



# PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT

## RAPPORT DE PRESENTATION TOME 2

ARRETE LE

Le 24 janvier 2013

APPROUVE LE

PIECE DU PLU

1.2





# SOMMAIRE TOME 2

<b>PARTIE 1 : ETUDE DES BESOINS ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	6
<b>1. Objectifs démographiques et besoins identifiés à l'horizon 2023</b> .....	8
1.1. Mécanisme de consommation des logements entre 1999 et 2009 .....	8
1.2. Calcul des besoins de logements à l'horizon 2023 pour assurer le maintien de la population de 2008.....	12
<b>2. Objectifs démographiques et besoins en logements à l'horizon 2023</b> .....	16
2.1. Etat initial .....	16
2.2. Calcul des logements projetés – Phase 1 (2008-2013) .....	16
2.3. Calcul du taux de résidences secondaires par communes.....	17
2.4. Calcul du foncier à libérer – Phase 1 .....	17
2.5. Calcul des logements projetés – Phase 2 (2014-2019) .....	17
2.6. Calcul du foncier à libérer – Phase 2.....	17
2.7. Calcul des logements projetés – Phase 3 (2020-2023) .....	18
2.8. Calcul du foncier à libérer – Phase 3 .....	18
<b>3. Comparaison des superficies du PLU avec les hypothèses de développement communal</b> .....	21
<b>4. Justification de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers</b> .....	27
4.1. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années .....	27
4.2. Point sur les potentialités d'urbanisation au sein du tissu urbain de Clohars-Carnoët .....	30
<b>5. Justifications des choix retenus pour établir le PADD communal</b> .....	33
5.1. Préambule .....	33
5.2. Justifications des choix retenus pour établir le PADD communal .....	34
5.3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation .....	57
<b>PARTIE 2 - JUSTIFICATION DU ZONAGE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX</b> .....	63
<b>1. Compatibilité du PLU avec la loi littoral</b> .....	65
L'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et des villages.....	65
L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres .....	65
La limitation des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.....	66
La préservation des espaces remarquables.....	68
La bande des 2000 mètres .....	68
Les espaces naturels ou peu urbanisés identifiés comme présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation .....	69
Estimation des objectifs démographiques et des besoins en surface à urbaniser .....	70

<b>Une gestion équilibrée de la capacité d'accueil</b> .....	70
<b>2. La compatibilité avec le SCoT du Pays de Quimperlé</b> .....	71
<b>3. La compatibilité avec le PLH</b> .....	75
<b>4. La compatibilité avec la « Loi sur l'Eau », le SDAGE et le SAGE</b> .....	77
<b>PARTIE 3 : PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET SUPERFICIES DES ZONES DU PLU</b> .....	81
<b>1. La délimitation des zones</b> .....	82
<b>2. Le zonage répond à une logique de développement communal dans le respect de la loi littoral et des évolutions règlementaires</b> .....	85
<b>Evolutions générales du zonage du POS au PLU</b> .....	85
<b>3. Dispositions réglementaires</b> .....	87
<b>3.1. LES ZONES URBAINES OU ZONES U</b> .....	87
<b>3.2 LES ZONES A URBANISER OU ZONES AU</b> .....	104
<b>3.3. LES ZONES AGRICOLES OU ZONES A</b> .....	119
<b>3.4. LES ZONES NATURELLES OU ZONES N</b> .....	122
<b>4. L'identification des éléments particuliers aux documents graphiques</b> .....	133
<b>4.1. Liste des emplacements réservés (E.R.)</b> .....	133
<b>4.2. Éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, etc., à protéger ou à mettre en valeur</b> .....	137
<b>4.3. Les Espaces Proches du Rivage</b> .....	137
<b>4.4. Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer</b> .....	138
<b>4.5. Protection des commerces</b> .....	138
<b>4.6. Les sites archéologiques</b> .....	140
<b>4.8. Les coupures d'urbanisation</b> .....	142
<b>4.9. RISQUE DE SUBMERSION MARINE</b> .....	142
<b>4.10. Modification des EBC du POS au PLU</b> .....	144
<b>5. Récapitulatif de la superficie des zones</b> .....	146
<b>5.1. Tableau comparatif des superficies du POS au PLU</b> .....	146
<b>5.2. Tableau de synthèse de l'évolution des superficies du POS au PLU</b> .....	147
<b>5.3. Répartition et vocation des surfaces</b> .....	148
<b>PARTIE 4 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET EN LIMITER LES CONSEQUENCES</b> ..	149
<b>1. Préambule</b> .....	150
<b>2. Méthodologie utilisée</b> .....	150
<b>3. Prise en compte de l'environnement</b> .....	151
<b>3.1 Milieux naturels et espaces verts</b> .....	152
<b>3.2 Paysage Urbain et cadre de vie</b> .....	156
<b>3.3 Gestion de l'eau</b> .....	157
<b>3.4 Sols et sous-sols</b> .....	158

<b>3.5 Energie, qualité de l'air et effet de serre.....</b>	<b>160</b>
<b>3.6 Les nuisances sonores.....</b>	<b>161</b>
<b>3.7 Les risques technologiques et naturels.....</b>	<b>162</b>
<b>3.8 La gestion des déchets.....</b>	<b>162</b>
<b>PARTIE 5 : ETUDE D'INCIDENCE NATURA 2000.....</b>	<b>163</b>
<b>1. Cadre réglementaire.....</b>	<b>164</b>
<b>2. Présentation simplifiée du projet.....</b>	<b>165</b>
<b>2.1. Les objectifs en logement du PLU de Clohars-Carnoët.....</b>	<b>165</b>
<b>2.2. Les projets du PLU.....</b>	<b>167</b>
Chacun de ces projets est détaillé au sein de la partie suivante afin d'établir ou non la relation entre l'espace N2000 et les zones de projets. ....	
<b>2.3. Localisation des zones de projet.....</b>	<b>168</b>
<b>3 - Présentation du site Natura 2000 concerné dans le cadre du PLU.....</b>	<b>173</b>
<b>3.1. Identification.....</b>	<b>173</b>
<b>3.2. Enjeux et objectifs de gestion.....</b>	<b>175</b>
<b>4. Relation du site de projet avec l'espace Natura 2000.....</b>	<b>176</b>
<b>4.1. Topographie et hydrographie.....</b>	<b>176</b>
.....	<b>177</b>
<b>4.2. Trame verte et Bleue.....</b>	<b>182</b>
<b>5. Conclusion.....</b>	<b>184</b>
<b>PARTIE 6 : INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN.....</b>	<b>189</b>
<b>PARTIE 7 : ANNEXES.....</b>	<b>193</b>



# PARTIE 1 : ETUDE DES BESOINS ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





# 1. Objectifs démographiques et besoins identifiés à l'horizon 2023

---

Conformément à l'article L123 1 2° du code de l'urbanisme, **le diagnostic est établi au regard des prévisions** économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

C'est donc sur la base de ces deux principes (compatibilité et prévisions) que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Clohars-Carnoët a été établi. Il se base ainsi sur plusieurs hypothèses de développement.

Ainsi, dans une **première phase**, nous avons calculé le mécanisme de consommation des logements à Clohars-Carnoët sur la période 1999-2009. Partant de ces constats, nous avons calculé le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population.

Une **deuxième phase** propose 3 hypothèses de développement conformes aux objectifs fixés par les documents supra-communaux.

La **troisième phase** justifie le choix effectué par la commune.

## 1.1. Mécanisme de consommation des logements entre 1999 et 2009

Au regard du vieillissement de la population, des évolutions sociologiques et sociétales (baisse du nombre de personnes par ménage, augmentation des divorces, des familles mono parentales), les communes doivent donc construire toujours plus de logements pour héberger une population équivalente.

En s'appuyant sur les faits connus sur la commune entre 1999 et 2009, des projections ont été réalisés jusqu'en 2023.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années passées.

## Le phénomène de renouvellement

*Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.*

*Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.*

### *Analyse du phénomène de renouvellement sur la commune de CLOHARS CARNOËT entre 1999 et 2008 :*

Le parc de logements est passé de **3086** unités en 1999 à **3766** unités en 2008, soit une augmentation de **680** logements.

Durant la même période ce sont **521** logements qui ont été construits

Nous avons donc eu un excédent de logements, à savoir que l'augmentation du parc a été supérieure au nombre de logements construits.

Ce sont donc **159** logements qui ont été réhabilités, rénovés, affectés à un usage d'habitation, entre 1999 et 2008, soit environ 5,15% du parc de 1999, correspondant à près de 0,55% par an.

## Le phénomène de desserrement

*La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.... Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.*

### *Analyse du phénomène de desserrement sur la commune de Clohars Carnoët entre 1999 et 2008 :*

Sur la commune de Clohars Carnoët, ce phénomène s'est produit. Le nombre d'occupants par résidence principale n'a cessé de baisser passant de **2,66** en 1982 à **2,10** en 2008. Le phénomène de desserrement s'est produit et a donc contribué à la consommation de logements. Il a ainsi consommé une partie du parc de logements pouvant être évaluée de la façon suivante :

Entre 1999 et 2008: passage de 2,26 à 2,1 personnes par résidence principale.

3858 (population des RP 1999) / 2,1 = 1837

1837 - 1709 (résidences principales en 1999) = **128** logements

## Variation des logements vacants

*L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.*

*Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :*

*- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.*

*- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.*

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1982	146	6,68	2184
1982/1990	-75		557
1990	71	2,59	2741
1990/1999	36		345
1999	107	3,47	3086
1999/2008	202		680
2008	309	8,20	3766

Sources : INSEE

En 2008, 8,20% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 309 logements en valeur absolue. L'augmentation du parc de logements vacants a ainsi consommé 202 logements du parc de logements nouvellement construit.

## Variation des résidences secondaires

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1982	761	34,84	2184
1982/1990	422		557
1990	1183	43,16	2741
1990/1999	87		345
1999	1270	41,15	3086
1999/2008	315		680
2008	1585	42,09	3766

Sources : INSEE

## Récapitulatif

*La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.*

Dans le tableau ci-après couvrant la période 1999 – 2008, les chiffres négatifs indiquent la consommation du parc par le facteur désigné.

Le renouvellement	+ 159
Le desserrement	- 128
La variation du parc de logements vacants	- 202
La variation du parc de résidences secondaires	- 315
<b>TOTAL</b>	<b>-486</b>

Entre 1999 et 2008, trois phénomènes sur quatre ont consommé une partie du parc de logements. Ainsi, pour maintenir sa population la municipalité aurait dû construire 486 logements.

Or, 521 logements neufs ont été réalisés durant cette période. Il y a donc un excédent de 35 logements.

$35 \times 2,1$  (nombre d'occupants par résidence principale) = 73 habitants

Cet excédent de 35 logements a pour conséquence une augmentation de la population résidentielle de 73 personnes.

**On remarque en effet que la population des résidences principales a augmenté de 73 personnes (3931-3858) entre 1999 et 2008.**

## 1.2. Calcul des besoins de logements à l'horizon 2023 pour assurer le maintien de la population de 2008

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Clohars-Carnoët, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

Conformément au SCOT nous avons projeté à 10 ans les hypothèses de développement. En effet, la date prévisible d'entrée en vigueur du PLU est 2013.

### Un phénomène de renouvellement positif entre 2008 et 2023

Entre 1999 et 2008, le renouvellement positif du parc s'est produit. Cent cinquante-neuf (159) logements ont été réintroduits dans le parc de logements. Le taux de renouvellement était de 0,55% par an.

Au regard des dynamiques rencontrées sur le territoire, et des potentialités existantes notamment dans le tissu ancien, on peut estimer que le phénomène de renouvellement positif va se poursuivre.

Il semble alors judicieux de partir sur un taux de renouvellement positif du parc autour de 0,5% par an pendant 15 ans (2008-2023).

$3766$  (parc total de logements en 2008)  $\times$   $1,078$  (intérêt composé : 0,5%/an sur 15 ans) =  $4059$

$4059 - 3766 = 293$

293 logements seront rénovés, réhabilités ou nouvellement affectés à un usage d'habitation

### Le phénomène de desserrement entre 2008 et 2023

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou tout du moins se maintenir. Toutefois, l'objectif d'accueillir une population plus jeune, composé de primo-accédant, doit permettre d'évaluer un maintien de ce taux. Mais l'évolution de la pyramide des âges et les tendances actuelles laissent présager une légère baisse du taux d'occupation.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Alors que le taux d'occupation était de l'ordre de 2,10 en 2008, nous pouvons émettre deux hypothèses par anticipation pour l'évolution 2008 – 2023 :

1. Une baisse du taux à 2,05 personnes par ménage
2. Une baisse du taux de 2 personnes par ménage

#### Hypothèse d'un taux de 2,05 personnes par résidence principale

$3931$  (population des résidences principales en 2008) /  $2,05 = 1917$  résidences principales

$1872 - 1917$  (résidences principales en 2008) =  $-45$

Cette hypothèse démontre un besoin de 45 logements dans le cas où l'on assisterait à un desserrement de 2,05 personnes par foyer.

#### Hypothèse d'un taux de 2,0 personnes par résidence principale

$3931$  (population des résidences principales en 2008) /  $2,0 = 1965$  résidences principales

$1872 - 1965$  (résidences principales en 2008) =  $-93$

Cette hypothèse démontre un besoin de 93 logements dans le cas où l'on assisterait à un desserrement de 2,0 personnes par foyer.

### Résidences secondaires

#### Hypothèse Scot d'un rythme de croissance des résidences secondaires de 23 logements/an

Le taux de variation annuel des résidences secondaires entre 1999 et 2008 est de l'ordre de 2,5%. Au regard des hypothèses du SCOT qui préconisent *une maîtrise forte du rythme de croissance des résidences secondaires*, traduite par environ 23 résidences secondaires par an. Nous pouvons donc faire l'hypothèse d'un rythme de croissance annuel conforme au SCoT, soit d'ici 2023, 345 résidences secondaires supplémentaires (23 résidences/an sur 15 ans).

$$1585 \text{ (nombre de résidences secondaires en 2008)} + 345 = 1930$$

On peut donc estimer un nombre de résidences secondaires supplémentaires en 2023 de l'ordre de 345 unités, soit un taux de variation annuel de 1,3%/an.

### Logements vacants

En 2008, le pourcentage de logements vacants est de l'ordre de 8,2%. Or, pour permettre une bonne rotation résidentielle, un taux à 6% paraît convenable. Clohars Carnoët doit donc prévoir des logements en adéquation avec sa population résidentielle. Nous estimons donc un taux de 6%.

#### Hypothèse 1 : taux de desserrement de 2,05

1872 [résidences principales en 2008] - 293 [renouvellement] + 45 [desserrement] + 1930 [résidences secondaires 2023] = 3554 [parc total sans logements vacants en 2023]

3554 / 0,94 = 3781 [parc total avec les logements vacants en 2023]

3781 X 0,06 = 226 logements vacants en 2023

309 - 227 (logements vacants en 2008) = 82 logements

#### Hypothèse 1 : taux de desserrement de 2,0

1872 [résidences principales en 2008] - 293 [renouvellement] + 93 [desserrement] + 1930 [résidences secondaires 2023] = 3602 [parc total sans logements vacants en 2023]

3602 / 0,94 = 3832 [parc total avec les logements vacants en 2023]

3832 X 0,06 = 230 logements vacants en 2023

309 - 230 (logements vacants en 2008) = 79 logements

On assistera entre 2008 et 2023 à une diminution de la vacance comprise entre 79 et 82 logements, soit un nombre de logements compris entre 226 et 230 logements avec un taux de desserrement compris entre 2,05 et 2,0.

## Récapitulatif

Hypothèse 1		Hypothèse 2	
Renouvellement	293	Renouvellement	293
Desserrement à 2,05	-45	Desserrement à 2,0	-93
Logements vacants (taux à 6%)	82	Logements vacants (taux à 6%)	79
Résidences secondaires	-345	Résidences secondaires	-345
<b>Total</b>	<b>-15</b>	<b>Total</b>	<b>-66</b>

Dans la première hypothèse, Clohars-Carnoët a donc un déficit de 15 logements.

Dans la deuxième hypothèse, Clohars-Carnoët a donc un déficit de 66 logements.

Or, la commune de Clohars-Carnoët a autorisé 176 logements entre 2008 et 2011

Clohars-Carnoët a donc soit un excédent de **161** logements d'après un desserrement à 2,05, soit un excédent de **110** logements d'après un desserrement à 2,0

La commune est donc assurée de maintenir sa population à l'horizon 2023.





## 2. Objectifs démographiques et besoins en logements à l'horizon 2023

Le SCOT de la COCOPAQ distingue 4 secteurs :

- Le secteur intérieur
- La couronne Lorientaise
- Le secteur urbain
- Le secteur littoral

La commune de Clohars-Carnoët appartient au secteur littoral au même titre que les communes de Riec sur Belon et Moelan sur Mer.

Afin de traduire par commune les projections en termes de logement et de foncier, nous avons analysé les données quantitatives de chaque commune.

### 2.1. Etat initial

	Nombre d'habitants en 2008	Taux de variation annuel	Parc de logements en 2008	Total habitants	Total logements	Représentation population par commune	Représentation parc de logements par commune
Riec sur Belon	4162	0,4%/an	2510	15093	11119	27,58%	22,57%
Moelan sur Mer	6932	0,6%/an	4843			45,93%	43,56%
<b>Clohars Carnoët</b>	3999	0,4%/an	3766			26,50%	33,87%

Les 3 communes ont des taux de variation très proches.

Clohars-Carnoët représente près de **34%** du parc de logement du secteur littoral.

### 2.2. Calcul des logements projetés – Phase 1 (2008-2013)

Le SCOT définit 140 logements par an sur le secteur littoral entre 2008 et 2013.

Sachant que Clohars-Carnoët représente près de 34% du parc de logements en 2008, nous pouvons effectuer la projection suivante :

	Période 2008-2013, par an	Communes	Représentation parc de logements par commune	Part dédiée par commune et par an	Total période
<b>OBJECTIFS SCOT</b>	140	Riec sur Belon	22,57%	32	190
		Moelan sur Mer	43,56%	61	366
		<b>Clohars Carnoët</b>	33,87%	<b>47</b>	<b>282</b>

**Pour la première période 2008-2013, Clohars-Carnoët doit prévoir la construction de 282 logements**

### 2.3. Calcul du taux de résidences secondaires par communes

	Nombre de résidences secondaires en 2008	Total résidences secondaires	Représentation par commune	Objectif annuel SCOT	Déclinaison par commune
Riec sur Belon	510	3487	14,63%	50	7
Moelan sur Mer	1392		39,92%		20
Clohars Carnoët	1585		45,45%		23

Donc sur les 50 résidences secondaires par an autorisées sur le territoire, Clohars pourrait en bénéficier de 23 par an, soit **138 résidences secondaires** d'ici à 2013 ;

**Sur la période 2008-2013, la commune peut construire 282 logements dont 138 résidences secondaires.**

### 2.4. Calcul du foncier à libérer – Phase 1

Avec une densité comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare, les besoins en foncier sur la période 2008-2013 seront compris entre : **9,4 et 11,28 hectares**

### 2.5. Calcul des logements projetés – Phase 2 (2014-2019)

	Période 2014-2019, par an	Communes	Représentation par de logements par commune	Part dédiée par commune et par an	Total période
<b>OBJECTIFS SCOT</b>	131	Riec sur Belon	22,57%	30	177
		Moelan sur Mer	43,56%	57	342
		Clohars Carnoët	33,87%	44	264

**Pour la première période 2014-2019, Clohars-Carnoët doit prévoir la construction de 264 logements**

### 2.6. Calcul du foncier à libérer – Phase 2

Avec une densité comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare, les besoins en foncier sur la période 2014-2019 seront compris entre :

**8,8 et 10,56 hectares**

**CONCLUSION : sur la période 2008-2019, les besoins sont de 546 logements pour une consommation foncière comprise entre 18,2 hectares et 21,84 hectares**

D'après la page 11 du SCOT : « les documents d'urbanisme auront une projection à 10 ans environ à compter de leur date prévisible d'entrée en vigueur ».

Avec une approbation prévue en **2013**, la période à prendre en compte court jusqu'en **2023**.

## 2.7. Calcul des logements projetés – Phase 3 (2020-2023)

	Période 2020-2023, par an	Communes	Représentation parc de logements par commune	Part dédiée par commune et par an	Total période
OBJECTIFS SCOT	101	Riec sur Belon	22,57%	23	91
		Moelan sur Mer	43,56%	44	176
		Clohars Carnoët	33,87%	34	136

Pour la première période 2020-2023, Clohars-Carnoët doit prévoir la construction de 136 logements

## 2.8. Calcul du foncier à libérer – Phase 3

Avec une densité comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare, les besoins en foncier sur la période 2020-2023 seront compris entre : **4,5 et 5,44 hectares**

**CONCLUSION : sur la période 2008-2023, les logements à construire sont de 682 logements pour une consommation foncière comprise entre 22,7 et 27,28 hectares.**

Ainsi, la population à accueillir entre 2008 et 2023 est située entre 1363 et 1432 habitants.

	Nombre de logements		Foncier en hectares	
Période 2008-2013	282	9,4	11,28	
Période 2014-2019	264	8,8	10,56	
Période 2020-2023	136	4,5	5,44	
Total	682	22,7	27,28	

Or, depuis 2008, **176 logements** ont été réalisés. Donc, sur la période 2012-2013, il reste 106 logements à créer.

	Nombre de logements		Foncier en hectares	
Période 2012-2013	106	3,53	4,24	
Période 2014-2019	264	8,8	10,56	
Période 2020-2023	136	4,5	5,44	
Total	506	16,83	20,24	

Par ailleurs, Sur le secteur littoral, le SCOT prévoit pour les 3 communes :

- Période 2008-2013 : construire 840 logements (140 logements /an) sur une base de densité comprise entre 25 et 30 logements/ha.
- Période 2014-2019 : construire 783 logements (131 logements par an avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare).
- Période 2020-2030 : construire 1012 logements (101 logements par an avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare).

La traduction de ces projections sur la commune de Clohars-Carnoët s'est faite au prorata du nombre d'habitants sur les 3 communes littorales. Ainsi, sur la commune de Clohars-Carnoët, la traduction est la suivante :

- Période 2008-2013 : construire 282 logements (47 logements /an) sur une base de densité comprise entre 25 et 30 logements/ha.

- Période 2014-2019 : construire 264 logements (44 logements par an avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements/ha).

- Période 2020-2023 : construire 136 logements (34 logements par an avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements/ha).

Ainsi, sur la période 2008-2023, les logements à construire sont de 682 logements.

Or, depuis 2008, 176 logements ont été réalisés. Donc, d'ici 2023, il reste environ 506 logements à créer.

Les besoins en logements et en foncier correspondent au rythme de construction enregistré durant la dernière décennie : 51 logements/an. Ainsi, les besoins évalués par la méthode de calcul présentés sont cohérents avec les tendances connues à Clohars-Carnoët, soit 510 logements d'ici 2023.



### 3. Comparaison des superficies du PLU avec les hypothèses de développement communal

La traduction des hypothèses de développement issues du SCOT prévoient un besoin de 506 logements à l'horizon 2023, soit un besoin en foncier de l'ordre de 20ha.

Le tableau ci-dessous fait état du bilan des superficies (en hectares) des zones à urbaniser à vocation d'habitat inscrites au PLU.

	Bourg	Doelan	Le Pouldu	Equipements structurants et voirie et réseaux divers	Total urbanisable
1AU	8,29 ha	1,23 ha	-	1,9 (20%)	7,62
ZAC des Hauts du Sénéchal	16,6 ha (310 logements)		-	5,1 <i>Bassin de rétention, équipements scolaires et de loisirs</i>	11,5
TOTAL COURT TERME	26,12 ha			7	19,12
TOTAL LONG TERME	6,29	-	-	1,25 (20%)	4,99
TOTAL	32,41 ha				24,11

A court et moyens termes, la commune a ouvert à l'urbanisation 26,12 ha. Or les superficies réellement urbanisables à vocation d'habitat sont de 19,12 ha car le projet de ZAC des Hauts du Sénéchal prévoit environ 5ha d'équipements structurants (bassin de rétention, espaces verts, voiries structurantes, équipements scolaires...) et au sein des zones 1AU (en dehors de la ZAC), 1,9ha seront dédiés à des voiries, espaces verts et réseaux divers.

*P 17 du SCOT : « le calcul des densités exclu les surfaces dédiées aux équipements structurants localisés dans l'opération (voirie structurante inter-quartier, bassins de rétention...). »*

Ainsi, on estime le potentiel urbanisable à court et moyens termes à l'horizon 2023 à 19,12 ha ce qui correspond aux projections foncières issues du SCOT (estimation à 20,24ha d'après le tableau de la page précédente).

Par ailleurs, au-delà de cette période, par anticipation la municipalité a inscrit une zone 2AU, urbanisable à long terme à l'issue d'une modification du PLU. Ce secteur viendra conforter le bourg dans sa partie Est.

En effet, le SCOT du Pays de Quimperlé précise que « le secteur 2AU correspondra aux besoins à couvrir à moyen terme, dans la deuxième période du document et par anticipation des besoins à couvrir au-delà des 10 années. »

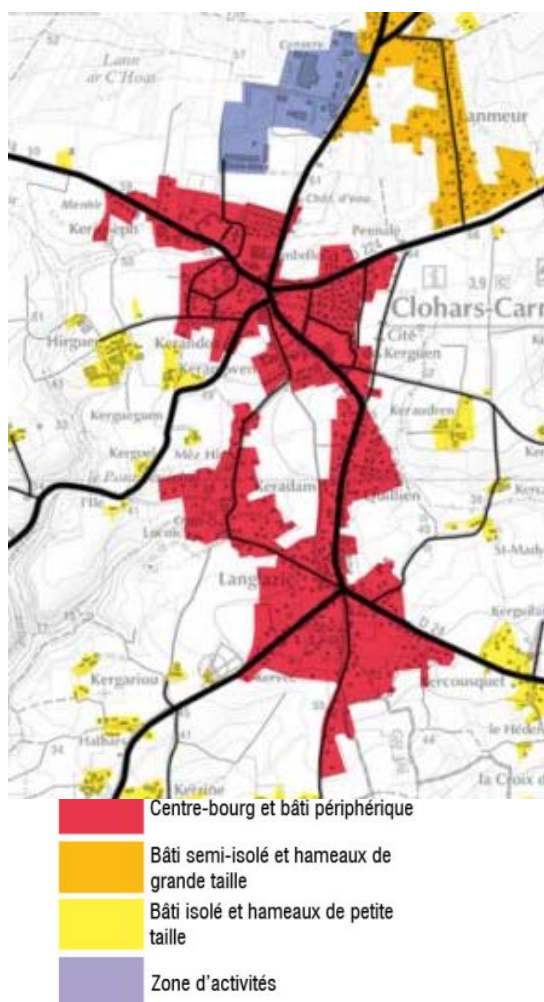
Près de 4,99ha (hors équipements structurants) ont été inscrits en continuité directe du bourg et de ses extensions. Cette potentialité permettra de faire la transition avec la prochaine révision du PLU.

## Le projet communal répond à une logique de renforcement du bourg

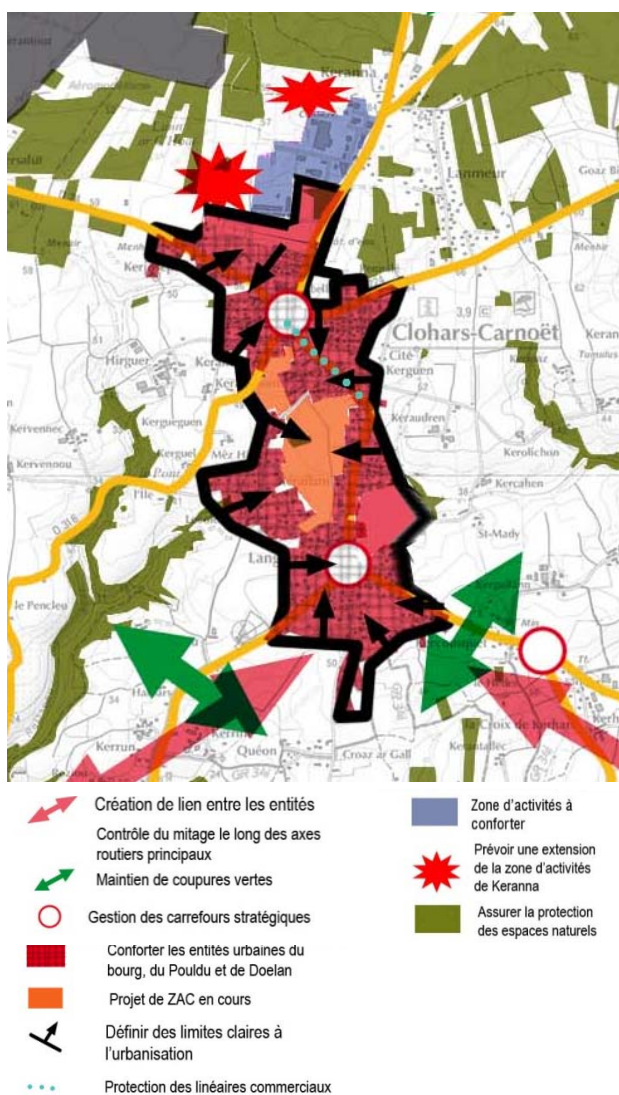
Le projet communal de Clohars-Carnoët répond à une logique de développement à proximité du centre bourg, des équipements et services communaux. Le bourg s'est étendu le long des axes de communication de façon linéaire. Le PLU, à travers notamment le projet de ZAC Les Hauts du Sénéchal vise à conforter le bourg en créant une cohérence et une unité urbaine. Le projet de ZAC représente la majorité des futurs apports de logements d'ici 2023. En effet, 66% des zones AU à court et moyen termes sont représentées par la ZAC. Les autres zones AU du bourg étaient pour la plupart des espaces interstitiels vacants au sein des zones urbaines (soit classées en U au POS) qui ont fait l'objet d'un reclassement au sein du PLU en zones A Urbaniser à court et moyen termes cadrées par une orientation d'aménagement et de programmation garante d'une bonne insertion dans le tissu bâti existant et d'une urbanisation qualitative.

Les extraits cartographiques ci-dessous représentent la forme du bâti existant du bourg actuel (à gauche) et la cohérence urbaine du bourg à travers le PLU (à droite). On s'aperçoit du souci de requalifier les espaces urbains enclavés au sein du tissu actuel. Le projet communal vise à renforcer essentiellement le bourg de Clohars-Carnoët.

Extrait du diagnostic de Clohars-Carnoët



Extrait du PADD de Clohars-Carnoët



L'objectif de maîtrise de l'urbanisation et d'accueil de résidences principales aux typologies variées s'est traduit à travers la mise en place de la ZAC des Hauts du Sénéchal. Cette opération permettra de créer un nouveau quartier d'environ 310 logements et répondra en partie à la demande de nombreux ménages souhaitant s'installer et vivre à

l'année sur Clohars-Carnoët. Cette opération accueillera également les équipements et services nécessaires pour l'arrivée d'une population nouvelle (notamment un pôle scolaire).

## Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) Les Hauts du Sénéchal *(source : dossier de création de la ZAC)*

A l'issue des études de création de ZAC, le programme prévisionnel des constructions prévoit :

- ❑ Environ 110 logements collectifs ou semi-collectifs (35% des logements), dont environ 50 en locatif social.
- ❑ Environ 200 logements individuels (65% des logements), dont environ 40 en accession aidée. Ces logements seront inclus dans des opérations groupées (environ 70 logements) ou en parcelles libres (environ 90 logements).

Une emprise d'environ 9000 m<sup>2</sup> pour un équipement éducatif et de loisirs Soit une SHON d'environ 32 000 m<sup>2</sup>.

L'esquisse d'aménagement (ci-après), qui respecte les principales orientations d'aménagement, permet :

- ❑ L'optimisation de la déprise agricole par l'utilisation de terres déjà dédiées à l'urbanisation.
- ❑ L'installation d'un équipement éducatif et les services associés au cœur de l'opération.
- ❑ La création d'une place de cœur de quartier entouré de commerces de proximité en pieds de collectifs et du groupe scolaire,
- ❑ Une offre variée de logements : collectifs, intermédiaires et individuels (groupés ou non) permettant une mixité sociale,
- ❑ L'orientation optimale d'une majorité des constructions pour répondre aux enjeux énergétiques.
- ❑ Une trame de liaisons douces en site propre, prioritaire sur la voirie, reliant le quartier au centre bourg renforçant l'attractivité des commerces et des équipements.
- ❑ Un réseau de voies bien hiérarchisées et aux usages clairs et sécurisés (voie structurante traversante qui relie les principaux axes routiers du bourg / voies tertiaire de desserte internes).
- ❑ Le traitement qualitatif de l'entrée Sud du centre bourg servant également d'entrée Est au quartier.
- ❑ La préservation complète de la trame paysagère et son intégration dans le paysage urbain créé.
- ❑ Des espaces publics de convivialité dans ou à proximité de chaque îlots comme éléments forts de création de lien social
- ❑ Une gestion alternative des eaux pluviales favorisant la récupération et l'intégration dans le paysage par des noues le long des voies et des bassins de régulation paysagers.
- ❑ La plantation des espaces verts avec des espèces indigènes et la mise en place d'un plan de gestion pour réduire l'entretien et favoriser le développement de la biodiversité.

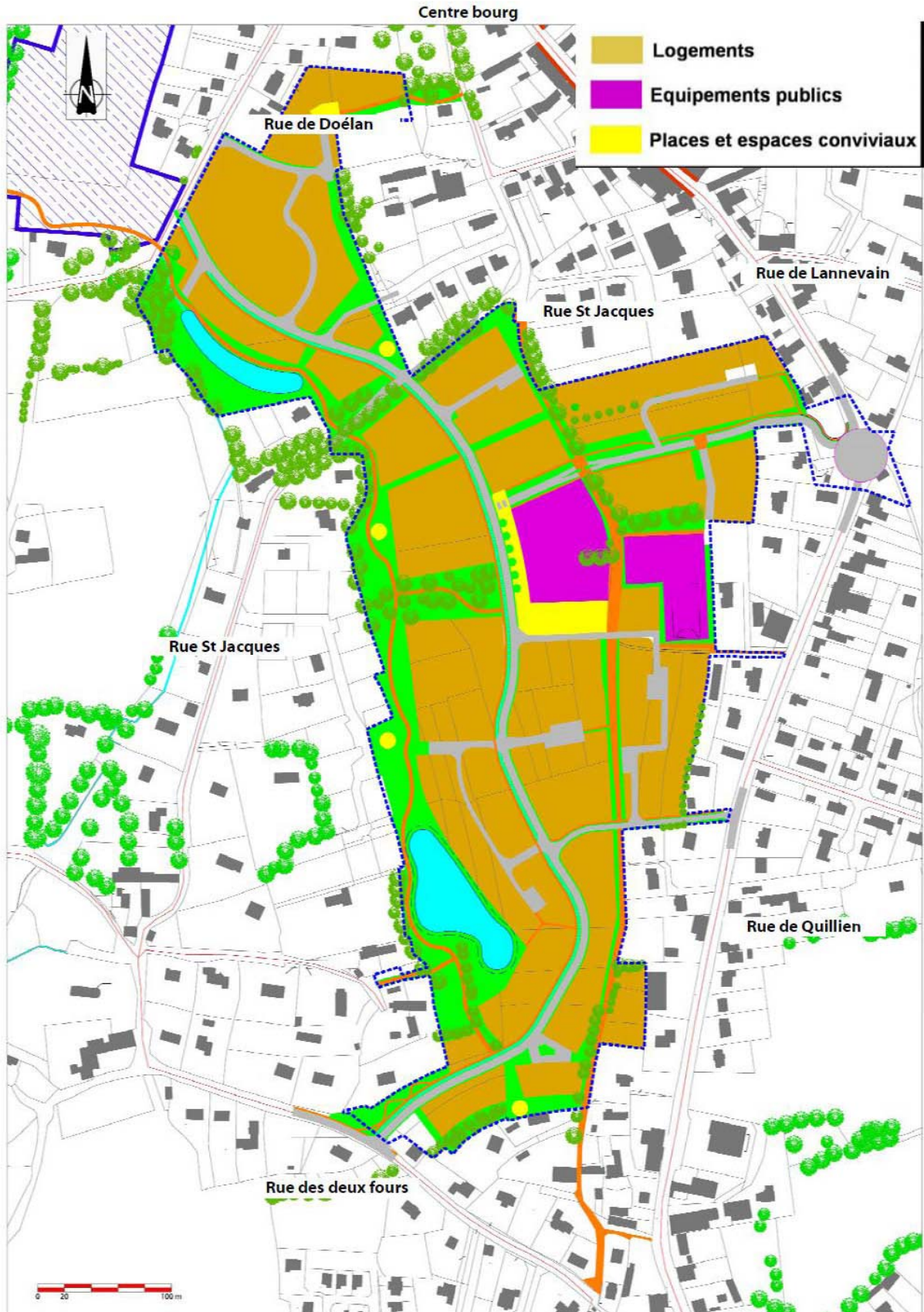
### LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

A l'issue des études de création de ZAC, le programme d'environ 310 logements, présente :

- ❑ une densité supérieure à 27 logements/ha.
- ❑ un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 16%
- ❑ un pourcentage de logements en accession aidée de l'ordre de 13%

Il répond donc aux exigences quantitatives du SCoT du Pays de Quimperlé et du PLH de la COCOPAQ.





## Besoins induits en équipements

Les projections démographiques à l'horizon 2023 ont fait l'objet d'une traduction en termes d'équipements. En effet, accueillir une population nouvelle exige de prévoir des équipements et des services adaptés.

Ainsi, le tableau ci-après récapitule l'ensemble des équipements nécessaires et prévus au PLU.

Bilan des équipements prévus dans le cadre du PLU	
Équipement	Traduction graphique et réglementaire au PLU
RESIDENCES SENIORS	Équipements faisant partie intégrante du projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal
MEDIATHEQUE	Réalisée à l'emplacement de l'ancien Shopi
UNE CASERNE DES POMPIERS	Emplacement réservé est prévu en continuité de la caserne existante
UN EQUIPEMENT EDUCATIF ET SERVICES ASSOCIES	Équipements faisant partie intégrante du projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal
UNE EMPRISE FONCIERE DEDIEE A L'ACTIVITE DU SURF	Une emprise foncière a été acquise par la COCOPAQ au Pouldu

## Impact sur l'environnement

Enfin, afin de mesurer les impacts du projet sur l'environnement des simulations sur les équipements d'infrastructures ont été réalisées. Elles font état pour l'hypothèse retenue d'un besoin en eau potable de l'ordre de 54700 m<sup>3</sup>/an pour la population nouvelle.

La station d'épuration actuelle a une capacité de 9800 eq/hab. La commune prévoit la construction d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 17000 eq/hab. Ce projet a été validé par le Préfet du Finistère le 20 juillet 2012. Les travaux se dérouleront en 2013-2014. Dès lors, une population à l'horizon 2023 de l'ordre de 5486 à 5586 habitants sera tout à fait conforme aux capacités épuratoires de la commune.



## 4. Justification de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

### 4.1. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années

La commune de Clohars-Carnoët dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 7 mai 1994. Ce document ouvrait à l'urbanisation à vocation d'habitat près de 212,79 ha.

