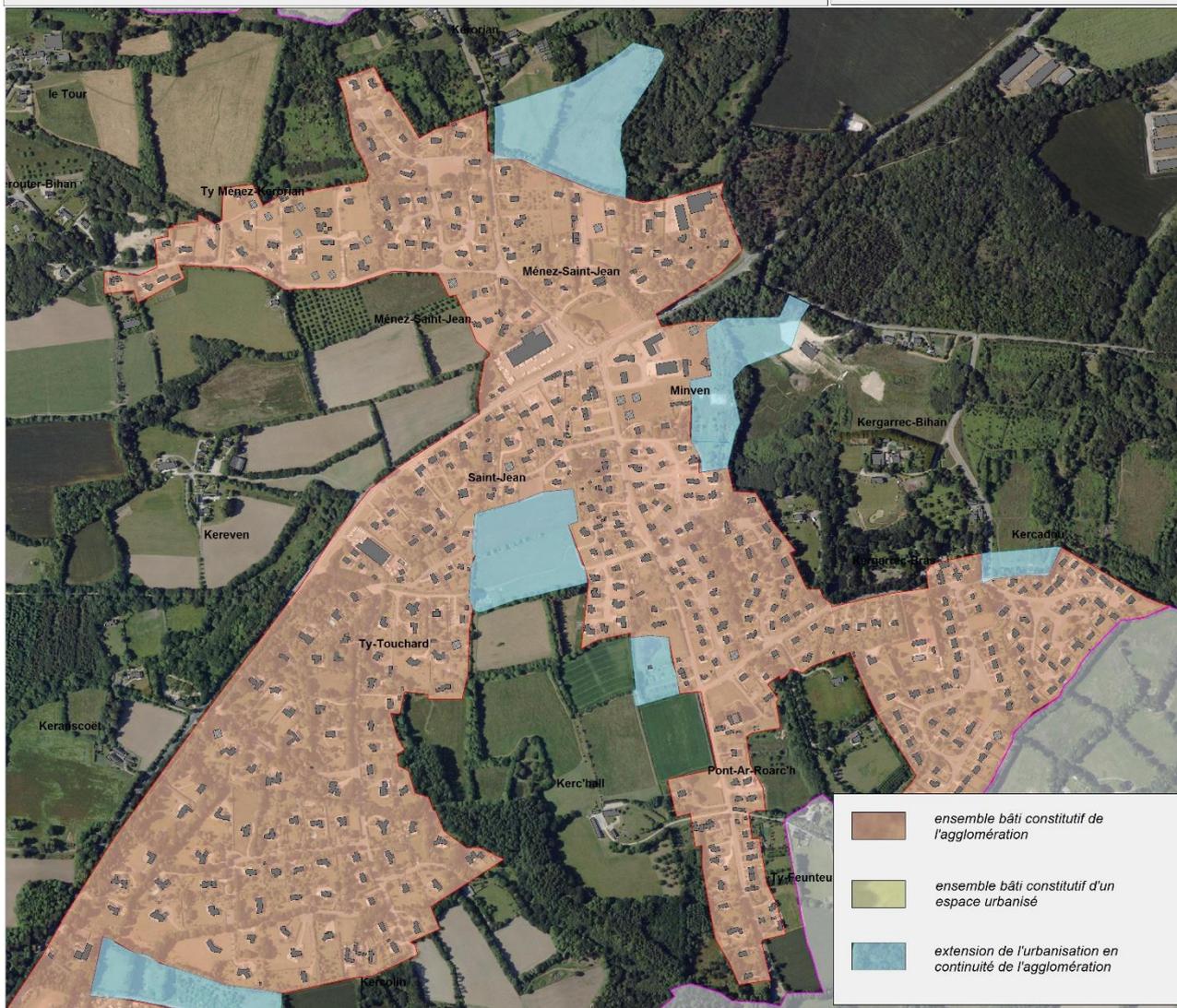
⇒ *L'agglomération de Menez Saint Jean*

Ce vaste ensemble urbain de près de 100 hectares occupe une position charnière à l'intersection des routes de QUIMPER, GOUESNAC'H et du bourg de CLOHARS FOUESNANT et proche de la station balnéaire de BENODET. Cette situation de carrefour et la proximité de la station balnéaire ont contribué au développement d'un habitat résidentiel, à partir des années 70 et à l'implantation d'activités économiques dans les années 90.

Aujourd'hui, ce site urbain couvre une superficie de près de 100 hectares répartie entre une zone d'activités et un habitat pavillonnaire.

Le SCOT de l'Odet a retenu ce site en qu'agglomération spécifique.

La délimitation de l'enveloppe urbaine résultant de l'agglomération englobe l'ensemble des espaces bâtis continus, à partir du giratoire de Menez Saint Jean, ce dernier formant « le centre » de l'agglomération. Aussi, les vastes lotissements résidentiels (Kercolin, Keranscoet, Kerorian, les Palmettes, Minven) ainsi que l'habitat de densité moyenne localisé le long des voies de Kerhall ou de Kerouter sont constitutifs de l'agglomération. Toutefois, en bordure de la route de Kertouter, la limite de l'enveloppe urbaine de l'agglomération repose sur la coupure d'urbanisation identifiée au titre de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme.



Les extensions d'urbanisation programmées au projet de P.L.U s'inscrivent toutes en continuité de l'agglomération de Menez Saint Jean.

La délimitation de ces emprises foncières se fonde sur le renforcement de la centralité de l'agglomération et la préservation des espaces agricoles localisés au Nord-Ouest de l'agglomération au-delà de la RD n°34.

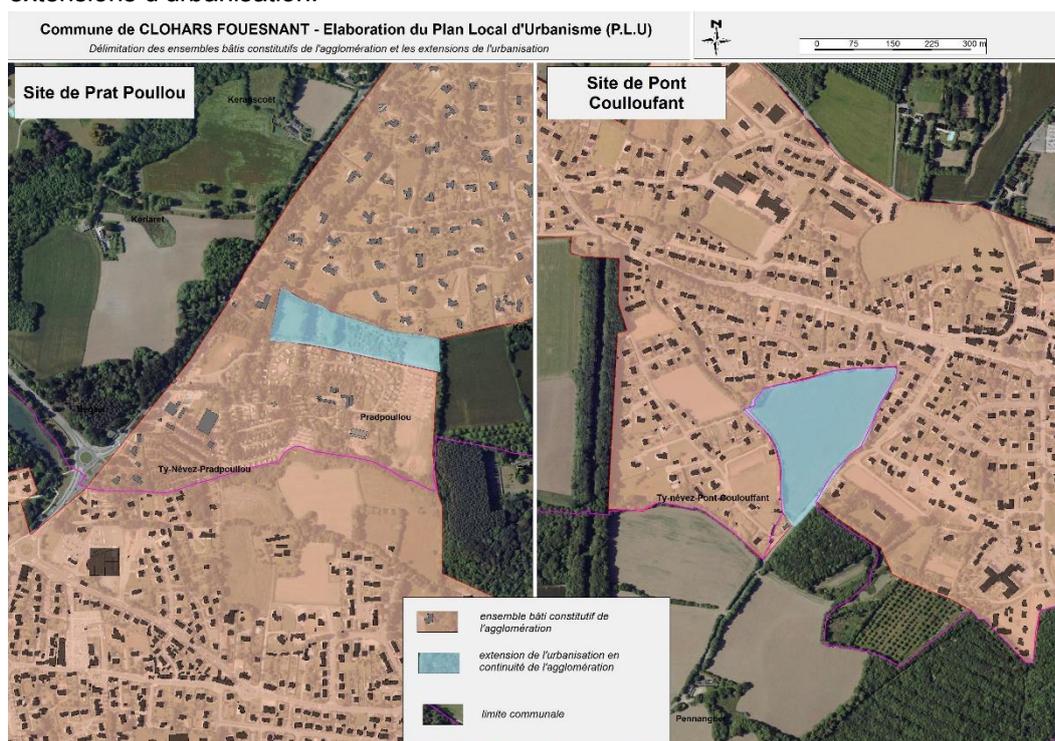
Ainsi, les secteurs en extension de l'agglomération se déclinent de la manière suivante :

- **Le secteur de la route de Gouesnac'h** : situé à la frange Nord-Est de l'agglomération de Menez Saint Jean, en bordure de la route de Gouesnac'h, ces emprises foncières de près de 4 hectares sont destinées à l'implantation d'un équipement public d'intérêt communautaire (caserne des pompiers), à l'accueil d'entreprises artisanales et enfin à l'habitat. Cette extension d'urbanisation relativement proche du centre de Menez Saint Jean (350 mètres) constitue un secteur stratégique de développement, dont la programmation dans le temps est envisagée dans le P.L.U.
- **Le secteur de Minven** : localisé en continuité immédiate d'une zone d'activités et d'un lotissement d'habitations, le site de Minven, d'une superficie de 2 hectares, est occupé par des parcelles en friche. Cette extension d'urbanisation vise d'une part, à permettre l'extension à moyen et long terme de la zone d'activités et d'autre part, à compléter l'offre d'habitat, dans le prolongement du lotissement existant.
- **Ty Touchard** : établi à l'interface entre deux secteurs urbains, le site de Ty Touchard est localisé à proximité immédiate du centre de Menez Saint Jean (250 mètres). Cette vaste enclave agricole (3 hectares) au sein d'un secteur largement bâti, constitue un secteur privilégié pour le renforcement de l'urbanisation de Menez Saint Jean, à moyen et long terme.

- *Route de Kerhall* : cette extension d'urbanisation distante d'environ 500 mètres du centre de Menez Saint Jean est marquée sur ses franges Est et Nord par un environnement bâti. Cet ensemble largement artificialisé (jardins) permettra de renforcer l'urbanisation existante, sans grignoter l'espace agricole.
- *Kercadou* : implanté en bordure de la route de Kergarrec, ce site jouxte sur 3 côtés une urbanisation importante. Aussi, il s'agit de compléter de manière modeste l'urbanisation (0,60 ha) dans ce secteur, sans impacter l'espace agricole.

⇒ *Les extensions d'urbanisation programmées en continuité des agglomérations voisines*

Dans la perspective d'une organisation urbaine cohérente et équilibrée du territoire du Pays Fouesnantais, la collectivité entend prendre appui sur les agglomérations, afin de permettre des extensions d'urbanisation.



- *Prat Poullou en continuité de l'agglomération de Bénodet*

Dans la continuité urbaine de l'agglomération de BÉNODET, la collectivité envisage d'étendre l'urbanisation du pôle de loisirs de Prat Poullou (2,20 ha) en partie Bord du site.

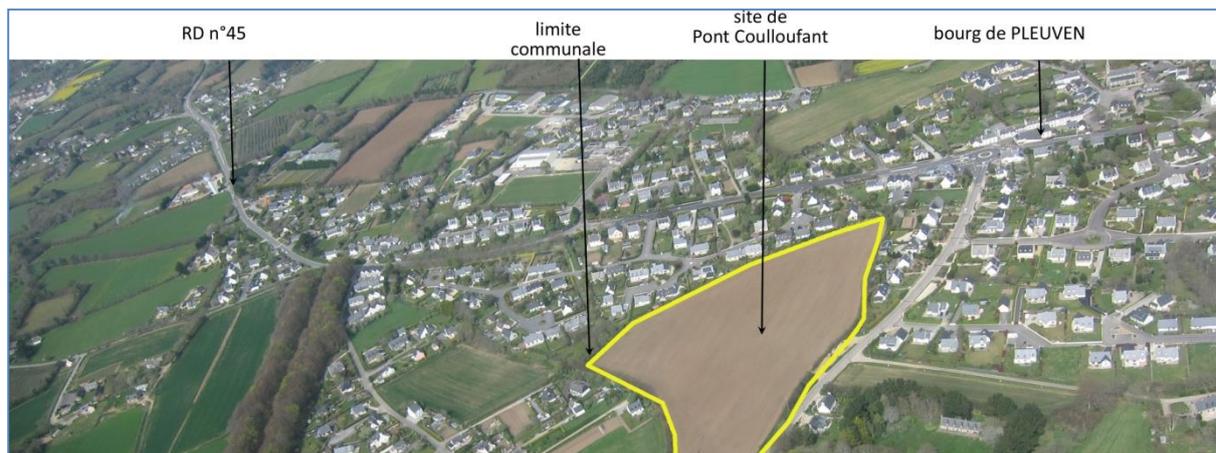
En effet, ce camping de Prat Poullou dont l'emprise foncière couvre près de 13 hectares marque l'entrée de ville de l'agglomération de BÉNODET. La réalisation d'une vaste opération urbaine dans le secteur de Keranguyon a ainsi permis de renforcer la continuité urbaine entre ces deux entités.

En outre, cette extension d'urbanisation jouxte également un vaste lotissement regroupant près d'une quarantaine de constructions (Kercolin). Aussi, on peut considérer que cette extension d'urbanisation est insérée entre deux urbanisations existantes importantes, l'agglomération de BÉNODET au Sud et l'agglomération de Menez Saint Jean au Nord.

- *Pont Coulloufant en continuité de l'agglomération de PLEUVEN*

Dans le secteur de Pont Coulloufant, la collectivité souhaite exploiter la continuité urbaine avec l'agglomération de PLEUVEN, de manière à permettre une extension d'urbanisation à vocation d'équipements communautaire. Cette vaste parcelle agricole est insérée dans le tissu urbain de l'agglomération de PLEUVEN.

Cette intention s'inscrit dans une logique d'aménagement du territoire du Pays Fouesnantais.



⇒ Les espaces urbanisés pouvant être densifiés

Soucieuse d'offrir un complément d'urbanisation en portion rurale de son territoire, la collectivité a souhaité diversifier l'offre de terrains constructibles, en confortant les espaces urbanisés répondant à deux critères précis, à savoir la présence d'une structure urbaine relativement dense et étoffée et le faible impact sur les espaces agricoles et naturels.

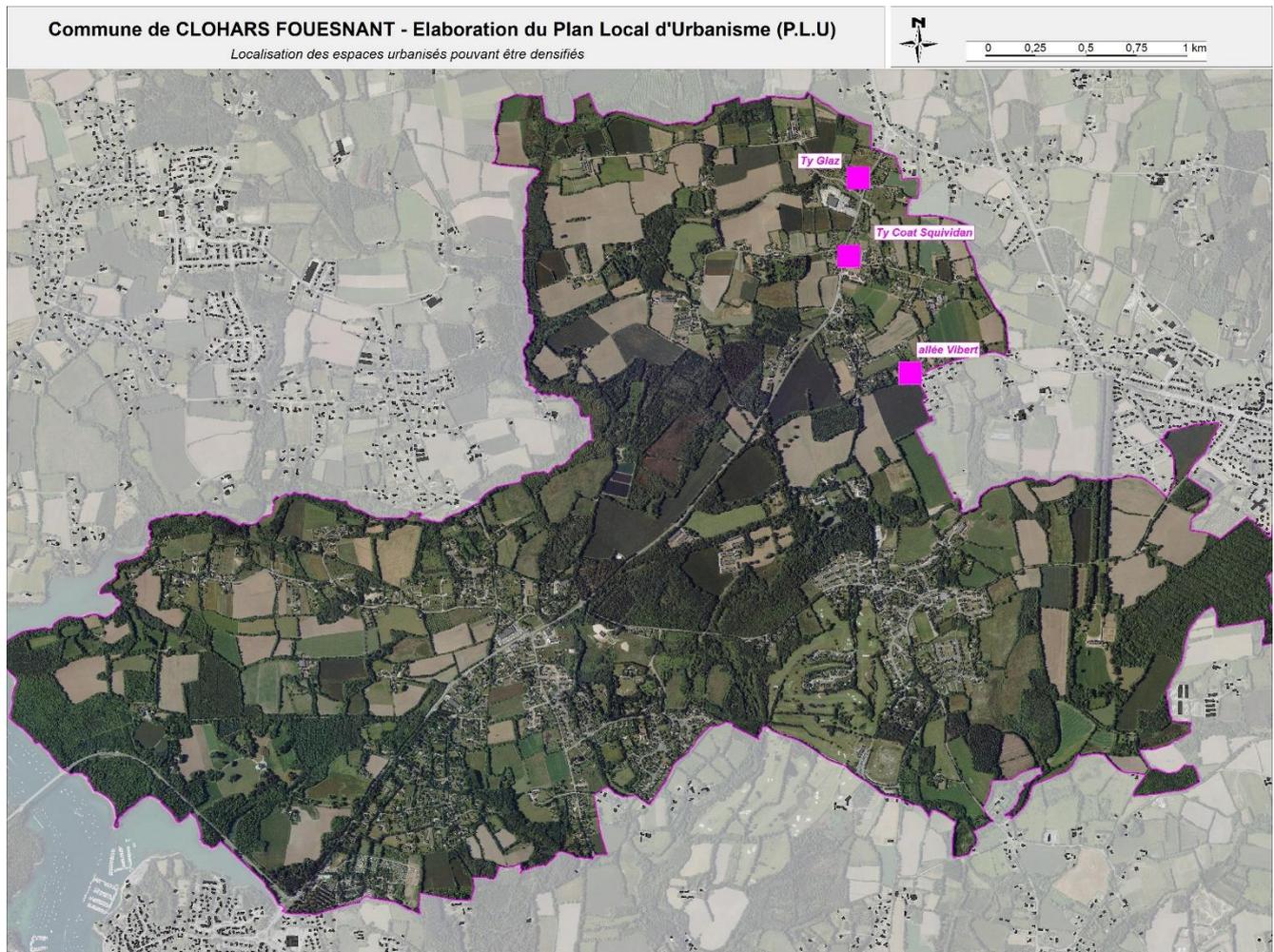
Sur la base de la définition figurant dans la circulaire du 14 mars 2006 précisant les modalités d'application de la Loi Littoral, « un hameau est un petit groupe d'habitations, une dizaine ou une quinzaine, pouvant comprendre également d'autres constructions, isolées et distinctes du bourg ou du village. Dans les hameaux existants, le Plan Local d'Urbanisme peut autoriser « l'édification de quelques constructions, à l'intérieur ou à la frange du hameau, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau ».

La commune de CLOHARS FOUESNANT possède sur son territoire un chapelet de hameaux plus ou moins dense, d'origine agricole ou lié à l'habitat récent. Le document d'urbanisme antérieur avait ainsi retenu de nombreux sites constructibles en secteur rural, induisant une consommation foncière importante pour l'habitat et une perte de l'identité rurale de la commune.

Etant donné l'ancienneté du document d'urbanisme et l'évolution du contexte réglementaire sur le territoire communal, de nombreux réajustements ont été opérés quant à la constructibilité en secteur rural, conduisant ainsi au déclassement d'un certain nombre de sites et parcelles.

Au travers de cette analyse, la collectivité a souhaité retenir 3 espaces urbanisés pouvant être densifiés.

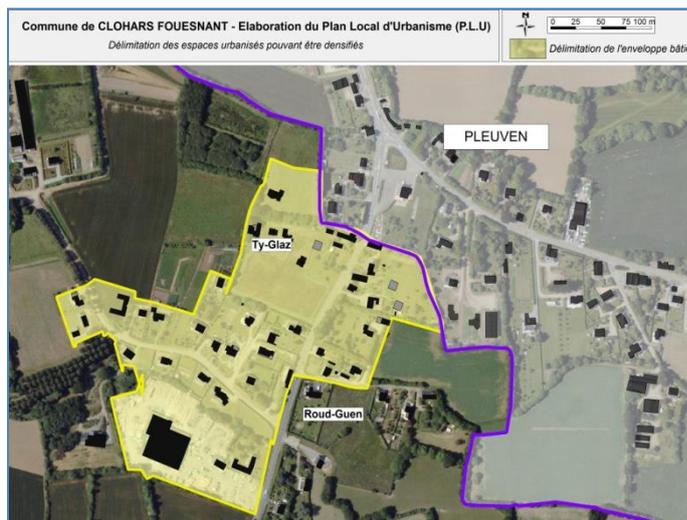
Ces sites ont ainsi fait l'objet d'une note descriptive permettant de justifier ces choix.



- *Espace urbanisé de Ty Glas :*

Cet ensemble urbain assez hétérogène associant de l'habitat et des activités économiques s'établit au Nord du territoire communal, de part et d'autre de la RD n°34. Formé d'une cinquantaine de constructions répartie sur les communes de CLOHARS FOUESNANT et PLEUVEN, ce site est marqué par une structure urbaine peu affirmée, en raison notamment de l'absence d'éléments de centralité. De ce fait, le qualificatif de village n'a pas été retenu.

Aussi, il s'agit de permettre uniquement l'implantation de nouvelles constructions en densification de l'enveloppe bâtie. La délimitation de la zone constructible UHc cerne ainsi le bâti existant et permet de dégager un potentiel évalué à 12 constructions environ.

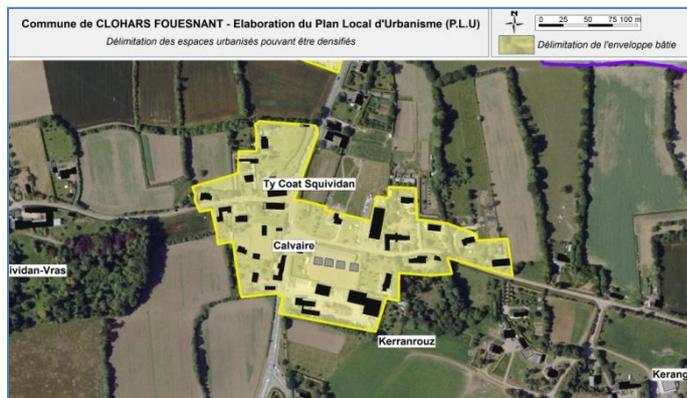


- *Espace urbanisé de Ty Coat Squvidan :*

Cet ensemble bâti comportant environ une vingtaine de constructions se situe en portion Nord du territoire communal, de part et d'autre de la RD n°34.

La délimitation de l'enveloppe urbaine épouse ainsi le bâti existant. L'habitat établi en bordure de la route de Kerangouic n'a pas fait l'objet d'une intégration en raison de son caractère diffus et linéaire.

Aussi, cette délimitation du secteur UHc permet de dégager environ 4 nouveaux logements potentiels.

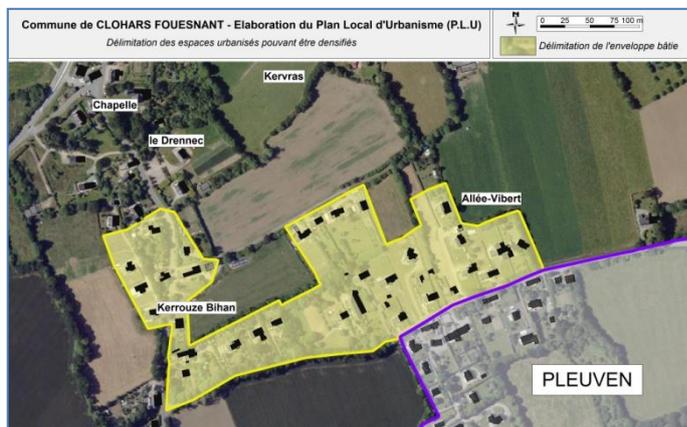


- *Espace urbanisé de l'Allée Vibert*

Cet espace bâti situé à l'interface entre les communes de CLOHARS FOUESNANT et PLEUVEN, comporte une trentaine de constructions, développée le long des voies.

La délimitation de l'enveloppe urbaine vient cerner le bâti existant, hormis pour le secteur du Drennec, pour lequel la densification n'est pas souhaitable, du fait de la présence de la Chapelle.

Aussi, ce découpage constructible permet de libérer un potentiel d'environ 6 logements neufs.



4.4.4 – L'aménagement et l'ouverture des terrains de camping

⇒ *Les principes réglementaires*

L'article L.146-5 du code de l'urbanisme précise que « l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme »

⇒ *Application sur la commune*

La commune de CLOHARS FOUESNANT accueille sur son territoire deux terrains de campings : le site de Prat Poullou et le centre de loisirs de Kergarrec Bihan.

- *Prat Poullou*

Localisé en limite Sud du territoire communal, le camping de Prat Poullou s'inscrit en continuité de l'agglomération de BENODET. Aussi, des extensions de l'urbanisation peuvent être réalisées. Cette structure bénéficie d'un arrêté préfectoral d'exploitation délivré par Monsieur le Préfet en date du 28 juillet 2005, pour un total de 340 emplacements. Le projet de P.L.U classe ainsi l'emprise foncière existante en zone UL, tandis que l'extension projetée vers le Nord est classée en 1AUL. Les règles applicables permettent ainsi la création de nouvelles constructions à usage de loisirs, ainsi que l'implantation de formes organisées d'hébergement.

- *Kergarrec Bihan*

Localisé en discontinuité de l'agglomération de Menez Saint Jean, le site de Kergarrec Bihan accueille un terrain de camping et un bâtiment d'accueil. En raison de cette discontinuité, aucune extension d'urbanisation ne pourra être autorisée sur le site. Les dispositions figurant dans l'arrêté préfectoral d'exploitation du site délivré le 14 décembre 2004 pour 5 mobil-homes devront être respectées. Aussi, le projet de P.L.U prévoit un secteur spécifique ULa dans lequel les constructions nouvelles sont interdites. Seules les extensions des bâtiments existants pourront être autorisées

4.4.5 – Les espaces remarquables et caractéristiques

⇒ *Les principes réglementaires*

L'article L.146-6 du code de l'urbanisme précise que « les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. »

L'article R.146-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des espaces et milieux à préserver : « En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- *les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;*
- *les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*
- *les îlots inhabités ;*
- *les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;*
- *les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;*

- les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
- les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
- les récifs coralliens, les lagons et les mangroves en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

L'objectif porté par cet article vise à préserver les milieux et espaces littoraux les plus sensibles et fragiles.

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur n'avait pas identifié les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, la commune n'étant pas concernée par le décret de 2004 fixant la liste des communes soumises à la loi littoral. Aussi, dans le cadre de la présente élaboration de P.L.U, il convient de délimiter et de justifier les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

⇒ *Le SCOT de l'Odet*

Le SCOT de l'Odet identifie sur une cartographie les principaux espaces remarquables et caractéristiques des communes littorales. Au travers de l'analyse de cette cartographie, on constate que trois secteurs localisés sur la commune de CLOHARS FOUESNANT sont retenus :

- les rives naturelles de l'estuaire de l'Odet ;
- le domaine public fluvial de l'Odet ainsi que les anses de Kerandraon et Penfoul ;
- le château de Cheffontaines et son parc.

Le SCOT prescrit que « *les communes concernées devront inscrire les espaces remarquables et caractéristiques dans leur document d'urbanisme* ». Il précise également que « *les Plans Locaux d'urbanisme devront faire l'identification de ces espaces à la parcelle et en donner la description.* »

En dernier lieu, il souligne que « *les Plans Locaux d'Urbanisme pourront identifier d'autres espaces de plus petite taille.* »

⇒ *Application sur le territoire*

- Méthodologie

La délimitation et la description des espaces remarquables et caractéristiques du littoral sur la commune de CLOHARS FOUESNANT se fondent sur une méthodologie appropriée au contexte local. Elle repose notamment sur une analyse multicritères des espaces présumés remarquables.

Aussi, la première étape a consisté à répertorier et représenter sur le territoire communal l'ensemble des protections réglementaires existantes (sites inscrits, classés...), ainsi que les inventaires (ZNIEFF...) présents sur la commune de CLOHARS FOUESNANT.

La seconde étape a porté sur une analyse terrain des espaces protégés et inventoriés, afin d'apprécier ou non leur caractère remarquable, au regard de la configuration des lieux et de l'occupation des sols.

En dernier lieu, le croisement de ces deux approches a permis de proposer une délimitation des espaces remarquables sur la commune de CLOHARS FOUESNANT.

- Les protections réglementaires et inventaires sur le territoire communal

La commune de CLOHARS FOUESNANT est concernée par de nombreuses mesures de protections et autres inventaires au titre des sites et monuments naturels.

Le tableau présenté ci-après dresse ainsi l'ensemble des protections existantes, ainsi que les inventaires sur la commune de CLOHARS FOUESNANT.

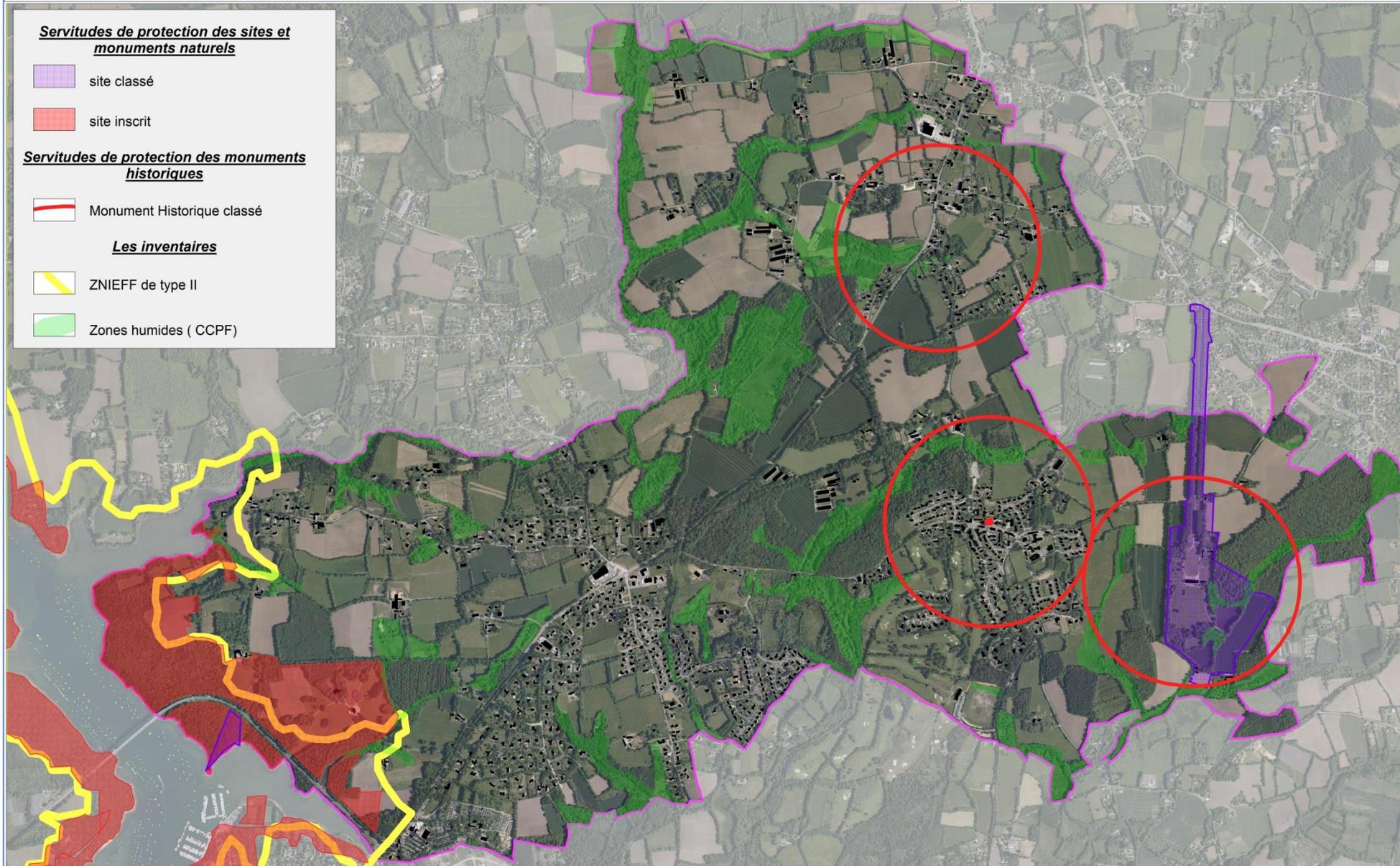
Intitulé	Sites	Emprises en hectares	Caractéristiques
PROTECTIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR			
Servitude de protection des sites et monuments naturels	Site inscrit : anse de Penfoul	74 ha	Le site inscrit de l'anse de Penfoul comprend l'ensemble de la frange estuarienne terrestre de la commune de CLOHARS FOUESNANT depuis l'anse de Kerandraon au Nord à l'anse de Penfoul au Sud. Il se caractérise par la présence de formations boisées (chênaie et hêtraie) de grand intérêt paysager et de grands parcs arborés.
	Site classé : parc du château de Cheffontaines	29,25 ha	Le site classé comprend l'ensemble du parc du château de Cheffontaines formé des pelouses, boisements et de l'allée cavalière.
	Site classé : manoir de Kergos	1,75 ha	Le site classé du manoir de Kergos s'inscrit à l'interface entre l'anse de Penfoul et la RD 44. Il appartient au vaste ensemble boisé bordant l'estuaire de l'Odet.
INVENTAIRES			
Zone naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II	Vallée de l'Odet (05280000)	110 ha (parties terrestres et fluviales)	La ZNIEFF de type 2 concerne la partie estuarienne du fleuve de l'Odet, des quais du port de QUIMPER jusqu'à son arrivée dans l'anse maritime de BENODET, ainsi qu'en rive droite l'anse de COMBRIT, une partie des ruisseaux l'alimentant sur l'amont, et les anses plus ou moins profondes de la rive gauche (Kerandraon, Penfoul). Le périmètre est tracé de manière à inclure toutes les zones boisées importantes qui se développent sur les coteaux pentus ou bien les marges terrestres en pente plus douce.
Inventaire des zones humides	Ensemble du territoire communal	173 ha	Sur la base de la méthodologie en vigueur, un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communal. Aussi, près de 173 hectares de zones ont ainsi identifiés.

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

Les protections réglementaires et inventaires en vigueur sur la commune de CLOHARS FOUESNANT



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



- Description des sites présumés remarquables

La réflexion portant sur la délimitation des espaces remarquables nous a conduit à effectuer des visites de terrain, de manière à apprécier la qualité des sites et des paysages, ainsi que leurs intérêts écologiques.

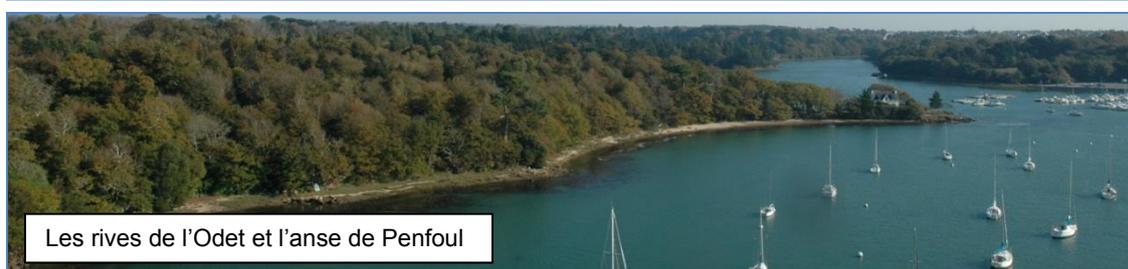
Sur la base des espaces susceptibles d'être préservés par les dispositions de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme et énumérés à l'article R.146-1 du code de l'urbanisme, nous avons retenus 3 secteurs géographiques terrestres : les rives de l'Odet et les anses de Kerandraon et Penfoul, l'espace bocager dense de Keranscoet et le parc du château de Cheffontaines.

La partie fluviale de l'estuaire de l'Odet a également fait l'objet d'une évaluation de la remarquabilité du site.

- Les rives de l'Odet et les anses de Kérandraon et de Penfoul

Les parties terrestres des rives de l'Odet ainsi que les anses de Kerandraon bénéficient déjà de protections réglementaires au titre des sites et monuments naturels inscrits et classés. En outre, l'ensemble du site est couvert par un ZNIEFF de type 2 (vallée de l'Odet).

Cet ensemble naturel et boisé associé aux grandes propriétés bâties constitue un site et un paysage caractéristique du patrimoine naturel et culturel de l'estuaire de l'Odet.