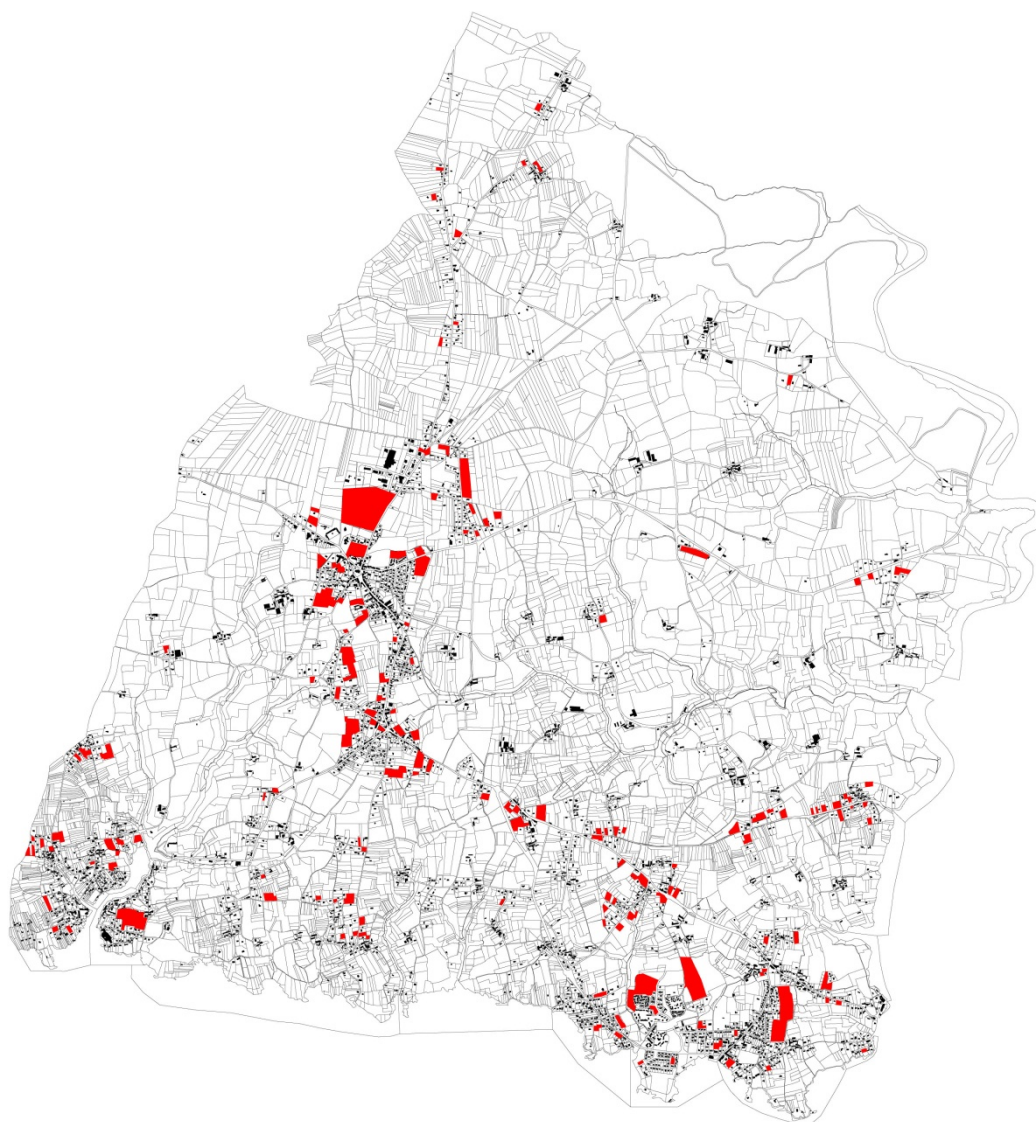
L'élaboration du PLU a été l'occasion de maîtriser l'urbanisation. Au regard de l'ensemble des prescriptions réglementaires (loi littoral, zones humides, prise en compte du SCOT de la COCOPAQ), le PLU a ainsi réduit de façon conséquente les potentialités d'urbanisation prévues au POS. En effet, la traduction spatiale des objectifs du SCOT en termes d'accueil de logements (environ 500 sur les 10 prochaines années) a induit une réduction importante des zones A Urbaniser inscrites initialement au POS (zones NA).

SUPERFICIES OUVERTES AU POS		
<i>BOURG</i>	<i>hectares</i>	<i>EVOLUTION DES ZONES EN 2012</i>
1NAb	32,99ha	Certains espaces ont été réduits notamment en raison de la présence de zones humides.
1NAc	24,22 ha	
2NA	17,39	
Total	74,6 ha	
<i>POULDU</i>	<i>hectares</i>	<i>EVOLUTION DES ZONES EN 2012</i>
1NAb	0,82ha	Espaces construits pour la plupart. Une partie correspond à des terrains qui ont vocation à accueillir des activités de loisirs (colonies de vacances...) et ont été reclassés au PLU en 1AUL.
1NAc	10,97 ha	
ZAC	35,72 ha	La ZAC du Pouldu est en cours de finalisation.
Total	47,51	
<i>DOELAN</i>	<i>hectares</i>	<i>EVOLUTION DES ZONES EN 2012</i>
1NAc	16,91 ha	Une partie de ces espaces ont été construits. Quelques espaces non construits restent enclavés et deviennent ainsi inconstructibles au PLU.
Total	16,91 ha	
<i>HAMEAUX / ECARTS</i>	<i>hectares</i>	<i>EVOLUTION DES ZONES EN 2012</i>
1NAc	73,77 ha	En dehors des constructions déjà réalisées, les espaces inscrits en 1NAC dans les écarts de la commune sont incompatibles avec la loi littoral.
Total	73,77 ha	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>212,79 ha</b>	

Par ailleurs, sur les 10 dernières années, les superficies construites du POS sont estimées à 62,28ha. La majorité est répartie au sein des hameaux ou écarts (1NAC).

ZONES CONSTRUITES	SUPERFICIES	%
UHC	13,22	21,09%
UHB	2,56	4,08%
1NAB	12,78	20,39%
1NAC	27,89	44,50%
ZAC POULDU	6,23	9,94%
TOTAL	62,68	100%

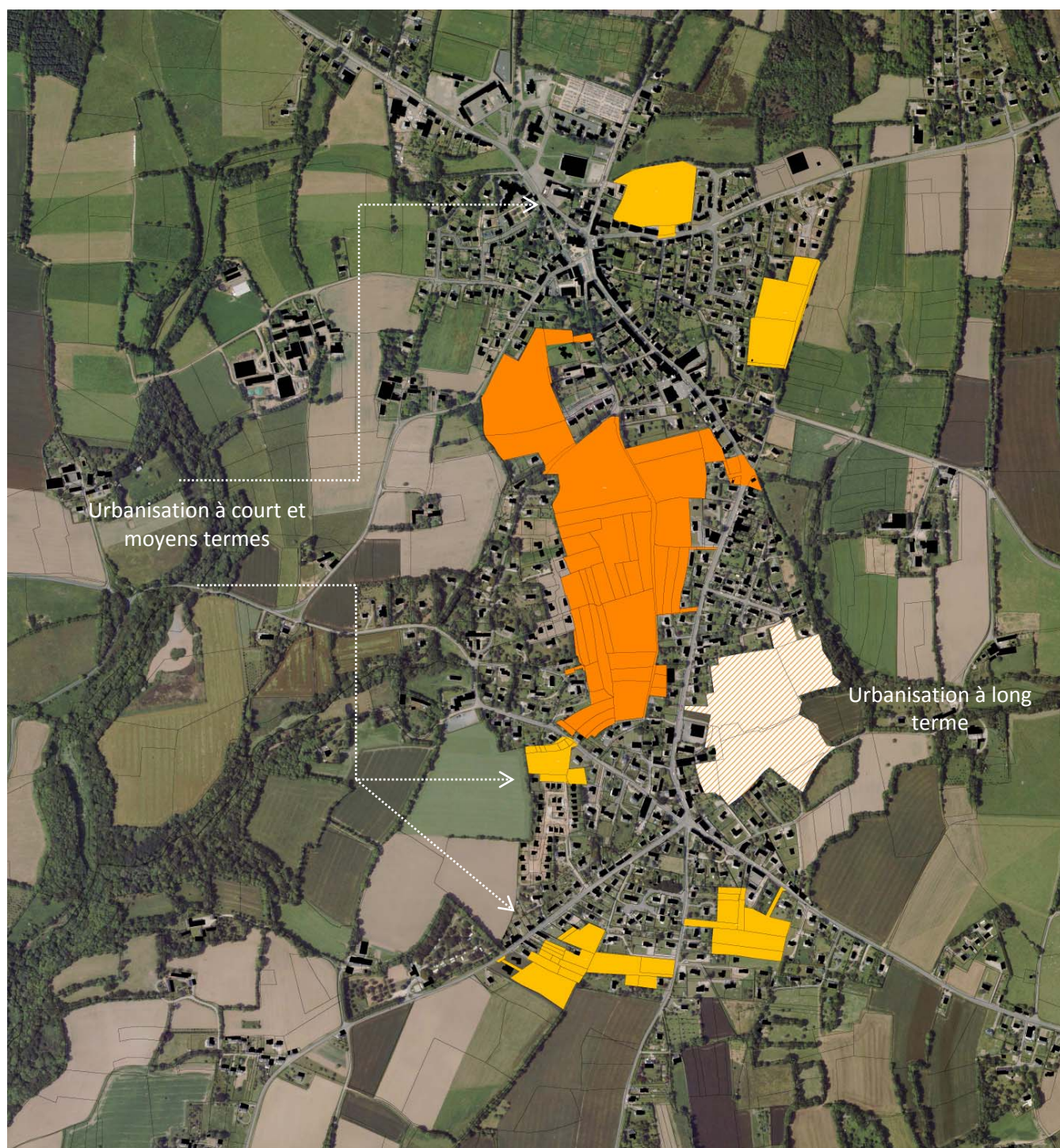
*Localisation des zones construites depuis les 10 dernières années sur Clohars-Carnoët*



Le POS a ainsi consommé 62,28 ha sur 10 ans pour l'habitat. Le PLU de Clohars-Carnoët prévoit 24,11 ha (hors équipements structurants) à urbaniser à vocation d'accueil d'habitat principalement sur la période 2013-2023. Ainsi, la commune diminue de plus de la moitié la consommation de l'espace observée sur la décennie passée.

Le PLU de Clohars-Carnoët s'attache à urbaniser à proximité du bourg, des équipements. Près de 96% des superficies A Urbaniser se situent en continuité directe du centre bourg de Clohars-Carnoët.

La cartographie ci-dessous montre bien cette volonté de conforter le bourg dans le souci d'une gestion économe de l'espace et de l'optimisation des équipements.



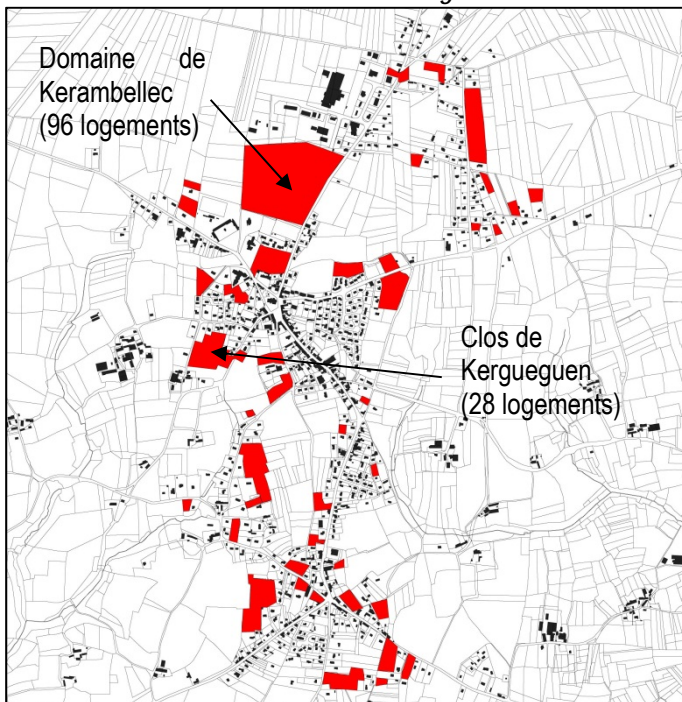
## 4.2. Point sur les potentialités d'urbanisation au sein du tissu urbain de Clohars-Carnoët

Le SCOT du Pays de Quimperlé précise que « les parcelles diffuses disponibles dans le tissu urbain existant qui constituent une offre en milieu déjà urbanisé, n'émargeront pas au calcul de la consommation foncière »

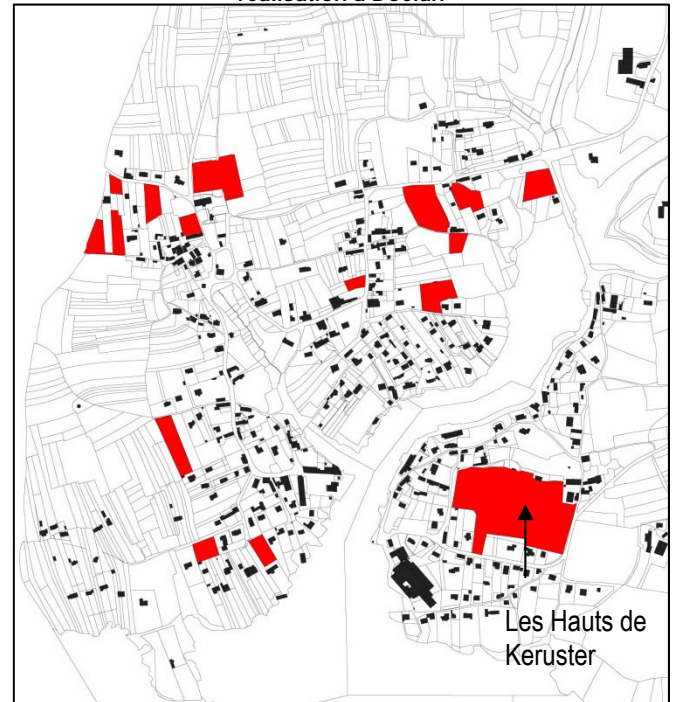
Un point sur les superficies réellement mobilisables au cœur du tissu urbain est cependant nécessaire pour éclairer le lecteur. Le cadastre datant de 2010, certaines opérations récentes ne sont pas présentes.

La cartographie ci-dessous présente les opérations réalisées (ou en cours de réalisation et inscrites de fait en zone urbaine au PLU). Ainsi, on s'aperçoit que les potentialités urbaines sont faibles et que seulement entre 3 à 4 hectares sont mobilisables.

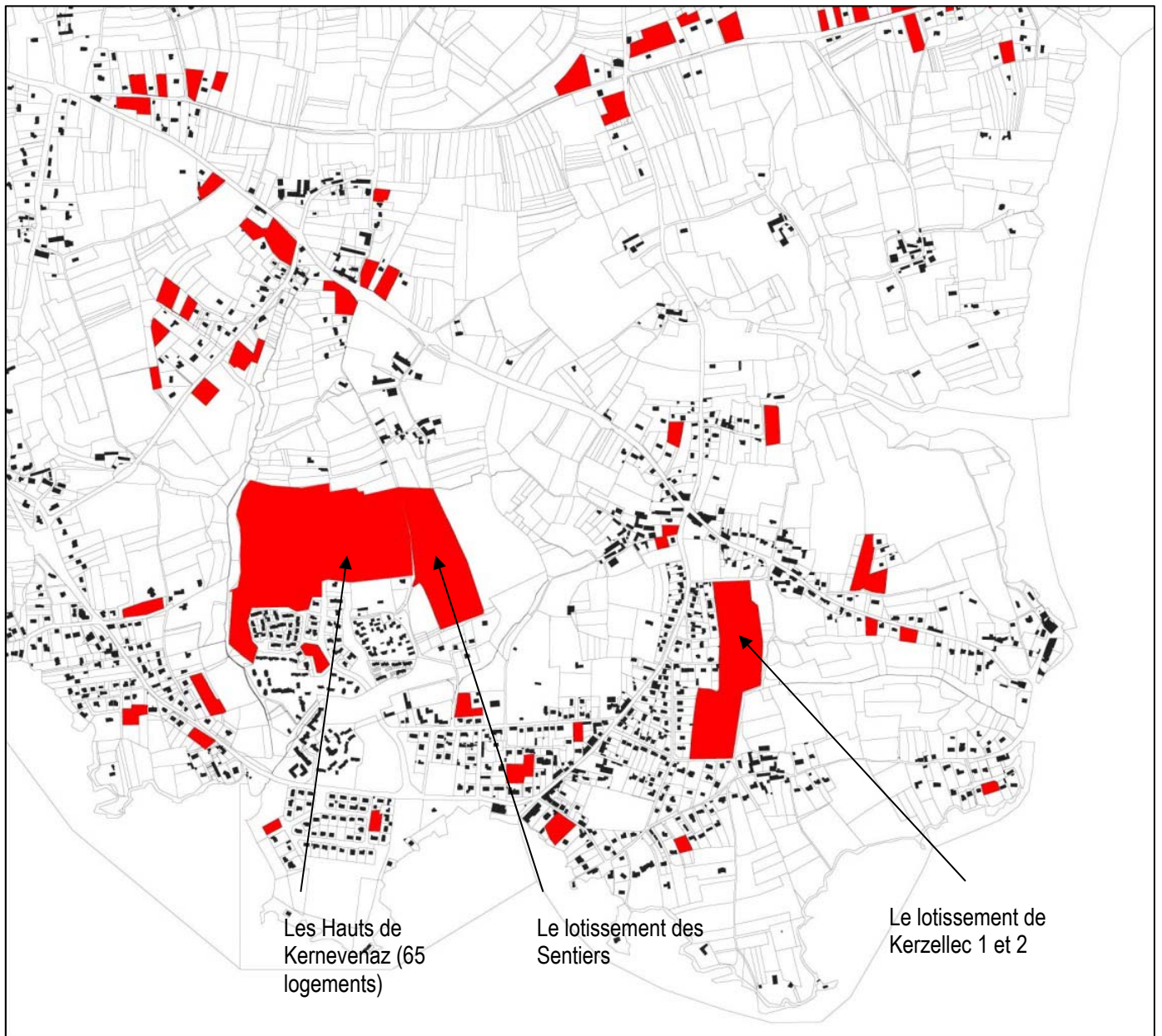
*Constructions réalisées ou en cours de réalisation au bourg*



*Constructions réalisées ou en cours de réalisation à Doelan*



*Constructions réalisées ou en cours de réalisation au Pouldu*







## 5. Justifications des choix retenus pour établir le PADD communal

---

### 5.1. Préambule

L'élaboration du plan local d'urbanisme est l'occasion pour la commune de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et du développement de la ville.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constitue d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L 121-1 et L111-1-1 du code de l'urbanisme.

Le projet de Clohars-Carnoët exprimé par le PADD doit permettre de décliner, localement et en fonction de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Ce projet insiste sur la qualité de vie et du cadre paysager, les déplacements et l'environnement, la prise en compte des risques, la protection des vues s'insèrent de même en première ligne de la politique de développement de la commune.

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

A l'issue du diagnostic, **3 enjeux regroupant 8 grands axes stratégiques** déterminant les orientations de développement pour la commune ont émergé :

Les enjeux économiques,

**Augmenter l'attractivité économique, créatrice d'emplois**

**Développer les activités liées au tourisme, aux loisirs et à la culture**

**Pérenniser et valoriser l'activité agricole**

Les enjeux sociaux,

**Assurer une urbanisation mesurée, privilégiant l'implantation de résidences principales**

**Développer le lien social et générationnel**

Les enjeux environnementaux.

**Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale**

**Promouvoir une gestion durable du territoire**

**Améliorer les déplacements pour tous**

## 5.2. Justifications des choix retenus pour établir le PADD communal

### LES ENJEUX ECONOMIQUES

#### AXE 1 : Augmenter l'attractivité économique, créatrice d'emplois

##### Article L110 – Code de l'urbanisme

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*

Le développement économique est une compétence de la Communauté de Communes du Pays de Quimperlé.

La situation géographique de la commune Clohars-Carnoët, à savoir son statut de commune frontière, littorale, et limitrophe de Quimperlé facilite son développement économique. La proximité de l'axe Quimper-Nantes et de l'agglomération de Lorient ont stimulé la croissance économique de la commune et l'ont orienté vers une économie résidentielle, de service et de tourisme. Au même titre, le SCOT du Pays de Quimperlé consolide la volonté de dynamiser et de soutenir le développement économique communal en renforçant notamment son caractère touristique.

Sur le territoire de Clohars-Carnoët, il ne reste que peu de surface disponible au sein de la zone d'activités de Kéranna. La volonté de la municipalité est de développer l'emploi sur le territoire, notamment par l'accueil d'une zone artisanale et le développement du port de Doelan.

#### AXE 1 – Augmenter l'attractivité économique, créatrice d'emplois

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
Etendre la zone de Keranna aux terrains jouxtant celle-ci.	Afin de maîtriser et de phaser l'urbanisation de la zone d'activités de Keranna, le zonage prévoit une zone d'urbanisation à vocation d'accueil des activités artisanales et industrielles à court et moyen termes en continuité directe de l'existante (zones 1AUi).
Mettre en place les outils de maîtrise foncière (ER, DPU...).	La commune prévoit également au nord et en continuité de la zone de Keranna un secteur 1AUi pour l'accueil d'une usine de méthanisation. La municipalité pourra exercer le droit de préemption sur l'ensemble de ces zones U et AU de son PLU ce qui garantit une certaine maîtrise foncière.

<p>Mettre à profit l'extension des limites des ports pour optimiser la capacité d'accueil, les mouillages et faciliter et sécuriser les accostages et l'avitaillement.</p> <p>Maintenir les équipements liés à la pêche et à la vente.</p>	<p>Le secteur Nmo identifie les zones de mouillages autorisées sur le DPM au sein du secteur naturel remarquable Ns.</p> <p>La zone UP est destinée aux activités maritimes et portuaires correspondant à l'anse de Doelan, port du Bas-Pouldu, Pouldu-plaisance et Porsmorlic.</p> <p>La zone UP autorise les mouillages et les équipements liés aux activités portuaires.</p>
<p>Améliorer la qualité des eaux de la Laïta notamment par la mise en place d'une station d'épuration membranaire.</p>	<p>Une zone Us est dédiée à l'implantation d'une nouvelle station d'épuration ce qui permettra d'atteindre des objectifs de qualité des eaux.</p>
<p>Sur les ports : identifier des aires de stationnement proches des ports pour faciliter leur accès et leur fréquentation.</p>	<p>Plusieurs emplacements réservés sont destinés à la mise en place de stationnements rétro-littoral (au Pouldu parking du Kérou, parking de Porsac'h, à Porsmorlic et à Doelan rives droite et gauche) ce qui favorisera la fluidité des flux touristiques.</p>
<p>Réglementer la zone de l'ancienne usine capitaine Cook à Doelan afin de mener une reconversion économique assurant la création d'emplois.</p>	<p>La volonté municipale est d'utiliser cette potentialité foncière afin d'accueillir des activités créatrices d'emplois et non nuisantes. Ainsi, la friche industrielle située au cœur de Doelan a été classée en zone UT : seules les activités artisanales, commerciales et liées au tourisme seront autorisées. Il s'agit d'accueillir des activités liées à l'hébergement touristique.</p>
<p>Prévoir à travers le règlement des mesures préférentielles pour le maintien et/ou l'installation des commerces dans le centre bourg et au sein de la rue des Grands Sables au Pouldu</p>	<p>Les PLU peuvent désormais <i>« 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 ».</i> (article L 123-1-5 7bis du code de l'urbanisme).</p> <p>De part et d'autre de la rue de Lannevain, sur une partie de la place du Général de Gaulle, de la rue de Quimperlé, du chemin du Presbytère et le long de la rue des Grands Sables au Pouldu, le PLU interdit le changement d'affectation des commerces.</p> <p>Cette disposition garantit le maintien de la vie commerciale dans le cœur du bourg et au Pouldu.</p>

## AXE 2 : Développer les activités liées au tourisme, aux loisirs et à la culture

### Article L110 – Code de l'urbanisme

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*

La commune de Clohars-Carnoët possède des atouts indéniables en termes de paysage et d'environnement. Ces caractéristiques induisent une attractivité importante de la commune. Consciente de la nécessité de diversifier les activités économiques, la municipalité souhaite élargir la période touristique avec des équipements fonctionnant toute l'année, afin d'attirer et de garder les touristes sur la commune.

La municipalité souhaite également améliorer l'offre culturelle et de loisirs de la commune.

Le développement d'un cadre de vie agréable et d'une stabilité des activités de la commune passe également par un maintien des activités touristiques. Etant donné l'importance, sur le territoire communal, du littoral et des espaces naturels, la municipalité a souhaité lier la mise en valeur de ses paysages avec l'activité économique que représente le tourisme. Ainsi, une des volontés communale est de développer un tourisme vert complément d'un tourisme lié à l'attractivité du littoral.

<b>AXE 2 : Développer les activités liées au tourisme, aux loisirs et à la culture</b>	
Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
- Soutenir l'implantation d'équipements d'accueil et de tourisme fonctionnant toute l'année.	Plusieurs zones 1AUL au Pouldu permettent l'installation de résidences hôtelières. La vocation touristique du Pouldu sera ainsi confortée par une offre complémentaire aux campings notamment.
- Développer l'espace muséographique existant.	Le développement du Musée du Pouldu a fait l'objet d'un secteur particulier à savoir le secteur 1AUE. La zone est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Créer un lieu d'accueil pour le surf à Kérou-plage et pour le club nautique à proximité de la base des dériveurs	Un local a été acquis par la COCOPAQ au Pouldu afin de créer un lieu d'accueil pour l'activité nautique du surf.
- Créer des aires d'accueil pour les camping-cars	Plusieurs aires d'accueil ont été mise en place au sein du bourg (à côté du cimetière). Deux projets sont en cours de réalisation : au Pouldu et à Doelan. Propriétés communales, ces secteurs n'ont pas fait l'objet d'emplacements réservés.
- Aménager des aires de pique-nique	Plusieurs aires de pique-nique sont à dispositions des touristes : une à Kerzellec et 2 au Pouldu.
- Favoriser le développement des activités de plein air et/ou d'hébergement en lien avec la nature	A proximité de certains campings, des secteurs NIa ont été inscrits. Ils sont dédiés aux aménagements légers de loisirs à l'intérieur duquel aucune construction ne sera autorisée.
- Créer un bouclage des sentiers de randonnées - Développer des déplacements doux entre les différents secteurs de la commune	Un recensement exhaustif des cheminements doux a été réalisé. Les cheminements existants ont fait l'objet de différents classements : - classement au titre de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme pour les cheminements existants - classement en emplacements réservés pour les cheminements qui nécessitent un bouclage et une acquisition de la municipalité pour assurer une meilleure gestion.

## AXE 3 : Pérenniser et valoriser l'activité agricole de Clohars-Carnoët

### Article L110 – Code de l'urbanisme

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*

L'agriculture, qui marque le paysage de la commune, est une activité fragilisée par les évolutions structurelles (disparition des fermes, existence de friches importantes sur l'espace côtier...). A la fois, activité qui façonne le territoire et système qui participe au maintien de la biodiversité, l'agriculture représente le garant d'un équilibre entre les milieux ruraux et urbains.

Afin de valoriser l'activité agricole et d'anticiper les besoins des générations futures, la municipalité de Clohars-Carnoët veut favoriser la polyvalence des exploitations tant du point de vue des activités pratiquées que du changement de destination des bâtiments agricoles.

Ainsi, le plan local d'urbanisme de Clohars-Carnoët identifie les espaces naturels et agricoles à préserver et à valoriser, au travers de leurs dimensions économique, écologique, paysagère et culturelle pour de créer les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles :

- En préservant l'outil agricole : les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été choisis en fonction de leur faible impact sur le potentiel agricole
- En restaurant ou créant une trame bocagère, complémentaire des espaces naturels et des zones humides
- En diversifiant les pratiques agricoles
- En assurant des possibilités d'entretien et ou de reconversion du bâti agricole

### AXE 3 : Pérenniser et valoriser l'activité agricole de Clohars-Carnoët

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
Maintien des grands espaces agricoles viables par un classement en zone agricole	Les zones agricoles font l'objet d'un zonage spécifique (zone A). Les nombreux écarts et hameaux situés en zone agricole ont fait l'objet d'un classement spécifique en fonction de leur proximité avec une exploitation agricole en place. Une attention particulière a été donnée pour le classement de chacun des hameaux afin de garantir la pérennité des exploitations agricoles.
Application stricte des principes de réciprocité sur l'ensemble du territoire communal, afin de ne pas nuire aux exploitations	<p>Le zonage NH correspond à des entités bâties situées dans la zone agricole. Il s'agit de constructions comprises dans un périmètre de 100m d'une exploitation agricole. L'extension limitée des constructions existantes isolées sera autorisée à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).</p> <p>Le zonage Nr correspond à des entités bâties situées dans la zone agricole. Il s'agit de constructions situées en dehors du périmètre de 100m d'une exploitation agricole. L'extension limitée et le changement de destination des constructions existantes isolées sera autorisée à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).</p>
Mettre en place un zonage particulier pour préserver les haies ainsi que la structure bocagère	L'ensemble des haies et la structure bocagère à préserver a été répertorié sur le plan de zonage au titre de l'article L 123 1 5 7° du code de l'urbanisme (éléments du paysage à préserver) permettant aux services de la commune de surveiller leur évolution.
Soutenir les projets d'agritourisme	A travers son règlement, le P.L.U. permet aux agriculteurs qui le souhaitent, la pratique d'une pluriactivité : agritourisme, chambres d'hôtes, camping à la ferme, etc.
Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale, afin de permettre leur reconversion	<p>Le zonage recense au titre de l'article L 123 1 5 7° du code de l'urbanisme (éléments du paysage à préserver) tous les bâtiments intéressants à préserver.</p> <p>Par ailleurs, le règlement du PLU permettra dans la mesure du possible la diversification des exploitations.</p>



## LES ENJEUX SOCIAUX

### **AXE 1 : Assurer une urbanisation mesurée, privilégiant l'implantation de résidences principales**

Le développement de CLOHARS CARNOËT s'inscrit dans une démarche de développement durable et notamment par une urbanisation des espaces vacants situés en centre bourg à proximité des commerces et services existants. Les entités urbaines du Pouldu et de Doelan seront confortées tout en définissant des limites claires à l'urbanisation.

La volonté communale s'oriente vers une préservation de la structure urbaine des hameaux afin de garantir un maintien des capacités productives agricoles.

Le développement urbain, fondé sur les prévisions du SCOT de la COCOPAQ, sera respectueux de l'équilibre entre l'espace urbain et l'espace rural.

Le projet communal est le reflet des prévisions retenues à travers le PLH du Pays de Quimperlé.

Le SCOT du Pays du Quimperlé intègre les objectifs du PLH et préconise 3 phases de développement urbain concernant le PLU. La traduction de ces projections sur la commune de Clohars-Carnoët s'est faite au prorata du nombre d'habitants sur les 3 communes littorales. Ainsi, sur la commune de Clohars-Carnoët, la traduction est la suivante :

- Période 2008-2013 : construire 282 logements (47 logements/an sur une base de densité comprise entre 25 et 30 logements/ha).
- Période 2014-2019 : construire 264 logements (44 logements/an avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements/ha).
- Période 2020-2023 : construire 136 logements (34 logements/avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements/ha).

Ainsi, sur la période 2008-2023, les logements à construire sont de 682 logements.

Or, depuis 2008, 176 logements ont été réalisés. Donc, d'ici 2023, il reste environ 506 logements à créer.

#### AXE 1 – Assurer une urbanisation mesurée, privilégiant l'implantation de résidences principales

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
Accueillir d'ici 2023 entre 1300 et 1400 habitants supplémentaires	La section 3 de ce même chapitre montre que les superficies ouvertes à l'urbanisation au sein du PLU correspondent à l'accueil de cette population (calcul fait entre 2008 et 2023).

Les projections indiquées au sein du PADD ont été réalisées sur la période 2008-2023. Il a été prévu d'accueillir entre 1334 et 1400 habitants supplémentaires entre 2008 et 2023. Or la commune a construit 176 logements depuis, soit une population équivalente à environ 300 habitants. Ainsi, sur la période 2013-2023, selon le tableau ci-dessous, la population à accueillir est de l'ordre de 1000 à 1100 habitants supplémentaires.

Tableau de projection démographique issu du PADD

DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENT ENTRE 2008 ET 2023- PHASE 1 ET 2 DU SCOT DE LA COCOPAQ		
POPULATION A L'HORIZON 2023	Hypothèse 1 (2,1 pers / ménage)	Hypothèse 2 (2 pers / ménage)
	5 357 habitants en 2023	5 290 habitants en 2023
TOTAL LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES	568 logements	665 logements
TOTAL ACCESSION LOGEMENTS INDIVIDUELS (60%)	341 logements	399 logements
25% DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ	142 logements	166 logements
TOTAL LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (15% DU TOTAL)	85 logements sociaux	100 logements sociaux
TOTAL LOGEMENTS	En atteignant les objectifs de croissance du parc de logements conformément aux recommandations du SCOT applicables entre 2008 et 2023, la commune bénéficiera d'une hausse de la population contenue entre <b>1 334 et 1 401 habitants supplémentaires.</b>	

La traduction du SCOT indique un volume de logements à créer entre 2013-2023 de l'ordre de 506 logements, soit une population équivalente à 1031 à 1063 habitants supplémentaires.

Les objectifs affichés au sein du PADD sont ainsi cohérents et compatibles avec ceux du SCOT.

### AXE 1 – Assurer une urbanisation mesurée, privilégiant l'implantation de résidences principales

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
Proposer des terrains à des prix accessibles aux primo-accédants Favoriser la location accession et les logements sociaux Prévoir un niveau d'équipement répondant aux besoins d'une population permanente	Le programme de la ZAC Les Hauts du Sénéchal propose une diversité de logements et notamment un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 16% et un pourcentage de logements en accession aidée de l'ordre de 13%.  Il comprend des équipements communaux tels qu'un groupe scolaire qui répondra à l'arrivée de la population nouvelle.
Equilibrer le développement communal en continuité du bâti existant entre les entités urbaines du bourg centre et de Langlazic, afin d'optimiser les équipements et de limiter les déplacements motorisés Phaser l'urbanisation, notamment au regard de la capacité des réseaux existants et des équipements et extensions à prévoir	Le projet communal répond complètement à cet objectif de renforcement de l'entité du bourg de Clohars-Carnoët en créant du lien entre les différentes poches urbaines existantes.  Une zone 2AU a été inscrite au Sud du bourg afin de répondre aux besoins futurs de la commune en matière d'urbanisation. Elle ne fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation qu'après modification du PLU. Il s'agit d'une réserve foncière.

<p>Prioriser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg à travers la ZAC.</p> <p>Affirmer les pôles urbains du centre-ville et de Langlazic :</p> <p><i>- Affirmation du centre-ville : une attention particulière sera portée aux transitions espace bâti / espace rural (type de clôture, forme ramassée de l'extension urbaine), et au traitement des espaces publics ;</i></p> <p><i>- Hiérarchisation des densités du bâti en fonction de la sensibilité des sites grâce aux prescriptions réglementaires</i></p>	<p>La majorité des zones A Urbaniser à vocation d'habitat (plus de 96%) se localisent au sein du bourg, en continuité directe du bourg, créant ainsi une continuité cohérente avec l'entité urbaine de Langlazic.</p>
<p>Conforter les pôles urbains de Doelan et du Pouldu tout en définissant des limites claires à l'urbanisation dans un souci de préservation de leurs qualités urbaines, identitaire et patrimoniale</p>	<p>Les pôles urbains de Doelan et du Pouldu ont des vocations plus touristiques. Leur limite urbaine a été déterminée à partir du tissu urbain existant à ce jour. Mise à part la finalisation de la ZAC du Pouldu et une zone A Urbaniser au Nord de Doelan, aucune zone AU à vocation d'habitat n'a été rajoutée au sein de ces entités.</p>
<p>Comblent les espaces interstitiels vacants des hameaux tout en respectant les limites de l'enveloppe actuelle du bâti</p> <p>Permettre les réhabilitations et les rénovations du bâti ancien (notamment dans l'espace rural).</p>	<p>En dehors des 3 entités urbaines du bourg, du Pouldu, de Doelan, aucune extension de l'urbanisation ne sera autorisée.</p> <p>Les hameaux conséquents (de plus de 15 habitations) ont fait l'objet d'un classement en UCa. Ce classement permettra de densifier ces entités.</p> <p>Les habitats plus isolés (-15 maisons) ont été zonés Nh et Nr. Au sein des zones Nh/Nr, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.</p>

## Classement des hameaux

Le SCoT différencie les hameaux de petite taille (de 2 à une quinzaine de constructions) et les hameaux de grande taille. Et engendre selon ces deux catégories une évolution du bâti différente.

Ainsi, pour les hameaux de petite taille, le SCoT préconise les orientations suivantes :

*Extrait du DOG du SCoT*

*« Contenir le bâti isolé et les hameaux de petite taille (groupement bâti de 2 à une quinzaine de constructions, hors exploitations agricoles) à un développement limité. Dans ce sens, les PLU limiteront l'extension de ces hameaux dans lesquels, il pourra toutefois être permis :*

- l'extension mesurée des bâtiments existants,*
- l'implantation de bâtiments annexes aux habitations, ou nécessaires au fonctionnement des commerces et services existants »*

Pour les hameaux de grande taille, le SCoT préconise les orientations suivantes :

*« Permettre un développement modéré du bâti semi-isolé et des hameaux de plus grande taille à condition qu'ils répondent à des objectifs d'urbanisme en lien avec le fonctionnement du centre-bourg. Ainsi, un tel développement devra :*

- constituer la compensation ou l'alternative d'un développement qui ne peut pas être mis en œuvre, ou qui n'est pas choisi pour certaines parties du centre-bourg en raison de :*
  - La présence de milieux naturels ou agricoles périurbains à protéger,*
  - La prise en compte des risques naturels,*

- *La nécessité d'équilibrer l'armature urbaine au regard des infrastructures, notamment de déplacement et des besoins en équipements,*
  - *L'existence de coupures d'urbanisation dont il est souhaité la valorisation pour des motifs paysagers (accès au paysage depuis les voies).*
  - *et/ou répondre à un objectif touristique, culturel ou de loisirs s'inscrivant dans le cadre d'un tourisme vert ou de caractère, qui peut notamment permettre un accès privilégié à un site d'exception proche (base-arrière).*
- En outre, ce développement :*
- *devra garantir une cohérence de fonctionnement avec le centre-bourg, en s'assurant de :*
  - *l'adéquation des capacités des réseaux aux objectifs de développement (notamment des voies),*
  - *la non concurrence directe des services, commerces et équipements des polarités de centre-bourg (des équipements, services et commerces complémentaires ou liés à une zone de chalandise distincte sont évidemment possibles).*
  - *et ne devra pas porter atteinte à des espaces naturels sensibles et au fonctionnement de l'activité agricole. »*

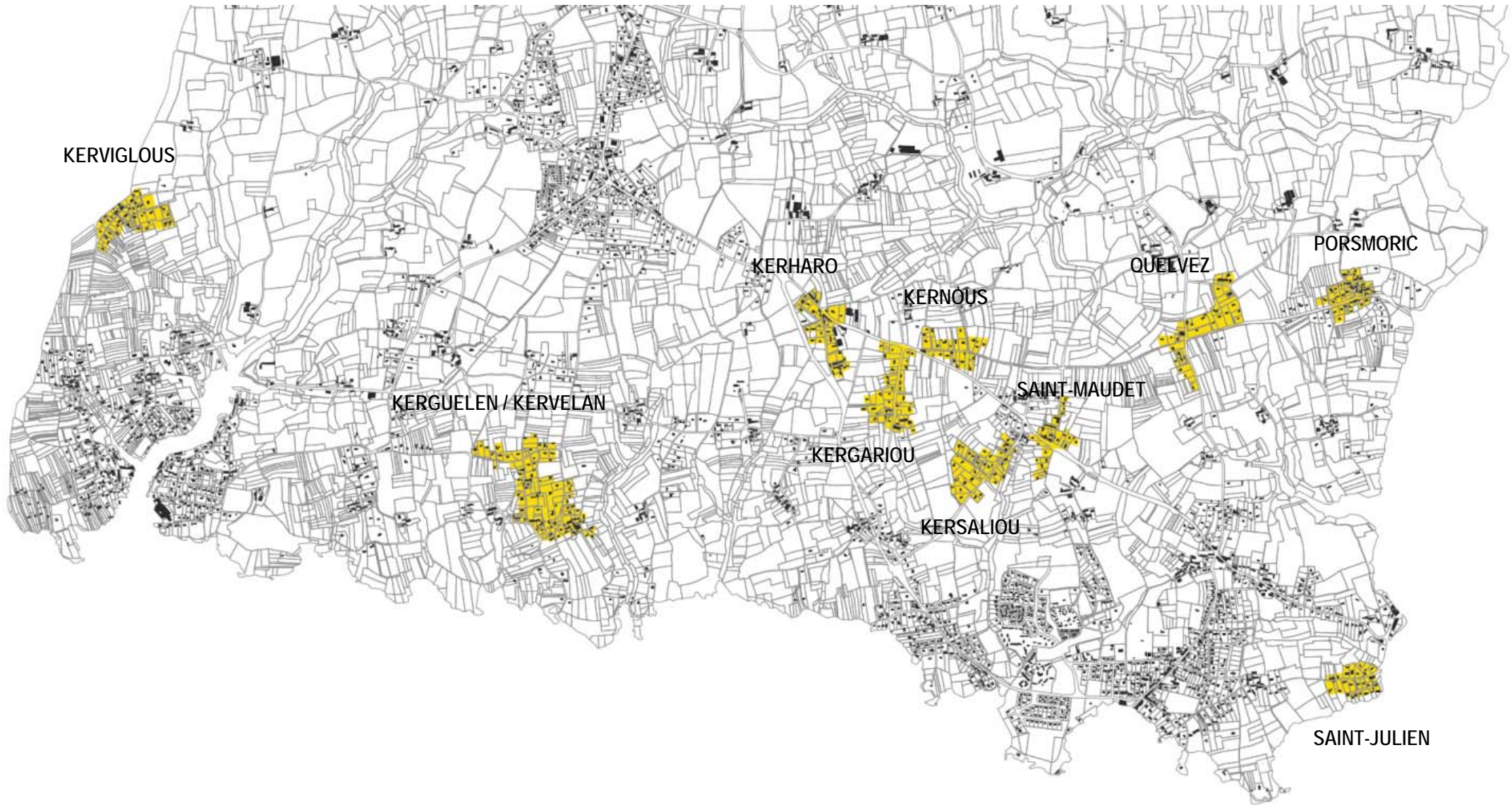
## Critères de définition des hameaux constructibles

Les critères ouvrant à une possibilité de densification à l'intérieur de la structure des hameaux définis par la commune sont les suivants :

- Absence de bâtiment d'exploitation agricole à l'intérieur des limites du hameau ou en limite proche (inter-distance de 100m)
- Existence d'une qualité architecturale ou patrimoniale des bâtiments non compatible avec l'implantation d'une nouvelle construction (phénomène de co-visibilité, de dichotomie architecturale...)
- Les nouvelles constructions ne doivent pas nuire à la qualité paysagère du site
- Présence d'une continuité écologique de la zone verte ou bleue
- Présence de plus d'une quinzaine de constructions (conformément au SCOT)
- La nature des sols doit permettre un assainissement autonome correct
- La présence des réseaux nécessaires à la viabilisation doivent être suffisants
- La desserte et les accès au secteur doivent être suffisants
- Absence de co-visibilité pouvant présenter un espace négatif depuis le littoral.