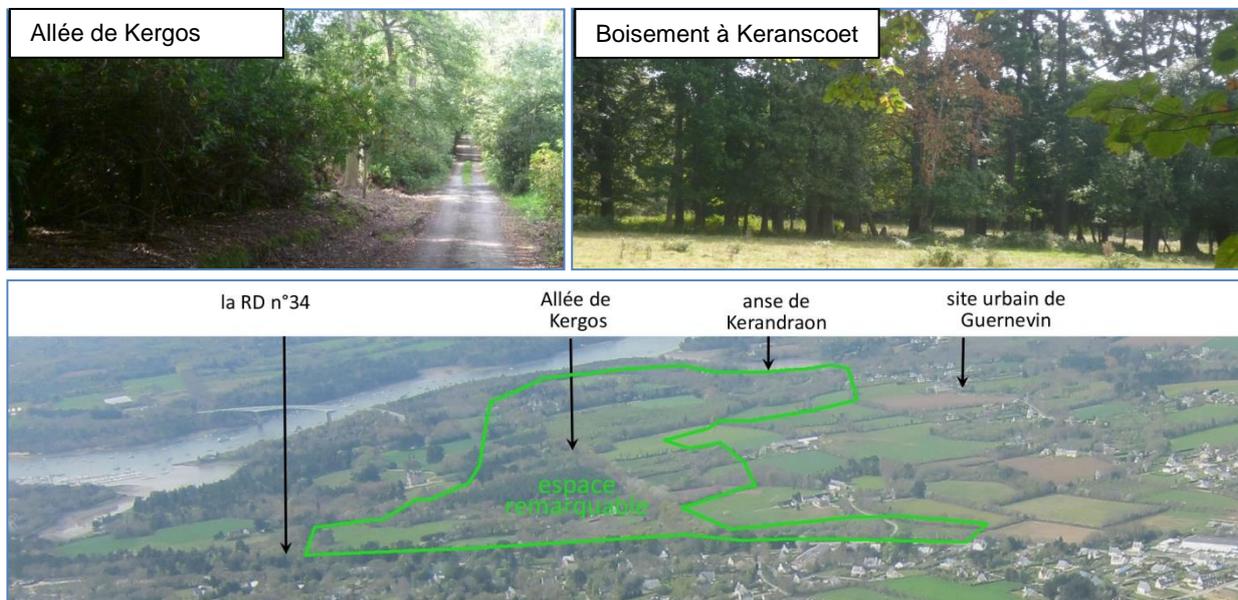


- L'espace bocager dense de Keranscoet

Localisé en position rétro littorale vis-à-vis de l'estuaire de l'Odet, cet ensemble paysager assez singulier forme un espace rural de grande qualité associant un parcellaire agricole serré, des massifs boisés, des grands domaines et des milieux humides.

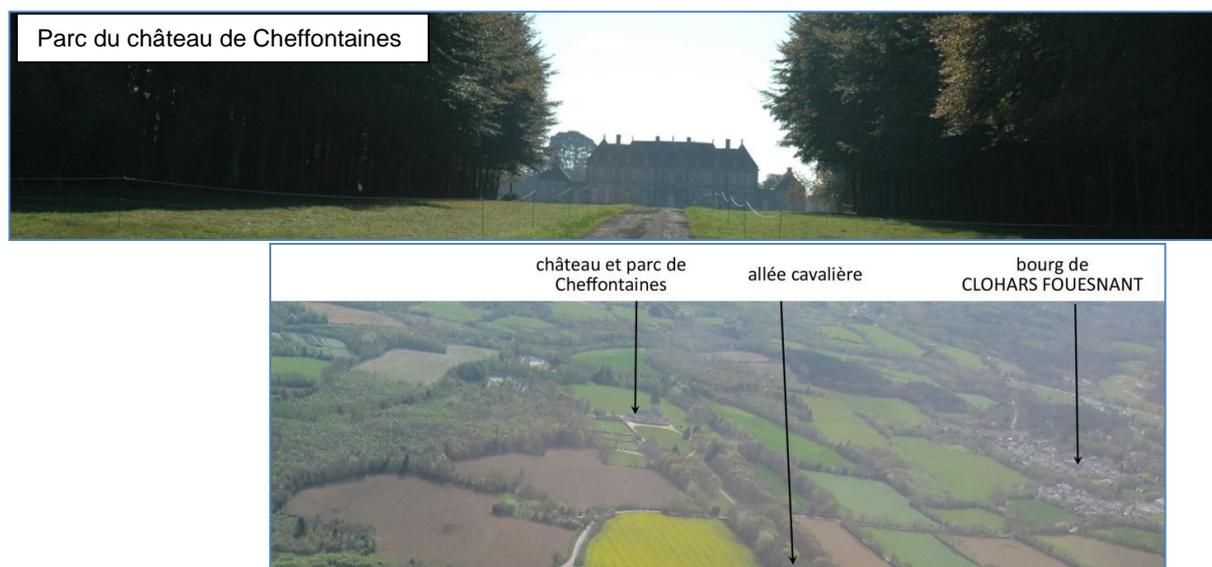
Cet ensemble rural dépourvu d'urbanisation, prolonge les vastes espaces naturels bordant l'estuaire de l'Odet constituant ainsi une entité paysagère et écologique de grande qualité.

Aussi, la délimitation proposée englobe l'intégralité des espaces localisés à l'Ouest de la RD n°34 entre Keranscoet et Guernevin. Les parties bâties de ce site n'ont pas été retenues au titre des espaces remarquables.



- Le parc du château de Cheffontaines

Implanté en portion Est du territoire communal, le parc du château de Cheffontaine constitue un ensemble paysager de grand intérêt. Formée par un parc boisé, de pelouses et d'une allée cavalière, cette entité est répertoriée au titre des sites et monuments classés. Aussi, la proposition de délimitation des espaces remarquables englobe l'ensemble des parties naturelles, excluant uniquement les parties bâties (château et moulin de Kergoat).



- La partie fluviale de l'Odet

La partie fluviale de l'estuaire de l'Odet, sur la commune de CLOHARS FOUESNANT est concernée dans sa globalité par une ZNIEFF de type II « vallée de l'Odet ».

Elle s'étend ainsi depuis l'anse de Kerandraon jusqu'à l'anse de Penfoul en passant par l'Odet.

Les anses de Kerandraon et de Penfoul forment des vasières découvertes à marée basse qui abritent des habitats déterminants. Aussi, la délimitation de l'espace remarquable englobe l'ensemble de ces sites jusqu'aux limites communales avec les communes de GOUESNAC'H et de BENODET.

L'estuaire de l'Odet accueille de nombreuses activités anthropiques (ostréiculture, mouillages, aménagements portuaires) ayant conduit à une artificialisation plus ou moins prononcée du site.

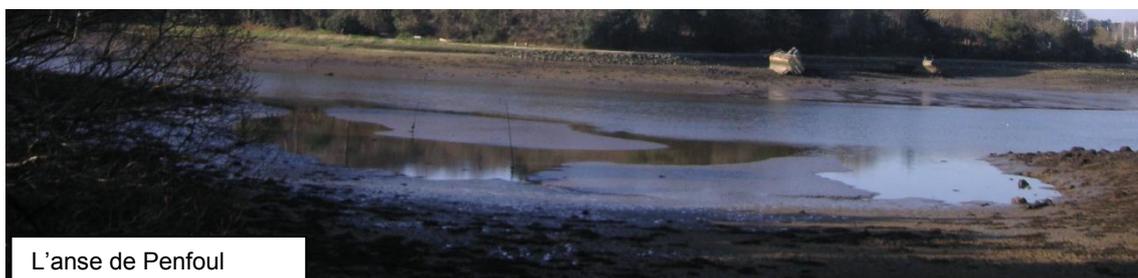
Sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, on note la présence de mouillages collectifs sur corps morts, dans le secteur de Kergoz, ainsi que les équipements de plaisance liés au port de Bénodet, dans l'anse de Penfoul.

En raison du caractère artificialisé, ces espaces n'ont pas été retenus au titre des espaces remarquables et caractéristiques. Il en va de même pour le chenal de l'Odet.

Aussi, les espaces remarquables sur le domaine public fluvial ne concernent qu'une partie de l'anse de Kerandraon et une fine bande longeant l'estuaire jusqu'au Pont de Cornouaille.



Mouillages dans l'Odet

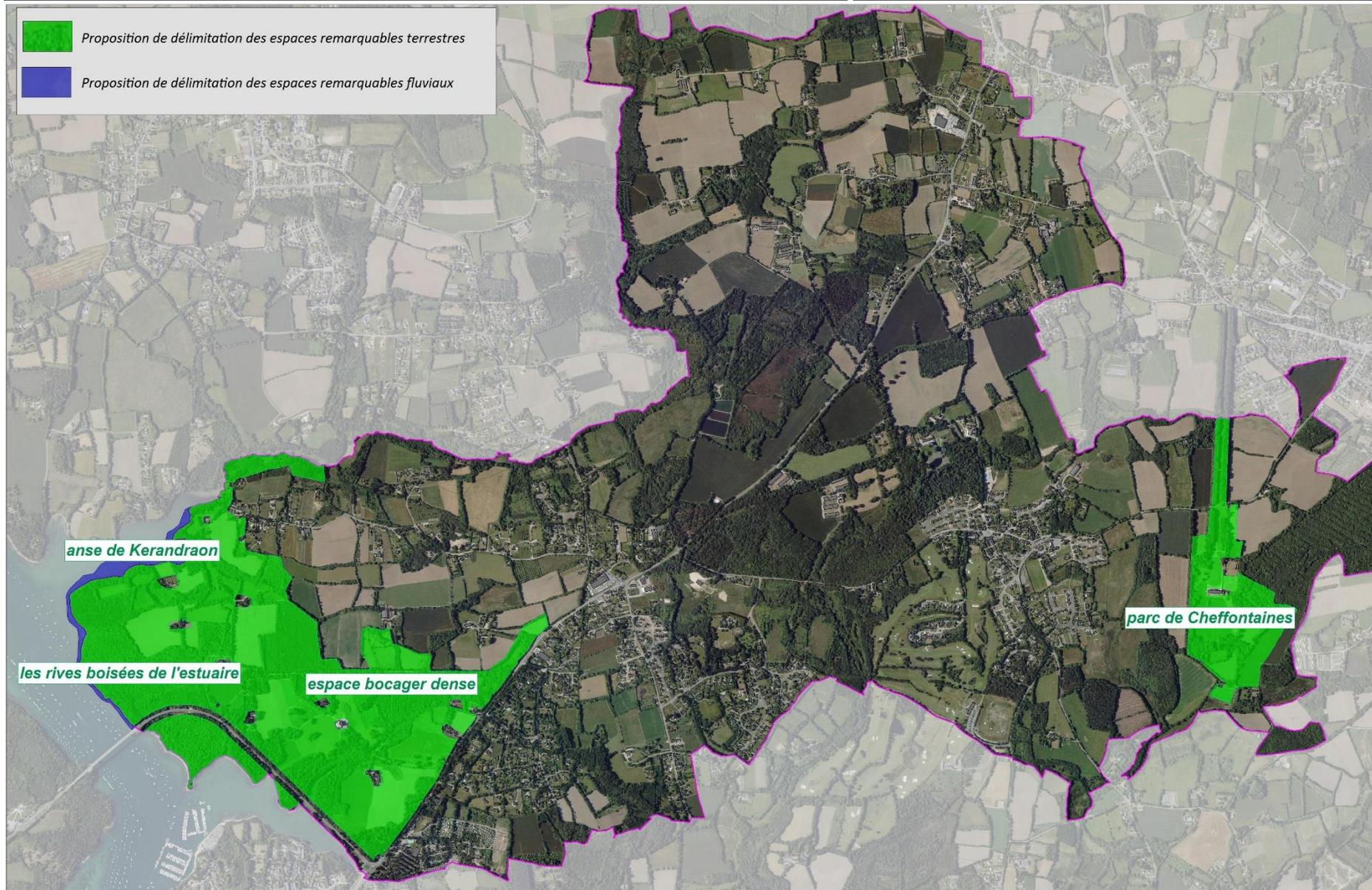


L'anse de Penfoul



 Proposition de délimitation des espaces remarquables terrestres

 Proposition de délimitation des espaces remarquables fluviaux



4.4.6 – La réalisation de routes nouvelles

⇒ *Les principes réglementaires*

L'article L.146-7 du code de l'urbanisme précise que « *les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.*

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature. »

⇒ *Application sur la commune*

Le projet de P.L.U ne prévoit pas la réalisation de nouvelles routes de transit dans les 2000 mètres du rivage.

4.4.7 – La réalisation de stations d'épuration

⇒ *Les principes réglementaires*

L'article L.146-8 du code de l'urbanisme précise qu' « *à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre.*

⇒ *Application sur la commune*

Le projet de P.L.U ne prévoit pas la réalisation de nouvelles stations d'épuration en dehors des espaces urbanisés.

4.5 – Du projet règlementaire aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la collectivité a défini plusieurs secteurs stratégiques de développement urbain, classés en 1AU au document graphique.

De manière à assurer une urbanisation maîtrisée et réfléchie de ces sites, la collectivité a souhaité mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P).

4.5.1 – La philosophie des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent dorénavant un outil obligatoire et opérationnel pour les communes désireuses, dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme, d'impulser de véritables réflexions d'aménagement et d'urbanisme sur certains sites stratégiques ciblés.

La collectivité a souhaité traduire ces intentions de manière relativement simple, au travers de schémas d'aménagement et d'une fiche individuelle par site.

Les principaux éléments figurant sur chaque schéma et fiche dépendent de l'état de maturité du projet et des éléments de programmation.

Aussi, la collectivité a souhaité donner une portée règlementaire à ces orientations d'aménagement en faisant figurer sur le document graphique les tracés indicatifs de voirie, les éléments paysagers à conserver ou à créer, ainsi que les cheminements piétons. Cette démarche illustre ainsi la volonté de la collectivité de contribuer à des extensions urbaines de qualité s'inscrivant dans une démarche globale à l'échelle de l'agglomération du bourg.

4.5.2 – application et portée des orientations d'aménagement et de programmation

L'ensemble des secteurs classés en 1AU au projet de P.L.U a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation comportant d'une part, une fiche technique et d'autre part, un schéma d'aménagement.

Ces O.A.P n'ayant pas une portée prescriptive et règlementaire, les éléments y figurant doivent être perçus comme des recommandations. Aussi, tout projet d'aménagement devra respecter les intentions majeures du projet telles qu'elles sont rédigées et spatialisées dans les O.A.P.

Les orientations d'aménagement et de programmation comportent ainsi les recommandations suivantes :

⇒ *La vocation des espaces, la densité et la typologie des logements*

Sur la base des réflexions initiées par la collectivité et les personnes publiques associées, un référentiel communal a été défini sur la commune de CLOHARS FOUESNANT en matière de densités urbaines.

Aussi, conformément aux dispositions du SCOT de l'Odet qui prescrit une densité minimale brute de 14 logts/ha sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, une gradation en matière de densité urbaine a été proposée. En effet, selon la localisation des projets (en cœur de bourg ou en extension) et la sensibilité paysagère, une densité différenciée est recommandée.

Elle se décline selon 3 niveaux d'intensité urbaine : 18 logts/ha en cœur de bourg, 14 logts/ha en extension urbaine et 10 logts/ha pour les secteurs de sensibilité.

Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat précisent également la typologie de logements recommandée (habitat collectif, intermédiaire et individuel).

⇒ *Les principes de dessertes et de circulations internes*

Les principes résultant des accès, des liaisons internes et des cheminements doux sont également intégrés à la réflexion d'aménagement.

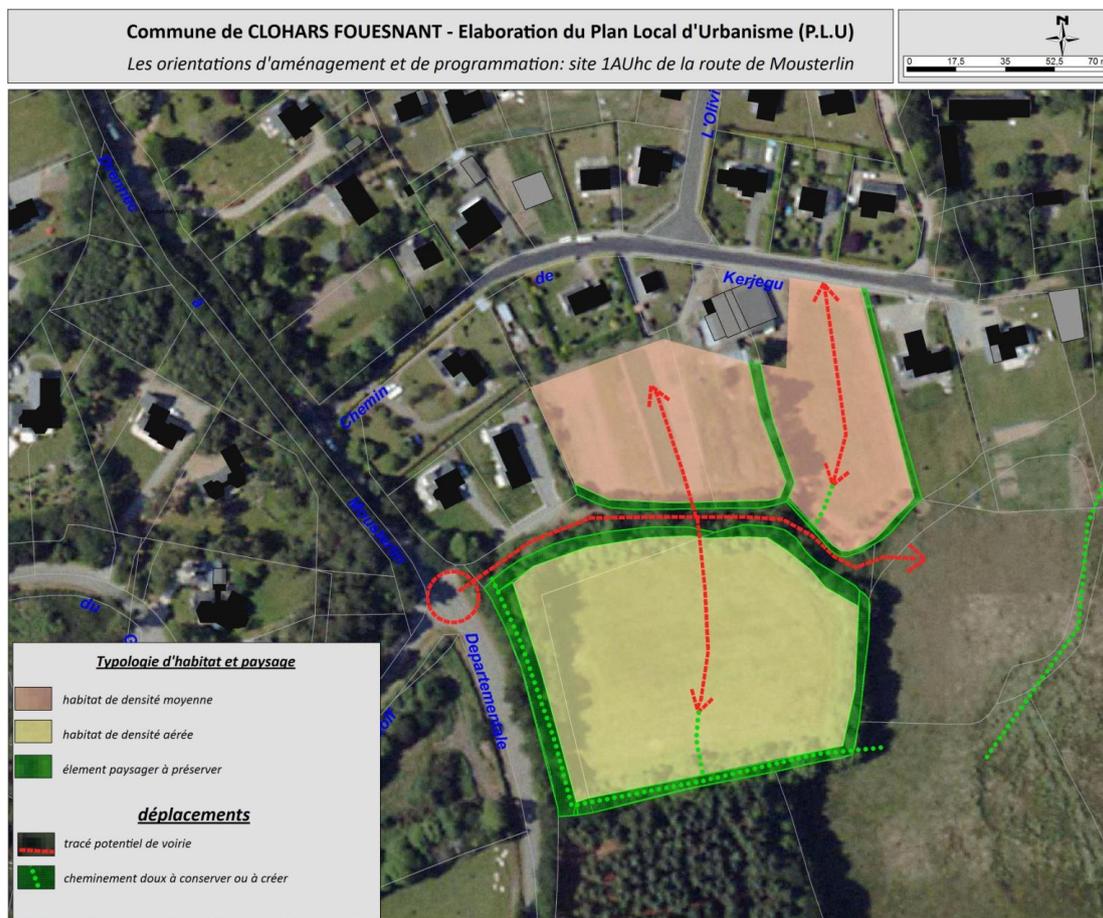
Il s'agit de mettre en évidence les éléments structurants en matière de déplacement, de manière à guider les phases pré opérationnelles du projet d'aménagement futur.

⇒ *Les éléments paysagers*

Les éléments paysagers ou naturels à protéger, à créer ou renforcer sont également représentés dans l'orientation.

Il s'agit de mettre l'accent sur certains éléments structurants, qui d'un point de vue paysager ou environnemental méritent d'être inscrits au projet d'aménagement futur.

Il s'agit également de prévoir, dans l'aménagement futur, les emprises nécessaires pour la réalisation d'espaces publics de convivialité à l'échelle du futur site urbain.



4.6 – Le bilan des surfaces entre le POS et le projet de PLU

4.6.1 – Le bilan des surfaces entre les P.O.S et le P.L.U

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

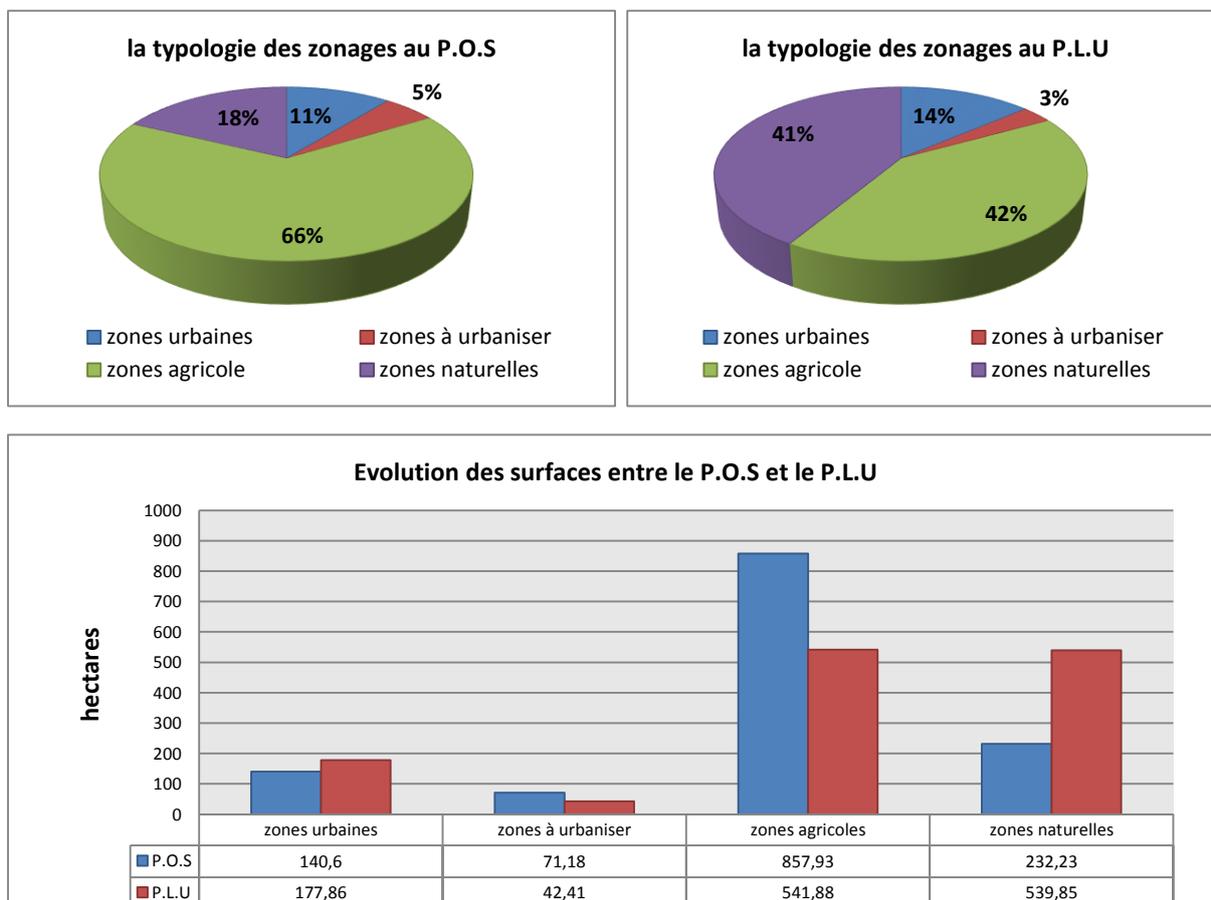
<i>Le P.O.S en vigueur</i>		<i>PLU Modification n°1</i>	
secteur	surface en ha	secteur	surface en ha
UHa	8,65	Uha	7,04
Hb	9,75	UHb	9,99
UHc	119,41	UHc	105,66
Ui	2,85	UHd	32,77
		Ui	5,78
		Uis	0,99
		UL	13,22
		ULa	2,41
sous total U	140,66	Sous total U	177,86
1NAb	5,20	1AUhb	6,64
1NAc	28,96	1AUhc	5,63
1NAi	3,17	1AUe	9,94
		1AUi	1,62
1NAL	23,41	1AUL	2,11
1Nat	2,17	2AUh	8,98
2NA	1,20	2AUi	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

Certains zonages U, AU, A et N bénéficient, à titre informatif, d'un indice spécifique (pp) relatif à des périmètres de protection de captage des eaux en cours d'étude. Les secteurs indicés (pp) ne sont ainsi pas comptabilisés en tant que tel dans le bilan des surfaces.

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

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

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



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

- Les zones urbaines représentent ainsi 14% de la surface de la commune au P.L.U contre 11% au P.O.S. Cet accroissement de la zone U de l'ordre de 37 hectares s'explique par l'intégration au sein de la zone urbaine des surfaces bâties entre 1998 et 2013. Ces emprises foncières bâties correspondent approximativement à la consommation foncière observée sur cette même période sur le territoire communal.
- Les zones à urbaniser couvrent au P.L.U seulement 3% du territoire communal, contre 5% au P.O.S. Cette réduction significative des surfaces à urbaniser s'inscrit dans l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Les zones agricoles sont marquées par une forte diminution passant de 66 à 42 % entre le P.O.S et le P.L.U. Cette baisse résulte notamment d'un transfert d'emprises agricoles au profit notamment des espaces naturels, sous l'effet d'une meilleure prise en compte des espaces et secteurs contribuant à la trame verte et bleue (les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ou encore les continuités écologiques). Elle résulte également du projet d'extension du golf de l'Odet qui s'effectue au détriment de la zone NC du POS. En dernier lieu, on peut

néanmoins constater que la zone Agricole du PLU, environ 541 hectares est sensiblement équivalente à la surface agricole utilisée (544 hectares).

- Les zones naturelles connaissent un accroissement significatif entre le P.O.S et le P.L.U passant ainsi de 18 à 41%. Cette évolution résulte notamment d'un transfert non négligeable de zones d'urbanisation futures vers la zone naturelle (Kercadou). Elle découle également d'un basculement d'emprises agricoles à forte sensibilité paysagère et écologique vers la zone naturelle.

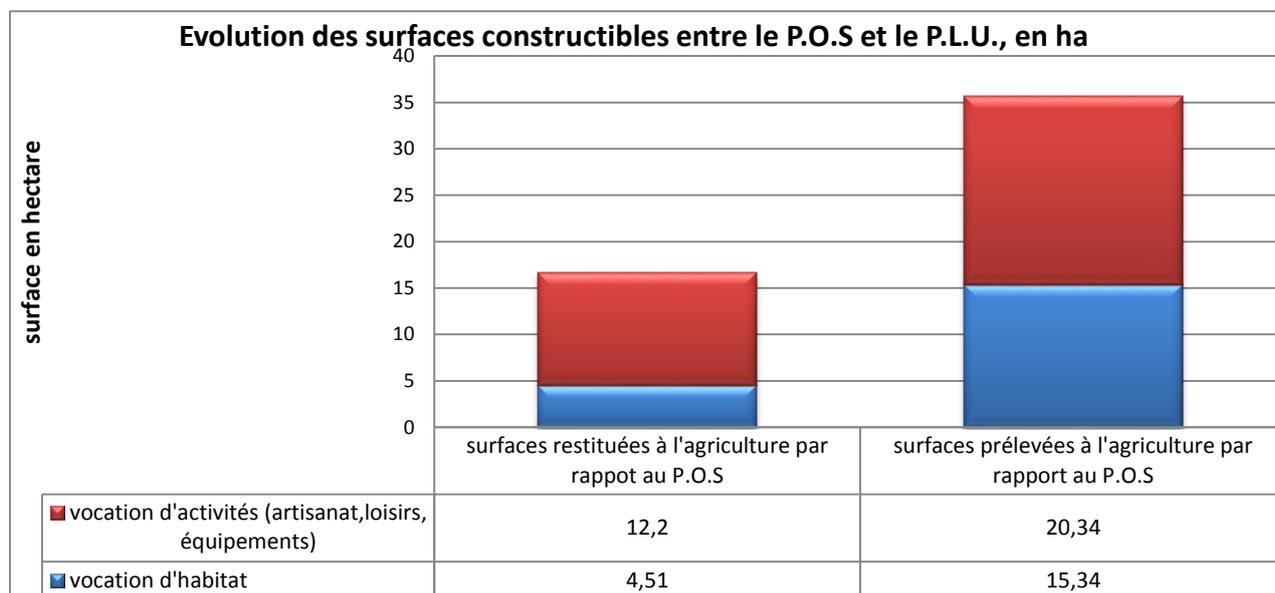
4.6.3 – Analyse spatiale entre le POS et le projet de PLU

L'analyse comparative des surfaces constructibles disponibles entre le Plan d'Occupation des Sols en vigueur et le Plan Local d'Urbanisme, constitue un indicateur important afin de mesurer la prise en compte des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Aussi, sur la commune de CLOHARS FOUESNANT, le bilan des surfaces est déficitaire, à savoir que les surfaces prélevées sont plus importantes que les surfaces restituées, vis-à-vis des espaces naturels et agricoles.

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

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

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

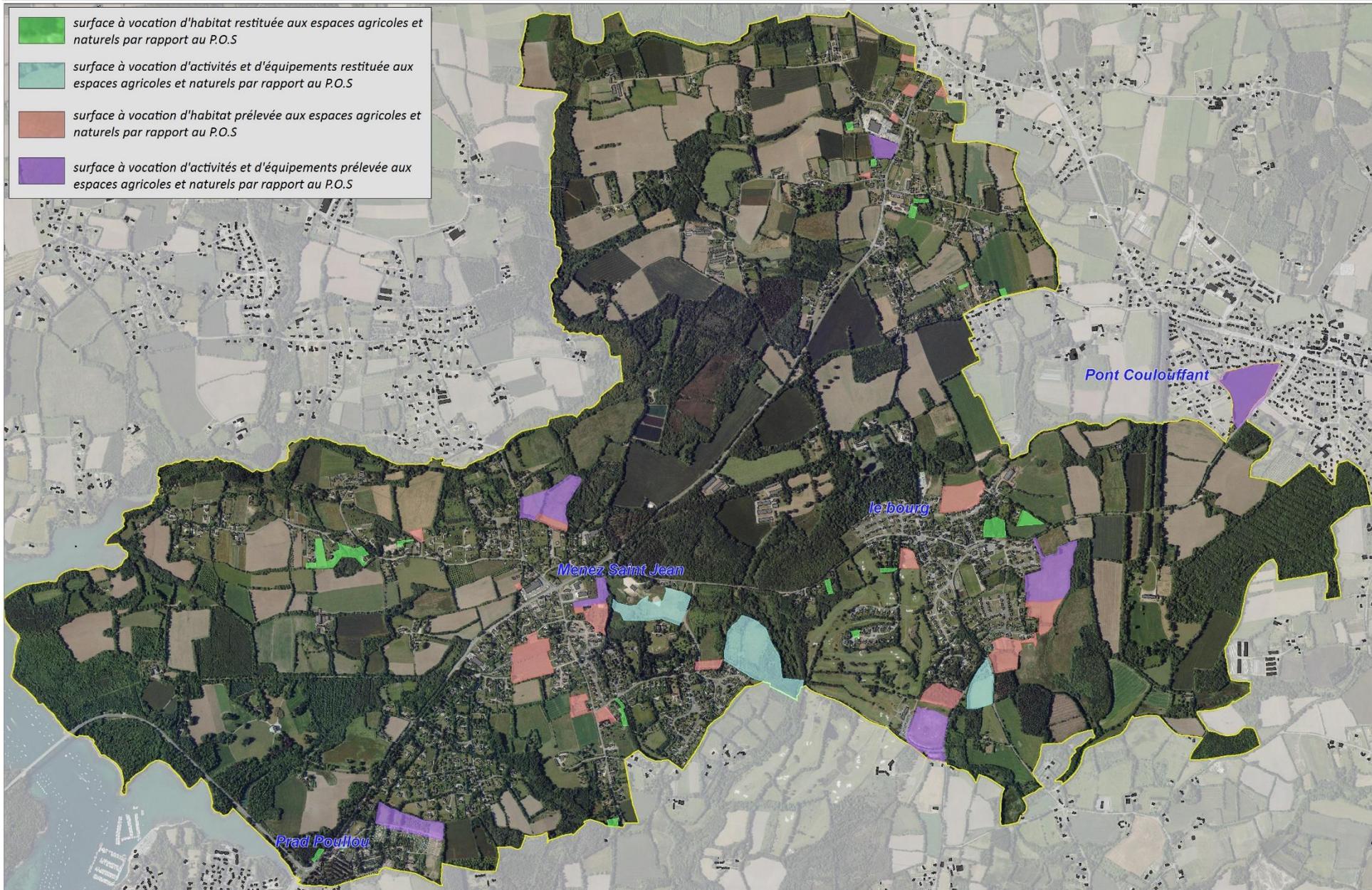


Commune de CLOHARS FOUESNANT - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

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



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



Section 5

Articulation du P.L.U avec les autres documents de planification ou de programmation



Le présent chapitre vise à décrire l'articulation du Plan Local d'urbanisme (P.L.U) avec les autres documents de planification ou de programmation avec lesquels il doit être compatible.

En effet, l'article L.111.1.1 du code de l'urbanisme indique que « *les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.* »

Aussi, le Plan Local d'urbanisme de la commune de CLOHARS FOUESNANT doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet approuvé le 06 juin 2012 et rendu exécutoire le 12 août 2012.

L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme précise également que « *le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux.* ».

Aussi, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma Directeur et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne approuvé en 2009 pour la période 2010-2015 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Odet approuvé le 02 février 2007.

Concernant l'élaboration du Programme Local de l'habitat de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, le document a été arrêté en novembre 2013 et adopté en septembre 2014.

5.1 - Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLOHARS FOUESNANT doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet, approuvé le 6 juin 2012 et rendu exécutoire le 12 août 2012.

Ce Schéma de Cohérence Territoriale regroupant 3 intercommunalités (Quimper Communauté, le Pays Fouesnantais et le Pays Glazik) est élaboré par le Syndicat Mixte d'Etude pour l'élaboration du SCOT de l'Odet (SYMESCOTO). Le SCOT de l'Odet constitue l'un des 5 territoires de SCOT du Pays de Cornouaille. Ce territoire, couvrant près de 20 communes, est structuré autour de l'agglomération Quimpéroise.

Le SCOT fixe les orientations générales en termes d'équilibre territorial, d'utilisation économe des espaces naturels, de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, de diversité des fonctions urbaines et rurales ou encore de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Ces orientations générales exprimées dans le P.A.D.D sont traduites règlementairement dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, ce dernier comportant des prescriptions avec lesquelles le P.L.U doit être compatible.

Le tableau présenté ci-après inventorie l'ensemble des prescriptions issues du SCOT et la manière dont le P.L.U de CLOHARS FOUESNANT en tient compte.

PRESCRIPTIONS DU SCOT DE L'ODET	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
1 - LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES	
1.1 – L'organisation urbaine du territoire	
<p>Le SCOT retient un objectif de réduction de la consommation foncière pour l'urbanisation de 30%, par rapport à la moyenne annuelle des consommations foncières constatées durant les 10 dernières années.</p>	<p>⇒ Le projet de P.L.U prévoit pour les 15 prochaines années une enveloppe de consommation résidentielle de 27 hectares, soit une consommation annuelle moyenne de 1,80 hectare.</p> <p>⇒ A titre de comparaison, durant la période 2000 – 2012, la consommation foncière pour l'habitat par an, s'est élevée à 3 hectares.</p> <p>⇒ L'objectif de réduction de la consommation foncière de 30% est ainsi largement atteint.</p>
1.2 – Les principes du développement urbain	
<p>⇒ CLOHARS FOUESNANT constitue en matière d'armature urbaine, un pôle de proximité.</p>	<p>⇒ Le projet de PLU prévoit un renforcement de l'urbanisation de l'agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT, au travers d'une affirmation des fonctions résidentielles, économiques et d'équipements.</p> <p>⇒ Aussi, près de 58% du potentiel foncier à vocation d'habitat (soit environ 16,28 hectares) s'établit au sein et en périphérie du bourg.</p>
1.3 – Un développement économique structuré	
<p>⇒ Identification d'un espace économique sur le territoire : le pôle tertiaire autour du golf de l'Odét.</p> <p>⇒ Possibilité de créer ou d'étendre des zones d'activités dont la vocation est de répondre aux besoins locaux.</p>	<p>⇒ En corrélation avec les objectifs du SCOT en matière de développement économique, le projet de PLU prévoit le développement d'un pôle tertiaire autour du Golf de l'Odét, à moyen et long terme. A cet effet, un zonage de type 2AUt a été défini, sur une emprise d'environ 5 hectares.</p> <p>⇒ Le PLU prévoit le développement du pôle d'activités de Menez Saint Jean, à moyen et long terme, par la réservation de deux emprises foncières, l'une en continuité du pôle existant, la seconde en arrière de la route de Gouesnac'h.</p> <p>⇒ Le projet de PLU souhaite permettre le développement du pôle touristique de Prat Poullou, en continuité de l'agglomération de BENODET, par la mise à disposition d'une emprise foncière classée en 1AUL (2,65 hectares).</p>

2 - LES ESPACES ET SITES NATURELS ET URBAINS A PROTEGER

2.1 - Une ressource en eau protégée

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Exclure de toute urbanisation ou aménagement sauf localement, les filets d'eau et fonds de vallée identifiés dans la trame verte et bleue. ⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols, dans le cas d'une urbanisation nouvelle. | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'ensemble des zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE de l'Odet bénéficie d'un zonage spécifique de type Nzh. ⇒ Les règles applicables à ce zonage Nzh interdisent toute artificialisation et urbanisation. |
|---|--|