Ainsi, en conformité avec la loi littoral, les hameaux de plus de 15 habitations respectant les critères édictés ci-dessus et pouvant accueillir de nouvelles constructions au sein des espaces interstitiels vacants sont identifiés sur la cartographie ci-dessous.

### HAMEAUX CLASSES EN UCa AU PLU





## AXE 2 : Développer le lien social et générationnel

Clohars-Carnoët présente une population vieillissante. Pour lutter contre ce vieillissement croissant, la municipalité souhaite accueillir des jeunes ménages et favoriser les échanges entre les générations et les différentes catégories socioprofessionnelles.

Le PLH du Pays du Quimperlé impose une certaine mixité sociale au sein des nouvelles opérations : 15% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession sociale. La commune souhaite instaurer cet objectif social au sein de la ZAC du Haut des Sénéchal.

L'accueil des nouveaux habitants à l'horizon 2023 nécessite de mettre en corrélation les besoins induits. Les élus veulent conforter les équipements communaux. Dans l'optique de renforcer le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, les élus ont démarré un processus de ZAC qui va permettre de répondre pleinement aux volontés municipales de mixités tant fonctionnelle que sociale et d'adaptation des équipements.

AXE 2 : Développer le lien social et générationnel	
Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser le foncier, constituer des réserves foncières communales par l'intermédiaire d'outil de préemption (ER, DPU) sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU)</li> <li>- Diversifier la typologie des logements</li> <li>- Instaurer un objectif de 15 à 20 % de logements sociaux, en accession ou en location, par programme d'aménagement de plus de 20 unités d'habitation</li> </ul>	<p>La principale extension urbaine de la commune est constituée par l'opération de la ZAC des Hauts du Sénéchal. Cet outil d'aménagement garantit à la commune une maîtrise de son développement et prévoit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 110 logements collectifs ou semi-collectifs (35% des logements), dont environ 50 en locatif social.</li> <li>- Environ 200 logements individuels (65% des logements), dont environ 40 en accession aidée. Ces logements seront inclus dans des opérations groupées (environ 70 logements) ou en parcelles libres (environ 90 logements)</li> <li>- Une emprise d'environ 9000 m<sup>2</sup> pour un équipement éducatif et de loisirs soit une SHON d'environ 32 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Ce programme d'environ 310 logements, présente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une densité supérieure à 27 logements/ha.</li> <li>- un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 16%</li> <li>- un pourcentage de logements en accession aidée de l'ordre de 13%</li> </ul> <p>Il répond donc aux exigences quantitatives du SCoT du Pays de Quimperlé et du PLH de la COCOPAQ.</p> <p>Une seule réserve foncière a été inscrite au plan de zonage, une zone 2AU.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser des offres d'habitat adaptées pour les seniors valides et les personnes dépendantes</li> </ul>	<p>Ce projet est prévu au sein de la ZAC.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer de nouveaux lieux d'échanges et de partage : activité physique, jardins familiaux etc.</li> <li>- Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations urbaines;</li> </ul> <p>Prévoir notamment : un équipement éducatif et services associés, un nouveau centre de secours, l'aménagement d'un espace dédié aux activités sociales, etc.</p>	<p>Le projet de la ZAC Les Hauts du Sénéchal prévoit l'irrigation du secteur par un juste équilibre entre cheminements piétonniers et voiries routières.</p> <p>Des espaces publics viendront fédérer ce nouveau quartier.</p> <p>Un équipement scolaire est prévu au cœur de la ZAC. Il permettra de répondre aux besoins des nouveaux habitants.</p>

L'arrivée de nouveaux habitants va induire des nouveaux besoins en équipements. Un des objectifs du PLU est de prévoir à l'horizon 2023 un niveau d'équipements suffisants par rapport aux objectifs d'urbanisation et d'accueil de nouvelles populations.

Ainsi, le tableau ci-après récapitule l'ensemble des équipements nécessaires et prévus au PLU.

<b>Bilan des équipements prévus dans le cadre du PLU</b>	
<b>Equipement</b>	<b>Traduction graphique et réglementaire au PLU</b>
RESIDENCES SENIORS	Équipements faisant partie intégrante du projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal
MEDIATHEQUE	Réalisée à l'emplacement de l'ancien Shopi
UNE CASERNE DES POMPIERS	Emplacement réservé est prévu en continuité de la caserne existante
UN EQUIPEMENT EDUCATIF ET SERVICES ASSOCIES	Équipements faisant partie intégrante du projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal
UNE EMPRISE FONCIERE DEDIEE A L'ACTIVITE DU SURF	Une emprise foncière a été acquise par la COCOPAQ au Pouldu



## LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### AXE 1 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale

Le territoire de CLOAHARS CARNOËT connaît un contexte environnemental et paysager de très grande qualité, qui forge son identité et renforce son attractivité. La protection et la valorisation du patrimoine naturel constituent un des choix fondamentaux de la commune.

Au-delà de la préservation de la qualité environnementale de Clohars-Carnoët, le plan local d'urbanisme a pour ambition d'améliorer la qualité du cadre de vie des cloharsien. Il mettra également en place des outils de préservation du patrimoine local, de requalification des entrées de ville et incitera à une qualité architecturale.

Certains de ces éléments sont protégés au titre des Monuments Historiques, d'autres seront préservés par l'AVAP, qui constitue un très bon outil de gestion du patrimoine communal.

AXE 1 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale	
Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
<p>Associer coupures d'urbanisation et zones de préemption dans les espaces proches du rivage, afin de permettre l'extension de zones préservées, propriétés de ces organismes publics.</p>	<p>Le SCOT du Pays de Quimperlé précise les coupures d'urbanisation à respecter au sein du PLU.</p> <p>D'importantes zones bordant le littoral et la Laita ont été classées en Ns, Nsm ou Nmo (secteurs de protection stricte). Celles-ci correspondent à des paysages remarquables de la commune que le PLU entend préserver.</p>
<p><i>Maintien du caractère naturel de la façade littorale :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien du caractère agricole : Zonage A sur les terres et l'outil agricole, protection des talus empierrés ; protection du petit patrimoine rural.</li> <li>- Recenser et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable et identitaire de la commune</li> <li>- Zonage particulier de protection stricte pour les espaces remarquables.</li> <li>- Maintien de la structure paysagère et foncière des hameaux côtiers et de leurs caractéristiques architecturales (petits murets en pierres sèches, implantation du bâti en limite séparative...).</li> </ul>	<p>Le secteur A participe au maintien des paysages agricoles.</p> <p>Au titre de l'article L 123 1 5 7° du code de l'urbanisme, de nombreux éléments, aussi bien bâtis que naturels ont fait l'objet d'un recensement précis et sont repérés au plan de zonage du PLU. Ce classement assure une meilleure protection de la part de la commune.</p> <p>Les trames bocagères existantes les plus remarquables ont été identifiées dans le diagnostic et recensées au plan de zonage (haies répertoriées à préserver ou à planter) permettant aux services de la commune de surveiller leur évolution.</p> <p>Les espaces boisés significatifs sont des espaces sensibles classés en zone N (N, Nm et Nmo) ou en A. Ils constituent la trame verte de la commune permettant le maintien des liaisons naturelles et contribuant à la qualité du territoire et à la préservation des coupures d'urbanisation.</p> <p>Plus largement, les sites boisés de qualité ont fait l'objet d'un recensement précis dans le cadre du diagnostic environnemental et sont protégés en espace boisé classé au PLU. Dans un souci de préservation ou d'amélioration de la qualité de l'eau, et de préservation des paysages et des milieux sensibles, l'ensemble des prairies et bois humides caractérisés, ont été classés en zone naturelle humide Nzh ou Azh.</p> <p>L'implantation en limite séparative est autorisée en zones UA, UB et UC et Nh/Nr. Par ailleurs, l'article 11 préserve les caractéristiques architecturales des hameaux existants seront préservées.</p>

## AXE 1 : Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
Augmentation de la surface dédiée aux Espaces Boisés Classés au plan de zonage du PLU afin de conforter la trame verte à l'échelle communale	La modification des EBC a fait l'objet d'un passage en commission des sites (dossier annexé au rapport de présentation). La superficie des EBC est passée de 579 ha à 600,96ha. Ainsi, la protection des espaces boisés remarquables a été confortée.
<p>Identifier et classer l'ensemble de la trame bocagère au plan de zonage du PLU.</p> <p>Imposer à travers les orientations d'aménagement des principes de maintien de la trame bocagère sur les futures extensions de l'urbanisation</p>	Les orientations d'aménagement et de programmation identifient la trame bocagère existante et à préserver, que ce soit pour les secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activités.
<p>Préserver strictement les coupures d'urbanisation</p> <p>Limiter la capacité d'extension du bâti existant en bord de mer et dans certains secteurs sensibles.</p> <p>Mettre fin à l'expansion des zones constructibles le long des voies départementales et communales.</p>	<p>Le PADD et sa traduction à travers le zonage définissent des limites claires à l'urbanisation pour les secteurs de Doelan, le Pouldu. Les zones humides, les secteurs naturels remarquables ont fait l'objet d'un classement spécifique en zone naturelle, zone de protection.</p> <p>Les nombreux hameaux et écarts n'ont subi aucune extension de leur limite urbaine, conformément à la loi littoral. Ainsi, l'urbanisation linéaire le long des voies de communication sans réelle réflexion a été proscrite.</p>
<p>Favoriser l'intégration paysagère des entreprises existantes et futures par la mise en place de démarches environnementales et par le biais notamment d'une réglementation particulière à l'article 11 du PLU (aspect extérieur des constructions) et à l'article 13 (aménagement extérieurs, plantations).</p> <p>Des orientations d'aménagement seront définies pour toute nouvelle zone dédiée à l'accueil de nouvelles activités économiques mais également pour favoriser l'intégration paysagère des entrées de ville.</p>	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation incitent à une prise en compte de la trame bocagère lors de l'aménagement des futures zones d'activités et ainsi à une meilleure intégration paysagère.</p> <p>Par ailleurs, le règlement impose des objectifs de plantations à travers son article 13. L'article 12 s'attache à réglementer les aires de stockage <i>« les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente, ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment. »</i></p>
Favoriser l'intégration paysagère des entreprises futures par le zonage en EBC de certains boisements en limite de ces extensions.	Les EBC existants à proximité des zones d'activités en secteur A ou N ont été maintenus.
<p>Application de la loi littoral – notion de compatibilité avec la loi littoral</p> <p>Conformément à la loi littoral du 3 janvier 1986 et au code de l'urbanisme (Art. L. 146-1 à L.146-9), le PLU de la commune de Clohars-Carnoët respecte un certain nombre de principes.</p>	L'application de la loi littoral est détaillée dans la partie suivante.

## AXE 2 : Promouvoir une gestion durable du territoire

Le projet d'aménagement et de développement durables est l'occasion pour une commune de faire le point sur l'urbanisation qu'elle a connue et sur les objectifs vers lesquels elle veut tendre. Au-delà des projets urbains et du zonage de la commune, la municipalité a souhaité poursuivre son développement de manière plus durable en intégrant les enjeux et les contraintes environnementales. Cet objectif passe par un changement des comportements pour lesquels la municipalité souhaite être un moteur tant d'un point de vue énergétique que par les matériaux utilisés ou la réduction des déchets et une meilleure gestion des ressources.

L'amélioration de la qualité de l'eau est un enjeu majeur de ce siècle, mais aussi une obligation réelle à l'horizon 2015 en application de la Directive européenne sur l'eau. Ceci est particulièrement vrai en Bretagne. La commune s'investit dans l'amélioration de la qualité de l'eau, en traitant ses rejets et en participant, aux côtés de la communauté de communes à la protection des bassins versants dont elle dépend.

La qualité de l'eau potable distribuée est conforme aux normes de qualité exigées et la qualité de l'eau de baignade en mer est bonne.

La COCOPAQ poursuit ses actions par la mise en place d'une gestion globale et intégrée des bassins versants sur la Laïta, dans le cadre des Contrats Territoires d'Eau, au sein du Sage Ellé, Isole, Laïta. Un inventaire des zones humides, tant naturelles "qu'artificielles", a été réalisé ; et traduit dans le P.L.U. sous forme réglementaire (avec un zonage et un règlement particulier, zones Nzh et Azh).

Une petite partie du territoire de la commune est concernée par le SAGE (Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux) du bassin versant de la Laïta, de l'Ellé et de l'Isole, dont la COCOPAQ est maître d'ouvrage.

Par ailleurs, la COCOPAQ mène une politique volontariste en matière d'énergies renouvelables. La municipalité souhaite poursuivre cette politique à l'échelle de Clohars-Carnoët.

Aménager la Ville dans le respect de son environnement naturel en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale est un axe fort du PLU. La commune souhaite donc :

- Promouvoir des formes urbaines simples garantissant de performances énergétiques ;
- Limiter les nuisances sonores ;
- Préserver l'eau sur le territoire, enjeu essentiel dans le contexte réglementaire actuel.

## AXE 2 : PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
<p>Inciter à travers le règlement à l'utilisation d'énergies renouvelables sur le territoire tout en respectant les prescriptions du règlement de l'AVAP (en cours de réalisation)</p>	<p>L'article 9 du règlement des zones UB, UC et AU autorise un dépassement de l'emprise au sol. dans la limite de 10% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables. Cette disposition permet de favoriser les démarches environnementales.</p> <p>Par ailleurs, l'article 4 du règlement de l'ensemble des zones rappelle que « les systèmes de production d'énergies renouvelables sont recommandés ».</p>
<p>Orientations pour un habitat durable de qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les opérations d'ensemble devront s'inscrire dans une démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme.</li> <li>- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants ...) dans la conception des nouveaux bâtiments.</li> <li>- Favoriser l'habitat individuel dense, faible consommateur d'espace</li> <li>- Autoriser l'urbanisme novateur en termes de performance énergétique sur la commune tout en restant compatible avec l'environnement bâti.</li> </ul>	<p>Les opérations d'urbanisation future, conformément aux orientations d'aménagement, et de programmation devront intégrer une certaine mixité du bâti. L'implantation des bâtiments par rapport à l'ensoleillement, l'irrigation du secteur par des cheminements doux, la préservation de la trame bocagère ont été autant de critères qui ont guidé les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>La densification du bâti et le renforcement de la densité minimisent la consommation de l'espace. Le projet de la ZAC Les Hauts du Sénéchal prévoit une densité de l'ordre de 27 logements/ha.</p> <p>L'article 9 du règlement des zones UB, UC et AU autorise un dépassement de l'emprise au sol. dans la limite de 10% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables. Cette disposition permet de favoriser les démarches environnementales.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver des talus et des zones humides</li> <li>- Entretien et mettre en valeur des cours d'eau</li> <li>- Restaurer la trame bocagère</li> </ul>	<p>La protection de la ressource en eau est un enjeu essentiel pour la commune. Le PLU traduit entre autre cet objectif à travers un classement précis des zones humides (en secteurs Nzh et Azh) et une préservation de l'ensemble des haies remarquables (au titre des éléments du paysage à préserver, article L 123 1 5 7° du code de l'urbanisme).</p>
<p>Implantation d'une nouvelle station d'épuration afin de poursuivre l'amélioration de la qualité de l'eau</p>	<p>Un secteur US a été inscrit au plan de zonage en continuité du Pouldu pour l'accueil de la future station d'épuration.</p>
<p>Réaliser un inventaire des zones humides communales et des risques de pollutions. Conserver les éléments naturels tels que les talus et les haies dont la position (en fond de vallons, perpendiculaire à la pente) et la composition favorisent l'autoépuration des eaux</p>	<p>Un inventaire des zones humides a été réalisé par la commune et a été validé le 20/06/11 Commission Locale de l'Eau (CLE).</p> <p>Il a été traduit au sein du PLU par un zonage Nzh et Azh qui permet de préserver l'ensemble des zones humides de la commune.</p> <p>Les talus et les haies bocagères ont également fait l'objet d'un recensement exhaustif et traduit au sein de l'annexe paysage du zonage.</p>

## AXE 2 : PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
S'appuyer sur les coupures d'urbanisation identifiées sur le littoral et sur les vallons et les prairies humides.	<p>Le projet urbain de la commune fixe des limites claires à l'urbanisation pour les entités de Doelan, le Pouldu qui comprend seulement une seule extension minime sur Doelan. Conformément à la loi littoral, les hameaux/écarts n'ont fait l'objet d'aucune extension de l'urbanisation.</p> <p>Ainsi, les différentes coupures d'urbanisation, les secteurs naturels à enjeux tels que les vallons humides ont été préservés.</p>
<p>Réaliser des bassins d'orage ou des bassins de rétention des eaux de pluie au sein des secteurs les plus sensibles.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement.</p> <p>Mettre en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux notamment dans le secteur de la future ZAC et mise en place d'un réseau d'eaux pluviales.</p>	<p>Le schéma des eaux pluviales fourni un certain nombre de préconisations qui permettront de garantir une bonne gestion des eaux pluviales. Terminé, une demande pour un examen au cas par cas du schéma pour une évaluation environnementale est en cours. L'enquête publique est prévue durant l'année 2014.</p> <p>Par ailleurs, le règlement du PLU impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle au sein des futures opérations.</p> <p>Au sein de la Zone d'Aménagement Concertée des Hauts de Sénéchal un bassin de rétention est prévu.</p>
Prévoir sur les nouvelles opérations la desserte en communication numérique.	La commune n'est pas desservie actuellement par la fibre optique au niveau du bourg. Cependant, un projet est en cours par la COCOPAQ.

## AXE 3 : Améliorer les déplacements pour tous

### Article L110 – Code de l'urbanisme

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de **transports** répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de **réduire les émissions de gaz à effet de serre**, de réduire les consommations d'énergie, **d'économiser les ressources fossiles** d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de **rationaliser la demande de déplacements**, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*

Malgré le bon niveau d'équipement de la commune tant pour les commerces et les services que pour les infrastructures publiques, plusieurs caractéristiques nécessitent aux habitants l'usage de la voiture. Que cela soit à cause du fait que la commune soit éclatée en trois entités ou simplement pour des liaisons domicile-travail, l'usage de la voiture est aujourd'hui quasi exclusif sur le territoire communal, notamment hors période estivale.

Consciente de cette situation, la municipalité a souhaité, dans son projet d'aménagement et de développement durables, mettre en place des alternatives au « tout voiture » et tendre vers un développement des modes doux non producteurs de gaz à effet de serre. En parallèle à l'élaboration du PLU, une étude sur les déplacements a conforté les élus dans leurs prises de décisions.

Dans l'optique d'inciter les citoyens à se déplacer à pied ou en vélo, le PLU axe également le projet urbain sur la sécurité des déplacements et sur un bon partage de la voirie entre les différents modes de circulation.

### AXE 3 : Améliorer les déplacements pour tous

Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
<b>ORIENTATIONS A DOELAN</b>	
<b>DOELAN RIVE DROITE</b> Rechercher un nouvel accès de Doelan par le Nord et l'Ouest.	L'étude circulation réalisée en parallèle du PLU identifiait un tracé à l'Ouest de Doelan. Ce tracé est en cours de réflexion auprès des élus quant à son maintien et à sa faisabilité. Ainsi, le PLU n'identifie pas de nouvel accès de façon précise.
<b>DOELAN RIVES DROITE ET GAUCHE</b> Réhabiliter les anciennes venelles et escaliers, pour multiplier les possibilités de balade et d'accès local tant sur la rive droite que sur la rive gauche.	Cette action de réhabilitation des anciennes venelles n'a pas de traduction directe au sein du PLU car il s'agit d'action locale de la municipalité sur des parties du territoire lui appartenant.
<b>DOELAN RIVE DROITE</b> Créer des parcs de stationnement sur les « arrières » directement connectés aux lieux fréquentés par des liaisons piétonnes aménagées.	Plusieurs emplacements réservés sont réservés à la mise en place de stationnements rétro-littoral (au Pouldu parking du Kérou, parking de Porsac'h, à Porsmorric et à Doelan rives droite et gauche).
<b>DOELAN RIVE GAUCHE</b> Réaménager la voirie, pour une sécurisation routière et la création de continuités piétonnes efficaces	Cette action n'amène pas de traduction au sein du PLU car elle concerne des voiries communales.
<b>DOELAN RIVE GAUCHE</b> Créer un parc de stationnement directement connecté aux quais par des liaisons piétonnes aménagées.	L'emplacement réservé n°12 a pour objectif de réaliser un parking qui desservira par des liaisons piétonnes les quais rive droite.

<b>ORIENTATIONS AU POULDU</b>	
Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
<p><b>LE POULDU - PORT</b></p> <p>Créer un nouveau site de stationnement, pour libérer le port de l'envahissement automobile en saison.</p> <p><b>LE POULDU - KEROU BELLANGENET</b></p> <p>Accroître l'offre de stationnement, dans le respect de la loi Littoral</p>	<p>Plusieurs emplacements réservés sont destinés à la mise en place de stationnements rétro-littoral (au Pouldu parking du Kérou, parking de Porsac'h, à Porsmoric, et à Doelan rives droite et gauche).</p>
<p><b>LE POULDU - PORT</b></p> <p>Réaménager la montée du port, pour créer une continuité piétonne et maîtriser la vitesse.</p> <p>Etablir un réseau piétonnier diversifié pour multiplier les possibilités de balades et d'accès local.</p> <p><b>LE POULDU - KEROU BELLANGENET / LE POULDU - SECTEUR NORD / LE POULDU - CENTRE</b></p> <p>Compléter le réseau piétonnier pour multiplier les possibilités de balades</p> <p><b>LE POULDU - SECTEUR NORD</b></p> <p>Prévoir un accès Nord au lotissement de Kernevenaz et des sentiers.</p>	<p>Un recensement précis de l'ensemble des boucles piétonnes à créer ou existantes a été réalisé dans le cadre du PLU et sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Le plan de zonage du PLU identifie les tracés 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 au titre de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme.</p>
<p><b>LE POULDU - CENTRE</b></p> <p>Prévoir un stationnement central complémentaire dans le cadre d'un projet de restructuration centrale.</p>	<p>Un emplacement réservé a été inscrit au plan de zonage pour la création de stationnements au centre du Pouldu.</p> <p>Cela permettra de compléter l'offre en stationnement et notamment en vue de l'accueil du musée.</p>



Les choix retenus dans le PADD	Traduction graphique / Traduction réglementaire
<b>ORIENTATIONS AU BOURG</b>	
<p><b><i>CLOHARS BOURG – KERADAM / CENTRE / QUILLIEN</i></b></p> <p>Aménager la voirie pour assurer une sécurisation générale et la place des usagers fragiles, PMR, piétons et cyclistes.</p>	<p>Un diagnostic de l'accessibilité des voiries aux personnes handicapées a été réalisé fin 2010 afin d'améliorer la circulation des PMR au sein des entités urbaines.</p>
<p><b><i>CLOHARS BOURG - CENTRE</i></b></p> <p>En appui sur une perspective de renforcement du centre-bourg, rechercher un étoffement du maillage central pour compléter la rue Lannevain et un accroissement significatif de l'offre de stationnement.</p>	<p>L'étoffement du maillage central va pouvoir se réaliser à travers notamment l'arrivée de la ZAC qui prévoit des connexions entre le centre bourg, les équipements, les commerces et les services.</p> <p>Par ailleurs, l'augmentation de l'offre en stationnement est en cours de réalisation par la municipalité par la création d'un parking d'environ 60 places pour la médiathèque Rue Lannevain.</p>
<p><b><i>CLOHARS BOURG – KERADAM</i></b></p> <p>Structurer le secteur de développement (ZAC) par des voies traversantes tant automobiles que piétonnes et le raccorder en de nombreux points sur la voirie existante, le sud du bourg et Langlazic.</p>	<p>Le plan d'aménagement issu du dossier de création montre bien la volonté de connecter ce secteur au tissu urbain existant.</p>

### 5.3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

#### Les orientations d'aménagement et de programmation, un caractère obligatoire pour les zones A Urbaniser à court et moyen termes

Les orientations d'aménagement constituent désormais une partie à part entière du Plan Local d'Urbanisme. Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : «Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.».

L'article R\*123-6 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22) rappelle que :  
« 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. »*

L'enjeu est, de garantir une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant, tant d'un point de vue paysager que fonctionnel.

#### Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L123-1-4 définit le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

*« 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.*

*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. »*

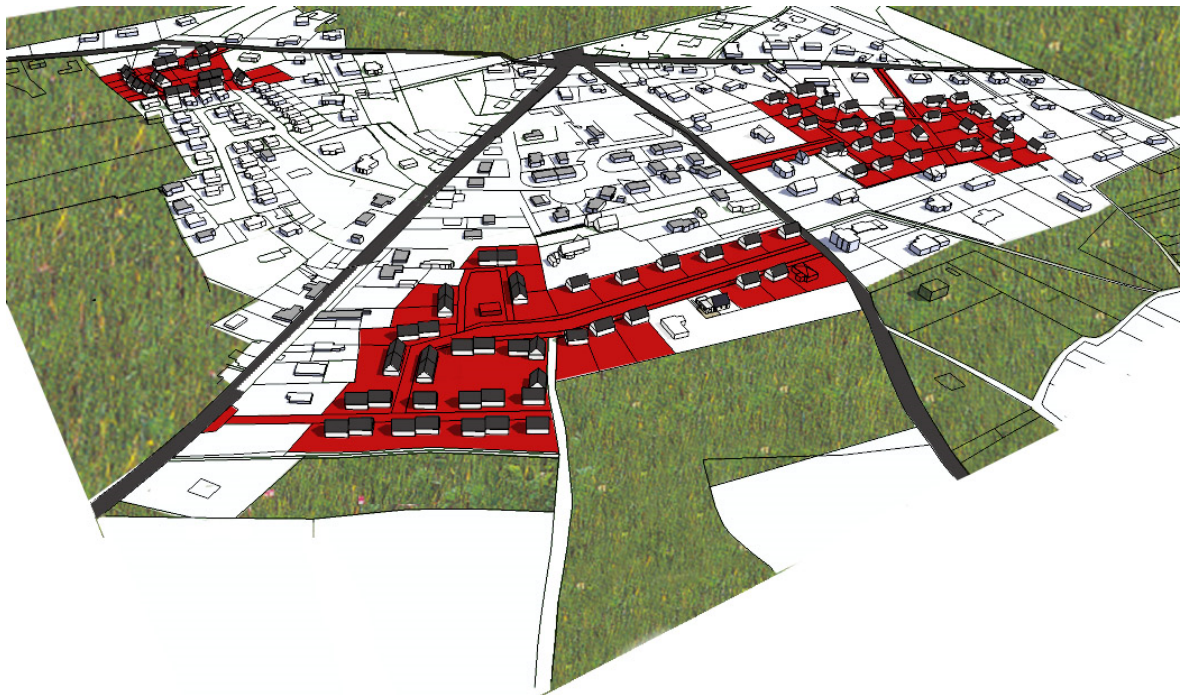
Chaque zone à urbaniser à court et moyen termes a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Ces orientations ont un caractère opposable seulement en terme de compatibilité. Ainsi, les tracés et périmètres sont figurés à titre indicatif, le projet pourra proposer des variations dans une relation de compatibilité si elles sont justifiées.

Y figurent :

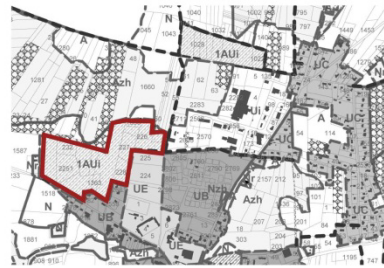
- le réseau de voirie majeure : il s'agit ici de réaliser un réseau structurant cohérent sur plusieurs points : accès sécurisés sur le réseau existant, si possible face à un autre accès existant ou prévu à l'avenir pour une gestion plus aisée des carrefours, mise en relation des quartiers environnants plutôt que le système de desserte en impasse, rationalisation de la desserte interne, palettes de retournement en fond d'impasse. D'autres voies secondaires pourront se greffer au maillage principal de la zone. Les voies futures représentées sont indiquées à titre de principes, leur localisation exacte pourra varier dans le respect de ces principes. Les orientations peuvent présenter une hiérarchisation des voies que devra prendre en compte leur future configuration.
- les zones humides existantes : elles doivent être protégées afin d'une part d'en préserver les caractéristiques naturelles et paysagères, d'autre part de produire un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.
- les haies et bois à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations, utilisation de bois comme espace vert commun ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter. Toutefois, ces éléments paysagers pourront être ponctuellement coupés pour permettre un accès ou le passage d'une voie ou d'un chemin.
- les coulées vertes et espaces verts communs : justifiés par la nécessité de proposer des espaces de vie communs aux habitants dans le but d'améliorer leur cadre de vie, ces espaces ont parfois pu être localisés dès l'élaboration du présent PLU (dans le cas contraire, ils devront être proposés conformément aux dispositions de l'article AU 13) ; leur localisation est issue d'une recherche des sites les plus appropriés à partir des études paysagères, de la topographie, de leur accessibilité (limiter leur relégation en « fond de zone »), de la proximité des secteurs denses.
- des indications de densité à respecter en fonction des prescriptions du SCOT
- une représentation en 3D (pour les zones 1AU à vocation d'habitat) permet de se rendre compte du résultat demandé. Il ne s'agit là que d'une simulation.

*Les orientations d'aménagement et de programmation du bourg de Clohars-Carnoët*



- Les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à vocation d'activités (zones 1AU)

### Extension de la zone d'activités à l'Ouest de Keranna



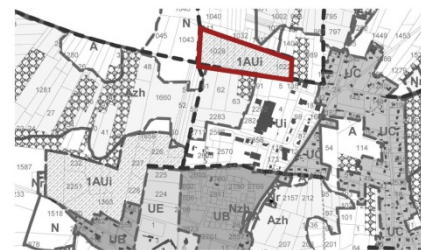
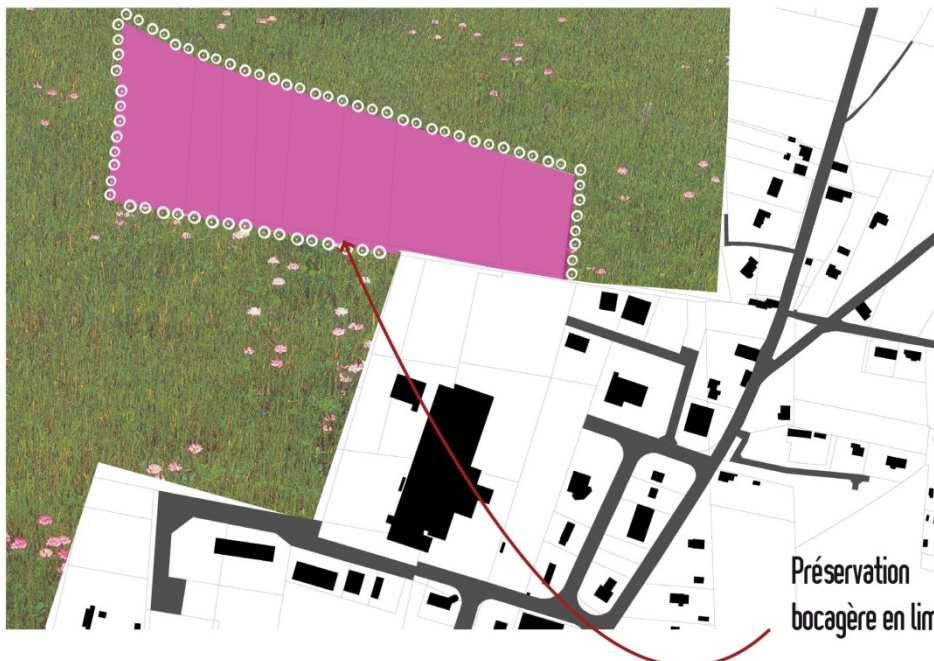
Insertion paysagère de la zone d'activités : conservation de la trame bocagère en limite parcellaire

Traitement paysager qualitatif limitant les éventuelles nuisances entre la zone d'habitat et la zone d'activités

Implantation d'activités compatibles avec l'habitat

Implantation d'activités mixtes

### Extension de la zone d'activités de Keranna au Nord Projet de mise en place d'une usine de méthanisation



Préservation de la trame bocagère en limite de parcelle

*Plan du projet de mise en place de l'usine de méthanisation*



- Les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à vocation d'hébergement touristique (zones 1AUL)

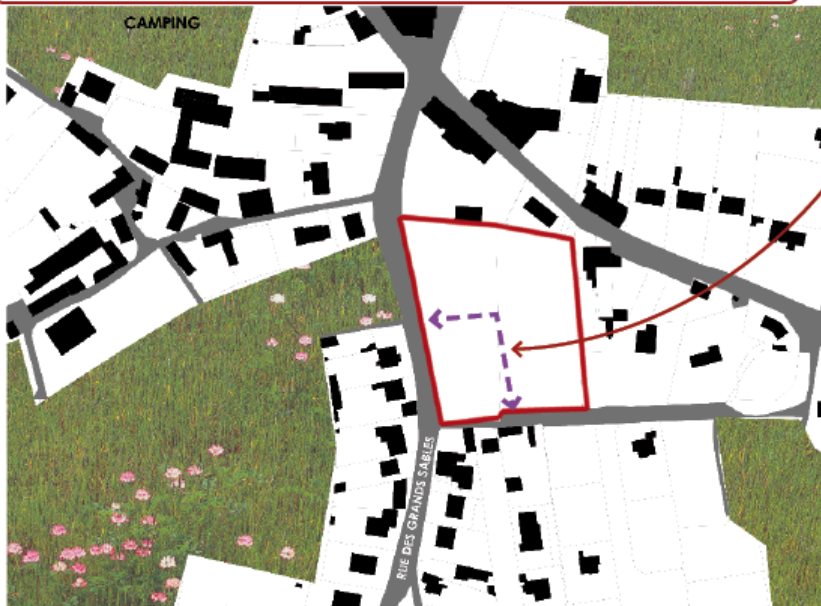
Les zones sont destinées aux constructions et installations liées aux équipements hôteliers.

Les principes généraux à respecter pour les zones 1AUL :

- Préserver des espaces structurants à vocation d'espaces libres accessibles au public.
- Le projet ne devra pas conduire à enclaver le secteur.
- Préservation de la trame bocagère en limite de parcelle
- Principes d'accès et de desserte à respecter

## Zones touristiques 1AUL

La zone 1AUL est destinée aux constructions et installations liées aux équipements hôteliers et aux colonies de vacances.



Principe d'accès à respecter

Préserver des espaces structurants à vocation d'espaces libres accessibles au public.  
Le projet ne devra pas conduire à enclaver le secteur.

- Les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à vocation d'équipements (1AUe)

## Zone à vocation d'équipements

La zone 1AUe est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Extension du musée du Pouldu  
Zone d'accueil de parkings liés au musée

Principes d'accès à respecter

Préserver des espaces structurants à vocation d'espaces libres accessibles au public.  
Le projet ne devra pas conduire à enclaver le secteur.



## PARTIE 2 - JUSTIFICATION DU ZONAGE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

Cette partie vise à décrire l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes avec lesquels il devra être compatible. Il s'agira ainsi à ce niveau de démontrer que le projet de PLU de la commune de Clohars-Carnoët est compatible avec les orientations des documents évalués d'ordre supérieur. Les documents concernés seront les suivants :

- ❑ Loi littoral
- ❑ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et SAGE de la Laita
- ❑ Le SCOT du Pays de Quimperlé
- ❑ Le PLH du Pays de Quimperlé





# 1. Compatibilité du PLU avec la loi littoral

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite loi littoral, relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, doivent être prises en compte dans le plan local d'urbanisme.

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans les articles L.146-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

En matière d'urbanisme et d'aménagement, le PLU prend notamment en compte les dispositions décrites ci-après.

## L'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et des villages

Le PLU identifie le bourg centre et deux zones agglomérées telles que Doelan et le Pouldu. Ainsi, selon l'application de la loi littoral, seules ces trois entités peuvent faire l'objet d'une extension de l'urbanisation.

Les zones d'urbanisation futures à vocation d'habitation se situent quasi-exclusivement en continuité de l'agglomération de Clohars-Carnoët. Seule une petite zone d'un peu plus d'un hectare se localise en continuité directe de la zone agglomérée de Doelan. Les autres secteurs AU à vocation d'activités et d'hébergement touristique se situent respectivement en continuité du bourg et au sein de l'entité urbaine du Pouldu.

Pour les nombreux hameaux et les écarts, les extensions n'ont pas été permises. Leur zonage englobe strictement l'entité bâti existante.