2.2 - La prise en compte de la biodiversité

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Décliner à l'échelle parcellaire la trame verte et bleue en s'appuyant sur les cours d'eau et zones humides ; les fonds de vallée et les boisements de coteau contigus ; les boisements de grande dimension ; les dunes et autres espaces à forte spécificité écologique ; le maillage bocager et les petits boisements ; en milieu urbain, les grands alignements d'arbres et les espaces verts majeurs. ⇒ Retranscrire en zone N ou en zone A la trame verte et bleue. ⇒ Réaliser une étude d'impacts lors de l'ouverture à l'urbanisation de zones situées entre deux têtes de bassins versants identifiés sur la cartographie de la trame verte et bleue. ⇒ Inscrire dans les O.A.P un espace dit « corridor biologique ». ⇒ Intégrer la trame verte et bleue en zone urbaine. ⇒ Identifier dans les OAP les éléments suivants à préserver : haies bocagères, arbres remarquables, mares, ... | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le projet règlementaire du PLU comporte un certain nombre de dispositions visant à préserver la trame verte et bleue. ⇒ Il s'agit en premier lieu de la zone Naturelle qui couvre près de 520 hectares, soit environ 40% du territoire communal. ⇒ En second lieu, le document graphique contient un certain nombre d'éléments de préservation du patrimoine naturel et paysager : le classement des ensembles boisés les plus significatifs au titre des espaces boisés classés, le repérage des haies et des talus et les éléments surfacique de paysage. ⇒ Les OAP comportent également un volet spécifique qui prend en compte les enjeux paysagers et environnementaux dans les aménagements futurs. |
|--|--|

2.3 - Le littoral maritime et estuarien

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Inscrire dans les documents d'urbanisme la définition et la localisation des coupures d'urbanisation. ⇒ Délimiter dans les P.L.U les contours des agglomérations et villages en fonction de la densité des constructions existantes. ⇒ Définir et localiser les extensions de l'urbanisation en continuité de ces espaces en fonction de leur propres choix d'urbanisme. ⇒ Proposer d'autres agglomérations et villages dans les P.L.U. ⇒ Inscrire les espaces remarquables et caractéristiques dans les documents d'urbanisme. | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation sont identifiés et justifiés dans les différentes pièces du P.L.U : PADD, rapport de présentation et le document graphique. En cohérence avec le SCOT, la coupure d'urbanisation positionnée entre les anses de Kerandraon et de Penfoul, est préservée, au travers d'un zonage Ns (espaces remarquables). En outre, deux autres espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation sont également identifiés, à l'échelle locale : entre les agglomérations du bourg et de Menez Saint Jean et à l'Ouest de Menez Saint Jean. |
|---|---|

<p>⇒ Identifier les espaces remarquables et caractéristiques à la parcelle et en donner la description.</p>	<p>⇒ Les agglomérations identifiées sur le territoire ont fait l'objet d'une analyse fine dans le rapport de présentation. Leurs délimitations font également l'objet d'une justification dans le rapport de présentation.</p> <p>⇒ Les extensions d'urbanisation établies en continuité des agglomérations, y compris celles des communes voisines, ont toutes été justifiées.</p> <p>⇒ Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral comportent une représentation cartographique à la parcelle, ainsi qu'une analyse détaillée, sur la base de la réglementation en vigueur. Les secteurs retenus à savoir les rives de l'Odet (partie fluviale également), le bocage dense de Keranscoet, ainsi que le parc du château de Cheffontaines constituent les espaces remarquables et caractéristiques du littoral de CLOHARS FOUESNANT.</p>
<p>2.4 - Les sites urbains remarquables</p>	
<p>Recenser et préserver les éléments du petit patrimoine bâti local.</p>	<p>Les éléments du petit patrimoine sont identifiés sur le document graphique du P.L.U, sur la base de l'inventaire du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Finistère.</p>
<p align="center">3- LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES OU FORESTIERS</p>	
<p>3.1 - Réduire la consommation foncière</p>	
<p>⇒ La consommation foncière à ne pas dépasser pour l'habitat est de 50 ha par an sur l'ensemble du territoire du SCOT, soit 750 hectares sur 15 ans.</p> <p>⇒ Cet objectif est lié à un nombre de logements à construire pour atteindre l'objectif démographique fixé, soit 1 100 logements par an.</p> <p>⇒ Les plafonds de consommation foncière sont précisés par intercommunalité : 19 ha/an pour le Pays Fouesnantais, sur la base de 320 logements par an.</p> <p>⇒ Intégrer dans le calcul de la consommation foncière les surfaces libres (voiries internes, espaces verts de proximité) compris dans l'assiette des opérations ;</p> <p>⇒ La consommation foncière à ne pas dépasser pour les activités</p>	<p>⇒ Le projet de PLU prévoit une consommation foncière annuelle pour l'habitat d'environ 1,80 hectare.</p> <p>⇒ La production de logements neufs est évaluée durant une période de 15 ans, à 25 unités par an.</p> <p>⇒ La densité de logement par hectare est ventilée selon les secteurs géographiques : de 18 logts/ha en cœur de bourg, à 10 logts/ha dans les secteurs de sensibilité, en passant par 14 logts/ha en extension urbaine.</p> <p>⇒ Concernant la consommation foncière pour les activités économiques, le projet de PLU prévoit des réserves foncières de 11,50 hectares, sur 15 ans, soit une enveloppe de consommation foncière annuelle de 0,75 hectare.</p>

économiques est de 433 hectares sur 15 ans.	
3.2 - Restructuration de l'espace urbanisé et principe du développement urbain	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une priorité est donnée aux opérations en secteur de renouvellement urbain par rapport aux opérations en secteur d'extension urbaine. ⇒ Définir les secteurs d'extensions urbaines à long terme tant à vocation principale d'habitat que d'activités en respectant l'échelle de développement définie par leur statut au sein de l'armature urbaine. ⇒ Réaliser l'extension de l'urbanisation en continuité physique de l'urbanisation existante, hormis cas particuliers. ⇒ Privilégier le recyclage foncier en secteur urbanisé. 	<p>Le PLU prévoit le déplacement du pôle sportif du bourg, dans la perspective d'un renforcement des fonctions urbaines (habitat, équipements et commerces) de l'agglomération.</p>
3.3 - Renforcer la densité des projets	
<p>Pour les pôles de proximité, la densité brute minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 14 logements/ha, à l'échelle des secteurs d'extension.</p>	<p>La densité de logement par hectare est ventilée selon les secteurs géographiques : de 18 logts/ha en cœur de bourg, à 14 logts/ha en extension urbaine et 10 logts/ha dans les secteurs sensibles (proximité des espaces naturels, accès difficiles...).</p>
3.4 - Principes pour assurer la protection de l'espace agricole	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les zones constructibles des hameaux seront limitées par un contour encadrant de manière serrée les constructions existantes. ⇒ Les communes doivent mettre en place des moyens de préservation de l'agriculture. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le projet de PLU a retenu plusieurs hameaux constructibles, dont les contours ne permettent pas des extensions d'urbanisation, conformément aux jurisprudences issues de la Loi Littoral. ⇒ Le projet de PLU prévoit la définition de vastes entités agricoles classées en A, notamment en portion Nord-Ouest de la commune.
4 - LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET A L'AMELIORATION DE L'HABITAT EXISTANT	
4.1 - Diversifier l'offre de logements neufs et les formes urbaines	
<p>Dans chaque intercommunalité, l'offre nouvelle de logements devra être diversifiée, en statut d'occupation comme en type de logements et de formes urbaines.</p>	<p>Le PLU devra se mettre en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat dans les 3 ans qui suivent l'approbation du document. A cette occasion, des dispositions spécifiques figureront dans le règlement du PLU.</p>
4.2 - Développer la mixité sociale et intergénérationnelle	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La part minimale de logement locatif social dans l'ensemble de la production d'une commune, hors résidence de tourisme, est définie en fonction du rôle de celle-ci dans l'armature urbaine. ⇒ Autres communes supérieures à 2 000 habitants : supérieur ou égal à 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le projet de PLU définit une servitude de mixité sociale sur 3 secteurs d'urbanisation future de l'agglomération du bourg, en vertu de l'article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme. ⇒ Un pourcentage de 20% de la production de logements neufs devra

5%.	être affecté à des logements locatifs ou accession à la propriété, sur 3 sites identifiés en agglomération du bourg.
4.3 - Répondre aux besoins des populations spécifiques	
Pas de prescription.	-
4.4 - Améliorer le parc existant	
Pas de prescription.	-
5- LES OBJECTIFS RELATIFS AUX CONDITIONS PERMETTANT DE FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION PRIORITAIRE DANS LES SECTEURS DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN	
5.1 - Urbaniser autour des dessertes en transports collectifs	
Le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageables à terme.	Les 2 principaux secteurs de développement urbain, à savoir l'agglomération du bourg et le pôle urbain de Menez Saint Jean sont desservis par une ligne de transport collectif (QUIMPER – BENODET).
5.2 - Stationnement	
Les normes de stationnement doivent s'articuler avec l'offre en transports collectifs. Les P.L.U devront définir des normes de stationnement plus restrictives pour l'habitat ou les activités tertiaires dans les secteurs situés à proximité d'un arrêt de transports collectifs.	L'article 12 relatif aux aires de stationnement prescrit des règles selon la destination des constructions (habitat, équipements, activités, ...).
6 - LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCE ET AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES	
6.1 - Organisation du développement économique (hors activité commerciale)	

<ul style="list-style-type: none"> ⇒ les activités économiques sont implantées soit dans les zones agglomérées, soit dans des zones d'activités. ⇒ Les zones créées ou réhabilitées disposeront d'un accès et d'une desserte et rapport avec les activités autorisées. Des principes d'implantation ou de réaménagement seront établis pour chaque opération. ⇒ Les OAP préciseront les types d'activités attendues et adaptées au site. Elles comprendront un schéma d'aménagement d'ensemble. ⇒ La réalisation d'études environnementales est à mener lors de la création, l'extension ou l'aménagement de zones d'activités. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le projet de PLU définit 3 secteurs de développement pour les activités économiques : en continuité de l'agglomération du bourg (tertiaires) en continuité de l'agglomération de Menez Saint Jean (artisanat) et en continuité de l'agglomération de BENODET (loisirs et tourisme). ⇒ Les OAP comportent un schéma d'organisation des sites à vocation d'activités à court et moyen terme en précisant les accès, les dessertes internes et les liaisons douces.
6.2 - Maîtriser le développement commercial et favoriser le commerce de centre-ville	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Donner la priorité aux implantations commerciales sans limite de surface en centre-ville, centre de quartiers et centre-bourg. ⇒ Définir spatialement avec précision le périmètre de centralité et y associer des règles spécifiques. ⇒ Il n'est plus autorisé de construire de commerce de moins de 400 m² de surface de plancher hors périmètre de centralité. ⇒ Interdire l'installation de commerces isolés de toute urbanisation commerciale. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le règlement du PLU définit un périmètre de centralité commercial autour du bourg, dans lequel tout type de commerce est admis. ⇒ En dehors de cette centralité commerciale, les commerces dits de détail sont interdits.
6.3 - Le développement touristique du territoire	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Permettre le renouvellement et l'amélioration des hébergements touristiques collectifs. ⇒ Identifier les sentiers et randonnée de découverte. ⇒ Inscrire des exigences de qualité architecturale lors de réhabilitation du patrimoine bâti ancien. ⇒ Etudier et localiser en complémentarité avec l'activité agricole les possibilités de développement d'une offre de loisirs vert. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le PLU prévoit l'extension de l'urbanisation du pôle touristique de Prat Poullou, en appui sur les agglomérations de BENODET et de Menez Saint Jean. ⇒ Par contre, le PLU ne permet pas l'extension du pôle de loisirs de Kergarrec, du fait de son positionnement en discontinuité de l'agglomération de Menez Saint Jean. ⇒ Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits au PLU, de manière à aménager et rendre accessibles certains espaces. ⇒ Le règlement de la zone A permet le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial, dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole (gîtes, ...).

6.4 - Maintenir et conforter l'activité marine, sur terre et en mer	
<p>⇒ Les nouveaux aménagements portuaires veilleront à être compatibles avec l'activité conchylicole.</p>	<p>⇒ Le port communal de BENODET est localisé sur le territoire communal de CLOHARS FOUESNANT. Toutefois, les aménagements présents demeurent légers. Un zonage de type Np est défini.</p> <p>⇒ Aussi, un zonage de type Nm est défini sur les mouillages couverts par l'arrêté préfectoral, de manière à permettre des aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau.</p>

7- LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PROTECTION DES PAYSAGES ET A LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE	
7.1 - Continuité urbaine	
<p>⇒ Les extensions urbaines, quelle qu'en soit leur vocation, sont réalisées en continuité physique et/ou fonctionnelle de l'urbanisation existante.</p> <p>⇒ Les zones d'activités existantes non répertoriées sur la carte (point 1.3) ne répondant pas au critère de continuité urbaine peuvent faire l'objet d'une extension dans une limite de 50% des surfaces viabilisées existantes.</p>	<p>⇒ L'ensemble des extensions de l'urbanisation programmé au PLU s'inscrit en continuité des agglomérations existantes.</p> <p>⇒ Le pôle d'activités de Menez Saint Jean n'est pas répertorié sur la carte de localisation des principaux espaces d'accueil d'activités économiques. Toutefois, il figure en tant qu'agglomération spécifique pouvant être développé.</p>
7.2 - Garantir la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville et des contournements	
<p>Tout projet ou aménagement en entrée de ville doit prendre en compte la qualité architecturale et paysagère.</p>	<p>⇒ Le projet de PLU prévoit un certain nombre de dispositions visant à garantir la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville.</p> <p>⇒ Il s'agit notamment des marges de recul inconstructible reportées au règlement, la définition de bande paysagère le long de la RD n°34 ou encore le classement en zone N de certains espaces localisés en entrée du bourg de CLOHARS FOUESNANT (secteur de Bodinio).</p>
7.3 - Maîtriser l'évolution du paysage routier	
<p>Pas de prescription.</p>	<p>-</p>
7.4 - Prise en compte de la trame verte et bleue	
<p>Les constructions et l'urbanisation nouvelles préserveront un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau naturels, de 30 mètres en zone naturelle ou agricole et d'au moins 15 mètres en zone urbanisée. Ces espaces ont vocation à permettre l'accès du public sous réserve de ne pas remettre en cause leur fonction écologique.</p>	<p>⇒ L'inventaire des zones humides a été reporté sur le règlement du PLU au travers d'un zonage Nzh.</p> <p>⇒ Ce report s'accompagne, pour la majeure partie des secteurs, de zones tampon classées en N au projet de PLU.</p>

7.5 - Préserver les unités paysagères	
Pas de prescription.	-
8 - LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PRESERVATION DES RISQUES	
8.1 - Risques liés aux activités humaines	
<p>⇒ La localisation des nouvelles zones d'activités susceptibles d'accueillir des activités génératrices de nuisances, doit être prévue le plus possible à l'écart des secteurs résidentiels.</p> <p>⇒ La construction de nouveaux logements au bord des voies de circulation recensées bruyantes de niveau haut est limitée.</p>	<p>⇒ Ce projet de PLU a défini deux secteurs économiques pouvant accueillir des activités génératrices de nuisances : les sites 2AUi de Menez Saint Jean et de Kerorian. Aussi, ces secteurs s'inscrivent en périphérie des secteurs résidentiels.</p> <p>⇒ Le dossier de PLU comporte en annexe l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (RD n°34 et 44).</p>
8.2 - Prévenir les risques d'inondation et de submersion marine	
<p>⇒ Dans les secteurs non couverts par un plan de prévention des risques, l'urbanisation nouvelle est interdite dans les zones inondables par submersion.</p> <p>⇒ Dans les zones soumises au risque de submersion marine, les PLU prennent toutes dispositions pour assurer la sécurité des biens et des personnes.</p>	<p>Le projet de PLU ne prévoit aucune urbanisation nouvelle dans les secteurs inondables par submersion marine.</p>
8.3 - Moyens pour améliorer la qualité de l'air et actions sur le climat	
<p>Chaque commune devra s'engager dans une démarche durable pour la conduite des projets et la construction.</p>	<p>⇒ Le PLU favorise un développement résidentiel en densification des espaces urbanisés et en périphérie des agglomérations du bourg et de Menez Saint Jean.</p> <p>⇒ Plusieurs emplacements réservés sont identifiés en vue de la réalisation de cheminements doux.</p> <p>⇒ Le règlement du PLU prévoit la possibilité d'implantation du bâti en mitoyenneté à et l'alignement des voies, dans une logique de densification.</p>

9 - LES OBJECTIFS RELATIFS AUX TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET RESEAUX NUMERIQUES	
9.1 - Favoriser et développer la desserte en transports collectifs	
Pas de prescription relative à la commune de CLOHARS FOUESNANT.	-
9.2 - Organiser l'intermodalité	
Pas de prescription relative à la commune de CLOHARS FOUESNANT	-
9.3 - Favoriser les déplacements doux	
Les itinéraires cyclables et pédestres performants et continus sont intégrés dans les projets d'aménagement des espaces publics. Ces itinéraires doivent être conçus avec une continuité intercommunale.	⇒ Le projet de PLU a inscrit plusieurs emplacements réservés destinés aux déplacements doux. ⇒ Les OAP définissent également des continuités douces avec les autres secteurs bâtis.
9.4 - Favoriser le déploiement du réseau numérique très haut débit	
Les OAP devront indiquer des éléments permettant de garantir le passage de fourreaux dédiés aux communications électroniques dans les nouveaux secteurs à aménager.	Les OAP tiennent compte de cette disposition ainsi que la partie écrite du règlement.
10 - LES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES, EN PARTICULIER DE TRANSPORT, NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA	
10.1 - Améliorer les connexions du territoire avec l'extérieur	
Pendant la période touristique, les flux de poids lourds qui transitent par la RD 44, qui traversent les communes littorales, doivent être allégés.	Cette prescription ne relève pas du PLU de CLOHARS FOUESNANT.
10.2 - Améliorer ponctuellement le réseau routier	
⇒ Les aménagements routiers prendront en compte la charte paysagère des axes routiers élaborés conjointement par le Conseil Général et l'Etat. ⇒ Intégrer la sensibilité environnementale et paysagère des secteurs traversés et rétablir les continuités écologiques perturbées. ⇒ Les réalisations futures prendront en compte les déplacements vélos et piétons, et le cas échéant, les aménagements facilitant la desserte en transports collectifs.	Le PLU prévoit la création d'une bande paysagère le long de la RD n°34 dans le secteur de Ty Glas pour l'aménagement du secteur ULs.