### *En ce qui concerne les hameaux :*

Les zones Nh et Nr permettent uniquement l'extension mesurée des constructions existantes. Les hameaux ruraux ne feront l'objet d'aucune densification.

Par ailleurs, quelques hameaux de grande taille (constitués de plus de 15 habitations conformément au SCOT) ont été classés en zone Urbaine UCa et une densification de ces entités sera possible. Les constructions éventuelles ne doivent pas porter atteinte à la préservation des activités agricoles, à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages environnants. Elles s'insèrent dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructures existants. Très peu de potentialités existent à ce jour.

### *En ce qui concerne les villages :*

Le projet du PLU intègre les dispositions de l'article L. 146-4 I du code de l'urbanisme, applicable aux communes littorales selon lesquelles « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Ainsi, le développement de l'urbanisation de Clohars-Carnoët est prévue au PLU en continuité des 3 agglomérations : du bourg principalement mais également au niveau de Doelan et au Pouldu (secteurs à vocations touristiques).

## L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage sont interdites, sauf pour des constructions et installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Cette limite apparaît au plan de zonage.

Cette interdiction ne permet pas l'extension ni le changement de destination des constructions isolées dans la bande des 100 m. Le règlement du PLU tient compte de cette interdiction.

## La limitation des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Le SCOT précise la délimitation des espaces proches du rivage par les critères suivants :

- La distance au rivage
- La co-visibilité appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres
- La nature de l'espace urbanisé ou non séparant la zone concernée du rivage
- Le critère relatif à l'ambiance maritime propre au Pays devra prévaloir

Ainsi, sur la commune de Clohars-Carnoët, la délimitation des espaces proches du rivage a été étudiée à la parcelle en fonction des critères édictés au sein du SCOT.

L'EPR comprend la majorité des entités urbaines de Doelan et du Pouldu et des espaces naturels et agricoles classés respectivement en Ns, Nsm, Nmo, N, Nz h et A. Par ailleurs, un certain nombre de hameaux et d'écarts classés en Nh ou Nr sont également concernés.

### *Secteur de Doelan*

Seul un secteur A Urbanisé 1AU a été inscrit au PLU (superficie de plus d'un hectare). Il correspond à une extension relativement minime par rapport à l'ensemble de la zone agglomérée de Doelan.

### *Secteur du Pouldu*

Le secteur du Pouldu fait l'objet d'un renforcement de sa vocation touristique pour l'ouverture à l'urbanisation de zone 1AUL. Celles-ci viennent conforter l'agglomération existante. Ces extensions correspondent à une proportion relativement faible par rapport à la zone urbanisée actuelle.



## La préservation des espaces remarquables

La loi littoral impose la protection des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Les zonages Ns, Nsm et Nmo permettent une application de la préservation de ces espaces.

Ce zonage de protection Nds du POS (Ns au PLU) est conservé dans son intégralité sur le territoire de la commune. Une distinction a seulement été faite au sein même de l'ancienne zone NDs entre les espaces remarquables maritimes (Nsm), les espaces remarquables terrestres Ns et les zones de protection Nmo à l'intérieur desquelles les mouillages sont autorisés.

Les boisements significatifs sont protégés par le biais des documents graphiques et du règlement à travers notamment la classification EBC.

Les boisements significatifs classés en Espaces Boisés Classés ont fait l'objet d'une mise en jour et d'une présentation devant la CDNPS (en mai 2012).

## La bande des 2000 mètres

Aucune nouvelle route de transit n'est prévue à ce jour au PLU dans la bande des 2000 mètres.

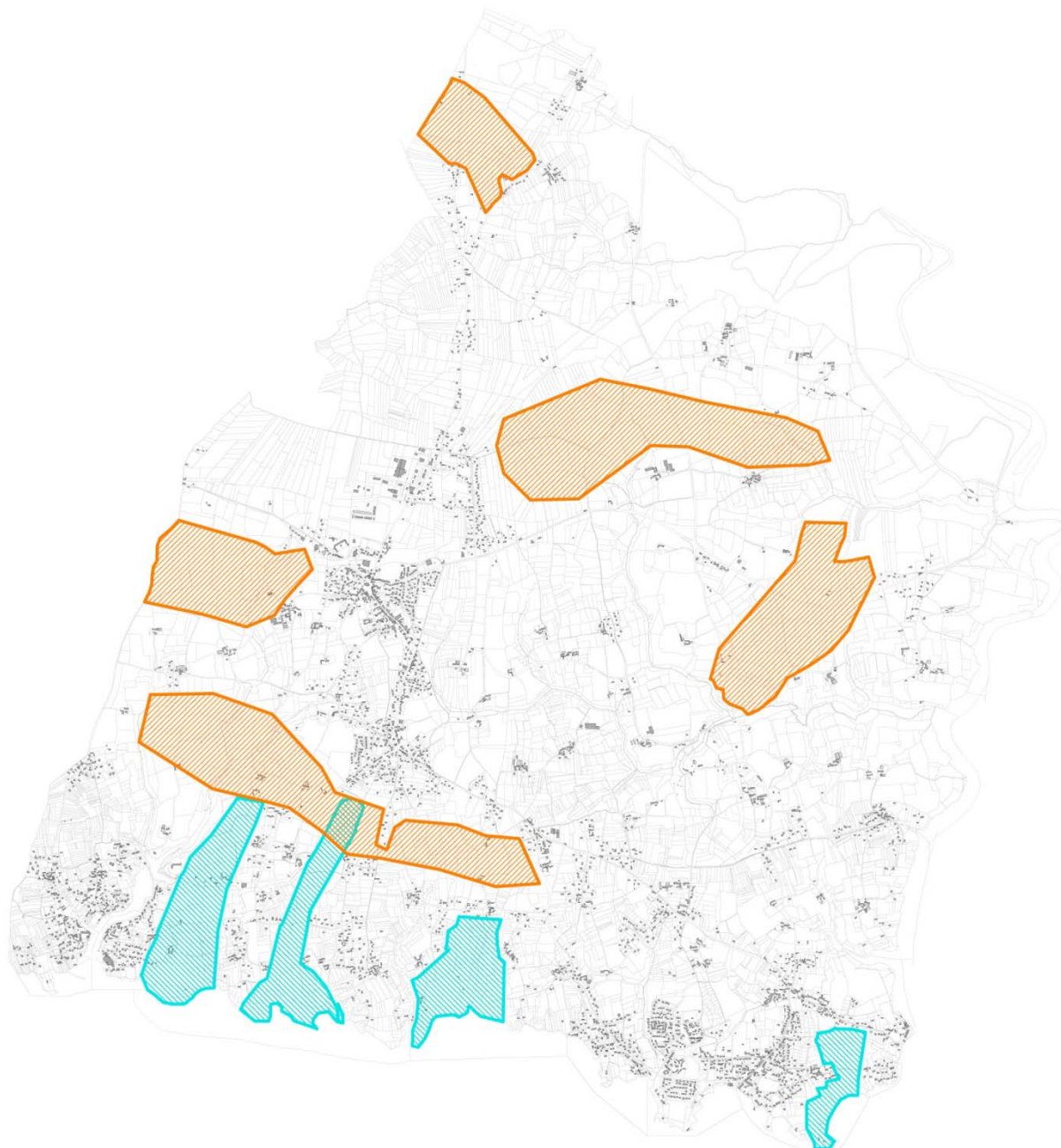
## Les espaces naturels ou peu urbanisés identifiés comme présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation

D'importantes zones bordant le littoral ont été classées en Ns ou Nsm lorsqu'il s'agit du zonage maritime. Celles-ci correspondent à des paysages maritimes ou à des vallons que le PLU entend préserver.

Le PADD prévoit également la préservation des coupures d'urbanisation identifiées au SCOT. Le PLU de la commune de Clohars-Carnoët respecte donc pleinement la coupure d'urbanisation prévue au SCOT ainsi que sa vocation.

La carte ci-dessous représente les différentes coupures d'urbanisation qui ont été préservées de toute urbanisation au PLU.

Les secteurs concernés par une coupure d'urbanisation ont fait l'objet d'un classement soit en zone naturelle soit en zone agricole.



Coupure d'urbanisation littorale

Coupure d'urbanisation à l'intérieur des terres

## La détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser

### Estimation des objectifs démographiques et des besoins en surface à urbaniser

Pour déterminer la capacité d'accueil, il convient de se référer à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme : « *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. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.* ».

Suite au diagnostic prospectif réalisé sur la commune de Clohars-Carnoët basé sur la traduction des objectifs fixés par le SCOT, il s'est révélé qu'à l'horizon 2023, la commune de Clohars-Carnoët pourrait accueillir entre 1300 et 1400 habitants, ce qui conduirait à la réalisation d'environ 670 logements maximum sur la période 2008-2023). Or la commune a construit 176 logements, ce qui conduit à un accueil d'environ 1000 personnes supplémentaires sur la période 2013-2023.

Par ailleurs, afin de permettre l'accueil d'activités artisanales à Kéranna la commune a prévu une nouvelle zone à urbaniser en continuité de l'existante.

La vocation touristique du Pouldu a été confortée à travers la mise en place de zones 1AUL, zones à vocation touristique.

Si la commune prévoit d'ouvrir une trentaine hectares à l'urbanisation à vocation d'habitat, elle souhaite favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation en prenant en compte la préservation des espaces agricoles et naturels.

### Une gestion équilibrée de la capacité d'accueil

En cohérence avec le SCOT, le plan local d'urbanisme assure la protection des espaces agricoles, des espaces remarquables, des coupures d'urbanisation et la préservation des paysages. Le développement de l'urbanisation se fait essentiellement en continuité directe du bourg par une urbanisation maîtrisée à travers la ZAC Les Hauts du Sénéchal.

Près de 90% de la superficie communale est préservée à travers les zones naturelles ou agricoles.

Il convient de rappeler que le PLU préserve la zone Natura 2000 permettant d'améliorer la qualité environnementale et des paysages. L'ensemble de ces éléments permet au PLU de répondre aux objectifs internationaux, communautaires et nationaux sur la préservation des zones humides, du patrimoine naturel, de la faune et de la flore.

Par ailleurs, le PLU de la commune protège les éléments qui constituent sa trame verte et la trame bleue. En effet, le plan de zonage du règlement répertorie les espaces boisés classés à préserver et à créer. Il répertorie également les haies à préserver ou à planter.

De même, sont classés en Ns et Nsm, les espaces délimités au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

## 2. La compatibilité avec le SCOT du Pays de Quimperlé

La commune de Clohars-Carnoët fait partie du périmètre du Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Quimperlé mis en œuvre par la COCOPAQ. Le document a été approuvé le 18 décembre 2008. La modification du SCOT a été approuvée le 24 mai 2012.

Le Document d'Orientation Générale (DOG) constitue le document prescriptif et opposable du SCOT. Il précise et traduit de manière concrète les objectifs exposés dans le Projet d'Aménagement et de développement Durables.

Le tableau ci-après reprend les grandes orientations du SCOT (issues du DOG) et en décline la traduction au sein du PLU.

Orientations du SCOT	Prise en compte du SCOT dans le PLU
<b>Les grands équilibres territoriaux</b>	
<i>Des besoins en espaces pour un meilleur équilibre de l'habitat</i>	
<p>Le DOG prévoit un phasage des réponses aux besoins en habitat en 3 temps en distinguant les secteurs « littoral, urbain, intérieur, et couronne lorientaise ».</p> <p><i>Sur le secteur littoral, le SCOT prévoit pour les 3 communes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Période 2008-2013 : construire 840 logements (140 logements /an) sur une base de densité comprise entre 25 et 30 logements/ha.</li> <li>- Période 2014-2019 : construire 783 logements (131 logements par an avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare).</li> <li>- Période 2020-2030 : construire 1012 logements (101 logements par an avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare).</li> </ul>	<p>La traduction de ces projections sur la commune de Clohars-Carnoët s'est faite au prorata du nombre d'habitants sur les 3 communes littorales. Ainsi, sur la commune de Clohars-Carnoët, la traduction est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Période 2008-2013 : construire 282 logements (47 logements /an) sur une base de densité comprise entre 25 et 30 logements/ha.</li> <li>- Période 2014-2019 : construire 264 logements (44 logements par an avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements/ha).</li> <li>- Période 2020-2023 : construire 136 logements (34 logements par an avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements/ha).</li> </ul> <p>Ainsi, sur la période 2008-2023, les logements à construire sont de 682 logements.</p> <p>Or, depuis 2008, 176 logements ont été réalisés. Donc, d'ici 2023, il reste environ 506 logements à créer.</p>

En application des orientations et des phasages du SCOT pour répondre au développement de l'habitat, les besoins en foncier de la commune de CLOHARS, se répartissent selon l'estimation suivante :

### Phase 2 du SCOT : 2014-2019 (6 ans de développement)

Orientations du SCOT Secteur Littoral 2014-2019	Consommation foncière en ha	
	Mini	Maxi
		26 ha
Estimation de la consommation foncière à Clohars-Carnoët	9 ha	14 ha

Pour cette phase, seules sont prises en compte les zones 1AU. Il est estimé sur la commune de Clohars-Carnoët que seront urbanisés les secteurs 1AU en dehors de la ZAC (soit environ 9ha). Par ailleurs, l'urbanisation de la ZAC et



l'accueil de 310 logements se fera par phase. On estime que la moitié de la ZAC sera construite d'ici 2019 (soit environ 6ha dédié à l'habitat hors équipements structurants).

### Phase 3 du SCOT: 2020 – 2030 (11 ans de développement)

Orientations du SCOT Secteur Littoral 2020-2030	Consommation foncière en ha	
	Mini	Maxi
	34 ha	40 ha
Orientations Clohars-Carnoët	9 ha	12 ha

Pour cette phase, est prise en compte le reste des zones 1AU, à savoir le reste de la constructibilité de la ZAC (5,5 ha) et une partie de la zone 2AU.

Orientations du SCOT	Prise en compte du SCOT dans le PLU
<b>Les grands équilibres territoriaux</b>	
<i>Des besoins en espaces à organiser spatialement pour un meilleur équilibre des activités</i>	
<p>Le développement des activités s'organisera autour de 3 espaces principaux : dans le tissu urbain existant, dans les parcs d'activités existants et dans les nouveaux parcs d'activités.</p> <p>La création de nouveaux parcs thématiques sera prioritaire afin d'augmenter l'attractivité économique du territoire</p>	<p>La commune prévoit l'extension de la zone d'activités de Keranna à vocation artisanales et industrielles. Par ailleurs, elle prévoit également l'accueil d'une usine de méthanisation et d'une compostière au Nord de cette même zone.</p>
<i>Une gestion économe du foncier au profit de l'agriculture et des espaces naturels</i>	
<p>Les PLU auront une projection à 10 ans environ à compter de leur date prévisible d'entrée en vigueur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse préalable des surfaces consommées selon le document en vigueur au cours des 5 dernières années environ.</li> <li>- Traduction de ces projections en nombre total de logements</li> <li>- Par application de la fourchette de densité, détermination des surfaces de foncier</li> <li>- Ce besoin en foncier et sa localisation seront examinés sous l'angle de la faisabilité d'opération d'ensemble.</li> </ul>	<p>Le PLU de Clohars-Carnoët affiche des projections sur la période 2013-2023.</p> <p>La consommation de l'espace agricole a été réalisée sur les 10 dernières années. Cette période semblait être la plus comparable avec celle projetée.</p> <p>La commune de Clohars-Carnoët prévoit d'accueillir environ 506 logements entre 2013-2023 ce qui correspond à un foncier mobilisable de l'ordre de 30ha (en tenant compte des équipements structurants).</p> <p>La localisation des principales zones A Urbaniser se localisent au niveau du bourg de Clohars-Carnoët. Par ailleurs, afin de maîtriser son urbanisation, la commune a lancé une ZAC sur le secteur des Hauts de Sénéchal.</p>
<p>Espaces compatibilités au titre de la consommation foncière :</p> <p>La localisation du foncier à aménager sous forme d'opérations d'ensemble pour répondre aux besoins futurs doit s'opérer selon une hiérarchisation qui privilégie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les centralités. Les parcelles diffuses disponibles dans le tissu urbain existant n'émargent pas au calcul de la consommation foncière</li> <li>- les extensions urbaines en continuité des centres et des</li> </ul>	<p>Toutes les zones 1AU à vocation d'habitat sont soumises à une opération d'ensemble. Elles sont prioritairement et essentiellement inscrites en continuité directe du bourg.</p>

<p>espaces agglomérés (zone AU)</p> <p>Le secteur 1AU correspondra au foncier à mobiliser prioritairement pour les extensions à court terme dans la première période du document à compter de son entrée en vigueur ;</p> <p>Le secteur 2AU correspondra aux besoins à couvrir à moyen terme dans la deuxième période du document et par anticipation des besoins à couvrir au-delà des 10 années.</p>	<p>L'ensemble des zones 1AU permettront de répondre au foncier à mobiliser sur les 10 prochaines années (2013-2023).</p> <p>Un secteur 2AU en continuité Sud-Est du bourg a été inscrit afin de répondre aux besoins en matière de logements conformément au SCOT.</p>
<p>Les parcelles diffuses constructibles et les friches urbaines dans un tissu urbain existant non comptabilisés dans les consommations foncières devront être valorisées par les PLU et notamment leur règlement qui devra prévoir leur densification et/ou leur reconversion dans le cadre de renouvellement urbain.</p>	<p>Le projet communal ne comporte que très peu de potentialités d'urbanisation au cœur du tissu urbain. En effet, l'effort a été fait sur la requalification de secteurs (d'une certaine importance) initialement classés au POS en zone U en zone AU afin d'imposer une orientation d'aménagement et de programmation pour maîtriser l'urbanisation.</p>
<p>Les zones AU feront l'objet de la définition préalable d'un parti d'aménagement dans le PADD et de la définition d'orientations d'aménagement et de programmation sous forme de schéma annexé au document d'urbanisme.</p>	<p>Toutes les zones A Urbaniser ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.</p>
<p>Les objectifs de densité seront de 25 à 30 logements/ha pour Clohars-Carnoët.</p>	<p>La principale zone 1AU du projet communal (ZAC des Hauts des Sénéchal) possède une densité de l'ordre de 27 logements/ha.</p>
<b><i>La prise en compte de l'agriculture et une préservation des infrastructures naturelles à préserver et à valoriser</i></b>	
<p>Un diagnostic agricole général de la commune sera réalisé pour déterminer les potentiels de développement agricole généraux.</p>	<p>Un diagnostic agricole a été réalisé en 2009 par la Chambre d'Agriculture. Les conclusions ont été intégrées au sein du document graphique du PLU. Il est annexé au dossier de PLU.</p>
<p>Le projet de développement de l'urbanisation s'appuiera sur la préservation et la valorisation des infrastructures naturelles</p>	<p>Le SCOT identifie pour la commune les continuités naturelles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au nord de la commune</li> <li>- au niveau de l'abbaye de Saint-Maurice</li> <li>- le long de la Laita</li> <li>- et au Nord-Ouest du bourg</li> </ul> <p>Ces 4 continuités ont été préservées de toute urbanisation.</p>
<b><i>La politique littorale : cette partie est détaillée dans le paragraphe qui précède</i></b>	
<b>La valorisation des ressources urbaines</b>	
<b><i>Des moteurs du développement économique cohérents avec les ressources du territoire</i></b>	
<p>Les PLU favoriseront les outils d'aménagement des zones d'activités et particulièrement la création d'opérations d'ensemble.</p>	<p>L'aménagement des zones 1AU est conditionné à une opération d'ensemble et au respect des orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p>Recommander dans les PLU l'utilisation des énergies renouvelables pour les constructions neuves.</p>	<p>Dans l'ensemble des zones du PLU à l'article 4, « <i>il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</i> » Par ailleurs, les règles d'aspect extérieur des constructions incitent à l'utilisation des biomatériaux.</p>
<p>Implantation privilégiée des commerces dans les pôles de centralité.</p>	<p>Le changement de destination des commerces a été réglementé pour les commerces du bourg et du Pouldu afin de préserver la dynamique économique des centres agglomérés.</p>

<i>Des mobilités internes et externes facilitées</i>	
<p>Reculer les parkings à l'arrière des sentiers côtiers</p> <p>Les liaisons douces devront être programmées</p>	<p>Des emplacements réservés sont destinés à l'aménagement de parkings rétro-littoraux.</p> <p>Un recensement exhaustif des cheminements piétonniers a été réalisé et inscrits au plan de zonage pour garantir leur préservation.</p>
<b>Un cadre de vie hautement qualitatif</b>	
<i>Les modes de développement urbain (partie justifiée dans le paragraphe relatif au PADD, enjeux sociaux, axe 1)</i>	
<i>Paysage / Environnement</i>	
<p>Dans le secteur des forêts de Carnoët et de Saint Maurice le développement des espaces bâtis compris entre la RD49 et la D224 et les lisières perçues de ces forêts ne devra pas compromettre la qualité des vues sur cet ensemble boisé.</p>	<p>La majorité du secteur est classé en espace remarquable Ns ou espaces boisés classés. Les secteurs Nh et Nr ne permettent pas les constructions nouvelles. Par ailleurs, la délimitation des espaces proches du rivage contraint le développement du secteur. Ainsi, ce secteur fait l'objet d'une protection forte.</p>
<p>Les PLU devront mettre en œuvre une protection efficace des zones humides après les avoir identifiées</p>	<p>Le classement des zones humides a fait l'objet de zones NzH et AzH correspondant respectivement aux zones humides localisées au sein des zones naturelles et agricoles.</p>

Concernant les espaces naturels, le SCoT affirme un objectif de développement intégré à l'ensemble des milieux naturels qui participent aux dynamismes des échanges écologiques et fonctionnels entre les secteurs amont et aval du territoire. En complément de la gestion des paysages et de l'eau, il détermine les espaces d'exception qui correspondent aux milieux environnementaux ayant une sensibilité écologique avérée. Dans ce cadre, la vallée de la Laïta est un site identifié comme étant à préserver : Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles du CG29, Conservatoire du littoral, ZNIEFF de type I et II. D'un point de vue paysager, la Laïta est classée en ria et espaces côtiers de grande qualité paysagère avec deux sites emblématiques : l'abbaye de Saint- Maurice et la forêt de Carnoët. Ces espaces remarquables ont été préservés de toute urbanisation au sein du PLU.

## 3. La compatibilité avec le PLH

En février 2008, la COCOPAQ a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2008-2013. Ses 24 actions réparties en 6 grandes orientations constituent le volet habitat du SCoT. Les communes doivent donc en tenir compte dans l'élaboration de leur document d'urbanisme.

Pour la commune de Clohars-Carnoët, les objectifs du PLH sont déclinés selon les orientations suivantes:

### Orientation 1 : Répondre globalement à l'accueil de la population

- Construire un volume de logements suffisant : 45 logements par an soit 270 sur 6 ans
- Favoriser la mixité sociale, diversifier l'offre : 15% de logements locatifs aidés dans toute opération de plus de 20 logements.

### Orientation 2 : Développer les offres aidées

- Produire et répartir du logement social : 42 logements locatifs aidés sur 6 ans
- Diversifier l'offre en accession : objectif de 25% des logements réalisés. 35 logements par an pour le secteur côtier dont 4 PSLA

### Orientation 3 : Répondre aux demandes des publics spécifiques

- Réaliser des offres innovantes pour les seniors valides
- Accroître l'offre d'hébergement d'urgence : 1 place à Clohars-Carnoët.

### Orientation 4 : Promouvoir un habitat durable

- Élaborer des stratégies foncières
- Augmenter les densités résidentielles : 25/30 logements à l'hectare : collectif, habitat intermédiaire, maisons de ville, lots libres en nombre limité et sur des petites parcelles (taille maximum 500 m<sup>2</sup>, moyenne 350 m<sup>2</sup>) Objectifs fonciers sur 6 ans : 7-9 ha
- Pratiquer l'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme)
- Promouvoir l'éco construction. Encourager la prise en compte des critères environnementaux dans les logements, généraliser cette approche à toutes les constructions.

**Bilan du PLH : Avant 2008 et l'entrée en vigueur du PLH, la commune possédait 90 logements sociaux. Sur la période 2008-2012, la commune a construit (opération de Kerambellec) :**

- 28 logements locatifs sociaux
- 18 locations/accession

Objectif du PLH pour la commune de Clohars-Carnoët était d'atteindre 42 logements sociaux. Elle en a construit 46, ainsi les objectifs ont été atteints.

Par ailleurs, la ZAC des Hauts du Sénéchal prévoit une diversité de logements conforme aux exigences du PLH.



## 4. La compatibilité avec la « Loi sur l'Eau », le SDAGE et le SAGE

---

### Les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009 par le préfet coordonnateur de bassin. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels (délais de réponse de la nature), techniques (faisabilité) et économiques.

A la suite de l'état des lieux des eaux du bassin, le comité de bassin a identifié 15 questions importantes pour un bon état des eaux en Loire-Bretagne :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
2. Réduire la pollution des eaux par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
4. Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Réouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin
12. Réduire le risque d'inondations
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le SDAGE définit des orientations fondamentales, fixe des objectifs environnementaux et des dispositions juridiques pour répondre aux objectifs fixés. Les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau (autorisations, déclarations, schémas départementaux des carrières ...) et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE.

### Milieux aquatiques

#### *Zones humides*

Le SDAGE Loire-Bretagne adopté le 18 novembre 2009 consacre une part importante à la préservation des zones humides et la biodiversité. Il prescrit des dispositions visant à « inventorier et préserver les zones humides, à recréer des zones humides disparues, à restaurer les zones humides dégradées pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau de cours d'eau associées ».

Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et dans les SAGE.

Le PLU de Clohars-Carnoët identifie au plan de zonage des zones Nzh et Azh précisant la localisation des zones humides en zones agricoles ou naturelles.

### *Cours d'eau - Les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne*

L'artificialisation des milieux perturbe les habitats et les conditions de reproduction et de circulation des espèces vivant dans les rivières et plans d'eau. Elle provient :

- des modifications physiques des milieux aquatiques : aménagements des berges, recalibrages, chenalisation, seuils en rivières, création d'étang, destruction de zones humides, ...
  - des modifications du régime des cours d'eau comme les régulations de débits, prélèvements, dérivations et éclusées.
- Ces altérations de l'intégrité physique des milieux sont la première cause des difficultés à atteindre le bon état écologique des cours d'eau en 2015.

Les quatre orientations principales suivantes devront être mises en oeuvre :

- empêcher toute détérioration des milieux,
- restaurer les cours d'eau dégradés,
- favoriser la prise de conscience des maîtres d'ouvrage et des habitants,
- améliorer la connaissance des phénomènes et de l'effet attendu des actions engagées.

Ainsi, un classement en zone naturelle du lit majeur des cours d'eau inventoriés (étude hydraulique ou à défaut 35 mètres recommandés de part et d'autre des cours d'eau dans un souci de cohérence avec les contraintes agricoles et la charte de l'urbanisme et de l'agriculture), assorti de mesures d'interdiction de comblement, d'affouillement et d'exhaussement de terrains qu'ils soient ou non soumis à une procédure d'autorisation, concourt à la préservation de ces espaces exception faite aux créations de retenues collinaires sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires spécifiques (code de l'environnement).

### *Assainissement des eaux usées*

Le SDAGE retient les orientations fondamentales et dispositions suivantes :

- poursuivre la réduction des rejets directs de phosphore,
- prévenir les apports de phosphore diffus,
- développer la métrologie des réseaux d'assainissement,
- améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration et maîtriser les rejets d'eaux pluviales :
- réduire la pollution des rejets d'eaux usées par temps de pluie,
- la cohérence entre le plan de zonage de l'assainissement collectif/non collectif et les prévisions d'urbanisme est vérifiée lors de l'élaboration et de la révision du plan local d'urbanisme.

### *Assainissement des eaux pluviales*

Le SDAGE met l'accent sur la maîtrise des rejets d'eaux pluviales.

Il est nécessaire d'adopter des mesures de prévention au regard de l'imperméabilisation des sols, visant la limitation du ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible tout en privilégiant l'infiltration à la parcelle des eaux faiblement polluées. Dans cette optique, les projets d'aménagement devront autant que possible faire appel aux techniques alternatives au «tout tuyau» (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, ...).

Cette orientation participe également à la prévention des inondations :

- réduire les rejets d'eaux pluviales (réseaux séparatifs collectant uniquement des eaux pluviales)
- pour les communes ou agglomérations de plus de 10 000 habitants, la cohérence entre le plan de zonage pluvial et les prévisions d'urbanisme est vérifiée lors de l'élaboration et à chaque révision du plan local d'urbanisme.

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été réalisé sur la commune de Clohars-Carnoët.

## **La compatibilité avec le SAGE Ellé-Isole-Laita**

Le SAGE Ellé-Isole-Laita a été adopté par la Commission Locale de l'Eau le 7 mai 2009.

Le tableau ci-après reprend les principales prescriptions du SAGE qui trouvent leur traduction au sein du PLU.

Orientations du SDAGE	Prise en compte du SDAGE dans le PLU
<b>Réduction des risques d'inondations</b>	
<p>Réalisation de schémas directeurs de gestion des eaux pluviales et régulation des eaux pluviales</p> <p>Les communes urbaines et littorales (notamment Clohars-Carnoët) réaliseront un schéma directeur de gestion des eaux pluviales dans un délai de 3 ans après l'approbation du SAGE.</p>	<p>Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de Clohars-Carnoët a été réalisé en 2012 et annexé au PLU.</p>
<b>Milieux aquatiques et zones humides</b>	
<p>Réaliser des inventaires de cours d'eau ainsi que des zones humides.</p> <p>Les documents d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reprendront au sein de leurs annexes les éléments cartographiques des inventaires des cours d'eau et des zones humides</li> <li>- classement des zones cartographiées en zones naturelles ou agricoles selon le contexte géographique</li> <li>- Prendront en compte la protection de l'intégrité spatiale de ces milieux au niveau de leurs orientations et/ou règlement.</li> </ul>	<p>L'inventaire des zones humides et des cours d'eau sur Clohars-Carnoët ont été réalisés et validés le 20 juin 2011 par la commission locale de l'eau.</p> <p>Le PLU de Clohars-Carnoët identifie au plan de zonage des zones Nzh et Azh précisant la localisation des zones humides en zones agricoles ou naturelles.</p> <p>Le règlement du PLU des zones Nzh et Azh met en œuvre les prescriptions pour préserver les zones humides.</p>





# PARTIE 3 : PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

# 1. La délimitation des zones

La délimitation des différentes zones relève notamment d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines présentes sur le territoire communal. L'objectif ici n'est pas de compliquer la lecture du plan mais de répondre à une logique urbaine. Le zonage du PLU prévoit ainsi le découpage suivant :

## Les zones urbaines ou zones U

*Les zones U sont « 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 » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).*

**UA** Ce secteur correspond à un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu. Cette zone est à caractère central d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.

**UB** La zone **UB** correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

**UC** La zone **UC** correspond à un type d'urbanisation aérée en ordre discontinu. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle comprend un sous-secteur **UCa** correspondant aux hameaux de grande taille.

**Ui** La zone **Ui** est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat.

La zone **Ui** est destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel ou artisanal, situés dans la zone de Keranna.

Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

**UT** La zone **UT** correspond à la friche industrielle située au cœur de Doelan. Seules les activités artisanales, commerciales et liées au tourisme seront autorisées. Il s'agit d'accueillir des activités liées à l'hébergement touristique.

**UE** Zone dédiée aux équipements collectifs et de loisirs (équipements scolaires, sportifs et socioculturels)

**US** Zone dédiée à la station d'épuration de Clohars-Carnoët

**UP** La zone **UP** est à vocation portuaire (pêche et plaisance).

**U ZAC** correspond à la ZAC du Pouldu

## Les zones à urbaniser ou zones AU

*Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme : « 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 (zone 2AU). »*

**1AU** Zone mixte à vocation d'accueil d'habitat, de commerces. Secteur d'urbanisation à court et moyen termes.

**1AUZAC** correspond à la ZAC Les Hauts du Sénéchal

**1AUi** : vocation d'activités

**1AUL** La zone **1AUL** est destinée aux constructions et installations liées aux équipements hôteliers et aux colonies de vacances.

**1AUE** La zone est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2AU** Zones d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs **2AU** ne pouvant se faire qu'après modification du P.L.U.

## Les zones agricoles ou zones A

*Les zones agricoles, ou zones A, correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).*

**A** Espace lié et nécessaire à l'activité agricole

**Azh** délimite les zones humides recensées sur le territoire communal

## Les zones naturelles ou zones N

*Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de 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 (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à 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 » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).*

**N « strict »** Secteur de protection stricte en raison de la qualité des paysages, de l'intérêt écologique ou de la valeur des boisements

**NH** Ces secteurs correspondent à des entités bâties situées dans la zone agricole. Il s'agit de constructions comprises dans un périmètre de 100m d'une exploitation agricole. L'extension limitée des constructions existantes isolées sera autorisée à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

**Nr** Ces secteurs correspondent à des entités bâties situées dans la zone agricole. Il s'agit de constructions situées en dehors du périmètre de 100m d'une exploitation agricole. L'extension limitée et le changement de destination des constructions existantes isolées sera autorisée à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

**Nra** Ces secteurs correspondent à des activités commerciales et artisanales au sein des hameaux. Leur développement sera limité au regard notamment de la loi littoral. Seules des extensions mesurées des bâtiments existants seront permises.

**NL** Le secteur **NL** correspond aux établissements de terrains de camping existants.

Le secteur **Nla** est dédié aux aménagements légers de loisirs à l'intérieur duquel aucune construction ne sera autorisée.

**Ns (partie terrestre) et Nsm (partie maritime)** Ce secteur correspond aux parties du territoire sujettes aux dispositions des articles L146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins

(dont le domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. **Nsm** correspond à la partie maritime.

**Nzh** Ce secteur délimite les zones humides recensées sur le territoire communal en zone naturelle.

**Nmo**, Ce secteur correspond aux zones de mouillages autorisées sur le DPM.

## 2. Le zonage répond à une logique de développement communal dans le respect de la loi littoral et des évolutions réglementaires

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de CLOHARS-CARNOËT traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- d'une part pour répondre aux objectifs d'urbanisme fixés et présentés dans son projet d'aménagement et de développement durables ;
- d'autre part pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du code de l'urbanisme et de la loi littoral.

Par ailleurs, l'étude approfondie du milieu agricole et la réalisation du recensement des zones humides ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

Ainsi, la commune a privilégié une gestion économe de l'espace, une protection des espaces agricoles et naturelles et une mixité des fonctions urbaines.

### Evolutions générales du zonage du POS au PLU

Une préservation des caractéristiques architecturales à Doelan

Alors que le zonage du POS prévoyait une zone UA au niveau du bourg et au Pouldu uniquement, le PLU a reclassé une partie de la zone initialement classée en UHB à Doelan en zone UA, secteur central et historique de chaque entité urbaine. Le secteur UA permettra ainsi de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines et d'implantation du bâti. En effet, l'implantation des constructions y est particulière, principalement en limite séparative ou à l'alignement avec une densité importante.

Le POS distinguait plusieurs zones U pour désigner les extensions du bourg (UB, UC et UD). Le PLU a fusionné ces 3 zones en 2 zones UB et UC en fonction de leur caractéristiques architecturales et en fonction de leur densité urbaine.

L'application de la loi littoral et le recensement des zones humides réduisent le champ des possibles

Par ailleurs, dans un souci de respect de la loi littoral, le PLU a opéré un certain nombre de changements :

- alors que le POS prévoyait des extensions au niveau des hameaux, le PLU n'en prévoit aucune mais délimite les hameaux selon leur enveloppe bâtie existante. Ainsi, la majorité des entités urbaines rurales, initialement classées au POS en zone Uhc et contenant à proximité une zone A Urbaniser (1NAc) ont été reclassées en zone naturelle Nh ou Nr en fonction de leur proximité ou non avec une exploitation agricole. Les hameaux de grande taille ont été classés en UCa ou une densification relativement faible sera permise.
- une zone d'activité était prévue au POS, déconnectée du bourg à l'Ouest. Incompatible avec la loi littoral, elle a été supprimée. Une zone d'activité a cependant été inscrite au PLU en continuité du secteur de Keranna.
- Un travail important sur les campings a été réalisé afin de rendre leur délimitation compatible avec la loi littoral. En effet, l'extension des campings (hors agglomération) doit respecter la même règle que celle imposée au niveau des hameaux, à savoir l'interdiction des extensions nouvelles.

Le PLU prend également en compte la protection des milieux humides par un classement en zone Nzh ou Azh contrairement au POS.

### Une maîtrise du développement urbain pour une urbanisation qualitative

L'élaboration du PLU a été l'occasion de maîtriser l'urbanisation. Au regard de l'ensemble des prescriptions réglementaires (loi littoral, zones humides, prise en compte du SCOT de la COCOPAQ), le PLU a ainsi réduit de façon conséquente les potentialités d'urbanisation prévue au POS. En effet, la traduction spatiale des objectifs du SCOT en termes d'accueil de logements (environ 500 sur les 10 prochaines années) a induit une réduction importante des zones A Urbaniser (zones NA) inscrites initialement au POS.

L'ensemble des zones A Urbaniser du PLU étaient déjà prévues au POS. Cependant, un travail qualitatif a été réalisé sur chaque zone A Urbaniser à travers la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation.

En effet, au sein des zones ouvertes à l'urbanisation, la commune a souhaité maîtriser le développement urbain et anticiper sur les extensions futures. Les formes urbaines constituées répondent à plusieurs impératifs : assurer un niveau de desserte efficace dans l'état projeté (tant routier que piétonnier) tout en permettant des extensions futures, offrir une typologie variée de logements, préserver la trame bocagère existante et s'insérer de façon cohérente au sein du tissu bâti existant. Les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs d'urbanisation illustrent ces volontés.

Par ailleurs, l'objectif de maîtrise de l'urbanisation et d'accueil de résidences principales aux typologies variées s'est traduit à travers la mise en place de la ZAC des Hauts du Sénéchal. Cette opération permettra de créer un nouveau quartier d'environ 310 logements et répondant en partie à la demande de nombreux ménages souhaitant s'installer et vivre à l'année sur Clohars-Carnoët. Cette opération accueillera également les équipements et services nécessaires pour l'arrivée d'une population nouvelle (notamment un pôle scolaire).

La politique urbaine de la commune se traduit par la volonté affirmée de ne pas étendre de façon conséquente Doelan et Le Pouldu mais de concentrer l'urbanisation au niveau du bourg, à proximité des équipements et des services.

Les espaces agricoles définis sur le zonage protègent systématiquement les exploitations et les terres agricoles. De plus, la redéfinition du périmètre de chaque hameau à partir de l'enveloppe bâtie existante a pris en compte les périmètres de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles à travers le zonage Nh ou Nr.

Enfin, la commune a conforté les espaces boisés classés dans le cadre du PLU. L'évolution proposée augmente les surfaces en EBC du POS au PLU de 579 ha à 600,96 ha. Cette augmentation vise à renforcer la protection des boisements existants.

### Une préservation des éléments du paysage

Le PLU recense plus de 80 éléments du paysage à préserver (au titre de l'article L 123 1 5 7° du code de l'urbanisme) qui correspondent à des éléments identitaires du PLU : manoirs, moulins, calvaires, phares...

Par ailleurs, le même travail de recensement a permis d'identifier et de préserver l'ensemble des talus et haies bocagères constitutives du paysage rural de Clohars-Carnoët.

### Une prise en compte des risques de submersion marine

Le plan de zonage du PLU identifie par une trame particulière le risque de submersion marine.