10.3 - Encourager les liaisons par les modes doux	
Les PLU devront préciser les orientations à prendre en compte dans les nouvelles opérations d'aménagement, dès leur conception, notamment pour ce qui est relatif à l'intégration des cheminements piétons et vélos ; aux voiries adaptées et aux liaisons douces vers les arrêts de transports collectifs.	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le projet de PLU a inscrit plusieurs emplacements réservés destinés aux déplacements doux. ⇒ Les OAP définissent également des continuités douces avec les autres secteurs bâtis.
10.4 - Conforter et qualifier l'offre d'équipements structurants	
Dans les domaines du tourisme balnéaire, des activités nautiques et des loisirs, le Pays Fouesnantais a aussi pour vocation d'accueillir des équipements structurants et de développer les équipements existants ayant un rayonnement plus large.	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dans ce domaine, le PLU prévoit la création d'un pôle tertiaire autour du Golf de l'Odet, à court et moyen terme, d'une surface de plus de 5 hectares. ⇒ Le projet de PLU prévoit l'extension du pôle de loisirs et de tourisme de Prat Poullou sur une emprise de 2,11 hectares environ.
10.5 - Renforcer les polarités d'équipements de proximité constituées dans les communes	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Chaque commune doit viser une offre d'équipements et de services en relation avec son poids de population et de son éloignement par rapport aux pôles urbains les plus importants, afin de privilégier une desserte de proximité. ⇒ La réalisation de nouveaux équipements dans les communes doit intégrer l'accessibilité par les modes doux. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le projet de PLU prévoit des réserves foncières en 1AUe et destinées à l'implantation d'équipements, au bourg, à Menez Saint Jean et à Pont Coulloufant. ⇒ Les emplacements réservés dédiés aux liaisons douces visent à assurer des continuités entre les principaux pôles du territoire et les communes voisines.

5.2 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLOHARS FOUESNANT doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Loire Bretagne

Le SDAGE 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009.

Il fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs pour un bon état de l'eau à l'horizon 2015 et indique les moyens pour y parvenir au travers d'orientations et de dispositions.

Le tableau présenté ci-dessous expose les orientations fondamentales inscrites dans le document du SDAGE et explicite la manière dont le P.L.U de CLOHARS FOUESNANT en tient compte.

ORIENTATIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
1 - Repenser les aménagements de cours d'eau	
⇒ Empêcher toute nouvelle dégradation des milieux. ⇒ Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau.	Le PLU préserve les zones humides, au travers d'un zonage Nzh.
2 - Réduire les pollutions par les nitrates	
Rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE.	La commune de CLOHARS FOUESNANT ne comporte pas de zones vulnérables, hormis les sites de submersion marine, classés en Ns au PLU.
3 - Réduire la pollution organique	
Poursuivre la réduction des rejets directs de phosphore.	Cette disposition ne relève pas d'un document de planification.
4 - Maîtriser la pollution par les pesticides	
⇒ Réduire l'utilisation des pesticides à usage agricole. ⇒ Limiter les transferts de pesticides vers les cours d'eau.	⇒ Cette disposition ne relève pas d'un document de planification. ⇒ Toutefois, des espaces d'accompagnement des zones humides sont classés en N au projet de PLU, de manière à assurer des continuités écologiques.
5 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses	
Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances en matière de pollution toxique.	Cette disposition ne relève pas d'un document de planification.
6 - Protéger la santé en protégeant l'environnement	
⇒ Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages. ⇒ Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade en eaux continentales et littorales.	⇒ La commune est couverte par un périmètre de captage des eaux de Roud Guen, par arrêté préfectoral du 29/03/2005. ⇒ La commune a pris en compte les périmètres de captages, de forages et de prises d'eau, en cours d'étude, au travers d'un zonage de type « pp » sur les parcelles concernées. ⇒ Les rives de l'estuaire de l'Odet ne sont pas dotées de zones d'extensions urbaines.
7 – Maîtriser les prélèvements d'eau	

Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins.	Les prévisions démographiques se fondent sur la capacité d'accueil du territoire.
8 – Préserver les zones humides et la biodiversité	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Préserver les zones humides. ⇒ Recréer des zones humides disparues, restaurer les zones humides dégradées pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau des cours d'eau associés. 	Les zones humides bénéficient d'un zonage Nzh de manière à assurer leur protection.
9 – Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Restaurer le fonctionnement des circuits de migration. ⇒ Assurer la continuité écologique des cours d'eau. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le PLU classe près de 539 hectares au titre des espaces naturels, soit environ 41% du territoire communal. ⇒ Ce classement au titre des espaces naturels contribue ainsi à la trame verte et bleue et aux continuités écologiques des cours d'eau.
10 – Préserver le littoral	
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition. ⇒ Maîtriser et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade. ⇒ Maintenir et/ou améliorer la qualité sanitaire des zones et eaux conchylicoles. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le PLU ne prévoit pas d'urbanisation à proximité de l'estuaire de l'Odet. ⇒ En outre, le PLU vise également en une réduction significative de la consommation foncière vis-à-vis de la période précédente. ⇒ Les espaces bordant l'estuaire de l'Odet bénéficient d'un classement Ns (espaces remarquables). ⇒ Les zones humides bénéficient d'un classement spécifique avec des prescriptions réglementaires associées. ⇒ Un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé, en complément du P.L.U. Des préconisations y figurent.
11 – Préserver les têtes de bassin versant	
Adapter les politiques publiques à la spécificité des têtes de bassin.	Cette disposition ne relève pas d'un document de planification.
12 – Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau	
Arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables.	Le PLU ne prévoit pas l'urbanisation des zones inondables.

5.3 - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Odét

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLOHARS FOUESNANT doit être compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Odét approuvé le 02 février 2007. Ce document est actuellement en révision, de manière à prendre en compte les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne.

Ce document de programmation établi à l'échelle du bassin versant de l'Odét, vise à :

- ⇒ Promouvoir une approche globale à l'échelle du bassin.
- ⇒ Réduire les risques liés aux inondations (prévision, prévention, protection).
- ⇒ Poursuivre les efforts d'amélioration de la qualité de l'eau.
- ⇒ Sécuriser l'approvisionnement en eau et raisonner son usage.
- ⇒ Protéger et gérer les milieux naturels aquatiques et enfin concilier les usages de l'estuaire.
- ⇒ Permettre leur développement et préserver un milieu naturel riche.

La commune de CLOHARS FOUESNANT est également couverte, pour partie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Sud Cornouaille dont le périmètre a été arrêté le 04 février 2011 par le Préfet du Finistère. Ce document est actuellement en phase d'élaboration.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU SAGE DE L'ODET	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
TITRE II - INONDATIONS	
Article 6 : préservation des talus	
<p>⇒ La protection contre les crues et l'érosion des sols doit viser à la préservation des talus existants sur le bassin versant, particulièrement les talus ayant un rôle stratégique sur les ruissellements.</p> <p>⇒ Toute destruction de talus stratégique sera conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires.</p>	<p>Les talus et les haies ont fait l'objet d'un repérage dans le règlement du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.</p>
Recommandation 1 : ruissellement urbain, schémas directeurs d'eaux pluviales	
<p>Dans le cadre de la réalisation ou de la révision de son P.L.U, de son POS ou de sa carte communale, chaque commune devra réaliser un schéma directeur des eaux pluviales afin de planifier, d'organiser la maîtrise du ruissellement des eaux des nouvelles zones urbanisées, et de veiller au bon fonctionnement des ouvrages existants.</p>	<p>⇒ La commune de CLOHARS FOUESNANT a procédé, parallèlement à l'élaboration du PLU, un schéma directeur des eaux pluviales.</p> <p>⇒ Ce document est annexé au PLU.</p>
TITRE III- QUALITE DES EAUX	
Recommandation 4 : généralisation des bonnes pratiques agricoles	
<p>Le CLE recommande d'étendre les actions de reconquête de la qualité de l'eau type BEP à l'ensemble du bassin versant de l'Odét, afin de généraliser les actions de réduction des pollutions diffuses d'origine agricole.</p>	<p>Ces dispositions ne relèvent pas directement du document de planification.</p>
TITRE IV- BESOINS ET RESSOURCES EN EAU	
Recommandation 5 : schéma d'alimentation en eau potable	
<p>Il est recommandé aux communes d'établir un schéma d'alimentation en eau potable.</p>	
Recommandation 6 : recherche de ressources complémentaires pour l'AEP	
<p>La CLE recommande que toute ressource jugée exploitable à court, moyen et long terme fasse l'objet de mesures de protection dans les documents d'urbanisme (conservation du caractère naturel du site), afin de ne pas hypothéquer son exploitation future éventuelle.</p>	<p>Les principaux sites en étude (Guénodou, Cheffontaines, Keraven) couvrent des espaces à dominante naturelle classés en N ou en A au projet de PLU. Les périmètres de captages en cours d'étude bénéficient d'un indice spécifique sur le document graphique (pp).</p>

TITRE V- MILIEUX AQUATIQUES ET ZONES HUMIDES

Recommandation 11 : aménagement de berge et protection du caractère naturel du cours d'eau

- ⇒ Afin de préserver le caractère naturel des cours d'eau ainsi que leur équilibre hydrodynamique, la CLE recommande que toute opération d'aménagement des berges, privilégie l'emploi de méthodes douces, notamment végétales ou mixtes.
- ⇒ L'utilisation d'autres techniques (enrochement...) devra être justifiée.

Cette disposition ne relève pas directement du document de planification, mais résulte d'une étude d'aménagement spécifique.

Recommandation 12 : plantation de berges

- ⇒ La CLE recommande que toute nouvelle plantation de peupliers ou de résineux respecte une distance minimale de 5 mètres par rapport au cours d'eau.
- ⇒ Sur les berges, des essences telles que le frêne, le chêne ou le saule seront privilégiées.

Cette disposition ne relève pas directement du document de planification.

TITRE VI- ESTUAIRE

Recommandation 15 : vers une gestion environnementale intégrée des ports de plaisance

La CLE recommande aux gestionnaires et exploitants des ports de plaisance d'adopter une démarche de management environnemental destinée à mieux gérer et exploiter les ports de plaisance dans le cadre d'un développement durable.

Cette disposition ne relève pas directement du document de planification.

Recommandation 16 : classement des zones naturelles renforcées

La CLE recommande que les secteurs des zones naturelles renforcées présentant des enjeux particuliers soient protégés par la prise d'un arrêté de biotope ou tout autre classement réglementaire et fassent l'objet de mesures de gestion appropriées.

- ⇒ Le PLU classe près de 540 hectares au titre des espaces naturels, soit environ 41% du territoire communal.
- ⇒ Ce classement au titre des espaces naturels contribue ainsi à la trame verte et bleue et aux continuités écologiques des cours d'eau.

5.4 - Le programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLOHARS FOUESNANT doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.

La communauté de Communes s'est engagée dans l'élaboration de son premier P.L.H pour une durée de 6 ans, soit 2014-2020.

Le document de programmation a adopté en septembre 2014.

Section 6

Evaluation des incidences du plan sur l'environnement et sa prise en compte



6.1 - Le cadre réglementaire et l'approche méthodologique

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* »

Bien que commune littorale, CLOHARS FOUESNANT n'est pas soumise à une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration de son PLU, dans la mesure où le débat préalable portant sur le PADD a été réalisé avant l'entrée en vigueur du texte relatifs aux documents soumis à évaluation environnementale.

Cette section s'attache à décrire les précautions entreprises par le P.L.U, soit pour limiter l'impact de certaines de ses dispositions sur l'environnement, soit pour préserver et mettre en valeur de l'environnement.

6.2 - Les incidences du P.L.U sur la gestion des eaux

6.2.1 – L'hydrologie

Les orientations du P.L.U expriment, la nécessité de lutter contre l'imperméabilisation des sols, par de nouvelles prescriptions, visant à favoriser l'importance des espaces libres en pleine terre, dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement. Ces dispositions figurent dans les articles 4 et 13 du règlement.

Cette orientation se traduit par des règles précises du règlement dont la conséquence est également favorable au développement de la biodiversité.

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

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

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

6.2.2 – La ressource en eau

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

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

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

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

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

En dernier lieu, les projets de périmètre de protection des eaux en cours d'études (la prise d'eau et les forages de Keraven, les captages de Cheffontaines et le forage de Guénodou) bénéficient, à titre d'information, d'un indice spécifique (pp), de manière à mettre l'accent sur ces périmètres de projet.

6.3 - Les incidences du P.L.U sur les milieux naturels

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

En effet, les zones naturelles inscrites au projet de P.L.U couvrent près de 540 hectares contre seulement 232 hectares au P.O.S, soit un accroissement de près de 132%.

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

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

- ⇒ du classement au titre des espaces boisés classés (Articles L.130-1 et L.146-6 du code de l'urbanisme) des principales entités boisées de la commune ;
- ⇒ du classement au titre de l'article L.123-1-5- III 2° des haies et talus les plus significatifs d'un point de vue environnemental, paysager et hydrologique. A ce titre, près de 90 kilomètres de haies et talus ont été identifiés sur le territoire communal ;
- ⇒ du classement au titre de l'article L.123-1-5- III 2° des éléments paysagers à renforcer ou à créer. Il s'agit notamment des secteurs sensibles (bordure de la RD n°34 et Prat Poullou) pour lesquels des mesures apparaissent nécessaires afin d'accompagner des opérations d'aménagement. A cet effet, un maintien ainsi qu'un renforcement du végétal sera exigé ;
- ⇒ du classement en espace naturel à aménager, d'un bosquet en cœur de bourg de CLOHARS FOUESNANT. Il s'agit de valoriser ce site naturel en l'aménageant et l'ouvrant au public ;
- ⇒ du classement en espace golfique (Ng) d'une friche agricole dans le secteur de Kercadou. La valorisation de cette friche agricole permettra ainsi de limiter la prolifération d'espèces invasives.
- ⇒ De l'identification des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre du « i » de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme. Aussi, près de 475 hectares sont identifiés, soit près de 36 hectares du territoire communal.

6.4 - Les incidences du P.L.U sur les milieux agricoles

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

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

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

En termes de surfaces agricoles, on constate que la zone exclusivement destinée à l'activité agricole couvre sensiblement la même emprise que la surface agricole utile, soit environ 540 hectares.

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

6.5 - Les incidences du P.L.U en matière de lutte contre l'étalement urbain

6.5.1 – Une remise en cause des pratiques urbanistiques passées

Conscient des effets pervers de l'étalement urbain en termes de paysages, de grignotage des terres agricoles et de coûts des réseaux, le projet de P.L.U s'inscrit en rupture avec les pratiques urbanistiques passées.

En effet, le diagnostic territorial avait mis en évidence une consommation foncière annuelle de près de 3 hectares pour l'habitat au cours des années 2000. Aussi, le projet de P.L.U définit sur 15 ans, une enveloppe de consommation foncière d'environ 27 hectares, soit une consommation annuelle de 1,80 hectare pour l'habitat.

Cet objectif de modération de la consommation foncière a conduit à une intensification dans la densité des projets urbains d'habitat.

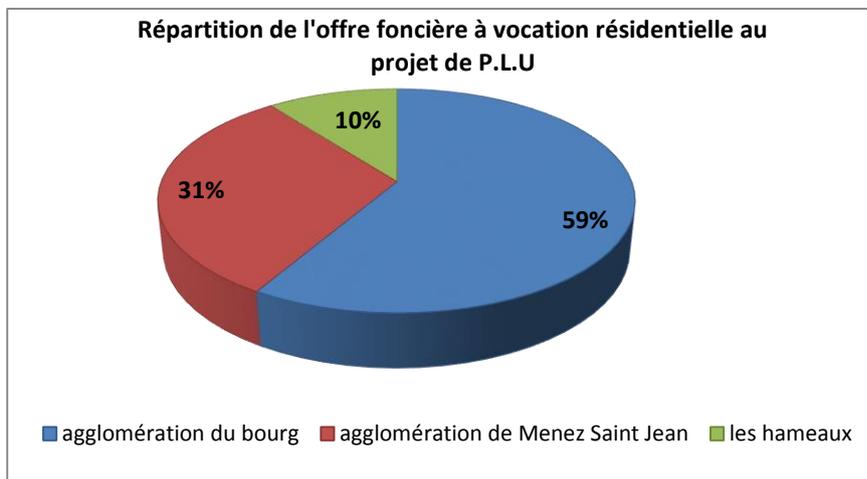
La commune a souhaité définir dans le cadre de son projet de territoire, un référentiel en matière de densité urbaine. De ce fait, il s'agira de mettre en œuvre des densités différenciées, selon les caractéristiques urbaines et paysagères des sites.

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

L'ensemble de ces dispositions figurent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du P.L.U.

6.5.2 – Un développement urbain ciblé sur l'agglomération du bourg

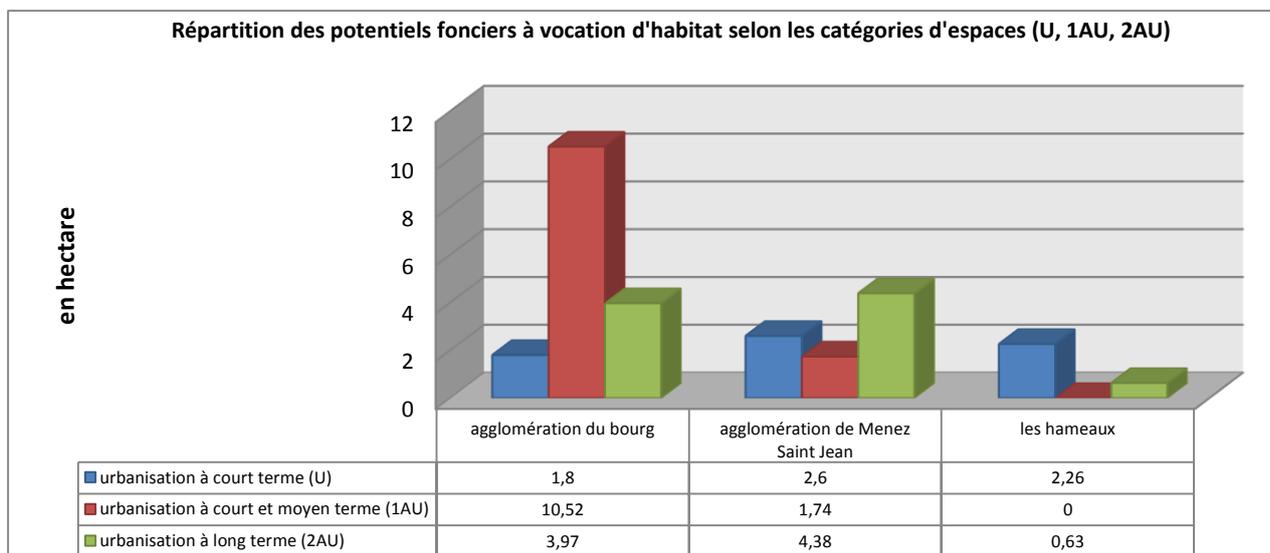
Le projet de P.L.U exprime une préoccupation forte de conforter l'urbanisation au sein et en périphérie de l'agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT. Aussi, près de 58% de l'offre foncière à vocation résidentielle s'établit au sein ou en périphérie de l'agglomération du bourg de CLOHARS FOUESNANT. Parallèlement à cette dynamique résidentielle, le projet porte également une volonté de diversifier les fonctions urbaines au travers d'un développement économique autour de la création d'un golf tertiaire en accompagnement du golf. En dernier lieu, ce renforcement des fonctions urbaines se traduit également par la réservation d'emprises foncières communales pour l'implantation d'équipements publics, en portion Est du bourg.



6.5.3 – Une offre foncière plus modeste sur Menez Saint Jean et dans les hameaux

Considérant que l'agglomération du bourg constitue le principal pôle de développement résidentiel, la commune a souhaité modérer l'offre foncière résidentielle au sein de l'agglomération de Menez Saint Jean et dans les hameaux.

Le graphique ci-dessous illustrant la répartition des potentiels fonciers à vocation d'habitat, s'inscrit en cohérence avec les objectifs exprimés par la collectivité.



6.6 - Les incidences du P.L.U sur la gestion des déplacements

L'accueil de nouvelles populations et d'activités sur le territoire va générer des flux de circulations automobiles supplémentaires.

Le P.L.U intègre au travers du développement des liaisons douces et de certaines réservations, la question de la gestion des déplacements.

6.6.1 – Limiter le développement de l'urbanisation en bordure de la RD n°34

La commune de CLOHARS FOUESNANT est traversée par un axe routier structurant et très fréquenté, la RD n°34 assurant la liaison entre l'agglomération de QUIMPER et celle de BENODET.

Au fil des années, plusieurs noyaux urbains (Ty Glas, le Drennec, Menez St Jean) s'y sont greffés, entraînant ainsi des traversées urbaines importantes.

Afin de préserver le caractère structurant de cet axe, le projet de P.L.U contient fortement l'urbanisation aux abords de cette voie et limite toute création d'accès nouveaux sur cette voie.

6.6.2 – L'accessibilité aux futurs secteurs d'urbanisation

Le P.L.U prévoit le développement à plus ou moins long terme, de l'urbanisation des deux principaux pôles du territoire, à savoir le bourg et Menez Saint Jean.

Aussi, afin de favoriser des extensions urbaines bien raccordées au réseau routier existant, la commune a inscrit dans son document d'urbanisme, plusieurs emplacements réservés.

Ces emplacements réservés, pour la création de voies notamment, permettent d'assurer une continuité dans le réseau routier existant, en mobilisant au profit de la collectivité, des emprises foncières.

6.6.3 – La promotion des déplacements doux

La commune de CLOHARS FOUESNANT constitue un espace propice au développement des déplacements doux : topographie peu chahutée, une proximité des espaces naturels, des distances courtes vis-à-vis des bourgs voisins.

Les principaux cheminements et voies douces existants ou à créer ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme.

Aussi, dans la perspective d'un renforcement des déplacements doux sur le territoire, tant pour l'usage quotidien que pour les loisirs, le P.L.U prévoit également l'inscription de plusieurs emplacements réservés, afin de relier les principaux pôles urbains et de permettre la découverte des espaces naturels.

Section 7

Présentation des indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats du P.L.U



7.1 - Le contexte réglementaire

Le rapport de présentation du Plan Local d'urbanisme doit comporter des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme.

Ce dernier indique que « *trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article [L. 123-11](#), d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à [l'article L. 123-13](#). Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision* ».

7.2 - Les indicateurs de suivi retenus

Les modalités de suivi de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLOHARS FOUESNANT, doivent s'inscrire dans une démarche partagée et concertée, de façon à favoriser des comparaisons entre les territoires, en matière de consommation de l'espace, de production de logements ou encore de préservation des ressources naturelles.

Aussi, la définition d'indicateurs cohérents et relativement souples permettra de mesurer les niveaux d'objectifs exprimés initialement dans le P.L.U.

Afin de s'inscrire dans un système partagé d'observation et d'analyse d'évolution des territoires, nous proposons de s'inspirer des indicateurs de suivi et d'évaluation définis dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet.

Le tableau présenté ci-après, liste, en fonction de thématiques retenues, une série d'indicateurs, notamment chiffrés, permettant d'évaluer et de mesurer les évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation du territoire de CLOHARS FOUESNANT.

Les thématiques retenues se fondent sur le déroulé des orientations d'aménagement et d'urbanisme défini dans le P.A.D.D.

thème	Indicateurs de suivi	Organismes et sources
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Evolution de la population communale depuis l'approbation du P.L.U et les facteurs explicatifs (solde naturel et solde migratoire). ⇒ Evolution de la taille des ménages. ⇒ Evolution de la structure par âge de la population. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ INSEE ⇒ Quimper Cornouaille Développement
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Nombre de logements produits par la commune. ⇒ Statut d'occupation des logements (privé/locatif). ⇒ Typologie des logements (individuel, collectif ou semi collectif). ⇒ Part des résidences secondaires dans la production de logements neufs. ⇒ Logements vacants réhabilités. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Fichier Sitadel ⇒ Quimper Cornouaille Développement ⇒ Commune ⇒ La CCPF
Foncier	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Suivi de la consommation foncière annuelle pour l'habitat. ⇒ Suivi de la densité de logements par hectare sur la base de la densité brute moyenne. ⇒ Suivi de la part des nouveaux logements dans les zones urbaines du P.L.U. ⇒ Suivi de la consommation foncière pour les activités économiques. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Quimper Cornouaille Développement ⇒ Commune ⇒ La CCPF
Economie	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Nombre d'emplois créés sur la commune depuis l'approbation du P.L.U. ⇒ Suivi de l'évolution de la commercialisation des zones d'activités. ⇒ Suivi de l'accès au haut débit sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Quimper Cornouaille Développement ⇒ La CCPF ⇒ Le pays de Cornouaille
Commerce	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Suivi de la production de surfaces commerciales en m². 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La CCI de Quimper Cornouaille ⇒ La CCPF
Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de la commune : les RD n°34, 44 et 134. ⇒ Suivi de l'accidentologie. ⇒ Evolution du taux de motorisation des ménages. ⇒ Evolution de la desserte en transports collectifs. ⇒ Evolution du linéaire de cheminements doux. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le Conseil Général du Finistère ⇒ L'Etat ⇒ La CCPF
Ressources	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Suivi du taux d'artificialisation du sol. ⇒ Suivi de la consommation en eau. ⇒ Suivi de l'évolution de la production d'énergie renouvelable. ⇒ Suivi de la conformité des systèmes d'assainissement. ⇒ Suivi de la qualité des eaux des captages. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'Etat ⇒ Le Syndicat des Eaux de Clohars Fouesnant ⇒ La CCPF
L'espace littoral	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Suivi de la qualité des eaux de l'Estuaire. ⇒ Suivi de l'échouage d'algues vertes. ⇒ Suivi de la qualité bactériologique des eaux de production conchylicole et de pêche à pied de l'Odet. ⇒ Evolution de la zone de mouillages dans l'estuaire de l'Odet. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le Sivalodet ⇒ L'Etat (A.R.S et D.D.T.M)
Milieux naturels et agricoles	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Suivi de l'évolution du maillage bocager sur la commune depuis l'approbation du P.L.U en km linéaire. ⇒ Suivi de l'évolution des zones humides inscrites au P.L.U en hectare. ⇒ Suivi de l'artificialisation des zones naturelles inscrites au P.L.U en hectare. ⇒ Evolution de la Surface Agricole Utile communale et du nombre d'exploitations. 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La CCPF ⇒ Le Sivalodet ⇒ L'Etat ⇒ La Chambre d'Agriculture

Risques, nuisances climat	<p>⇒ Suivi du tonnage de déchets sur le territoire et sa valorisation.</p> <p>⇒ Evolution des indices de qualité de l'air.</p> <p>⇒ Suivi de l'évolution des anciens sites industriels et activités de service.</p> <p>⇒ Suivi du nombre de logements impacté par les nuisances sonores (voies routières classées).</p>	<p>⇒ L'Etat</p> <p>⇒ La CCPF.</p>
--	---	-----------------------------------

Section 8

Modification n°1 du P.L.U



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 2AU _i de Menez Saint-Jean et élaboration d'une OAP	4
4.2 classement d'une partie de la zone 1AU _e de la route de gouesnac'h en zone 1AU _i 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 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.

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

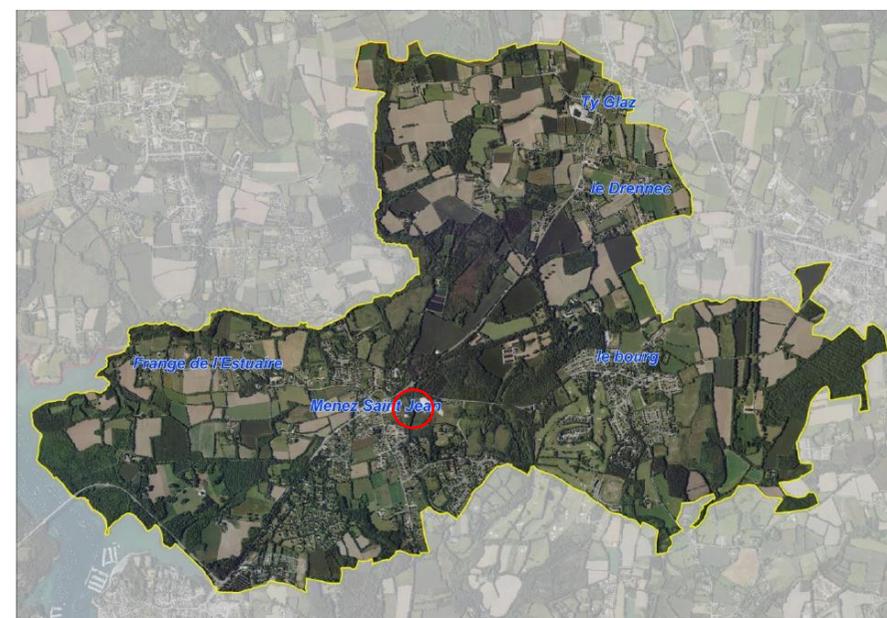
Présentation de la modification et du site

◆ 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

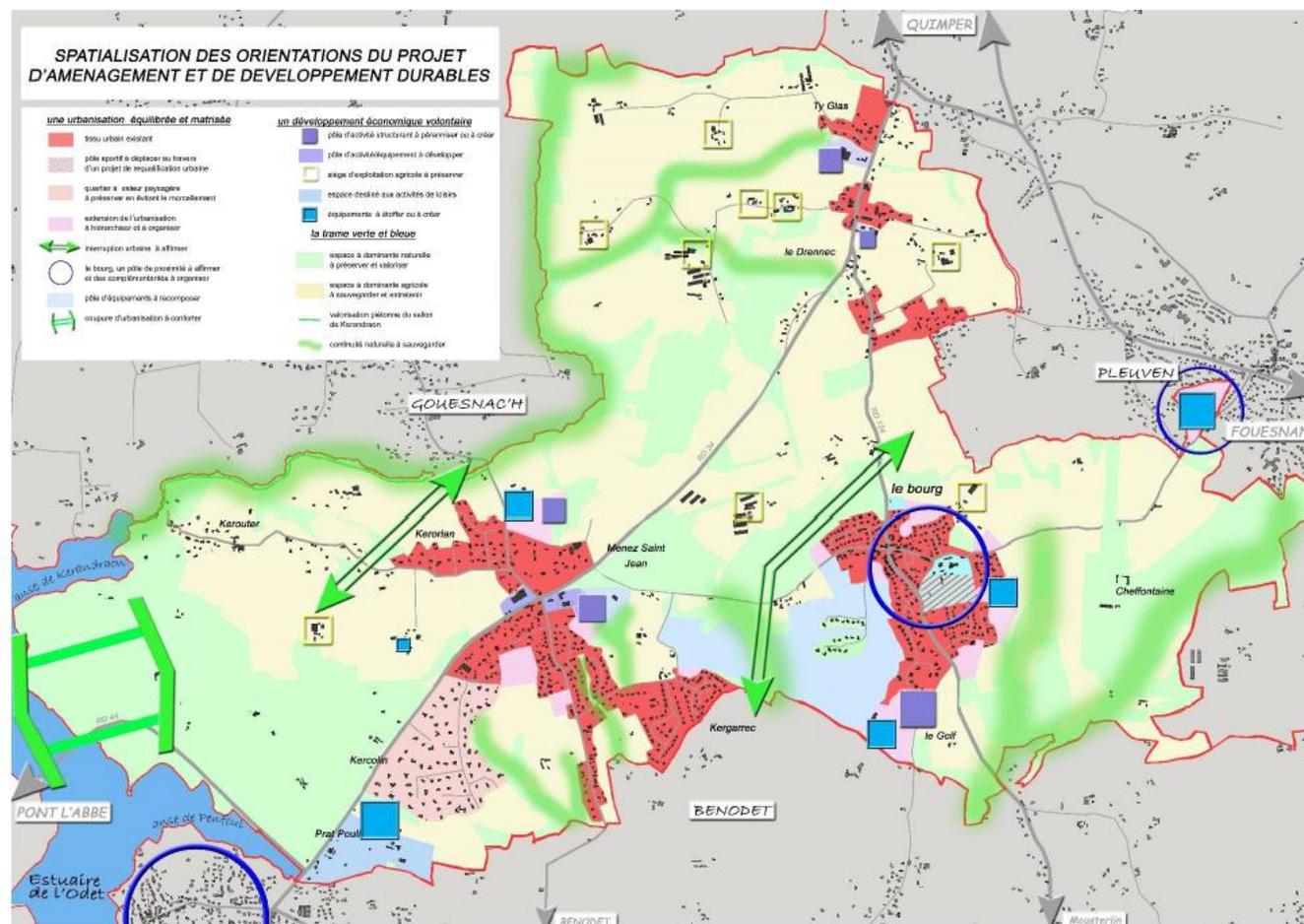
La zone 2AU_i de Menez Saint-Jean, concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation se situe à l'ouest de la commune de Clohars-Fouesnant et à l'Est de l'agglomération de Menez Saint-Jean.

La zone 2AU_i, 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.

- ♦ 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 2AU_i 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).



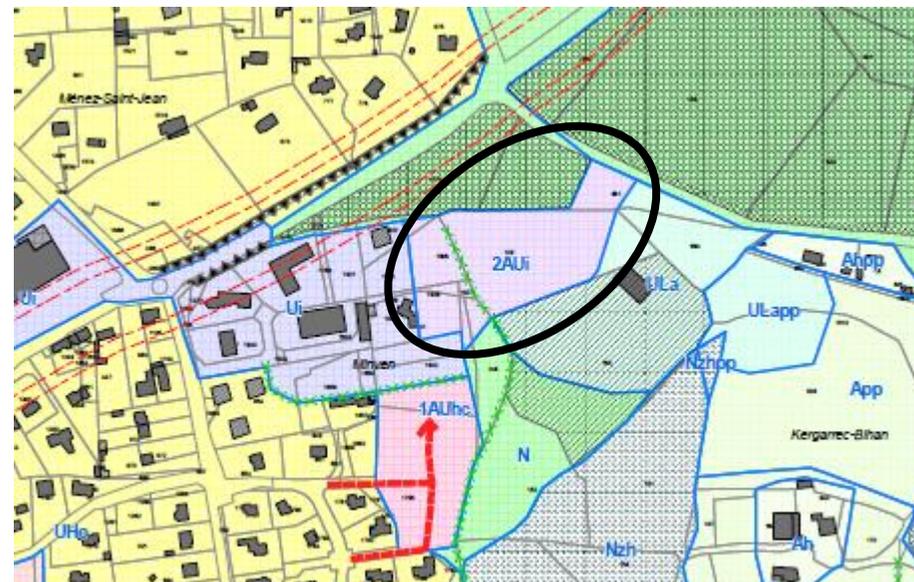
La présence d'un tissu économique déjà existant et d'un positionnement au carrefour de plusieurs voies structurantes ont constitué autant de facteurs pour réserver au PLU de 2015 une emprise foncière de 1,3 ha en zone 2AUi destinées à accueillir des activités artisanales et de services dans la continuité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

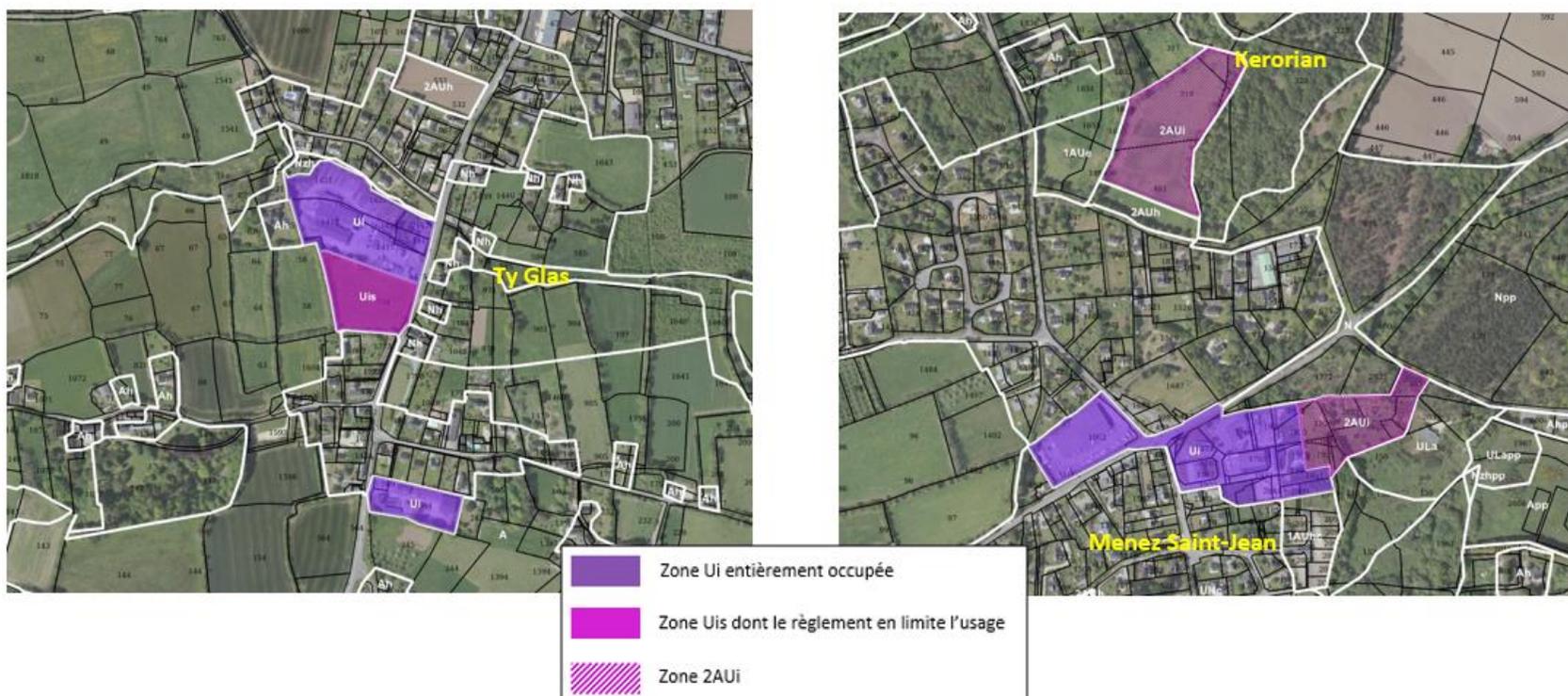
Le site est localisé hors secteur couvrant des projets de captage, forages ou prises d'eau potable en cours d'étude et indicés « pp » au PLU.