## 3. Dispositions réglementaires

### 3.1. LES ZONES URBAINES OU ZONES U

*Les zones U sont « 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 » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).*

#### Les zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

#### A – La zone UA

##### Vocation et objectifs de la zone

Ce secteur correspond au centre bourg historique. Il fait l'objet de mesures de protection du bâti traditionnel traduites à l'article 11 du règlement. Les possibilités de constructions nouvelles sont faibles. Les implantations du bâti doivent respecter une certaine densité existante en respectant notamment l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

##### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

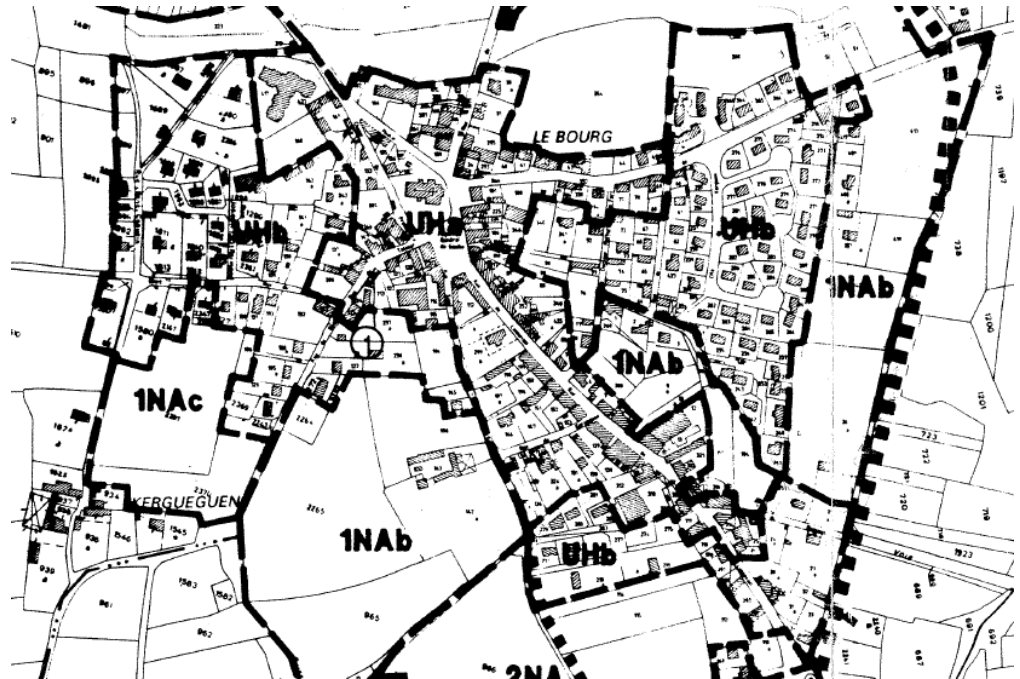
Le secteur UA (anciennement UHA) du centre bourg a été diminué au profit de la zone UE, secteur d'équipements communaux. En effet, les divers équipements collectifs ont fait l'objet d'un secteur particulier.

Le secteur UA du Pouldu n'a pas fait l'objet de modification de zonage.

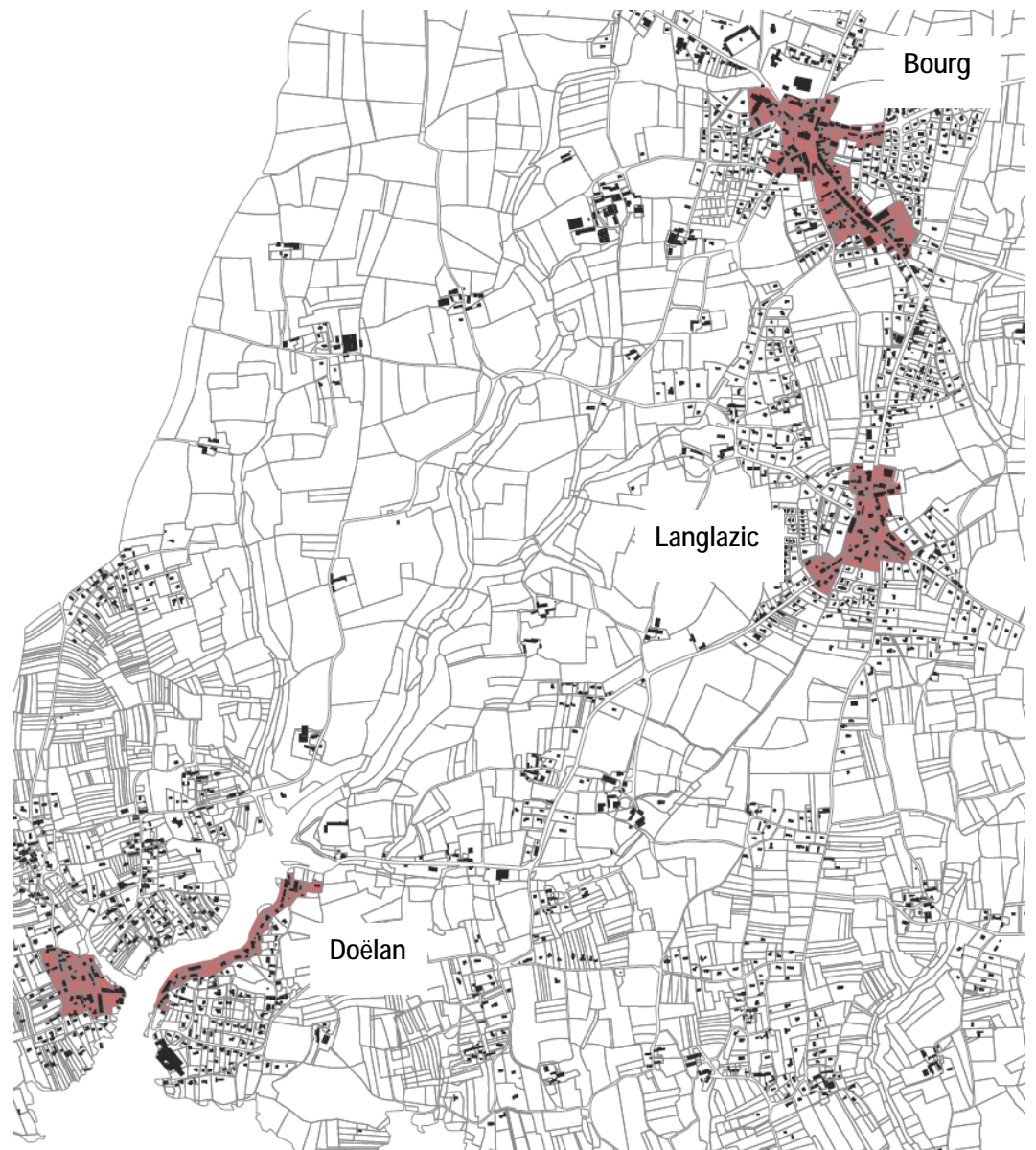
Par contre un secteur UA a été rajouté à Doelan en vue de la protection des caractéristiques architecturales et d'implantation du bâti (implantation à l'alignement des voies publiques et densité forte). Ainsi, une partie du bâti situé le long du port de Doelan a été reclassé de la zone UHB au POS à UA au PLU.



Extrait du POS  
zones UHA (partie  
du bourg)



Extrait du PLU, zone  
UA (partie Doëlan et  
le bourg)



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Occupations du sol autorisées : habitat et activités compatibles avec l'habitat.  Préservation des linéaires commerciaux et artisanaux	Préserver la mixité des fonctions urbaines, Limiter les activités nuisantes, Interdire les constructions qui dégradent le paysage. Le changement d'affectation des commerces est interdit pour ceux qui sont identifiés au plan de zonage du PLU. Cet objectif permet de préserver la dynamique commerciale existante au cœur du bourg et du Pouldu.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. Incitation pour l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains sur les emprises privées. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur les voies publiques.  Inciter sous forme de préconisation à l'utilisation des énergies renouvelables.  Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	En zone urbaine centrale, dense, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation à la limite de l'emprise des voies. Implantation en limite séparative sinon en retrait de 2m minimum pour les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative.	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique du bourg de Clohars, du cœur du Pouldu et de Doelan. Toutefois, assouplissement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives afin de permettre la densification des dents creuses et des formes urbaines variées.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Non réglementé.	La densité existante dans le secteur UA est importante. Afin de ne pas bloquer les futurs projets et de permettre la densification, ces articles sont non réglementés.
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 11m. La hauteur des annexes et dépendances ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage. Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.	Conserver les caractéristiques urbaines du bâti ancien des 3 agglomérations.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés.  Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Inciter à préserver les haies végétales en fonction des espèces.  Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural traditionnel.

## B – Les zones UB et UC

### Vocation et objectifs de la zone

**UB** La zone UB correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continue ou discontinue. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

**UC** La zone UC correspond à un type d'urbanisation aérée en ordre discontinue. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

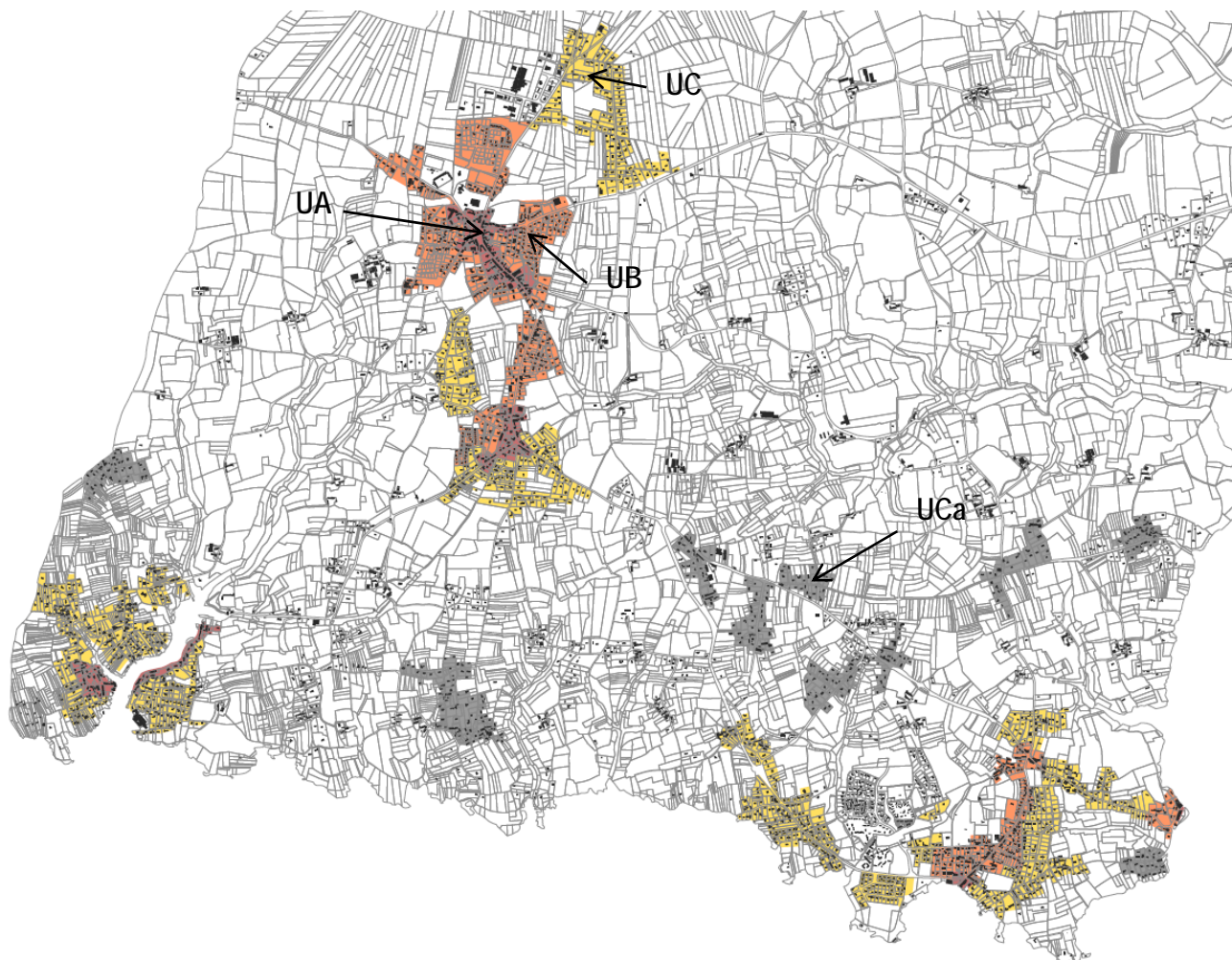
Elle comprend un sous-secteur **UCa** correspondant aux hameaux de grande taille.

### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Les zones anciennement classées au POS, UHb, UHc et UHd ont été regroupées en UB, UC et UCa pour les hameaux isolés.

Le PLU opère une simplification et une densification de ces secteurs en supprimant notamment la notion de minimum parcellaire constructible.

*Zones UA, UB, UC et UCa du PLU*



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Occupations du sol autorisées : habitat et activités compatibles avec l'habitat.  Préservation des linéaires commerciaux et artisanaux (en UB)	Préserver la mixité des fonctions urbaines, Limiter les activités nuisantes, Interdire les constructions qui dégradent le paysage. Le changement d'affectation des commerces est interdit pour ceux qui sont identifiés au plan de zonage du PLU. Cet objectif permet de préserver la dynamique commerciale existante au cœur du bourg et du Pouldu.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement (lorsqu'il existe), et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. Incitation pour l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains sur les emprises privées. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur les voies publiques. Inciter sous forme de préconisation à l'utilisation des énergies renouvelables.  Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.
Superficie des terrains (art. 5)	En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.	Lorsque la construction est desservie par un assainissement non collectif, le pétitionnaire devra se conformer à la législation en vigueur. Par ailleurs, le schéma d'assainissement des eaux usées a été mis à jour dans le cadre du PLU.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation à 5m de la limite de l'emprise des voies. Implantation en limite séparative sinon en retrait de 2m minimum pour les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative.	Les zones UB et UC correspondent aux extensions plus aérées du cœur historique de chaque entité urbaine. Ainsi, afin de conserver la configuration existante, un recul de 5 m a été imposé en limite de voie tout en permettant une implantation plus diversifiée en limite séparative.
Densité maximale (art. 9 et 14)	<i>En zone UB</i> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 70%). <i>En zone UC</i> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 60%).  Secteur UCa :	La zone UB, extension du centre historique présente une certaine densité que le règlement tend à préserver. La zone UC correspond plus à un type d'habitat pavillonnaire dont l'urbanisation est plus aérée. Le secteur UCa correspond aux entités de hameaux isolés dont la densification sera limitée. Inciter à la prise en compte des critères environnementaux pour les futures constructions.

	<p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 40%).</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.</p>	
Hauteur maximale (art. 10)	<p><i>En zone UB</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 11m.</p> <p><i>En zone UC et UCa</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 8m.</p>	<p>La zone UB est une extension directe de la zone centrale historique UA. On y trouve un bâti mixte en maison de ville et maison pavillonnaire limitée en hauteur. Ainsi, en préservant les mêmes caractéristiques en termes de hauteur que le secteur UA on permettra la réalisation de projet de densification.</p> <p>Par contre, en secteur UC, la configuration actuelle s'oriente plus vers du bâti pavillonnaire où la hauteur est limitée à 8 mètres. Ainsi, on préserve les caractéristiques actuelles de la zone pour les futurs projets.</p>
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	<p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.</p> <p>Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.</p> <p>50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.</p> <p>L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet</p>	<p>Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural traditionnel.</p> <p>Garantir une bonne gestion des eaux pluviales.</p>

## C – La zone UZAC

### Vocation et objectifs de la zone

La ZAC du Pouldu, créée par arrêté préfectoral du 3 mars 1971, modifié en date du 17 mars 1972, en date du 12 mars 1980 et en date du 29 avril 1982. Son urbanisation est en cours de finalisation.

### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Etant donné que la ZAC n'est pas clôturée, le périmètre a été repris dans son intégralité.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Occupations du sol autorisées : habitat et activités compatibles avec l'habitat.	Préserver la mixité des fonctions urbaines, Limiter les activités nuisantes, Interdire les constructions qui dégradent le paysage.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement (lorsqu'il existe), et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. Incitation pour l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains sur les emprises privées. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur les voies publiques. Inciter sous forme de préconisation à l'utilisation des énergies renouvelables. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	La zone est desservie par un assainissement collectif.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies. Dans le cas où un plan masse est établi, les constructions pourront être implantées à 1m minimum de l'alignement des voies de desserte intérieure. Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit en observant une marge de recul d'au moins égale à 3 m.	Afin de conserver la configuration existante, un recul de 5 m a été imposé en limite de voie tout en permettant une implantation plus diversifiée en limite de voie. Ces articles sont conformes au règlement actuel de la ZAC.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Non réglementé.	La zone correspond plus à un type d'habitat pavillonnaire dont l'urbanisation est plus aérée.
Hauteur maximale (art. 10)	La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 8m.	La configuration actuelle s'oriente plus vers du bâti pavillonnaire où la hauteur est limitée à 8 mètres. Ainsi, on préserve les caractéristiques actuelles de la zone pour les futurs projets.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés. Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %. 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être	Inciter à préserver les haies végétales en fonction des espèces. Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural traditionnel. Garantir une bonne gestion des eaux

	prise en compte dans le calcul des surfaces perméables. L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet	pluviales.
--	--	------------

## Les zones urbaines à vocation d'équipements

### La zone UE

#### Vocation et délimitation de la zone

La zone **UE** est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

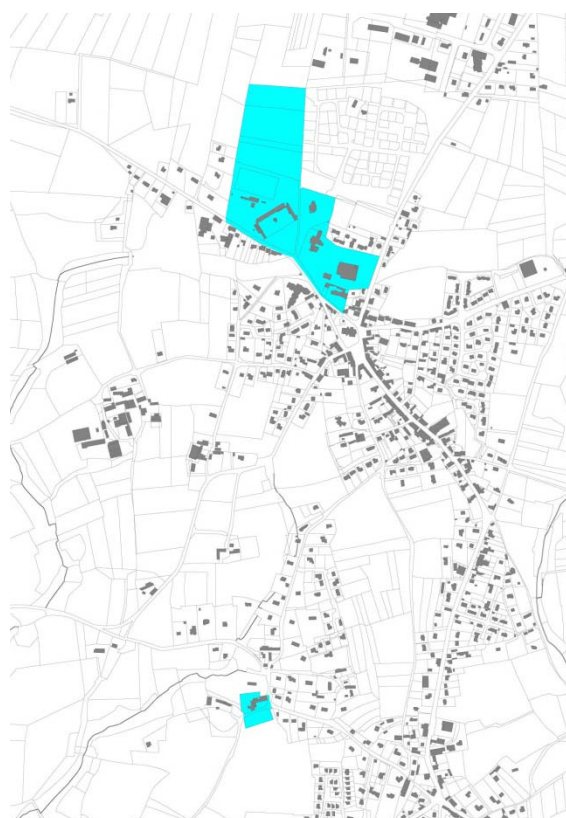
Il s'agit des équipements publics et collectifs du centre bourg (scolaire et sportif) et des équipements du secteur de Saint Jacques.

#### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Les équipements sportifs du centre bourg étaient classés en zones 1NAL. Le classement UE du centre bourg englobe l'ensemble des équipements qui jouxtent les équipements sportifs.

Par contre, les équipements présents à Saint Jacques étaient zonés en secteur agricole au POS, ce qui limite largement les possibilités d'évolution du bâti. Un reclassement en zone UE était nécessaire afin de préserver la vocation de ce secteur.

Localisation des zones UE du PLU



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Autoriser sous conditions les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et dans la limite de 120m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Permet de limiter de manière restrictive les occupations et utilisations du sol autorisées afin de permettre les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Par contre les logements de gardiennage sont autorisés mais limités.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 4 places de stationnement automobile.	Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public en favorisant les accès les moins dangereux. Assurer la fluidité des flux existants et futurs. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages.  Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. Prise en compte de la problématique « transport » et de la notion de développement durable en encourageant l'usage des modes de transports doux.
Superficie des	Non réglementé	En zone urbaine centrale, dense, desservie



terrains (art. 5)		par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation en observant un recul de 5m par rapport à la voie. Implantation en limite séparative sinon en retrait de 2m minimum.	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique du bourg.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES	Le caractère central et dense de la zone ne justifie pas la définition d'une densité maximale.
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementé	La non réglementation doit permettre de ne pas freiner certains projets d'intérêt collectif.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés. Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Inciter à préserver les haies végétales en fonction des espèces. Précisions apportées dans les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.

# Les zones urbaines à vocation d'activités

## La zone UI

### Vocation et objectifs de la zone

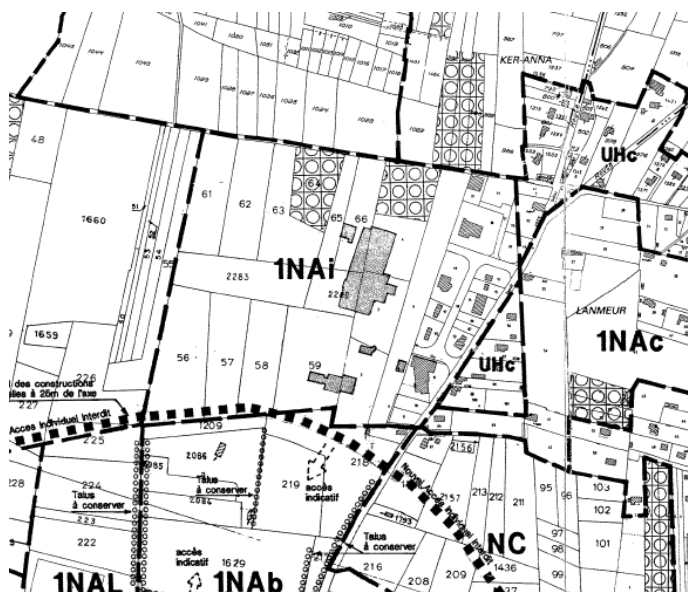
La zone **UI** est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat.

Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

La zone initialement classée en 1NAi au POS a été réduite du fait de la présence de zones humides. Son caractère urbanisé fait qu'elle est classée au PLU en zone urbaine.

*Extrait du POS, secteur de Keranna*



*Extrait du PLU, zone Ui de Keranna*



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Ces secteurs correspondent aux espaces d'activités.</p> <p>Sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elle s'intègre au bâtiment d'activité,</li> <li>• que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m²,</li> </ul> </li> </ul>	<p>Prévoir une zone strictement destinée à l'accueil d'activités pour favoriser le développement de l'économie locale et maintenir les activités en place. Il s'agit également d'éviter les conflits d'usage avec la zone d'habitat.</p> <p>La loge de gardiennage est autorisée mais largement limitée.</p> <p>La zone est principalement dédiée à</p>

	- Les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services si elles sont directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.	l'activité industrielle et artisanale ainsi, les commerces et services ne seront acceptés que sous certaines réserves.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.  Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente, ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.	Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages.  Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public en favorisant les accès les moins dangereux. Assurer la fluidité des flux existants et futurs.  Limiter l'impact visuel et paysager des aires de stockage.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	En zone urbaine industrielle, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies. Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies. Les constructions à destination d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux zones limitrophes, comptée à l'intérieur de la zone UI et fixée comme suit : - 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration, - 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.  Pour les autres constructions, lorsque elles ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.	Limiter les conflits d'usage.  Permettre une certaine densification pour les constructions en dehors des installations classées.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES.	Permettre de densifier les zones d'activités.
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementé.	Permettre des constructions spécifiques liées aux activités industrielles et/ou artisanales.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés.  Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.  Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles	Inciter à préserver les haies végétales en fonction des espèces.  Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.

	privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %. 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.	Imposer un seuil d'imperméabilisation afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales.
--	---	--

## Les zones urbaines liées au tourisme

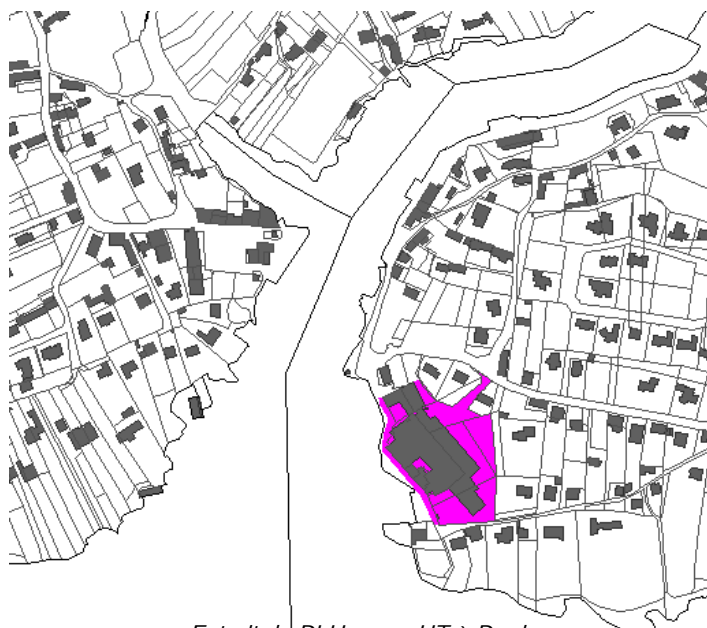
### La zone UT

#### Vocation et objectifs de la zone

La zone **UT** correspond à la friche industrielle située au cœur de Doelan. Seules les activités artisanales, commerciales et liées au tourisme seront autorisées. Il s'agit d'accueillir des activités liées à l'hébergement touristique.

#### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Le secteur de l'ancienne usine capitaine Cook était classé en zone à vocation industrielle (Ui) au POS. La zone étant actuellement en friche, elle va faire l'objet au PLU d'une reconversion en activité liée à l'hébergement touristique.



Extrait du PLU, zone UT à Doelan

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Occupations et utilisations du sol autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toutes les constructions à usage artisanal, d'hébergement touristique</li> <li>- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le fonctionnement ou le gardiennage des installations ou activités liées au tourisme :</li> <li>- qu'elle s'intègre aux bâtiments existants,</li> <li>- Les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services si elles sont directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone</li> </ul>	<p>Prévoir une zone strictement destinée à l'accueil d'activités artisanales et liée à l'hébergement touristique.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées.</p> <p>Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p>	<p>Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages.</p> <p>Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public en favorisant les accès les moins dangereux.</p> <p>Assurer la fluidité des flux existants et futurs.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	En zone urbaine, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.

<p><b>Implantations</b> (art. 6, 7 et 8)</p>	<p>Les constructions principales doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé ou autorisé sur demande motivée, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement.</p> <p>Les constructions principales sont implantées, sur au moins une limite séparative.</p> <p>La marge de recul par rapport à la ou les autres limites devra être d'au moins 2m.</p>	<p>Il s'agit de préserver le caractère central et dense de ce secteur.</p>
<p><b>Densité maximale</b> (art. 9 et 14)</p>	<p>Il n'est pas fixé de COS ni de CES.</p>	<p>Permettre de densifier ce secteur central à Doelan.</p>
<p><b>Hauteur maximale</b> (art. 10)</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>Permettre des constructions spécifiques liées aux activités industrielles et/ou artisanales.</p>
<p><b>Aspects extérieurs et espaces libres</b> (art. 11 et 13)</p>	<p>Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés.</p> <p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.</p> <p>Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.</p> <p>50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.</p>	<p>Inciter à préserver les haies végétales en fonction des espèces.</p> <p>Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.</p> <p>Imposer un seuil d'imperméabilisation afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales.</p>

## Les zones portuaires

### La zone UP

#### Vocation et objectifs de la zone

La zone **UP** est destinée aux activités maritimes et portuaires correspondant à l'anse de Doelan, port du Bas-Pouldu, Pouldu-plaisance et Porsmoric. Elle se situe sur le domaine public maritime.

#### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Les zones UP étaient classées au POS en 1NAP. Leur délimitation est quasi-identique par rapport au POS. La seule évolution provient de la prise en compte d'une partie plus importante du domaine public maritime du POS au PLU.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Sont autorisés tous les équipements liés à l'activité portuaire sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'avis de l'Etat.	Prévoir une zone strictement aux équipements liés à l'activité portuaire.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages.  Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public en favorisant les accès les moins dangereux.  Assurer la fluidité des flux existants et futurs.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	Les zones UP sont très limitées en termes d'occupations et d'utilisation des sols.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies. Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.  Les constructions, lorsque elles ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m.	Les reculs imposés permettront de limiter les éventuels conflits d'usage.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Non réglementé.	La zone UP correspond pour la majorité à une partie de l'espace maritime. Ainsi, les limitations d'utilisation et d'occupation des sols sont suffisantes.
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementé.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Non réglementé.	

## La zone liée à la création de la station d'épuration

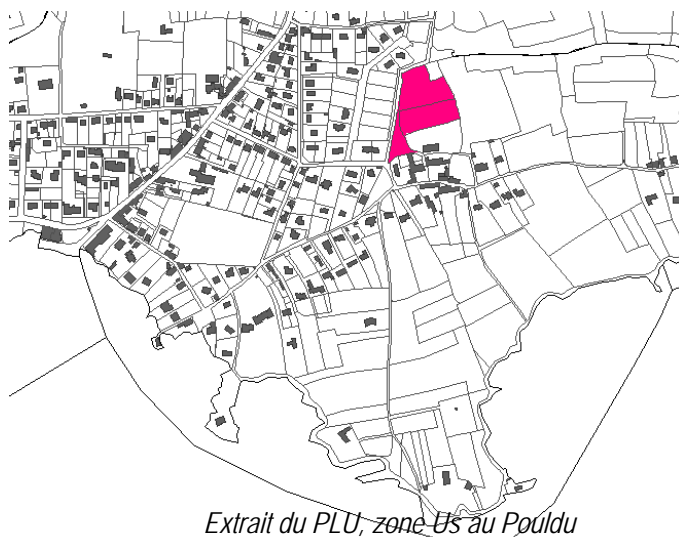
### La zone US

#### Vocation et objectifs de la zone

La zone **US** est destinée aux constructions et installations nécessaires pour le fonctionnement de la station d'épuration de Clohars-Carnoët.

#### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Ce secteur était zoné au POS en zone à vocation agricole. En vue de la création de la station d'épuration, un secteur particulier a été inscrit au plan de zonage.



Extrait du PLU, zone US au Pouldu

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas d'intérêt public et collectif.	Prévoir une zone strictement destinée à l'accueil des équipements d'intérêts publics et collectifs.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants.	Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public en favorisant les accès les moins dangereux.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	-
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions nouvelles doivent être implantées : - en respectant un recul minimal d'au moins 3m de la limite de l'emprise des voies - en respectant un recul minimal de 2 m des limites séparatives	Eviter les éventuels conflits d'usage possible entre la zone US et les secteurs d'habitat.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Non réglementé.	Un tel équipement ne nécessite par une limitation de hauteur et d'emprise au sol.
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementé.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.



## 3.2 LES ZONES A URBANISER OU ZONES AU

Article R 123 6 du code de l'urbanisme :

« 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. »

### Les zones A Urbaniser à vocation d'habitat

#### A – La zone 1AU

##### Vocation et objectifs des zones

Les zones vouées à l'urbanisation destinées à de l'habitat se déclinent comme suit :

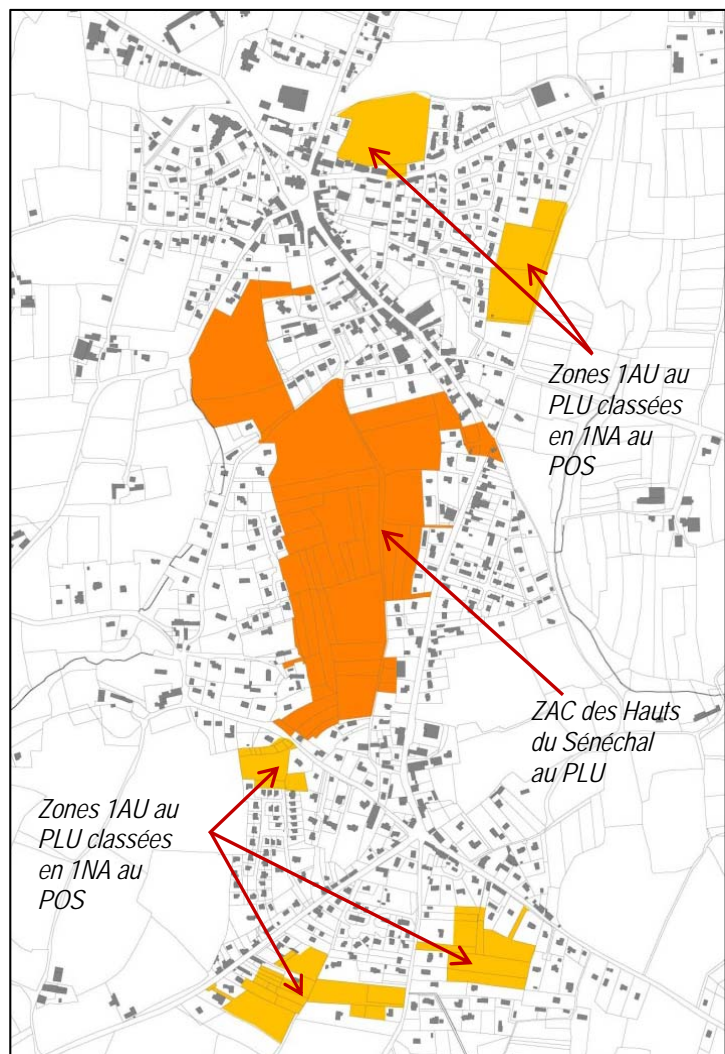
**1AU** : zone mixte à vocation d'accueil d'habitat, de commerces. Secteur d'urbanisation à court et moyen termes.

**1AUZAC** correspond à la ZAC Les Hauts du Sénéchal

##### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Les zones 1AU en dehors de la ZAC étaient classées en zones 1NA au POS. Elles ont été maintenues au regard de leur localisation au cœur du tissu urbain existant. Afin de garantir une urbanisation cohérente, elles ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

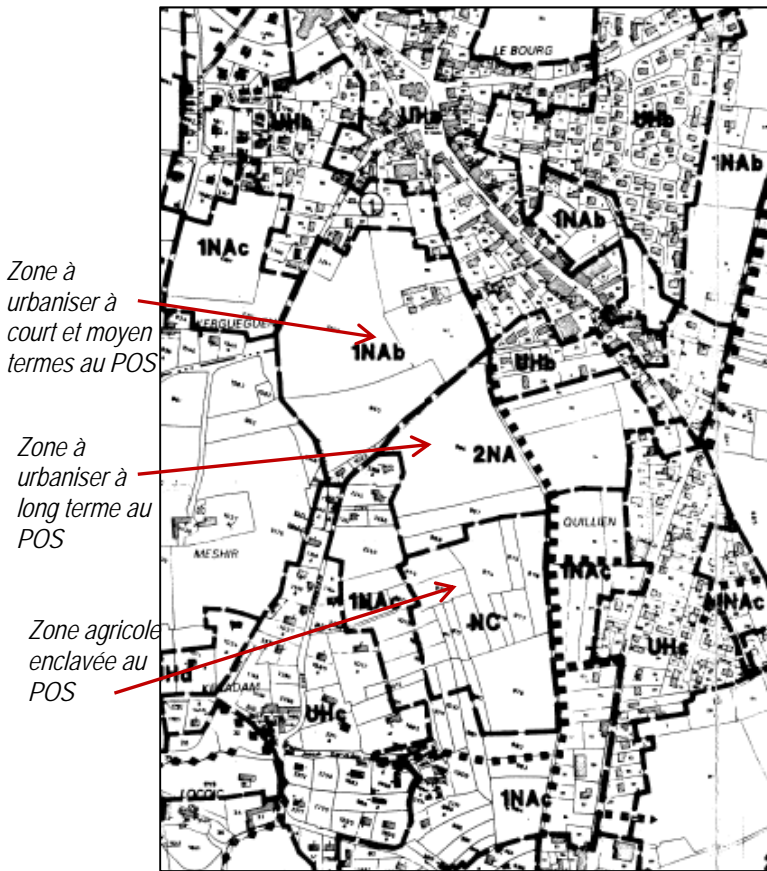
La ZAC des Hauts du Sénéchal, principale urbanisation de la commune présentait un classement au POS en secteur A Urbaniser à court et moyens termes. Une partie enclavée était classée en zone agricole. Cette urbanisation maîtrisée va permettre de raccorder de façon cohérente les entités du bourg centre et de Langlaziac.



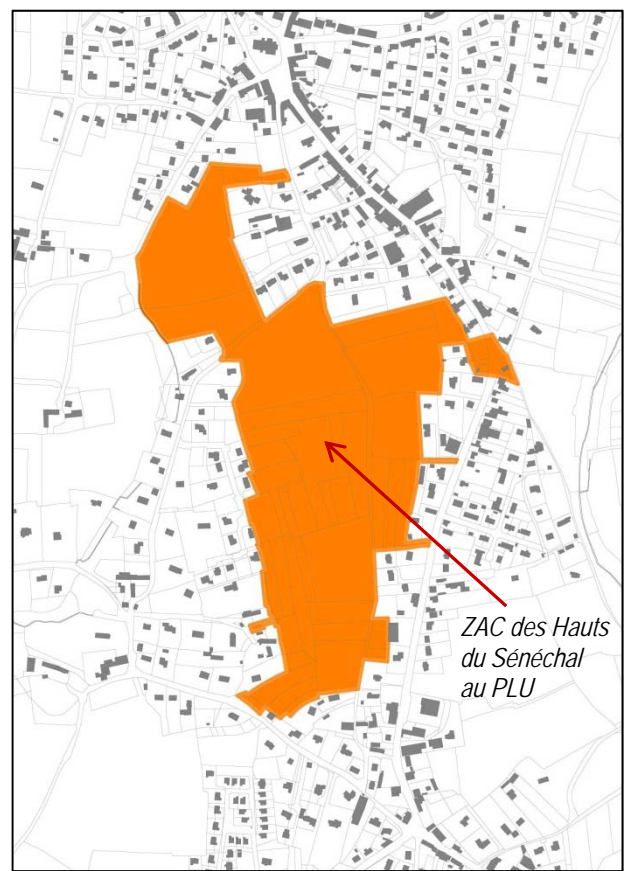
Localisation des zones AU du bourg

La ZAC des Hauts du Sénéchal

Extrait du POS



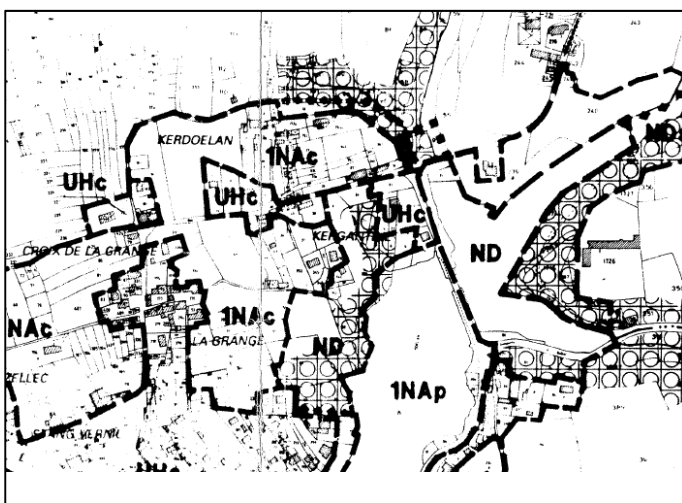
Extrait du PLU



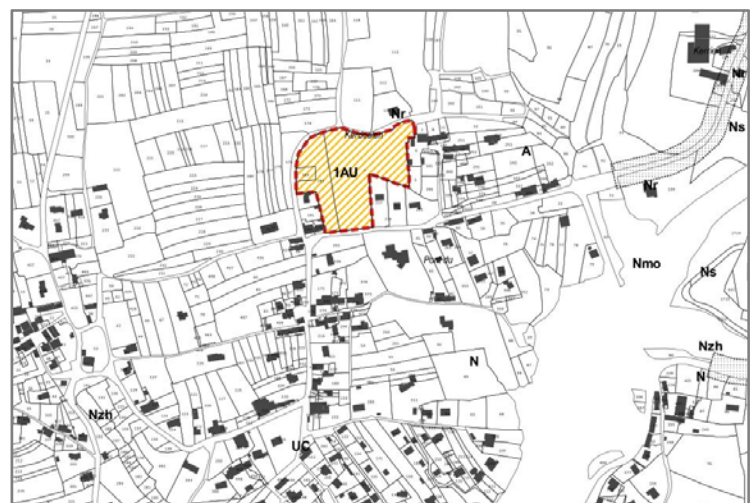
La zone 1AU de Doelan

Ce secteur était déjà prévu comme à urbaniser. Il a été maintenu au PLU car un projet est en cours de réalisation.

Extrait du POS



Extrait du PLU



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Occupations du sol autorisées : habitat et activités compatibles avec l'habitat. 1AU : zone d'urbanisation à vocation d'habitat et les activités et équipements qui y sont liés 1AUz : zone d'urbanisation sous la forme d'une ZAC	Préserver la mixité des fonctions urbaines, Limiter les activités nuisantes,  La ZAC permettra de maîtriser l'urbanisation principale du bourg.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. L'accès devra se faire directement par une façade sur rue de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse sont interdites. Obligation de raccordement aux réseaux publics (lorsqu'il existe notamment pour l'assainissement). L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».	Assurer la sécurité des voies et accès. Prévoir la desserte en amont des zones à urbaniser. Interdire les appendices d'accès et les voies en impasse pour disposer d'un urbanisme cohérent et rendre l'accès aux services (transport collectif, collecte des déchets) plus efficace.  Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux.  Obliger la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel.
Superficie des terrains (art. 5)	Secteur 1AUz : Non réglementé. Secteur 1AU uniquement : En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur	Les zones sont desservies par l'ensemble des réseaux collectif mis à part pour le secteur de Doelan.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Implantation à 5m de la limite de l'emprise des voies. Implantation en limite séparative sinon en retrait de 2m minimum pour les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative.	Afin de conserver la configuration existante, un recul de 5 m a été imposé en limite de voie tout en permettant une implantation plus diversifiée en limite séparative.
Densité maximale (art. 9 et 14)	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 80%).. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt	Disposition pour assurer une certaine densité du secteur.

	collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.	
<b>Hauteur maximale (art. 10)</b>	La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 11m.	Conserver les caractéristiques urbaines du centre urbain de Clohars.
<b>Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)</b>	<p>Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés.</p> <p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.</p> <p>Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.</p> <p>50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.</p> <p>L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet</p>	<p>Inciter à préserver les haies végétales en fonction des espèces.</p> <p>Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.</p> <p>Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local tout en ouvrant des possibilités d'utilisation de matériaux nouveaux et de développement d'une architecture moderne.</p> <p>Imposer un seuil d'imperméabilisation afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales</p>

## B – La zone 2AU

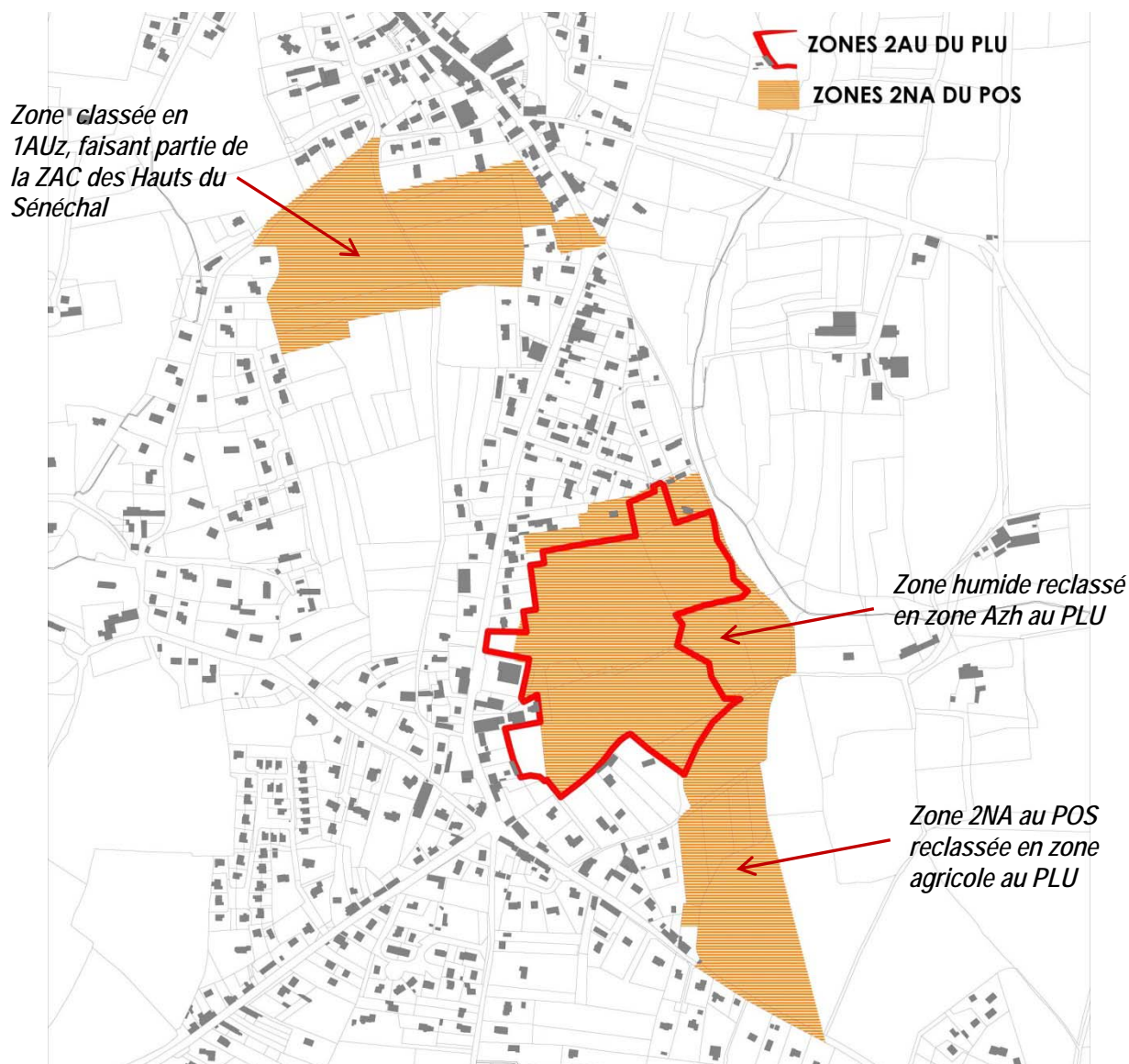
### Vocation et objectifs des zones

La zone **2AU** correspond aux secteurs d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU ne pouvant se faire qu'après modification du PLU. Il s'agit d'un secteur au sud-est du bourg qui viendra conforter le bourg à plus long terme.

### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Les zones classées en 2NA au POS (tramage orange sur le plan ci-dessous) ont largement évoluées au PLU. Une partie a été reclassée au sein de la ZAC des Hauts du Sénéchal afin de garantir une urbanisation cohérente avec le tissu urbain existant.

La partie située au sud du bourg, a largement été diminuée et ce pour plusieurs raisons. En premier lieu, le recensement des zones humides classe une partie de la zone en Azh. En dernier lieu, la traduction graphique et règlementaire des objectifs inscrits au SCOT induit un besoin en logements et en superficies urbanisables à vocation d'habitat inférieures à celles inscrites au POS. Cette raison a induit le reclassement d'une partie de la zone initialement classée au POS en 2NA en zone agricole au PLU



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : - les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	Interdire toute occupation avant d'effectuer une modification du PLU. Toutefois, permettre les équipements d'intérêt public tels que les réseaux.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	L'ouverture de la zone est conditionnée à sa desserte en réseaux.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.  Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m.	Conserver les mêmes prescriptions que la zone 1AU.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES.	La définition de la densité et de la hauteur se fera lors de son ouverture à l'urbanisation.
Hauteur maximale (art. 10)	Non réglementé.	
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés.  Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.	Inciter à préserver les haies végétales en fonction des espèces.  Garantir une bonne insertion paysagère et architecturale des futures constructions.

## Les zones A Urbaniser à vocation d'activités

### La zone 1AUi

#### Vocation et objectifs des zones

La zone **1AUi** est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat. Elle correspond à l'accueil d'activités économiques, notamment artisanales, en continuité directe de la zone de Keranna.

Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement. Son urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au dossier de plan local d'urbanisme.

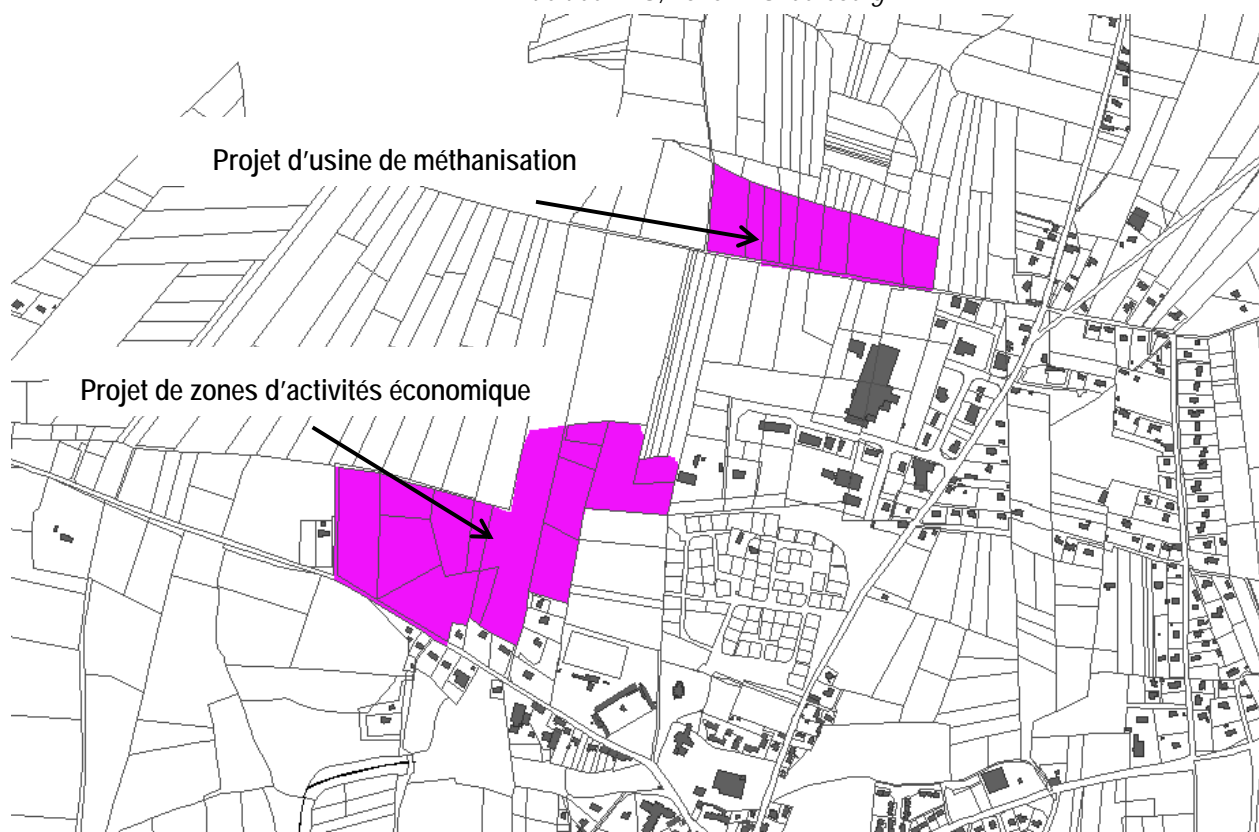
#### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Il est nécessaire de préciser que le POS prévoyait un secteur 1NAi, à vocation d'accueil des activités déconnecté du bourg et ainsi incompatible avec la loi littoral. Il a été reclassé en zone agricole.

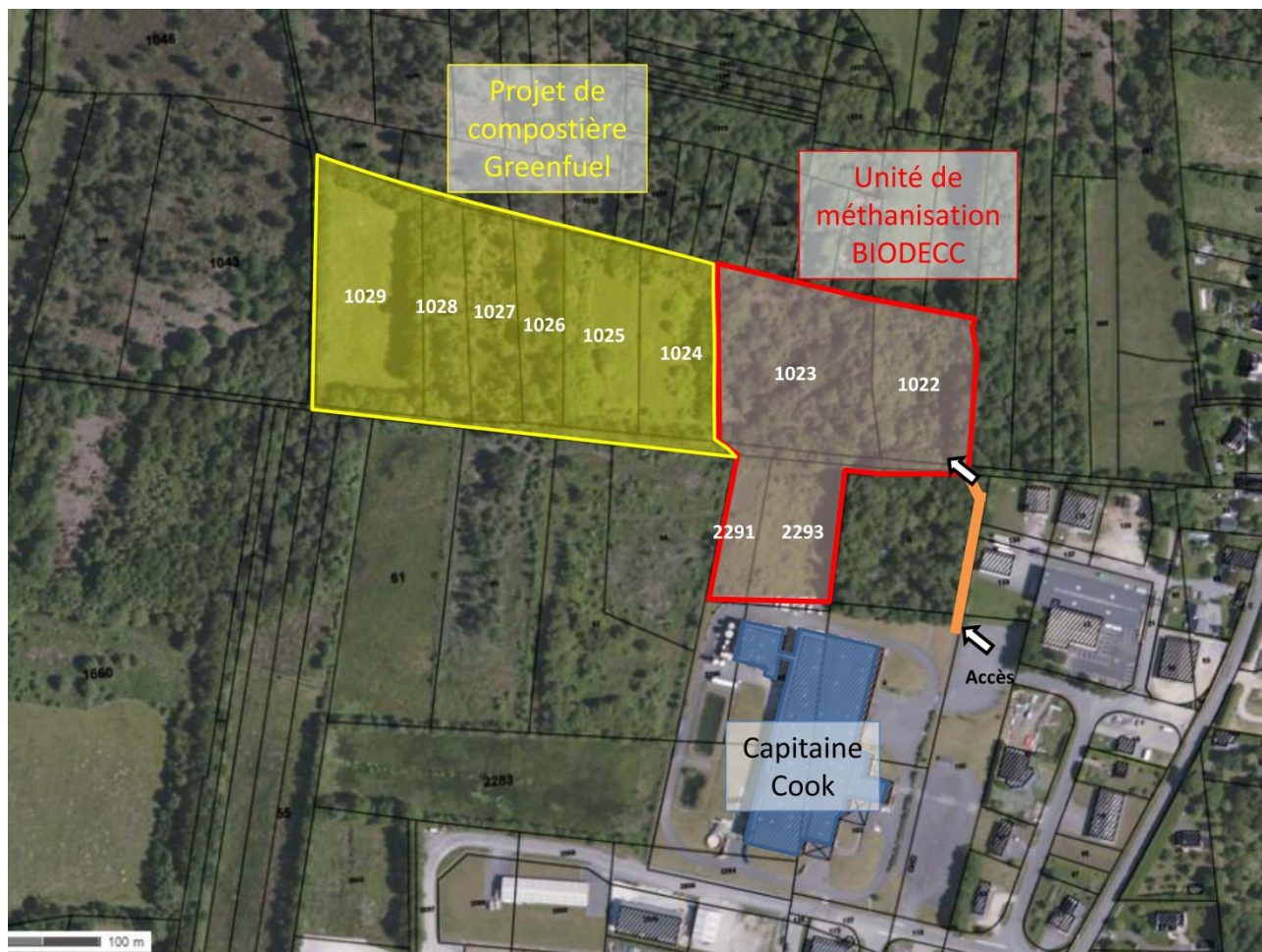
Le PLU prévoit un projet d'accueil d'une zone d'activités dans la continuité de Keranna à l'Ouest. Cette zone était classée en zone NC au POS, zone agricole et en zone 1NAC, zone d'urbanisation à vocation d'activités. Ce nouveau secteur permettra de répondre à l'accueil d'emplois nécessaire pour l'accueil d'une population résidente.

Par ailleurs, un autre secteur a été classé en 1AUi pour l'accueil d'une usine de méthanisation. Ce secteur est en lien avec l'actuelle usine Capitaine Cook. Ce projet va dans le sens d'une politique de développement durable. Cette zone était classée au POS en secteur naturel ND du fait de son caractère boisé. Une orientation d'aménagement et de programmation permet de limiter l'impact paysager en préservant les haies et le bocage existant.

Extrait du PLU, zone 1AUi du bourg

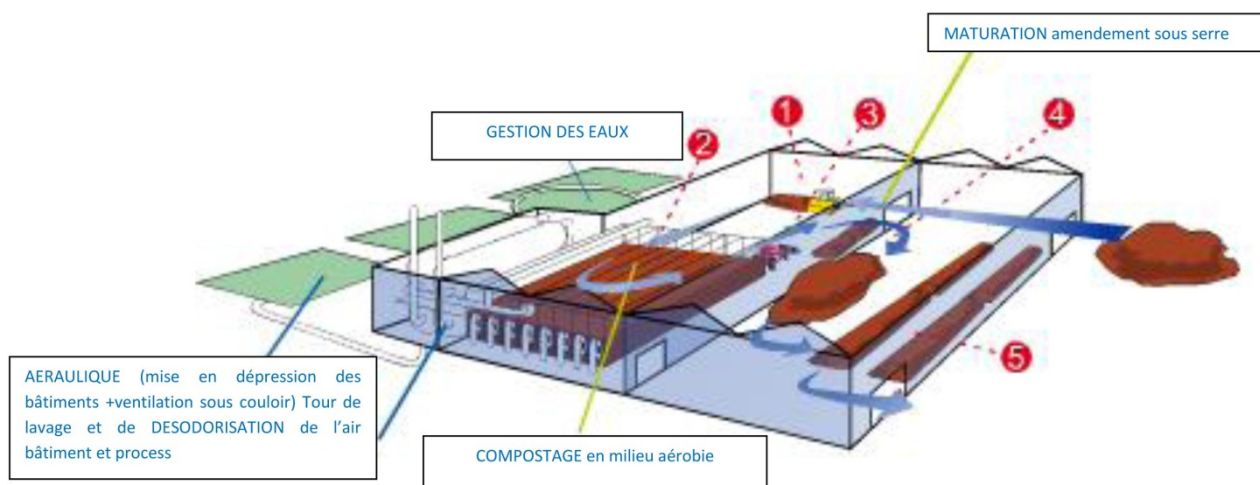


Localisation du projet d'usine de méthanisation et principes



**SCHEMA DE PRINCIPE DU FONCTIONNEMENT D'UNE COMPOSTIERE**

1. Opération automatisée de mélange et de dosage
2. Couloir de fermentation aérobie
3. Opération de transfert des flux
4. Maturation de l'amendement organique sous serre.
5. Qualification de l'amendement organique et préparation de l'expédition.





	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Ces secteurs correspondent aux espaces d'activités.</p> <p>Sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elle s'intègre au bâtiment d'activité,</li> <li>• que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>,</li> </ul> </li> <li>- Les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services si elles sont directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.</li> </ul>	<p>Prévoir une zone strictement destinée à l'accueil d'activités pour favoriser le développement de l'économie locale et maintenir les activités en place. Il s'agit également d'éviter les conflits d'usage avec la zone d'habitat.</p> <p>La loge de gardiennage est autorisée mais largement limitée.</p> <p>La zone est principalement dédiée à l'activité industrielle et artisanale ainsi, les commerces et services ne seront acceptés que sous certaines réserves.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées.</p> <p>Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente, ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.</p>	<p>Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages.</p> <p>Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public en favorisant les accès les moins dangereux.</p> <p>Assurer la fluidité des flux existants et futurs.</p> <p> limiter l'impact visuel et paysager des aires de stockage.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé.	En zone urbaine industrielle, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	<p>Les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.</p> <p>Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.</p> <p>Les constructions à destination d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux zones limitrophes, comptée à l'intérieur de la zone UI et fixée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,</li> <li>- 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.</li> </ul> <p>Pour les autres constructions, lorsque elles ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.</p>	<p> limiter les conflits d'usage.</p> <p>Permettre une certaine densification pour les constructions en dehors des installations classées.</p>
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES.	Permettre de densifier les zones d'activités.

<b>Hauteur maximale (art. 10)</b>	Non réglementé.	Permettre des constructions spécifiques liées aux activités industrielles et/ou artisanales.
<b>Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)</b>	<p>Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés.</p> <p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.</p> <p>Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.</p> <p>50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.</p>	<p>Inciter à préserver les haies végétales en fonction des espèces.</p> <p>Précision des dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.</p> <p>Imposer un seuil d'imperméabilisation afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales.</p>

## Les zones A Urbaniser à vocation de loisirs

### La zone 1AUL

#### Vocation et objectifs des zones

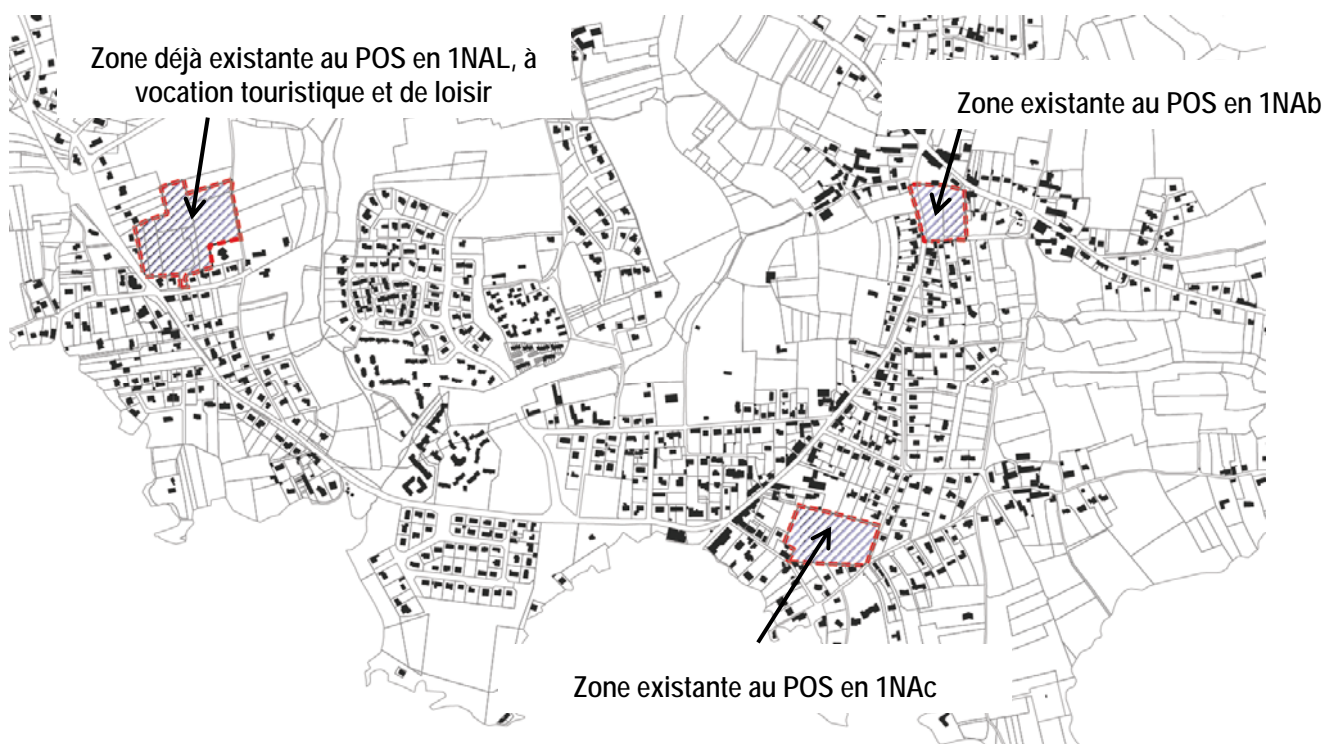
La zone **1AUL** est destinée aux constructions et installations liées aux équipements hôteliers et aux colonies de vacances. Son urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble. Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au dossier de plan local d'urbanisme.

#### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

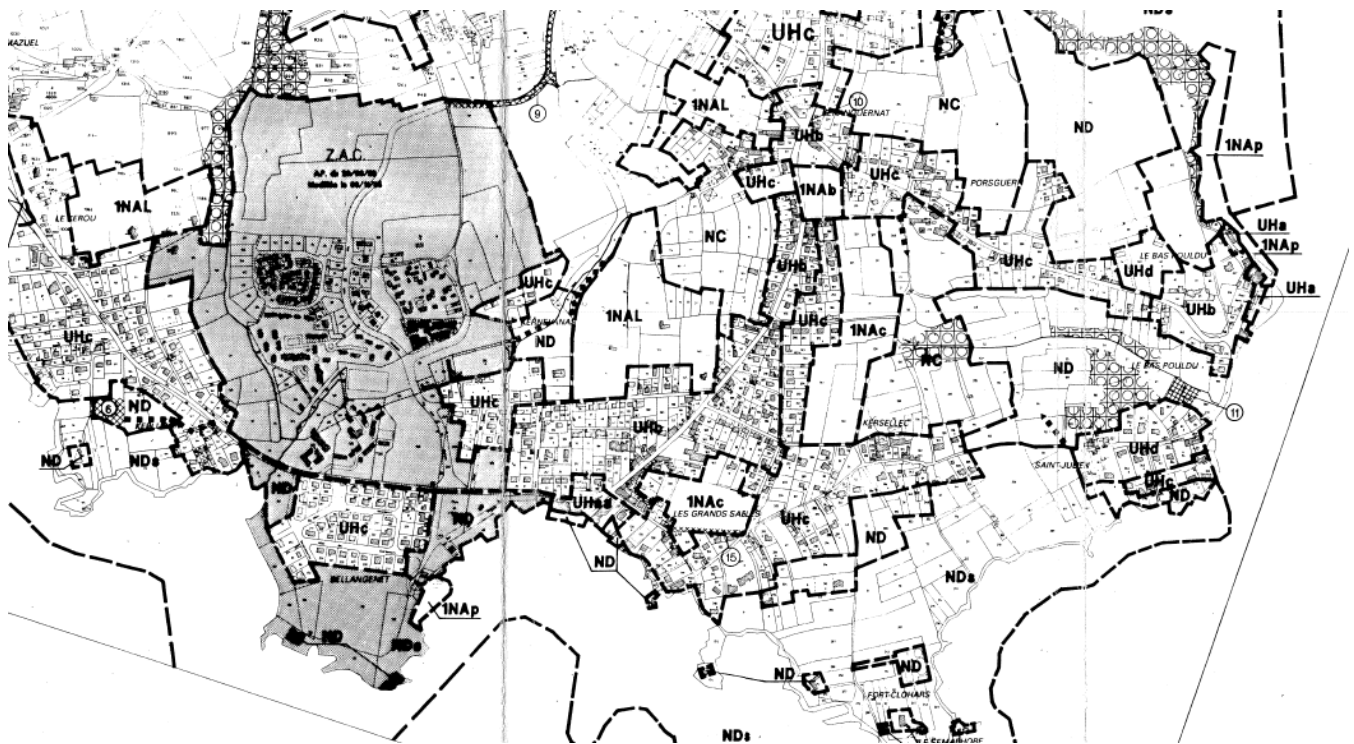
Les zones 1AUL du PLU correspondent à une volonté de renforcer la vocation touristique du Pouldu. 2 secteurs 1AUL correspondent à des colonies de vacances. Elles étaient classées en zone à urbaniser à vocation d'habitat au POS. Une vocation de loisir est plus judicieuse.

La zone 1AUL située près du camping du Kérou était déjà classée au PLU comme zone à urbaniser à vocation de tourisme et de loisirs.

*Extrait du PLU, zones 1AUL au Pouldu*



Extrait du POS, secteur du Pouldu



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Autoriser dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations liées aux équipements hôteliers.</li> <li>- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) sans création de surface de plancher supplémentaire</li> </ul>	<p>Prévoir une zone strictement destinée à l'accueil d'équipements hôteliers et des colonies de vacances.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles aux normes sont autorisées.</p> <p>Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ». Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage doivent être préservés.</p>	<p>Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages.</p> <p>Assurer la fluidité des flux existants et futurs.</p> <p>Prise en compte des déplacements doux.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	La réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas car la zone sera raccordée aux réseaux.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	<p>Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.</p> <p>La marge de recul à respecter par rapport aux limites</p>	Il s'agit de respecter les modes d'implantation du bâti environnant..

	séparatives doit être au moins égale à 2 m.	
<b>Densité maximale</b> (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de CES ni de COS.	Permettre une densification de ces zones.
<b>Hauteur maximale</b> (art. 10)	Secteur 1AUL : Non réglementé.	1AUL : Permettre une hauteur qui corresponde aux spécificités des constructions à vocation hôtelières.
<b>Aspects extérieurs et espaces libres</b> (art. 11 et 13)	<p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.</p> <p>Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.</p> <p>50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.</p>	<p>Précision apportée par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.</p> <p>Imposer un seuil d'imperméabilisation afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales</p>

## Les zones A Urbaniser à vocation d'équipements

### La zone 1AUE

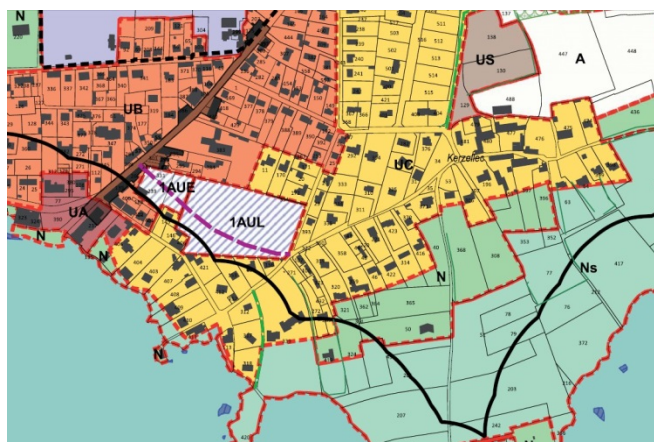
Localisation de la zone 1AUE du PLU

#### Vocation et délimitation de la zone

La zone **1AUE** est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Son urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au dossier de plan local d'urbanisme.



#### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Ce secteur inséré au sein de la trame urbaine du Pouldu est destiné à l'accueil du musée du Pouldu.

Ils étaient classés en zone 1NAC au POS. Un secteur spécifique est nécessaire pour éviter la construction du secteur à d'autres fins.

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	N'autoriser que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Permet de limiter de manière restrictive les occupations et utilisations du sol autorisées afin de permettre les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires. Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 4 places de stationnement automobile. Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».	Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public en favorisant les accès les moins dangereux. Assurer la fluidité des flux existants et futurs. Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que la protection de l'environnement et la préservation des paysages. Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. Prise en compte de la problématique « transport » et de la notion de développement durable en encourageant l'usage des modes de transports doux.
Superficie des terrains (art. 5)	Non réglementé	En zone urbaine centrale, dense, desservie par l'ensemble des réseaux et voiries divers, la réglementation de la superficie minimale des terrains ne se justifie pas.

<b>Implantations</b> (art. 6, 7 et 8)	Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies. Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit en observant une marge de recul de 2m.	Maintien des règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique du Pouldu.
<b>Densité maximale</b> (art. 9 et 14)	Il n'est pas fixé de COS ni de CES.	Le caractère central et dense de la zone ne justifie pas la définition d'une densité maximale.
<b>Hauteur maximale</b> (art. 10)	La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 11 mètres au point le plus haut, hors cheminée et superstructure	Il s'agit de respecter la hauteur générale du Pouldu et des constructions avoisinantes.
<b>Aspects extérieurs et espaces libres</b> (art. 11 et 13)	Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés. Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal. Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %. 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.	Inciter à préserver les haies végétales en fonction des espèces. Précisions apportées dans les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager. Prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

### 3.3. LES ZONES AGRICOLES OU ZONES A

*Les zones agricoles, ou zones A, correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).*

## La zone A, zone de pérennisation de l'espace agricole et son secteur Azh

### Vocation et objectifs des zones

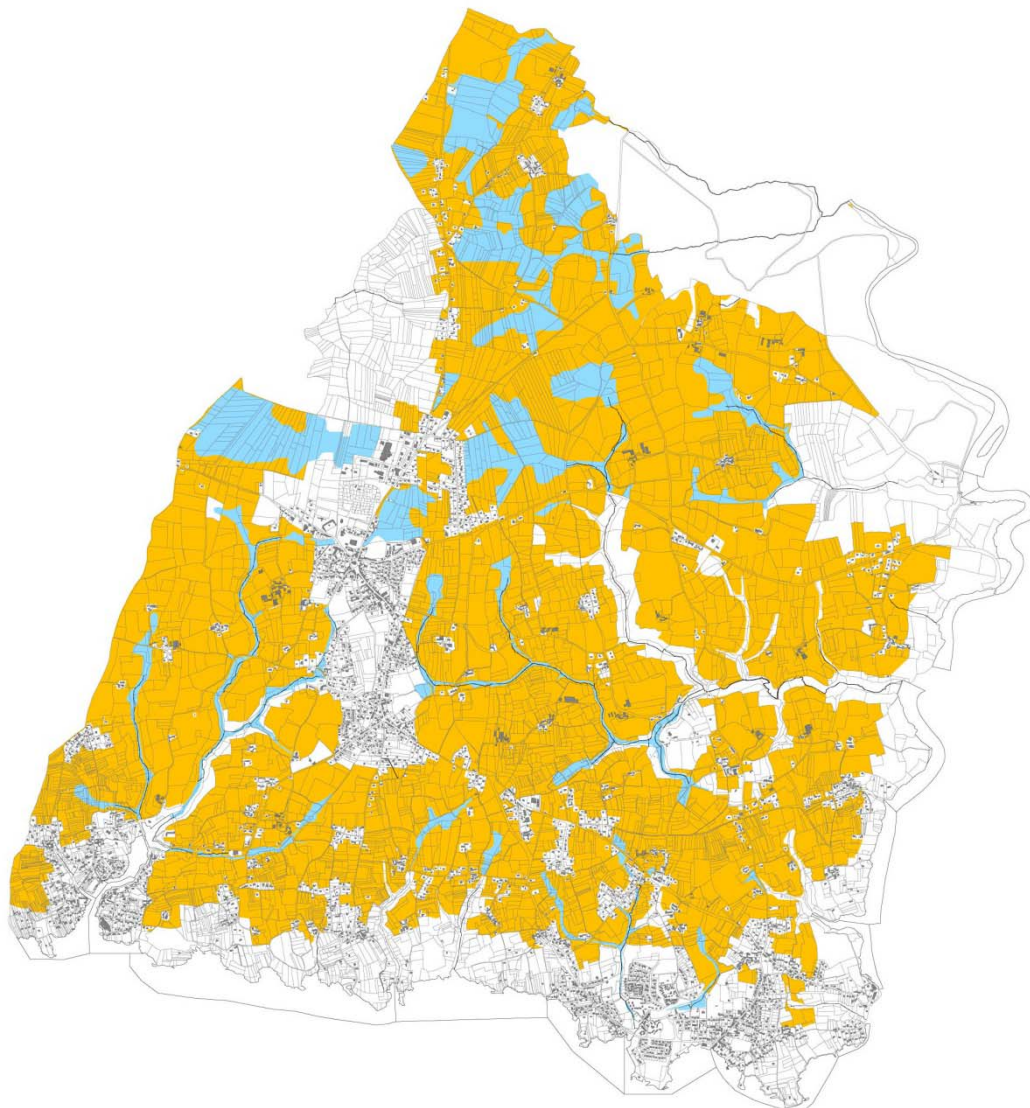
La zone **A** est destinée aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend un sous-secteur **Azh** qui délimite les zones agricoles humides recensées sur le territoire communal. Dans ces zones, toute construction, installation ou extension de construction existante, et tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont strictement interdits.

### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

La zone agricole est scindée en 2 du fait de la présence des zones humides.

La superficie du POS au PLU des zones agricoles a été augmentée de près de 17ha ce qui manifeste la volonté de préservation des espaces agricoles.





	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;</p> <p>Les éoliennes de moins de 12m de haut ;</p> <p>Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage, dans le cadre de projets d'intérêts généraux ;</p> <p>Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.</p> <p>En secteur Azh, sont interdits : Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide.</p>	<p>Permettre le développement des activités agricoles et des équipements liés aux réseaux.</p> <p>La zone Azh est avant tout une zone de protection stricte des zones humides.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Desserte et accès suffisants, raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement (lorsqu'il existe), et prise en compte de la gestion des eaux pluviales obligatoires.</p> <p>Incitation pour l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.</p> <p>Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être souterrains sur les emprises privées.</p> <p>Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.</p>	<p>Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que la sécurité sur les voies publiques.</p> <p>Inciter sous forme de préconisation à l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.</p>
Superficie des terrains (art. 5)	<p>En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.</p>	<p>Assurer les conditions sanitaires en matière d'épuration des eaux usées et de protection du milieu naturel.</p>
Implantations (art. 6, 7 et 8)	<p>Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport aux voies et emprises des voies publiques.</p> <p>Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m.</p>	<p>Limiter les conflits d'usage.</p> <p>Permettre l'optimisation des parcelles longilignes.</p>
Densité maximale (art. 9 et 14)	<p>Il n'est pas fixé de COS ni de CES</p>	<p>Ne pas porter de contraintes supplémentaires au monde agricole.</p>
Hauteur maximale (art. 10)	<p>La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) ne peut être supérieure à :</p>	<p>Les constructions doivent respecter la hauteur définie sur le reste de la commune.</p>

	<p>- 8m à l'égout du toit</p> <p>- 12 m au faîtage</p> <p>- 10m à l'acrotère</p> <p>La hauteur des ouvrages techniques liés aux activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.</p>	<p>Permet de ne pas bloquer les projets en milieu agricole.</p>
<p>Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)</p>	<p>Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés.</p> <p>Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti.</p> <p>Les constructions, installations, dépôts et stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments d'exploitations doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées (variétés décrites à l'annexe n°4).</p>	<p>Inciter à préserver les haies végétales en fonction des espèces.</p> <p>Précisions apportées par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.</p> <p>Eviter l'impact paysager des constructions à usage agricole.</p>

### 3.4. LES ZONES NATURELLES OU ZONES N

*Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de 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 (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à 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 » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).*

## A – Les zones N, Ns, Nsm, Nmo et Nzh

### Vocation et objectifs des zones

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone comprend différents secteurs particuliers :

- Ns (Nsm sur la partie maritime) délimitant au titre de la loi littoral du 3 janvier 1986, les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme)
- Nzh, délimitant les zones humides recensées sur le territoire communal.
- Nmo, correspondant aux zones de mouillages autorisées sur le DPM.

### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Le secteur anciennement classé en NDs au POS a été scindé en différents secteurs :

- un secteur Nsm qui correspond aux espaces remarquables maritimes
- un secteur Nmo dédié aux mouillages autorisés dans la zone

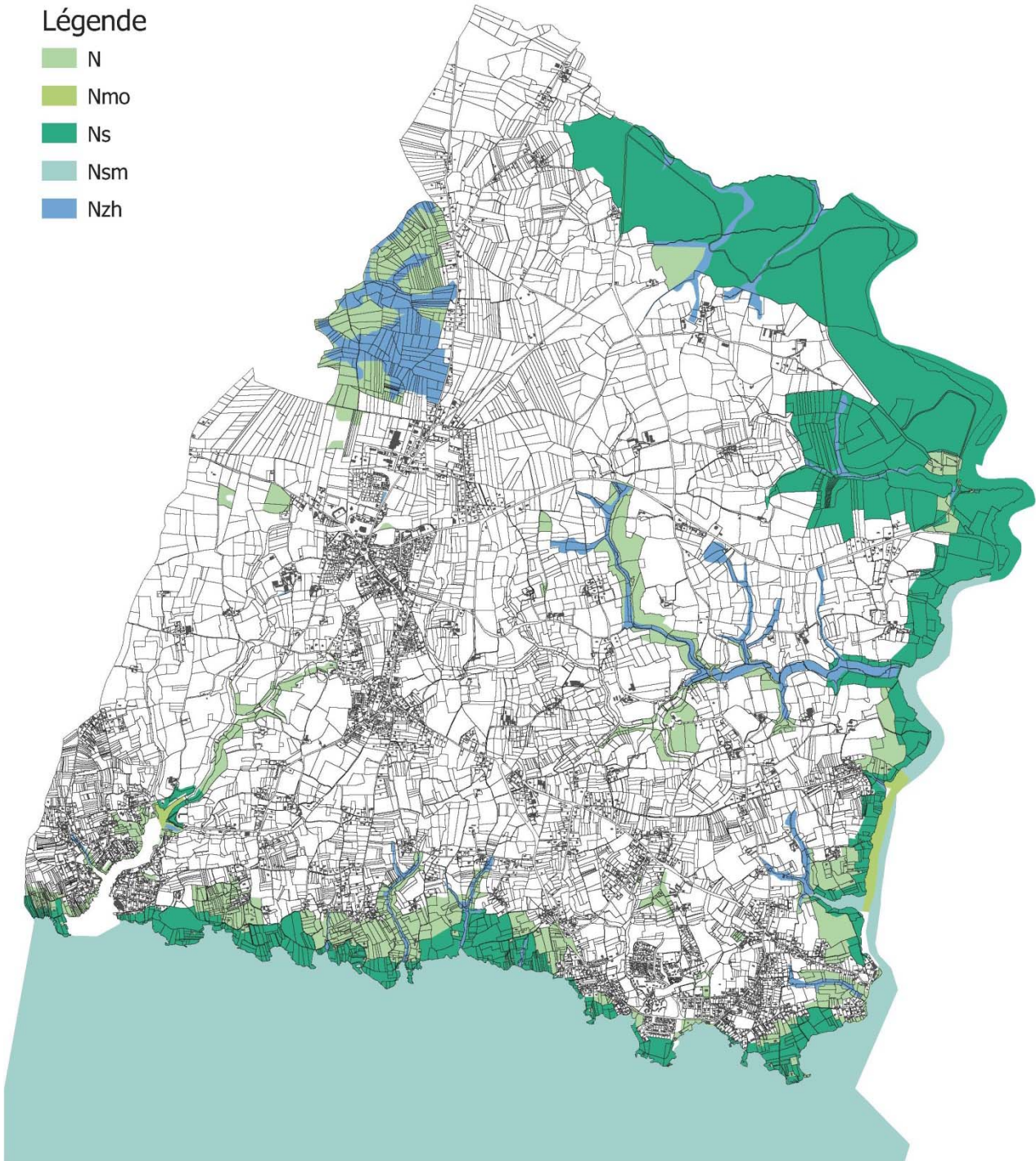
Ces secteurs de protections identifient plus précisément la vocation de la zone tout en la protégeant strictement.

Le secteur Nzh est une nouveauté par rapport au POS. Il traduit la volonté de préservation des zones humides recensées sur le territoire en zone naturelle. Le règlement est ainsi adapté au niveau de protection des zones humides.

*Localisation des zones N, Ns, Nsm, Nmo et Nzh*

Légende

- N
- Nmo
- Ns
- Nsm
- Nzh



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	Les zones N, Nzh et Ns, Nsm et Nmo constituent un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui les composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement de certaines constructions existantes.	Préserver strictement les milieux remarquables de la commune en restreignant les possibilités de construction et d'aménagement de l'existant.
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome.  Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les aires de stationnement sont aménagées de sorte qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées. Elles doivent être paysagers.  Les cheminements piétonniers inscrits au plan de zonage doivent être préservés.	Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux.  Intégrer les stationnements nécessaires, de manière à conserver le caractère naturel de la zone. Respecter le caractère naturel de la zone.  Développer les cheminements doux.
Superficie des terrains (art. 5)	En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.	Assurer les conditions sanitaires en matière d'épuration des eaux usées et de protection du milieu naturel.
Implantations (art. 6, 7 et 8)	Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises des voies publiques.  Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m.  Le recul est porté à 10m par rapport aux voies et emprises publiques des routes départementales.	Implantation en retrait des voies publiques, des limites séparatives à des fins d'intégration paysagère.  Prendre en compte les éventuels problèmes de sécurité.
Densité maximale (art. 9 et 14)	Il n'est fixé ni COS ni CES	Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans la zone.
Hauteur maximale (art. 10)	Sauf raisons techniques contraires, la hauteur des constructions n'excédera pas 8 mètres au faitage.	Permettre d'intégrer les constructions de manière à conserver le caractère naturel de la zone.
Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.  Les constructions, installations, dépôts et	Précisions apportées par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.

	stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées.	Intégrer au mieux les constructions dans la zone.
--	---	---

## B – Les zones Nh et Nr

### Vocation et objectifs des zones

Ces secteurs correspondent à des entités bâties sur l'espace rural où seules les extensions du bâti existant sont possibles. La compatibilité avec la loi littoral et la préservation des capacités productives agricoles ont été des facteurs déterminants dans la délimitation de chaque hameau/écart.

La distinction entre Nr et Nh correspond aux critères suivants :

- La zone Nh est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes, situées dans la zone rurale et dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.
- La zone Nr est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes, situées dans la zone rurale et en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

Elle comprend un sous-secteur Nra où les activités artisanales et commerciales sont autorisées. Ce sous-secteur correspond aux activités localisées au sein des hameaux. Conformément à la loi littoral, leur développement sera limité.

### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

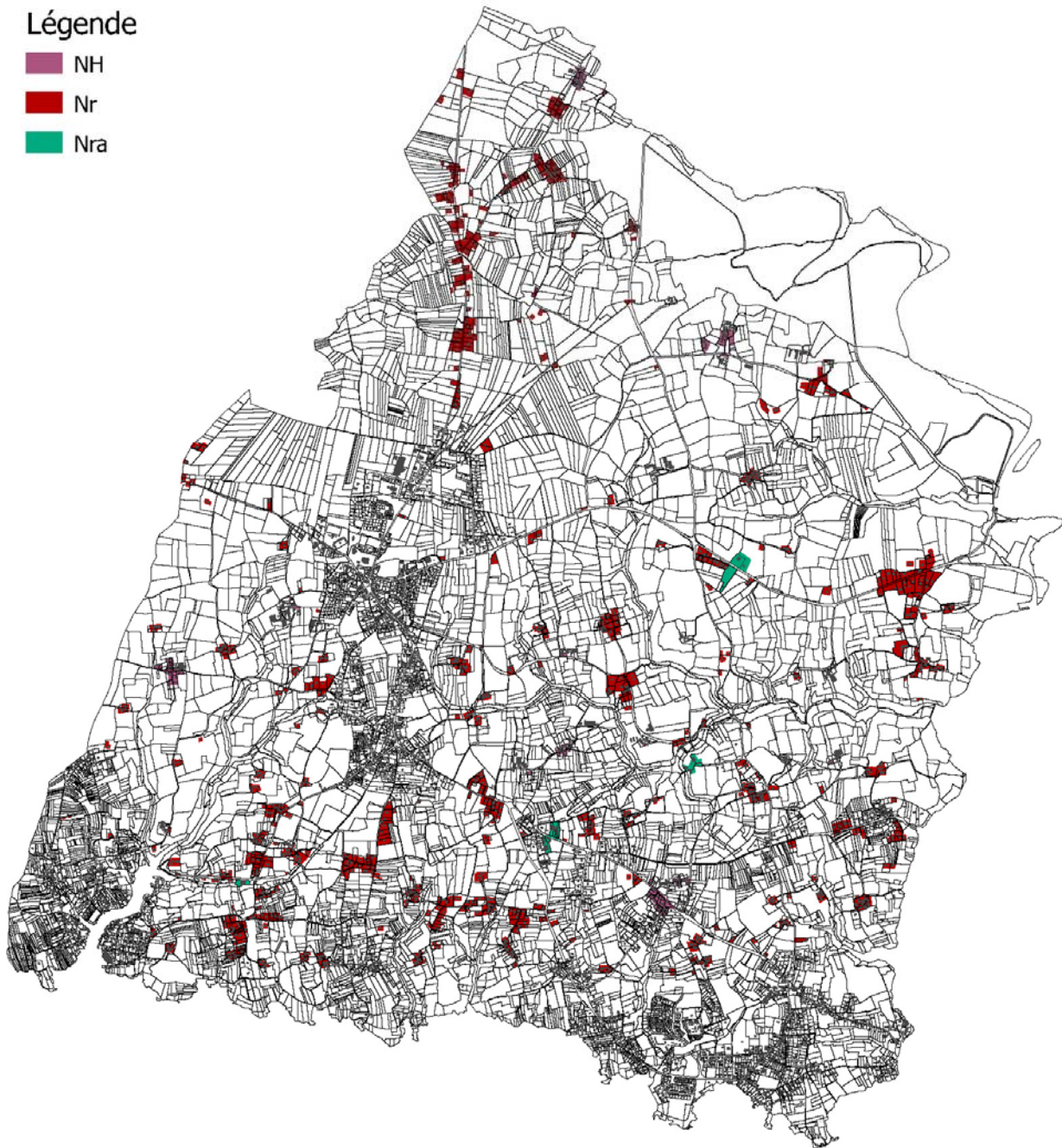
Le POS classait les nombreux hameaux/écarts en zones urbaines UHC pour la majorité accompagné d'une zone 1NAc à urbaniser à proximité. Ces possibilités d'extensions permises au POS ne sont pas compatibles avec la loi littoral. Un travail précis autour de chaque entité rurale a été réalisé afin de limiter leurs extensions.

De même, quelques activités artisanales se sont développées en secteur rural (comme par exemple une pépinière, une ancienne discothèque...) et étaient classées en zone urbaine au POS. Ces secteurs ont été requalifiés en Nra afin de leur permettre uniquement une extension mesurée des bâtiments existants.

*Localisation des zones NH, Nr, et Nra du PLU*

Légende

- NH
- Nr
- Nra

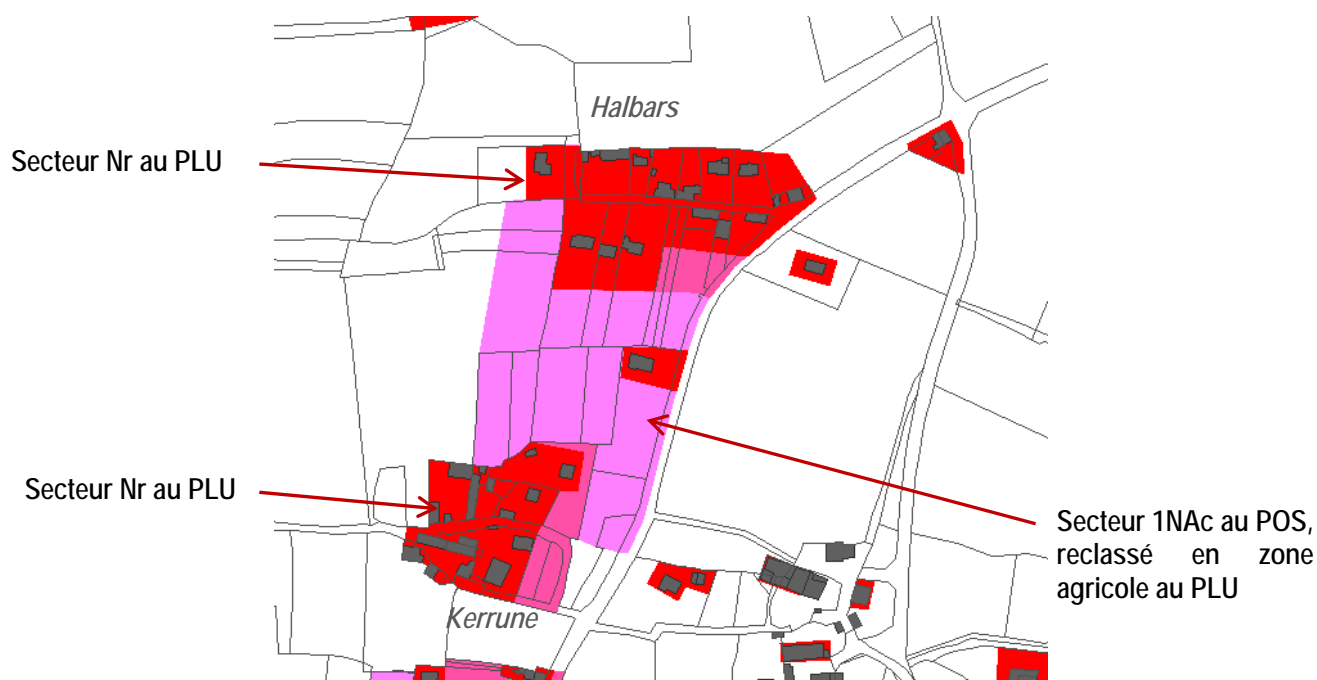




## Evolution des hameaux de petite taille du POS au PLU

Pour illustrer la prise en compte notamment de l'application de la loi littoral, prenons comme exemple les hameaux de Halbars et de Kerrune. Au POS les entités urbanisées étaient classées en zone UHc et reliées entre elles par une zone 1NAc, zone à urbaniser à court terme. Ces entités n'étant pas considérées comme des agglomérations ou villages (au sens de la loi littoral), leur extension est donc interdite.

Ainsi, le PLU a reclassé les parties urbanisées en zone Nr ou seules les extensions mesurées des constructions existantes seront autorisées. Toutes les zones classées au POS en 1NAc en continuité des hameaux (et non construites depuis le POS) ont été reclassées en zone agricole ou naturelle.



	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Extensions, restaurations et changements de destination des habitations existantes de façon mesurée.</p> <p>Limitation plus forte pour le secteur Nh.</p> <p>Le secteur Nra permet les extensions mesurées des bâtiments existants.</p>	<p>Préserver le caractère rural des hameaux / écarts. En application de la loi littoral, ne sont autorisées que les évolutions mesurées des bâtiments existants. L</p> <p>Le secteur Nh, est plus contraint du fait de la présence d'une exploitation agricole en activité à proximité.</p> <p>Le secteur Nra correspond aux activités isolées en milieu agricole. Leur développement est limité.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions</p>	<p>Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public.</p> <p>Assurer la fluidité des flux existants et futurs.</p> <p>Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux.</p>

	autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération. Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Éviter le stationnement sur la voie publique et assurer les conditions de circulation.
<b>Superficie des terrains (art. 5)</b>	En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.	Assurer les conditions sanitaires en matière d'épuration des eaux usées et de protection du milieu naturel.
<b>Implantations (art. 6, 7 et 8)</b>	Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises des voies publiques. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m. Le recul est porté à 10m par rapport aux voies et emprises publiques des routes départementales.	Implantation en retrait des voies publiques, des limites séparatives à des fins d'intégration paysagère.  Prendre en compte les éventuels problèmes de sécurité.
<b>Densité maximale (art. 9 et 14)</b>	Il n'est fixé ni COS ni CES	Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans la zone.
<b>Hauteur maximale (art. 10)</b>	Sauf raisons techniques contraires, la hauteur des constructions n'excèdera pas 8 mètres au faitage.	Permettre d'intégrer les constructions de manière à conserver le caractère naturel de la zone.
<b>Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)</b>	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.  Les constructions, installations, dépôts et stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées.	Précisions apportées par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.  Intégrer au mieux les constructions dans la zone.

## C – Les zones NL

### Vocation et objectifs des zones

Ces secteurs correspondent à des secteurs naturels spécifiques :

- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping.

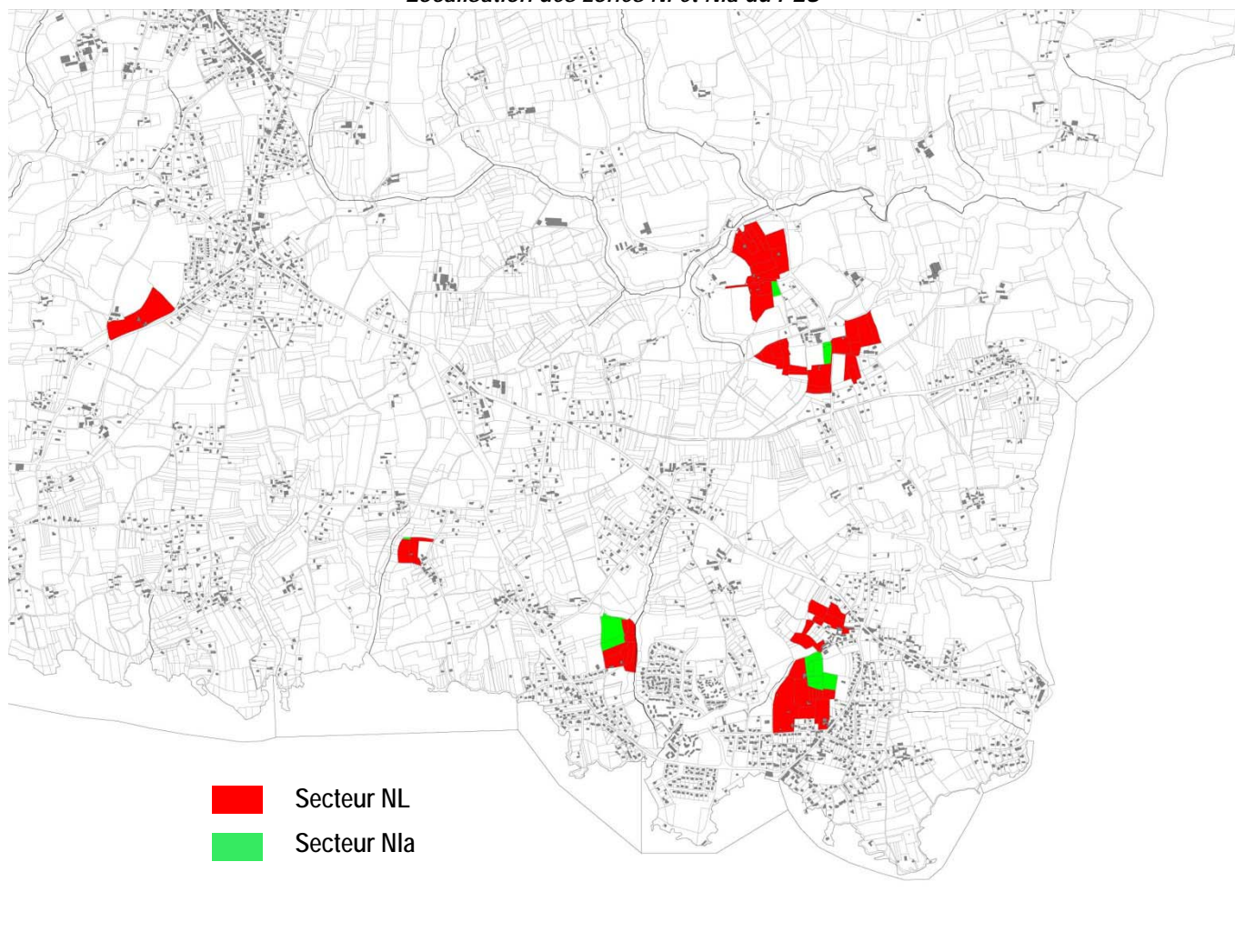
La zone **NLa** est dédiée aux aménagements légers de loisirs à l'intérieur duquel aucune construction ne sera autorisée.

### Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Les campings étaient classés au POS en 1NAL. Ces secteurs situés en zones naturelles, ont été classés en NL et ont été recadrés en fonction des limites du camping. Par exemple sur le secteur du Quinquis, les zones à vocation de camping ont vu leur limites largement réduite au regard des campings existants.

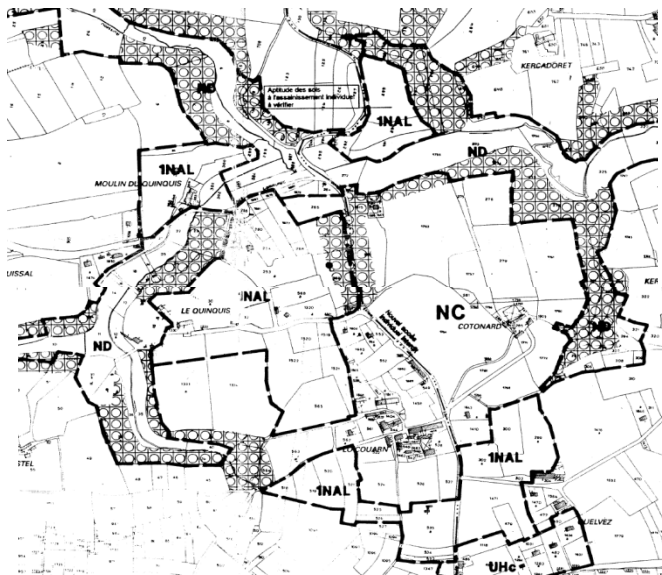
Un sous-secteur NLa identifie des zones liées aux campings mais ne permet que l'aménagement de zone légère de loisir.

*Localisation des zones NI et Nla du PLU*



Secteur du Quinquis, zonage du POS

Secteur du Quinquis, zonage du PLU



- Secteur NL
- Secteur NLa

	Contenu du règlement	Justifications / objectifs recherchés
Vocation (art. 1 et 2)	<p>Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des constructions existantes dans la mesure de 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle soit strictement liées et nécessaires à l'activité de camping ou autres activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau</li> <li>- Le camping et caravanage</li> <li>- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs</li> </ul> <p>En secteur NLa Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers de loisirs liés et nécessaires à l'activité de camping ou autres activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau</li> </ul>	<p>Zone NI : Conserver un usage exclusif à vocation de campings.</p> <p>Zone NLa : conserver le caractère naturel et paysager de la zone.</p>
Voirie, réseaux et stationnement (art. 3, 4 et 12)	<p>Desserte et accès suffisants et raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement obligatoires lorsqu'ils existent. Dans les parties du territoire non desservies, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération.</p>	<p>Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux.</p> <p>Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public.</p> <p>Assurer la fluidité des flux existants et futurs.</p> <p>Éviter le stationnement sur la voie</p>

	Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	publique et assurer des conditions satisfaisantes de circulation.
<b>Superficie des terrains (art. 5)</b>	En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.	Assurer les conditions sanitaires en matière d'épuration des eaux usées et de protection du milieu naturel.
<b>Implantations (art. 6, 7 et 8)</b>	Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises des voies publiques.  Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m.	Implantation en retrait des voies publiques, des limites séparatives à des fins d'intégration paysagère.
<b>Densité maximale (art. 9 et 14)</b>	Il n'est fixé ni COS ni CES	Seules des extensions limitées sont autorisées. Ainsi, cet article n'a pas lieu d'être réglementé.
<b>Hauteur maximale (art. 10)</b>	Sauf raisons techniques contraires, la hauteur des constructions n'excèdera pas 8 mètres au faitage.	Permettre d'intégrer les constructions de manière à conserver le caractère naturel de la zone.
<b>Aspects extérieurs et espaces libres (art. 11 et 13)</b>	Prescriptions garantissant une harmonie générale de l'environnement bâti et végétal.  Les constructions, installations, dépôts et stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées.	Précisions apportées par les dispositions de l'article 11 afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement paysager.  Intégrer au mieux les constructions dans la zone.

## 4. L'identification des éléments particuliers aux documents graphiques

### 4.1. Liste des emplacements réservés (E.R.)

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La liste regroupe l'ensemble des emplacements réservés aux voies (élargissements, carrefours, parkings) et ouvrages publics (équipement, extension de cimetière, digue, bassin d'eaux pluviales), aux installations d'intérêt général et aux espaces verts mentionnés à l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme.

Elle précise leur destination, leur superficie approximative et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

#### BILAN DES EMBLEMENTS RESERVES INSCRITS AU POS

N°	DESTINATION	EMPRISES INDICATIVES OU SUPERFICIE	BENEFICIAIRE	EVOLUTION DU POS AU PLU
1	Amélioration d'un parking public au centre bourg (salle des fêtes)	100 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisé donc supprimé
2	Rectification d'un carrefour à Langlazic	100 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisé donc supprimé
3	Création d'une aire de stationnement	-	Commune	Supprimé au cours d'une ancienne modification du POS
4	Création d'une voie à Beg ar Roz / Kerlagat	1000 m <sup>2</sup>	Commune	Cet emplacement réservé a été remplacé par une intention de voirie.
5	Création d'une aire de stationnement à Kervéo-le-Kerrou	15 000 m <sup>2</sup>	Commune	L'emplacement réservé a été maintenu mais son emprise a été modifiée
6	Création d'une aire de stationnement à Kerluron	3000 m <sup>2</sup>	Commune	Supprimé au cours d'une modification du POS
7	Rectification de voirie à Kervéo	30 m <sup>2</sup>	Commune	Supprimé car il n'apparaît plus utile
8	Rectification de voirie à Kersaliou	200 m <sup>2</sup>	Commune	Supprimé car il n'apparaît plus utile
9	Création de voirie pour désenclaver la ZAC de Kervenass	2500 m <sup>2</sup>	Commune	Modifié selon les préconisations de l'étude déplacement
10	Rectification de voirie à Keranquernat	200 m <sup>2</sup>	Commune	Supprimé
11	Création d'une aire de stationnement au Bas Pouldu	1500 m <sup>2</sup>	Commune	Supprimé
12	Supprimé	-	Commune	Réalisé donc supprimé
13	Rectification de voie et passage	1000 m <sup>2</sup>	Commune	Modifié selon les préconisations

	dans le domaine communal : La Villeneuve			de l'étude déplacement
14	Amélioration de voirie à Kersilven	100 m <sup>2</sup>	Commune	Supprimé
15	Création de voirie aux Grands Sables (Parcelle 355)	1000 m <sup>2</sup>	Commune	Supprimé
16	Amélioration de la sécurité routière à Kergueguen-le-bois (parcelle 142)	50 m <sup>2</sup>	Commune	A conserver
17	Rectification de voirie et amélioration de la sécurité routière (parcelles 9)	200 m <sup>2</sup>	Commune	Supprimé
17bis	Rectification de voirie et amélioration de la sécurité routière (parcelles 55)	100 m <sup>2</sup>	Commune	Supprimé
18	Rectification de voie (rue de Keruster) à Doëlan (parcelles 202, 208 à 212)	150 m <sup>2</sup>	Commune	Supprimé

### Bilan des emplacements réservés inscrits au PLU

N°	DESTINATION PLU	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
<b>EMPLACEMENTS RESERVES DU BOURG DE CLOHARS CARNOËT</b>			
1	Extension du centre de secours, parcelles AD 205 et AD 252 en partie	286 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement d'une desserte au nord du bourg pour la desserte de la future zone d'activités – parcelles G 2605 et G 2567 en partie	977 m <sup>2</sup>	Commune
<b>EMPLACEMENTS RESERVES DU POULDU</b>			
3	Parking du Kérou et sa desserte piétonne – parcelles D 2078, D 565, D 564, D 2340, D 566, D 563 et D 560 et D 1721	1,89 ha	Commune
4	Aménagement d'une entrée/sortie vers le parking de Bellangenêt - parcelle AN 409 en partie	539 m <sup>2</sup>	Commune
5	Création d'une desserte locale (lieu-dit Kersule) – Nord du Pouldu – parcelle AE 333	63 m <sup>2</sup>	Commune
6	Desserte du lotissement à Kerluron – parcelles 263 et 264 en partie	366 m <sup>2</sup>	Commune
<b>EMPLACEMENTS RESERVES DE DOELAN</b>			
7	Rive gauche - Création d'un parking parcelle AP 231 en partie	3325 m <sup>2</sup>	Commune
8	Acquisition d'une voirie non communale à La Grange – parcelles AO 372 et AO 373	178 m <sup>2</sup>	Commune
9	Création d'un parking à l'entrée de Doëlan – parcelle F 55	853 m <sup>2</sup>	Commune
<b>AUTRES EMBLEMENTS</b>			
10	Création d'un parking à Toul Douar – parcelles E 1380	1380 m <sup>2</sup>	Commune
11	Amélioration de la sécurité routière à Kergueguen-le-bois (parcelle A 142 en partie)	43 m <sup>2</sup>	Commune
12	Extension du parking existant lieu-dit Porsmorc (parcelle C 395 en partie)	1590 m <sup>2</sup>	Commune
<b>EMPLACEMENTS RESERVES CHEMINS</b>			
13	Protection du chemin de Saint Germain	700 m <sup>2</sup>	Commune
14	Protection du chemin Du Pont Du	501 m <sup>2</sup>	Commune

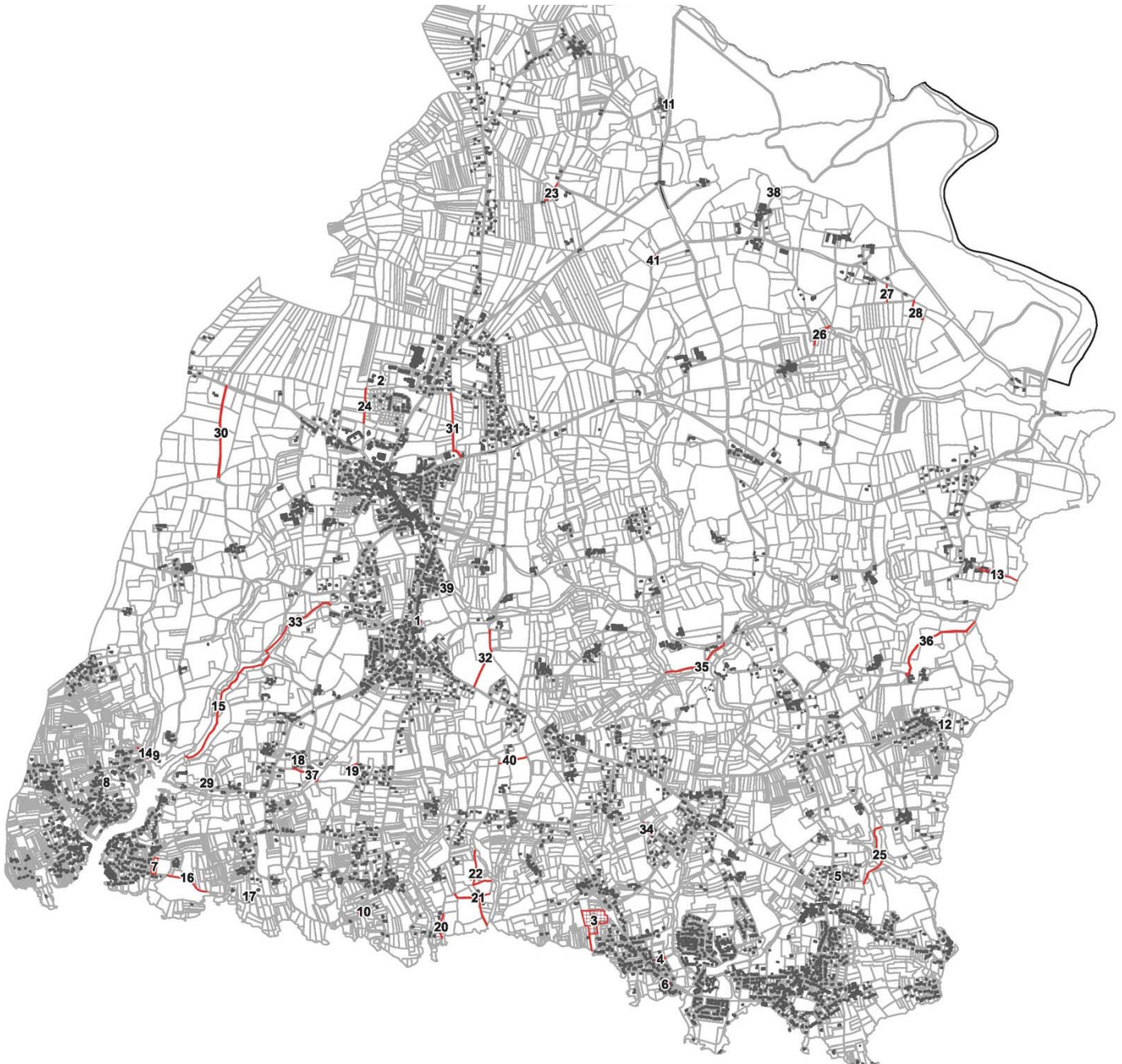
15	Protection du chemin de la Vallée du Sénéchal	5323 m <sup>2</sup>	Commune
16	Protection du chemin de Kercorn	973 m <sup>2</sup>	Commune
17	Passage parcelle 1764 entre deux chemins de randonnée	12m <sup>2</sup>	Commune
18	Connexion entre deux chemins de randonnées à Halbars	163 m <sup>2</sup>	Commune
19	Connexion entre deux chemins de randonnées à Quéon	487 m <sup>2</sup>	Commune
20	Protection du chemin d'accès côtier à Kerlou	972 m <sup>2</sup>	Commune
21	Protection d'un chemin à Manéric	2346 m <sup>2</sup>	Commune
22	Protection du chemin de randonnée à Manéric	11376 m <sup>2</sup>	Commune
23	Connexion entre deux chemins de randonnées à Tromaro	591 m <sup>2</sup>	Commune
24	Connexion entre deux chemins de randonnées à proximité des équipements sportifs	1214 m <sup>2</sup>	Commune
25	Protection et acquisition d'un chemin de randonnée au Nord du Pouldu	2065 m <sup>2</sup>	Commune
26	Interconnexion entre deux chemins de randonnées à l'est de Kerbonalen	1070 m <sup>2</sup>	Commune
27	Protection et acquisition d'un chemin de randonnée passé dans le domaine privé au Petit Garlouet	513 m <sup>2</sup>	Commune
28	Interconnexion entre deux chemins de randonnées au sud du Petit Garlouet	1070 m <sup>2</sup>	Commune
29	Liaison piétonne à Roziou	101 m <sup>2</sup>	Commune
30	Connexion d'un chemin de randonnée jusqu'à la départementale longeant Kersalut	4697 m <sup>2</sup>	Commune
31	Protection d'un chemin de randonnée au nord-est du bourg	2682 m <sup>2</sup>	Commune
32	Protection d'un chemin de randonnée à l'ouest de Kerguilan	1909 m <sup>2</sup>	Commune
33	Protection d'un chemin permettant d'atteindre l'ouest du bourg	1987 m <sup>2</sup>	Commune
34	Liaison piétonne lieu-dit Kersaliou	251 m <sup>2</sup>	Commune
35	Liaison piétonne lieu-dit Kerguissal	2060 m <sup>2</sup>	Commune
36	Liaison piétonne lieu-dit Buzut Bihan	4527 m <sup>2</sup>	Commune
37	Liaison piétonne lieu-dit Kerrune	1181 m <sup>2</sup>	Commune
38	Liaison piétonne lieu-dit Petit Lety	309 m <sup>2</sup>	Commune
39	Liaison piétonne au bourg	209 m <sup>2</sup>	Commune
40	Liaison piétonne au lieu-dit Le Héder	702 m <sup>2</sup>	Commune
41	Liaison piétonne, lieu-dit Petit Kernenez	342 m <sup>2</sup>	Commune

Destinations générales des emplacements réservés	Nombre
Equipements publics et collectifs : extension du centre de secours	1
Aménagement de voirie	6
Création de parkings : - 1 au Pouldu - 2 à Doelan - 1 à Porsach' - 1 à Porsmoric	5



Liaisons piétonnes	29
<b>TOTAL</b>	<b>41</b>

*Localisation des emplacements réservés du PLU*



## 4.2. Éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, etc., à protéger ou à mettre en valeur

Les documents graphiques du règlement du PLU peuvent faire apparaître « les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance des permis de démolir ». Le PLU offre ainsi la faculté de repérer sur les documents graphiques les éléments, qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique.

La notion de paysage permet de recouvrir tant des éléments bâtis que naturels. Il peut s'agir d'éléments de paysage tels que des haies, zones humides, chemins, plantations d'alignement. Ces éléments peuvent être élargis à un plan d'eau, une fontaine, un muret, à un rocher. Par ailleurs, peuvent être identifiés des éléments bâtis soit individualisés, tels que bâtiments, façades, soit regroupés par ensembles homogènes, tels que rues quartiers.

De nombreux bâtiments dotés d'un fort intérêt architectural ont été recensés sur le territoire communal.

Un plan de zonage particulier identifie les éléments du paysage à protéger ou mettre en valeur, à savoir les bâtiments remarquables et les haies.

## 4.3. Les Espaces Proches du Rivage

Étant par leur nature même des espaces attractifs, les espaces proches du rivage supportent une grande partie de la pression foncière qui s'exerce sur les communes littorales. La maîtrise de l'évolution de l'urbanisation sur ces espaces conditionne l'équilibre entre le développement et la protection de l'environnement recherchés, ainsi que le maintien de l'attractivité du territoire, de la diversité et de la mixité des usages. En application de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage peuvent toutefois être autorisées sous réserve de démontrer leur caractère limité.

La notion d'espace proche du rivage a évolué avec la jurisprudence administrative. Le juge administratif prend en considération différents critères pour la définition des espaces proches du rivage et notamment:

- la distance séparant le terrain du rivage de la mer,
- les conséquences à tirer de l'existence ou de l'absence d'une co-visibilité entre le terrain et la mer,
- les caractéristiques de l'espace séparant ces derniers.

La délimitation des Espaces Proches du Rivage figure au plan de zonage en tireté orange.

Le SCOT émet une proposition de délimitation mais cette dernière est à préciser à la parcelle.

Sur la commune de CLOHARS CARNOËT, la prise en compte des critères suivants ont permis de déterminer les espaces proches du rivage :

- La topographie en s'appuyant sur des notions de perceptions ouvertes ou furtives et de visions partagées sans appréciation de distance,
- La nature du milieu en déterminant des espaces à vocation et à identité maritime,
- Les espaces bâtis qui constituent des repères dans le paysage et le plus souvent estompent les paysages situés en arrière-plan,

- Les boisements qui constituent des écrans visuels en sachant que ceux-ci ont un classement qui peut pérenniser les perceptions,
- Les limites du domaine public maritime,
- La présence d'une coupure physique, telle que la route qui forme par endroit une limite franche.

#### **4.4. Tracé et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer**

L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme : Les PLU peuvent 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.

Pour les voies de contournement du Poudu et de Doëlan rive droite, nous proposons d'inscrire au plan de zonage des tracés indicatifs de voirie. Il s'agit d'une possibilité du code de l'urbanisme qui s'avère plus souple que l'emplacement réservé. Etant donné que le tracé de ces voies de contournement n'est à ce jour pas clairement défini, le tracé indicatif de voirie permettra de s'opposer à des demandes de construction et pourra être modifié par la suite.

#### **4.5. Protection des commerces**

Lorsqu'elle statue sur une autorisation d'exploitation commerciale, la commission départementale d'aménagement commercial ne retient plus les critères relatifs au contrôle de la concurrence mais elle se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs.

Les critères d'évaluation sont :

1/ En matière d'aménagement du territoire :

- l'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne
- l'effet du projet sur les flux de transport
- les effets découlant des procédures prévues aux articles L 303-1 du code de la construction et de l'habitation et L 123-11 du code de l'urbanisme

2/ En matière de développement durable

- la qualité environnementale du projet
- son insertion dans les réseaux de transports collectifs.
- Il revient à présent au PLU d'apporter une cohérence entre l'aménagement des zones d'activités et les effets induits sur l'habitat, les déplacements, la mixité urbaine...

Les PLU peuvent désormais « *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* ».

Ainsi, les PLU ont la possibilité de définir au plan de zonage les linéaires commerciaux qui ne pourront pas changer d'affectation. Cela permet de préserver notamment les commerces du centre bourg. Cette disposition peut aller jusqu'à l'exclusion par exemple des commerces au sein d'une zone d'activités artisanale.

De part et d'autre de la rue de Lannevain, et sur une partie de la place du Général de Gaulle, de la rue de Quimperlé et du chemin du Presbytère, le PLU interdira le changement d'affectation des commerces.