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 Ménez Saint-Jean est souhaitée par les élus.

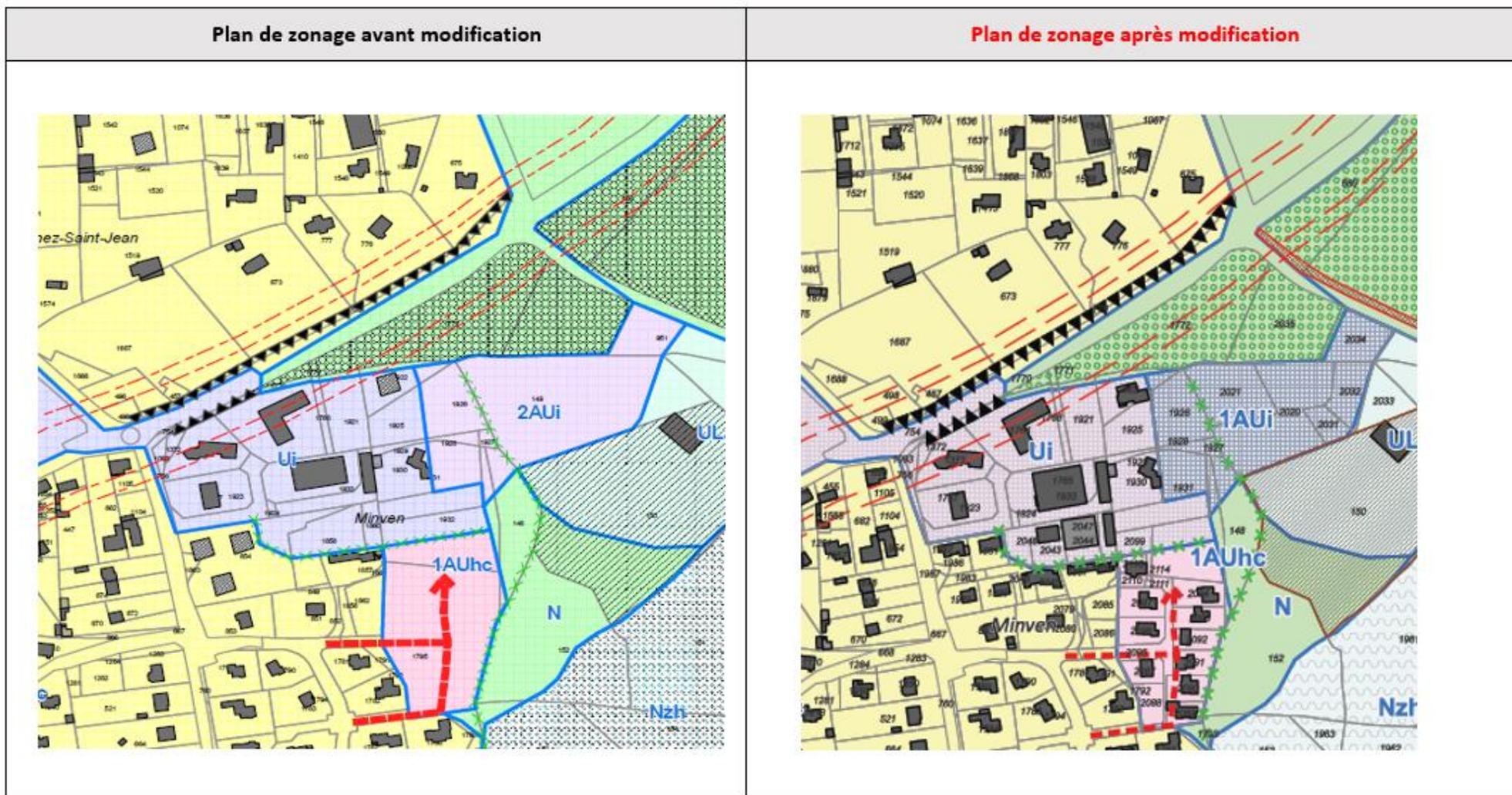
➡ Compatibilité avec le SCoT de l'Odet

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.



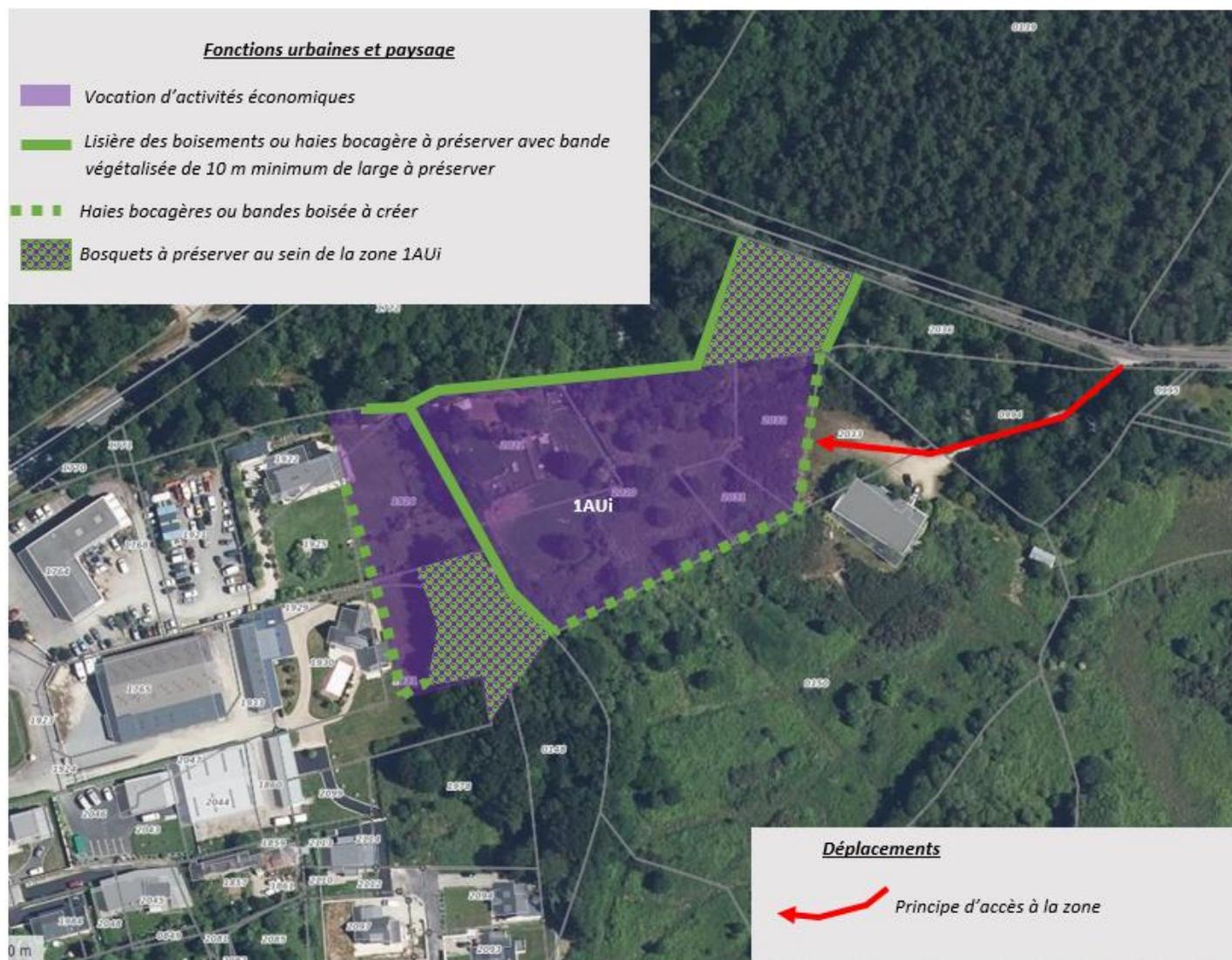
➔ Les orientations d'aménagement et de programmation

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	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 Ul de Kergarrec. 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).	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.
Topographie et paysage	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'enrichissement.	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). Le maintien ou la création de lisières bocagères (bandes de plantations arbustives ou arborescentes destinées à créer une séparation visuelle) est préconisée. 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. 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.
Structure viaire et caractéristiques urbaines	L'environnement bâti est marqué par la présence de la zone Ui à l'ouest et un bâtiment sur la zone ULa.	L'accès à la zone 1AUi se fera par l'accès existant à la zone UL (mutualisation de l'accès).
Propriétés foncières	L'emprise de la zone 1AUi appartient à 4 propriétaires fonciers différents.	Le projet d'aménagement pourrait voir le jour sous forme d'un permis d'aménager
Liaisons piétonnes / espace public		
Réseaux	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.	Le projet urbain limitera les surfaces imperméabilisées des voiries et espaces de stationnement en : - 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



➔ Modification de l'OAP 4.2.3

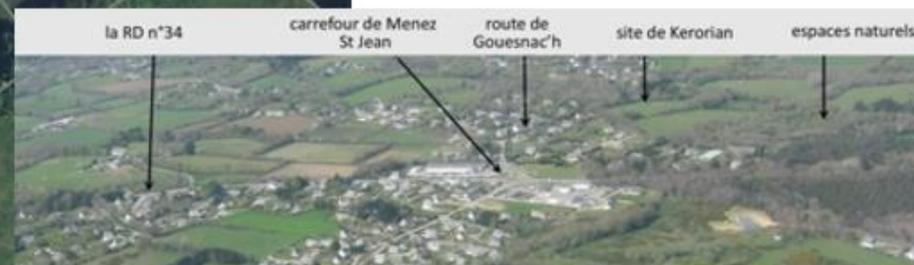
L'OAP 4.2.3 est intitulée : **site 1AUi de la route de Gouesnac'h**

	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



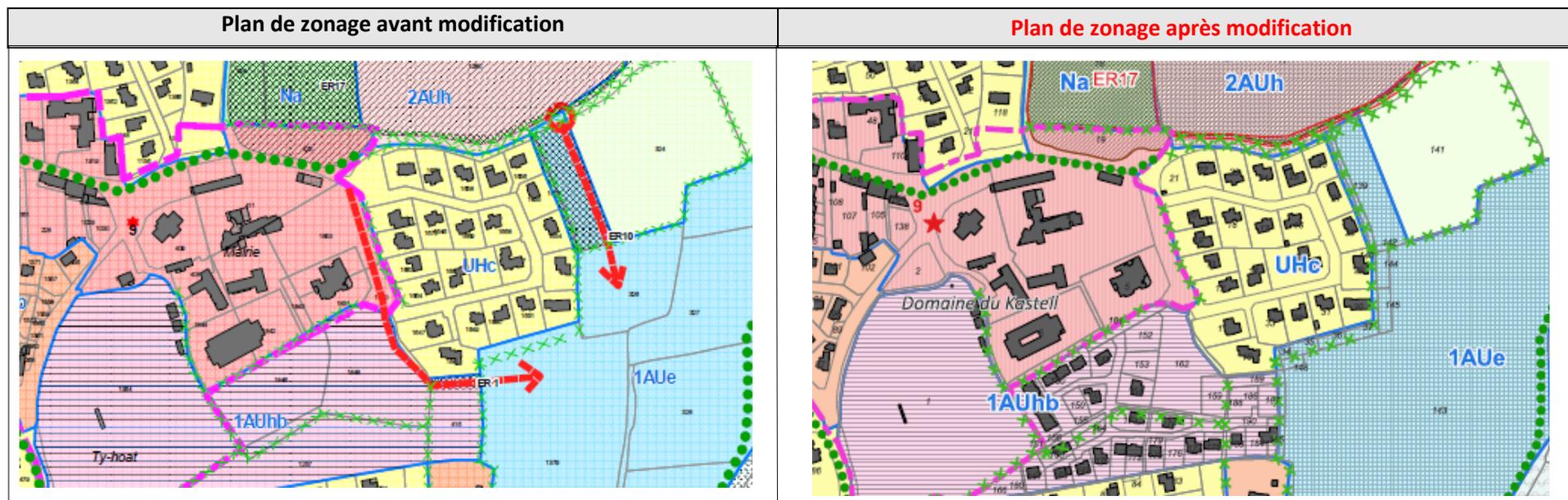
4.3 SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°1, N°10 ET N°7 ET DES TRACES INDICATIFS DE VOIRIE FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE EN LIEN AVEC CES DEUX EMPLACEMENTS RESERVES

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**.

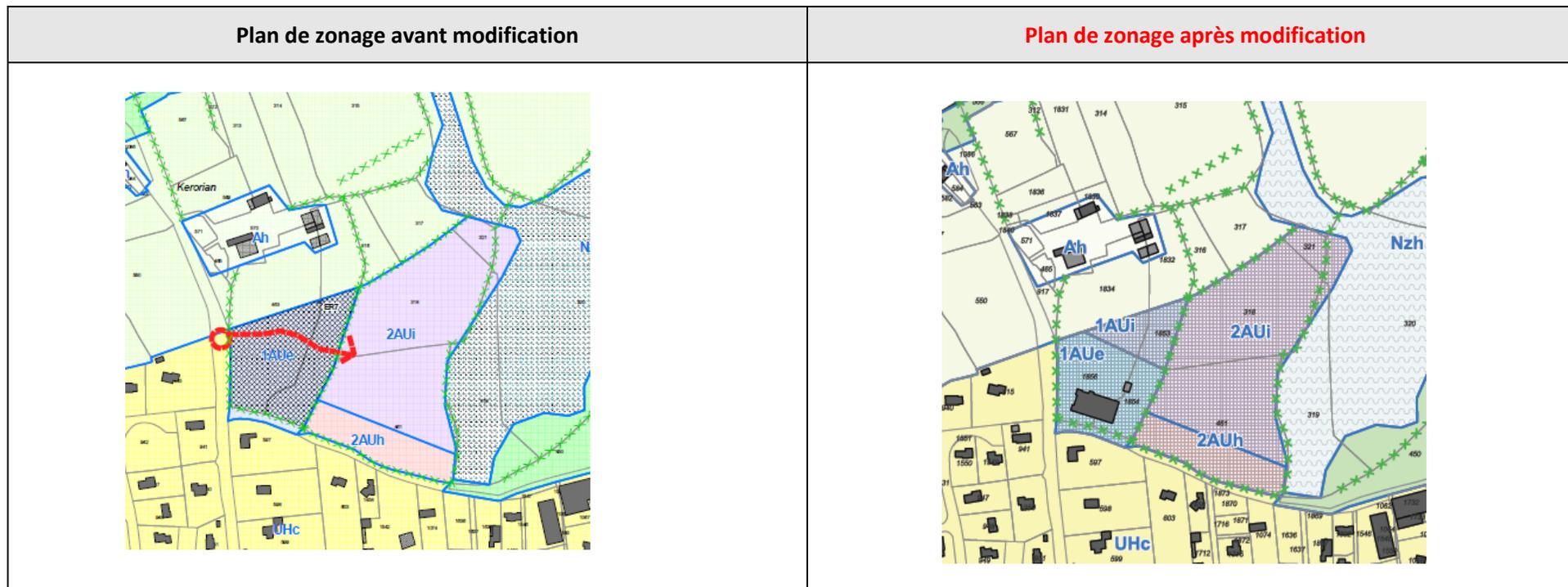
➔ Modification du règlement graphique



- 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

Tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage avant modification				Tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage après modification			
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	7184m2
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 Kerangouic, sur la RD n°34	Commune	232m2
3	Aménagement du carrefour de Kerangouic, sur la RD n°34	232 m ²	commune	4	Création d'un cheminement piéton, au Sud de Lannouenn Izella	Commune	336m2
4	Création d'un cheminement piéton, au Sud de Lannouenn Izella	3 mètres 338 m ²	commune	5	Aménagement d'une voie douce en bordure de la route du Kastell	Commune	5466m2
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	3182m2
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	43503m2
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	2306m2
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	8791m2
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	7732m2
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	173m2
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	679m2
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	4291m2
13	Création d'un accès pour la desserte de la future zone d'urbanisation de Kerambourdic	173 m ²	commune	16	Création d'un cheminement piéton en bordure de l'Odet et de l'anse de Kerandraon	Commune	15491m2
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	8358m2
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 15 616 m ²	commune				
17	Création d'un espace public paysager en centre bourg	8 358 m ²	commune				

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>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"> <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 1AUi, 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 1AUhb** 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 1AUhc** 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 1AUi** correspondant aux territoires de la commune destinés à l'accueil d'activités économiques répondant à des besoins locaux
- **La zone 1AUe** 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 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	
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