Les commerces de la rue des Grands Sables au Pouldu sont également classés au plan de zonage afin d'éviter tout changement de destination.



## 4.6. Les sites archéologiques

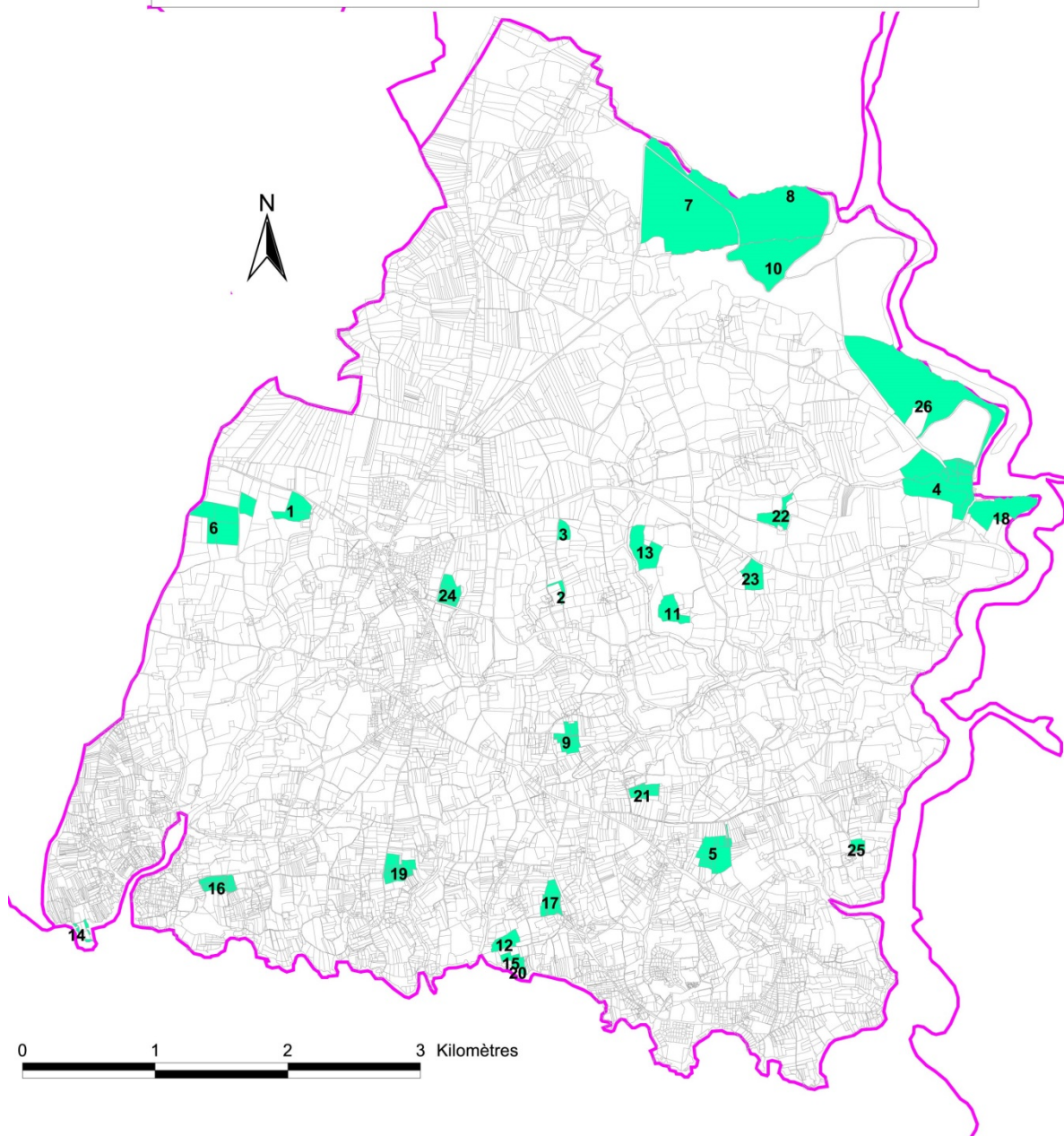
L'ensemble des sites archéologiques de la commune a été identifié au plan de zonage.

Le service régional de l'archéologie demande un classement en zone de protection N pour les sites de type 2. Huit sites sur la commune ont ainsi été classés en zone N.

Liste des sites archéologiques dont le niveau de protection est de 2 :

- Menhir de Hirguer
- Tumulus de Kerloaz
- Pénal
- Abbaye de Saint Maurice
- Kerguelen (enceinte, parcelle A 411)
- Forêt de Carnoet (enceinte, parcelle A 413)
- Kerlouic, allée couverte
- Kergastel, éperon barré

Carte de répartition des zones de protections demandées  
au PLU au titre de l'archéologie pour la commune de CLOHARS-CARNOËT.  
Le 12/02/2013

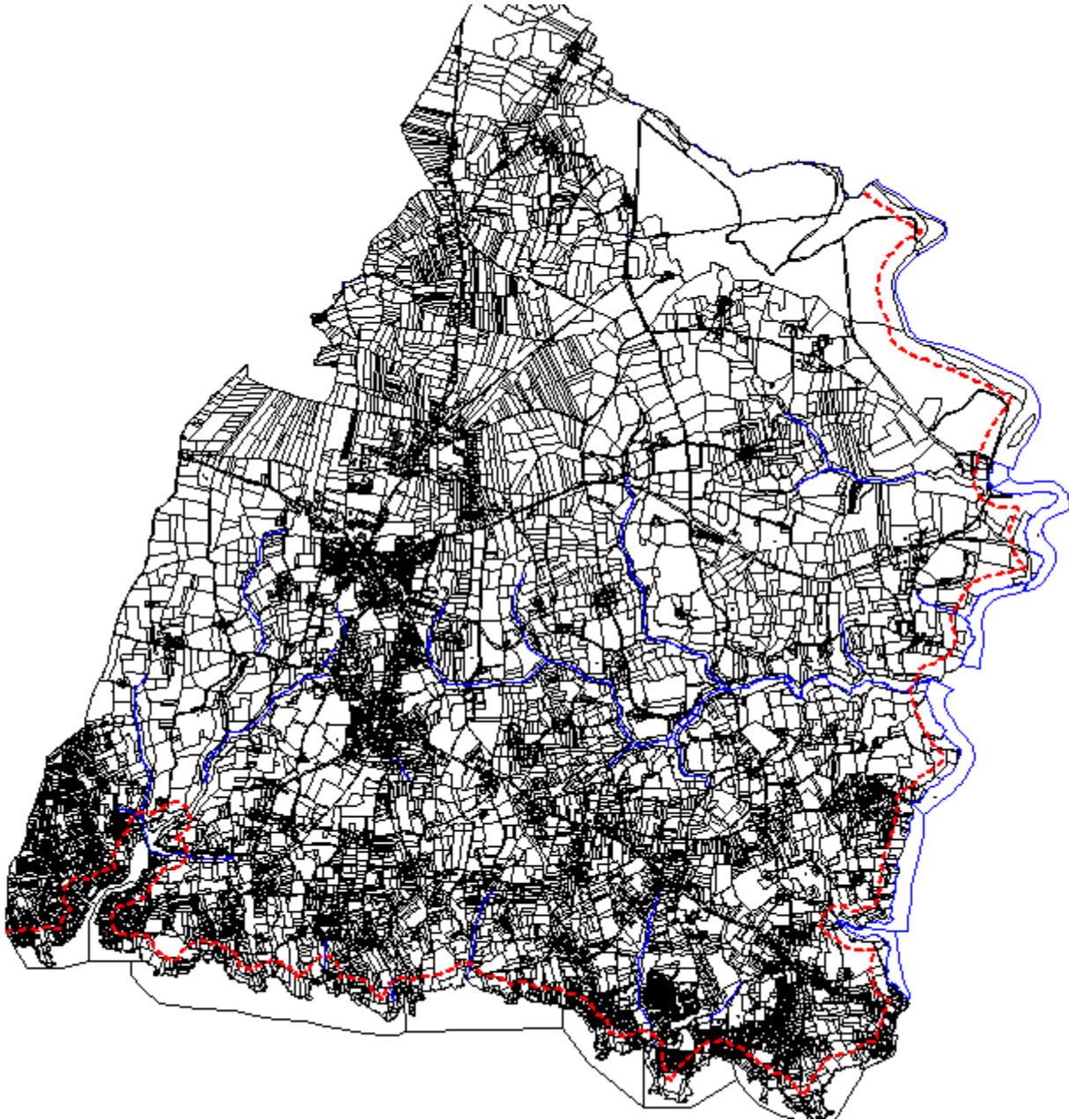


#### 4.7. Limite des 100m d'inconstructibilité

La bande des 100m d'inconstructibilité par rapport à la limite haute du rivage est inscrite au plan de zonage.

##### *Article L 146-4-III - Inconstructibilité de la bande des 100 m*

« En dehors des espaces urbanisés, sont interdites les constructions ou installations dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, sauf pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

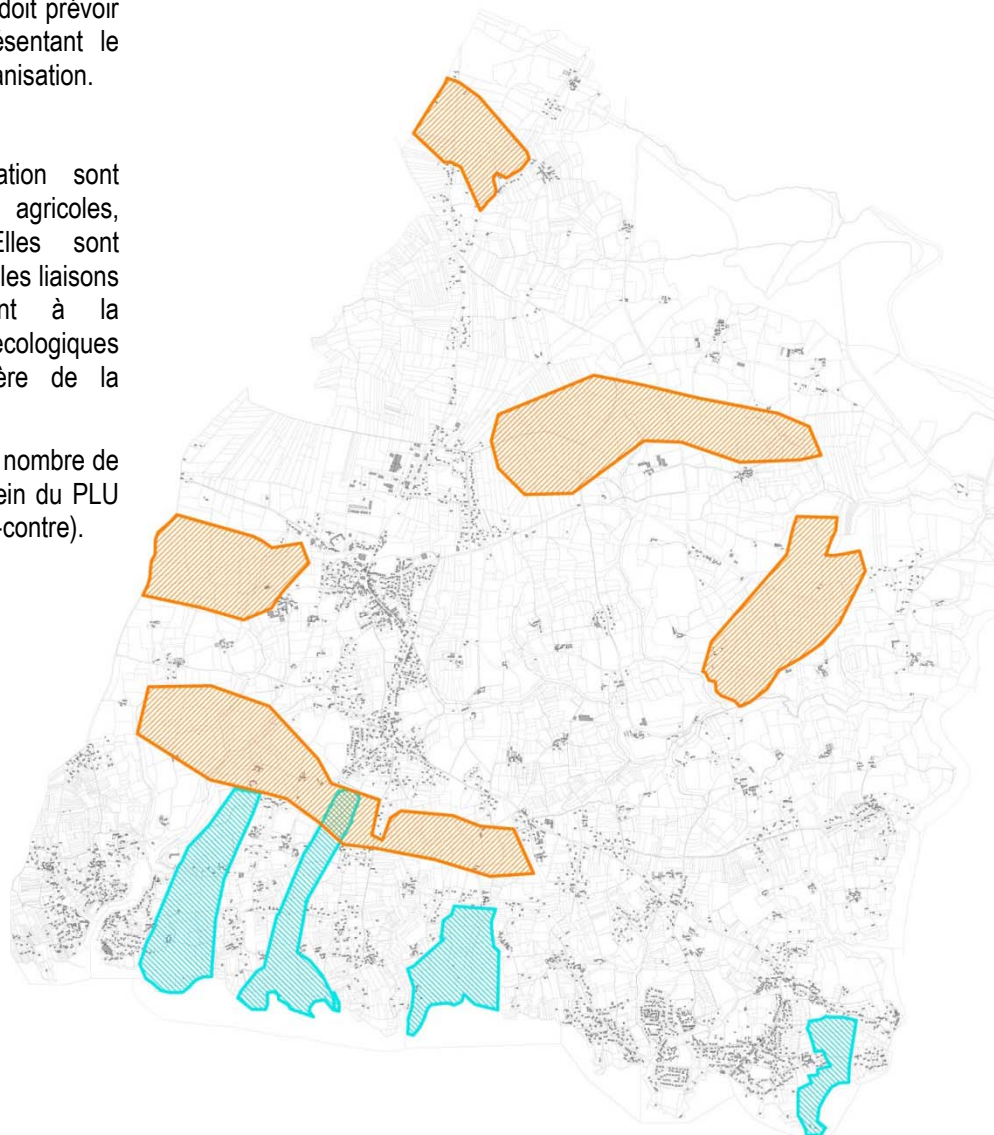


## 4.8. Les coupures d'urbanisation

Le plan local d'urbanisme, doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation.

Ces coupures d'urbanisation sont constituées d'espaces agricoles, naturels ou boisés. Elles sont nécessaires pour maintenir les liaisons naturelles et contribuent à la préservation des corridors écologiques et à la qualité paysagère de la commune.

Le SCOT prévoit un certain nombre de coupures à respecter au sein du PLU (comme l'indique la carte ci-contre).



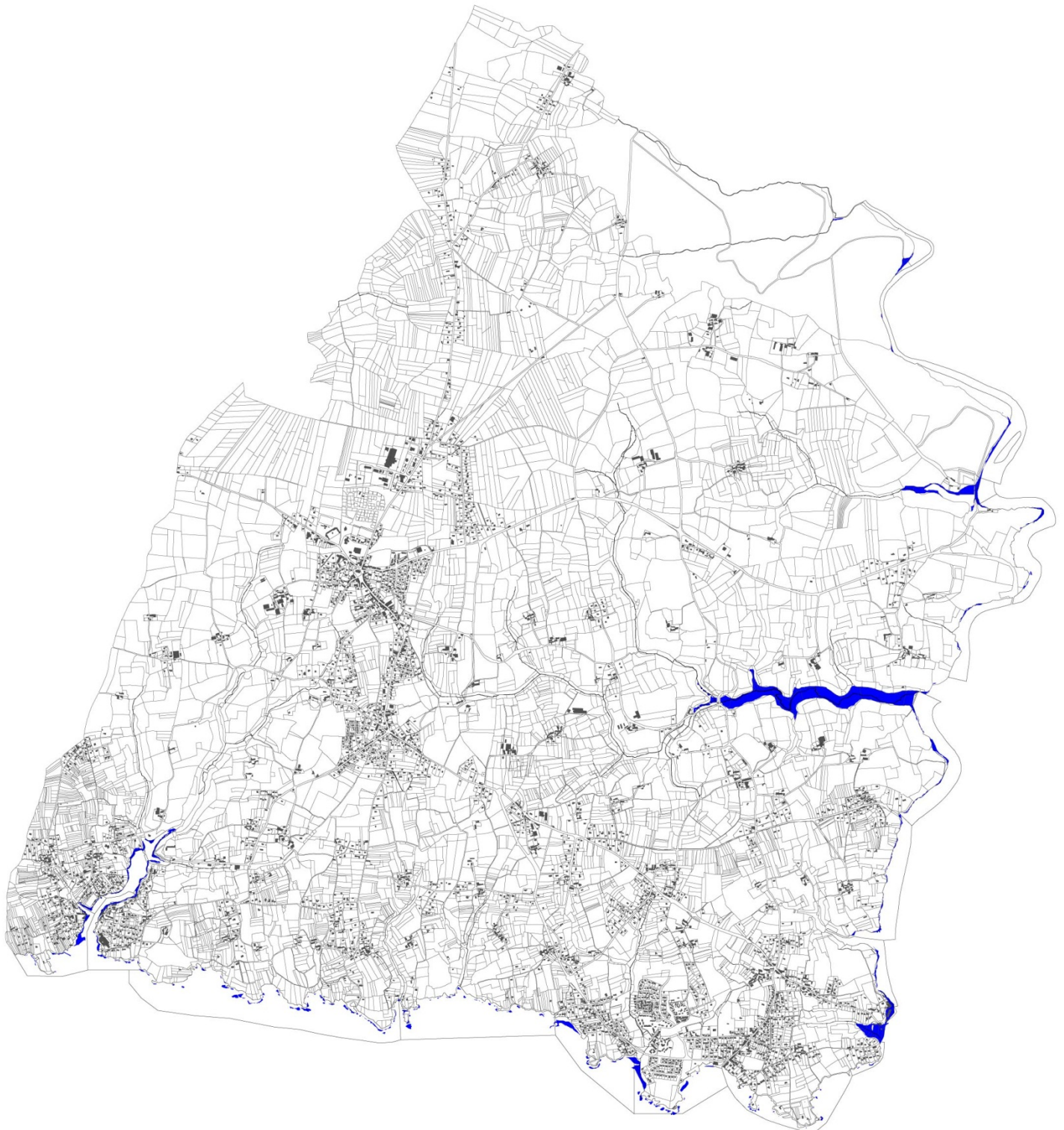
## 4.9. RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Le risque de submersion marine est inscrit au plan de zonage par une trame particulière. Les règlements des zones Ns, Nsm, Nmo, UP, Nz, N, Ub, Nr et A rappellent les prescriptions réglementaires au sein du caractère de la zone :

« Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme). »

Par ailleurs, la circulaire XYNTIA est également annexée au règlement du PLU.

*Risque de submersion marine*





## 4.10. Modification des EBC du POS au PLU

Le POS avait identifié les boisements les plus significatifs. Le PLU s'est attaché à en reprendre la quasi intégralité tout en intégrant une réalité de terrain.

Les grandes unités boisées sont souvent liées à des ensembles plus importants, qui dépassent l'emprise de la commune de Clohars-Carnoët (Forêt domaniale de Carnoët qui s'étend sur la commune de Guidel et de Quimperlé, ou encore le boisement Ouest qui s'étend sur Moëlan-sur-Mer).

Très présents sur l'ensemble du territoire communal, les ensembles boisés sont une composante identitaire forte et récurrente pour Clohars-Carnoët. Davantage concentrés au nord de la commune et longeant le réseau hydrologique communal, leur impact paysager et écologique est primordial.

De qualités inégales, certains d'entre eux ne sont pas classés en Espace Boisé Classé mais une large surface de boisements qualitatifs (de qualité inégale également) est répartie sur la commune. Leur rôle d'intégration paysagère en pourtour urbain ou proche des hameaux et zone d'activités est récurrent. De même, leur rôle écologique à proximité des cours d'eau ou comme refuge pour la faune et flore communales sont à préserver. Cette large superficie consacrée aux Espaces Boisés Classés joue un rôle essentiel dans la trame verte et bleue communale et supra-communale.

Il en résulte une surface d'EBC au PLU d'environ 600,96 ha. La commune de Clohars-Carnoët exprime par cette large protection, un objectif fort de préservation de ses paysages.

Cette volonté s'exprime également au travers de la protection du maillage bocager prévue dans l'élaboration actuelle du paysage de manière à pérenniser le réseau bocager à rôle paysager et écologique important au sein de la trame verte et bleue.

### Evolution des surfaces

	POS	PLU
Superficie des EBC	579 ha	600,96 ha
Bilan	21,96 ha d'EBC supplémentaires du POS au PLU	

Les modifications opérées des EBC du POS au PLU peuvent être détaillées comme suit :

#### *EBC rajoutés au PLU (23,72 ha) :*

- 23,72 ha de boisements existants présentant une importance paysagère et écologique fortes ont été rajoutés au PLU ;

#### *EBC supprimés au PLU (1,76ha):*

- 1,12 ha ont été supprimés du POS par l'actualisation du zonage qui englobait voirie ou bâtiments au sein de l'espace dédié aux EBC.
- 6 440 m<sup>2</sup> ont été supprimés du POS en vue d'un projet d'extension d'une zone d'activités. Il s'agit de la dernière opportunité foncière sur cet espace et permettra de limiter l'étalement de cette zone en périphérie.

**Ce sont ainsi 23,72 ha d'espaces boisés qui seront protégés plus strictement à travers le PLU et 1,76 ha d'espaces boisés classés qui seront supprimés, soit 21,96 ha d'EBC supplémentaires du POS au PLU.**

L'évolution proposée augmente les surfaces en EBC de la surface globale classée en EBC au POS. Cette augmentation vise à renforcer la protection des boisements existants.

L'analyse des boisements existants sur la commune et leur identification au sein du PLU doivent respecter les dispositions de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme :

*« ... Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. »*

Les évolutions des espaces boisés classés du POS au PLU ont ainsi fait l'objet d'un dossier présenté pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNSP) en mai 2012.

Le dossier ainsi que l'avis de la CDNSP sont présentés en annexe du rapport de présentation.

## 5. Récapitulatif de la superficie des zones

### 5.1. Tableau comparatif des superficies du POS au PLU

ZONES POS	SUPERFICIES(ha)	ZONES PLU	SUPERFICIES(ha)
Zones Urbaines		Zones Urbaines	
Uha	9,4	UA	20,62
Uhaa	1	UB	73,19
Uhb	46,9	UC	137,76
Uhba	4,55	UCa	50,45
Uhc	188,78	Ui	13,74
Uhd	8,53	UT	0,91
UI	2,55	Ue	9,94
		US	0,88
		UP	17,62
ZAC	43,73	Uzac	34,70
<i>Total zones U</i>	<i>305,44</i>	<i>Total zones U</i>	<i>359,81</i>
Zones A Urbaniser		Zones A Urbaniser	
1NAb	27,9	1AU	9,52
1NAc	125,65	1AUz	16,65
2NA	20,98	1AUi	16,29
1NAi	23,4	1AUL	4,19
1NAI	41,2	1AUE	0,25
1NAp	2	2AU	6,39
<i>Total zones AU</i>	<i>241,13</i>	<i>Total zones AU</i>	<i>53,29</i>
Zones Agricoles et Naturelles		Zones Agricoles	
NC	2110,7	A	1860,72
		Azh	275,84
<i>Total zones A</i>	<i>2110,7</i>	<i>Total zones A</i>	<i>2136,56</i>
Zones Naturelles		Zones Naturelles	
ND	368,58	N	246,97
NDs	464,15	Ns	514,48
		Nsm	15858,41
		Nmo	9,83
		Nzh	118,53

		NH	7,39
		Nr	105,61
		NL	27,76
		Nla	3,73
<i>Total zones N</i>	<i>832,73</i>	<i>Total zones N</i>	<i>16892,71</i>
<b>TOTAL</b>	<b>3490</b>	<b>TOTAL</b>	<b>19442,37</b>
<b>EBC</b>	<b>579 ha</b>	<b>EBC</b>	<b>600,96 ha</b>

La superficie communale du POS au PLU a évolué du fait que le PLU prend des limites plus larges au sein de l'espace maritime. En effet, un secteur nouveau apparaît du POS au PLU, la zone Nsm, secteur remarquable de l'espace maritime de 15858,41ha. Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, les superficies ont été modifiées, notamment pour la zone Nsm, suite à un réajustement des limites du domaine public maritime.

Par ailleurs, la limite des ports a également été agrandie au sein de l'espace maritime (+17,62ha).

La différence de superficie entre le POS et le PLU de la ZAC provient d'une erreur de calcul du POS qui prenait en compte le lotissement au Sud.

## 5.2. Tableau de synthèse de l'évolution des superficies du POS au PLU

Afin de mieux comparer l'évolution des superficies du POS au PLU, nous avons retiré du tableau ci-dessous les superficies non comptabilisées au sein du POS, à savoir, l'augmentation de la zone UP et la zone Nsm.

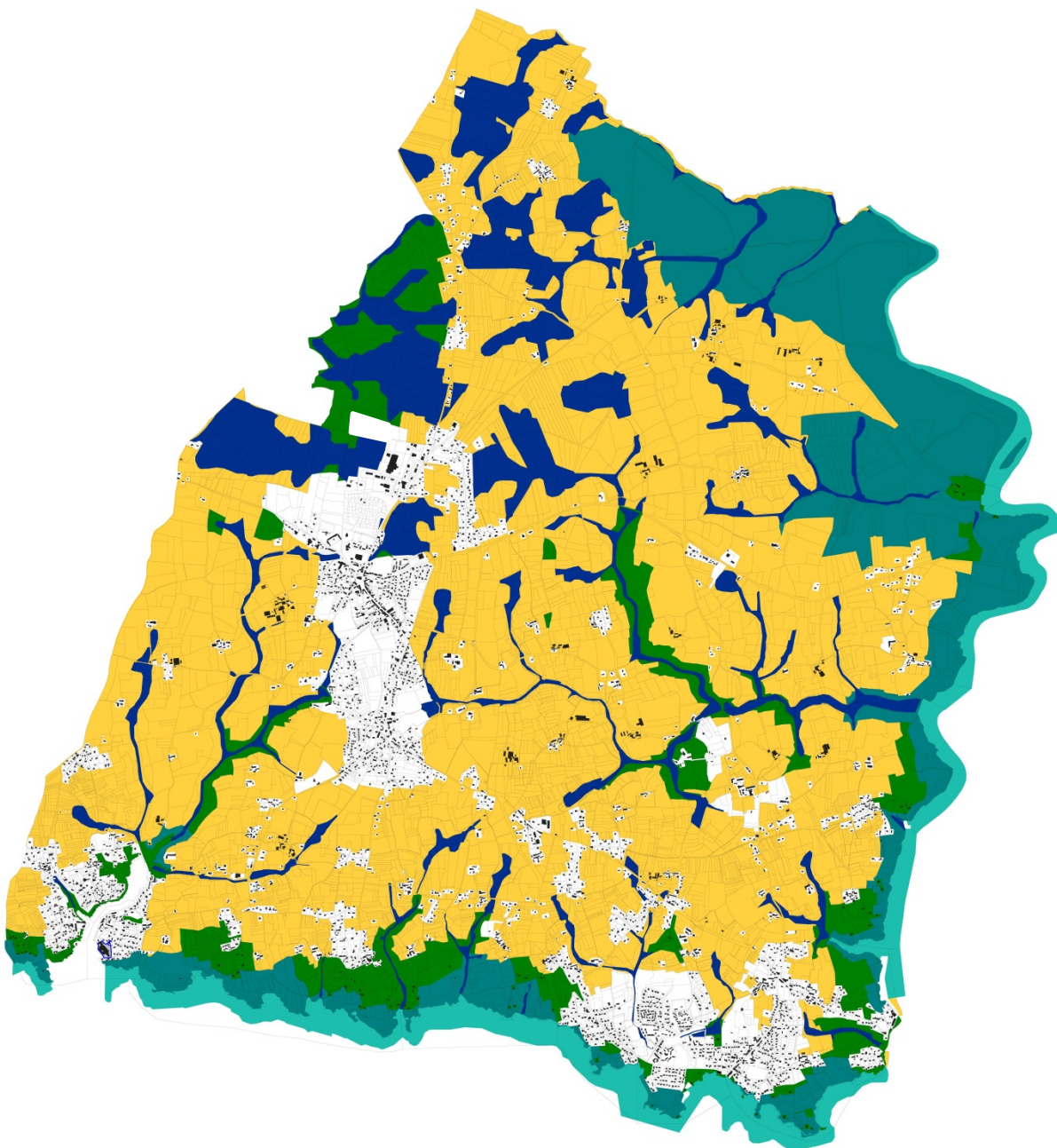
Evolution des superficies du POS au PLU				
Zones POS	Superficies (ha)	Zones PLU	Superficies (ha)	Evolution des superficies du POS au PLU
Zones Urbaines	305,44	Zones Urbaines	342,19 (hors UP supplémentaire)	<b>+ 36,75 ha</b>
Zones A Urbaniser	241,13	Zones A Urbaniser	53,29	<b>-187,84 ha</b>
Zones Agricoles	2110,7	Zones Agricoles	2136,56	<b>+ 25,86</b>
Zones Naturelles	832,73	Zones Naturelles	1034,3 (hors Nsm)	<b>+ 201,57</b>
<i>EBC</i>	<i>579 ha</i>	<i>EBC</i>	<i>600,96 ha</i>	<b>+ 21,96</b>

On s'aperçoit de l'effort considérable qui a été réalisé entre le POS et le PLU de préservation des espaces naturels et agricoles au profit d'une large diminution des zones A Urbaniser (-187,84ha). Les zones N et A ont subi une augmentation de près de 227,43ha largement liée à la prise en compte des zones humides.

### 5.3. Répartition et vocation des surfaces

Les secteurs voués à l'urbanisation représentent 1,5% de la superficie communale.

Zones	Superficies	%
U	359,81	10 %
AU	53,29	1,5 %
A	2136,56	59,6 %
N	1034,3 (hors Nsm)	28,9 %



# PARTIE 4 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET EN LIMITER LES CONSEQUENCES

En fonction de l'article R 123-2-4° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU 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.

## 1. Préambule

---

Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement doit être respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient donc de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les éventuelles mesures compensatoires.

La procédure d'évaluation environnementale prévue par l'ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004 et le décret 2005-608 du 27 mai 2005 s'applique en premier lieu au SCOT dont l'échelle territoriale est plus adaptée pour analyser le choix et les orientations d'aménagement au regard des exigences environnementales.

Le SCOT, à ce jour approuvé, la commune de Clohars-Carnoët évoque dans son document PLU les incidences environnementales prévisibles.

Par ailleurs, les différentes études portant sur le territoire de la commune de Clohars-Carnoët et les conclusions qui en résultent se sont traduites par des servitudes et repères qui ont été intégrés au PLU par des classements et règlements adaptés.

La présence d'une évaluation environnementale accompagnant l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme a permis de placer les enjeux environnementaux au cœur de ce projet.

La présence d'un site Natura 2000 de grande qualité en partie présent sur la commune induit également une évaluation davantage ciblée sur le site et les incidences sur cette dernière.

## 2. Méthodologie utilisée

---

L'évaluation environnementale doit apprécier l'adéquation entre les objectifs et les orientations du PLU et les enjeux environnementaux du territoire. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en oeuvre du PLU, tant positive que négative, en apprécier l'importance et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser.

Les enjeux environnementaux du territoire ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement. C'est en croisant systématiquement chacune des orientations du PADD (et les mesures réglementaires associées) avec ces enjeux que sont identifiées les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement, et que peuvent être proposées des mesures d'accompagnement. Une lecture globale par enjeu des incidences de l'ensemble des orientations permet ensuite de repérer les éventuels effets cumulatifs de plusieurs orientations, voire les incohérences ou effets contradictoires entre orientations.

La précision de l'évaluation des incidences sur l'environnement est fonction de la précision des orientations analysées. Par sa nature même le PLU définit des orientations et des principes d'aménagement, un cadre de référence et de cohérence pour les projets futurs, mais ne vise pas à définir précisément leur contenu. L'évaluation environnementale vise donc à apprécier les incidences prévisibles des orientations et à vérifier que sont établis (ou à proposer) des principes pour leur prise en compte dans la conception ultérieure des projets.

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation. Pour cela, l'évaluation environnementale doit identifier les problématiques et questions qui devront faire l'objet d'un suivi pour permettre cette analyse, et les indicateurs correspondants.

L'objectif n'est pas de mettre en place un suivi exhaustif de l'ensemble des questions environnementales, mais de cibler celles qui constituent des enjeux forts pour le territoire et sur lesquelles la mise en œuvre du PLU est susceptible d'avoir des incidences significatives (positives ou négatives).

Les paragraphes qui suivent présentent pour chacun des enjeux environnementaux :

- les incidences du PLU relativement à l'enjeu considéré : il s'agit à la fois de la contribution positive du PLU à la prise en compte de l'enjeu, et des incidences négatives prévisibles,
- les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives,
- des propositions d'indicateurs de suivi.

### 3. Prise en compte de l'environnement

---



### 3.1 Milieux naturels et espaces verts

Plusieurs orientations du projet communal visent directement à la préservation des milieux naturels et des espaces verts :

- La préservation des zones humides par un classement en zones Nzh et Azh
- L'augmentation des superficies naturelles et agricoles du POS au PLU
- La préservation des talus et des haies par l'application de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme sur la base d'un inventaire réalisé spécifiquement
- La diminution des zones constructibles du POS au PLU et une préservation des hameaux (seules des extensions seront autorisées)
- L'augmentation des superficies des EBC

#### Milieux Naturels et espaces verts

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zones 1AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place</li> <li>-ruissellement plus important</li> <li>-pollution provisoire des eaux de ruissellement</li> <li>-gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet</li> <li>-poussière présente lors des déplacements des engins</li> <li>-augmentation de rejet de gaz à effet de serre</li> <li>-tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-diminution des surfaces non bâties</li> <li>- diminution des surfaces perméabilisées</li> <li>- déplacement augmenté au quotidien</li> <li>-gêne pour la faune alentours</li> <li>- augmentation de la production de déchet</li> <li>-augmentation de rejet de gaz à effet de serre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.</li> <li>- 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.</li> <li>- l'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet</li> <li>-les surfaces de stationnement doivent être paysagées</li> <li>-respect des orientations d'aménagement et de programmation dans la conservation des haies</li> <li>-respect des orientations d'aménagement et de programmation dans l'organisation urbaine et mutualisation des espaces dédiés au stationnement</li> <li>-proposition d'une listes végétales spécifiques pour les plantations au sein des zones 1AU et en accord avec les espèces présentes sur la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Bilan « Surfaces artificialisées/an »</li> <li>-Evaluation et bilan des permis de construire délivrés avec les objectifs de croissance de la commune</li> </ul>	Service Urbanisme de la commune
Zone 2AU (son ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place</li> <li>-ruissellement plus important</li> <li>-pollution provisoire des eaux de ruissellement</li> <li>-gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet</li> <li>-poussière présente lors des déplacements des engins</li> <li>-augmentation de rejet de gaz à effet de serre</li> <li>- tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-diminution des surfaces non bâties</li> <li>- diminution des surfaces perméabilisées</li> <li>-gêne pour la faune alentours</li> <li>- déplacement augmenté au quotidien</li> <li>- augmentation de la production de déchet</li> <li>-augmentation de rejet de gaz à effet de serre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-proposition d'une listes végétales spécifiques pour les plantations au sein des zones 2AU et en accord avec les espèces présentes sur la commune</li> <li>-zonage permettant la préservation des haies au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indicateurs de suivi à partir de leur ouverture à l'urbanisation suite à une modification du PLU :</li> <li>-Bilan « Surfaces artificialisées/an »</li> <li>-Evaluation et bilan des permis de construire délivrés avec les objectifs de croissance de la commune</li> </ul>	Service Urbanisme de la commune
ZAC du Haut des Sénéchal	<ul style="list-style-type: none"> <li>-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place</li> <li>-ruissellement plus important</li> <li>-pollution provisoire des eaux de ruissellement</li> <li>-gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet</li> <li>-poussière présente lors des déplacements des</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- disparition de chemin creux avec la végétation associée</li> <li>- diminution des surfaces non bâties</li> <li>- diminution des surfaces perméabilisées</li> <li>- déplacement augmenté au quotidien</li> <li>- augmentation de la production de déchet</li> <li>-augmentation de rejet de gaz à effet de serre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.</li> <li>- 50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.</li> <li>- l'utilisation de revêtements perméables permettant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Bilan « Surfaces artificialisées/an »</li> <li>-Evaluation et bilan des permis de construire délivrés avec les objectifs de croissance de la commune</li> </ul>	Service Urbanisme de la commune

	engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins	-gêne pour la faune alentours	l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet -les surfaces de stationnement doivent être paysagées -respect des orientations d'aménagement et de programmation dans la conservation des haies -respect des orientations d'aménagement et de programmation dans l'organisation urbaine et mutualisation des espaces dédiés au stationnement -proposition d'une listes végétales spécifiques pour les plantations au sein des zones 1AU et en accord avec les espèces présentent sur la commune		
Usine de méthanisation	-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins	-bruit généré par l'activité -déplacements générés par le transport des matières -diminution des surfaces non bâties -diminution des surfaces perméabilisées	-traitement paysager sur les abords de l'usine à travers les orientations d'aménagement et de programmation -apports et requalification des déchets locaux -installation en zone d'activités éloignée des habitations	-Bilan annuel de la diminution de déchets organiques (eaux usées, boues, déchets agricoles...) -Bilan annuel de la production de gaz produits / énergie utilisée pour la transformation -Bilan annuel de l'économie de rejet de gaz à effet de serre par la méthanisation	Commune  Données à fournir à la commune par l'usine de méthanisation
Zone d'extension de la zone d'activité de Keranna	-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins	-retrait d'une parcelle classée en espace boisé classé -diminution des surfaces non bâties - diminution des surfaces perméabilisées - déplacement augmenté au quotidien -gêne pour la faune alentours - augmentation de la production de déchet -augmentation de rejet de gaz à effet de serre -risque de pollution des eaux de ruissellement	-Augmentation significative des espaces boisés classés en compensation notamment pour la préservation paysagère de la commune - limitation des conflits d'usage entre les activités éventuelles et la zone d'habitat à travers les orientations d'aménagement et de programmation -zonage permettant la préservation des haies -règlementation particulière de l'article 11 du PLU concernant l'aspect extérieur des constructions et de l'article 13 concernant les aménagements extérieur et plantation	Bilan annuel des superficies imperméabilisées sur le secteur de Keranna  Le PADD préconise l'accueil d'activités créatrices d'emplois : bilan annuel des emplois créés par l'activité sur ce secteur	Service Urbanisme de la commune CCI et chambre des métiers
Reconversion de l'ancienne usine Cook à Doëlan	-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins	-bruit généré selon la nouvelle activité à venir	-valorisation du site par des activités liées au tourisme - protection paysagère et architecturale par le biais du règlement de l'AVAP	Le PADD préconise l'accueil d'activités créatrices d'emplois : bilan annuel des emplois créés par l'activité sur ce secteur	Service Urbanisme de la commune et COCOPAQ CCI et chambre des métiers
Zone de loisir du Pouldu	-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre	-augmentation de la fréquentation du site	-orientation d'aménagement et de programmation permettant une bonne insertion paysagère du projet -mise en place d'un réseau de cheminements doux (emplacements réservés, tracés indicatifs de voirie) - aménagement de parkings par le biais d'emplacements réservés par l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement	-bilan de la fréquentation touristique des parkings - bilan sur l'évolution des parkings sauvages - bilan annuel des acquisitions par la commune de surface de parking	Commune de Clohars-Carnoët

	- tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins				
Centre Nautique du Pouldu (situé en secteur UC)	-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins	-cône de vue maritime modifié -augmentation de la fréquentation du secteur	-intégration architecturale et environnementale du projet par l'utilisation de matériaux sobres et respectueux de l'environnement et dans le respect de l'AVAP -préservation et reconquête des ouvertures visuelles vers la mer - cheminements doux préservés (emplacements réservés et tracés indicatifs de voirie)	Bilan des permis de construire en secteur UC du Pouldu  Acquisition de mètre linéaire par la commune de cheminement doux : bilan annuel	Service Urbanisme de la commune
Espaces Boisés Classés	-	-	Une réactualisation des EBC a été opérée dans le cadre du PLU. Elle a permis d'augmenter la superficie des EBC de 21,96 ha par rapport au POS.	Suivi de l'évolution des boisements sur la commune	Service Urbanisme de la commune / ONF
Trame verte et bleue	-	-	Les zonages Nzh, Azh, les espaces boisés classés ainsi que la zone agricole ont été identifiés dans un souci de continuité de la trame verte et bleue.	Suivi du maintien des continuité écologiques de la commune	Service Urbanisme de la commune
Espace agricole	-	-	Un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre du PLU et a largement participé à la délimitation de la zone A et à la prise en compte des contraintes liées au monde agricole.	Suivi de l'évolution de la SAU et du nombre d'agriculteurs par an	Service Urbanisme de la commune
Zone Natura 2000	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU		-Zonage particulier en zones naturelles de protection stricte Ns , Nsm ou Nmo	-Veiller au respect de la charte Natura 2000 -Respect des objectifs environnementaux ciblés dans le DOCOB	Commune de Clohars-Carnoët
Littoral de Clohars-Carnoët hors agglomération du Pouldu et de Doelan : - création de parkings à travers des emplacements réservés - intention de création de voirie	-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -gêne pour la faune selon la période d'exécution du projet	-Augmentation et canalisation de la fréquentation des zones de littoral - en cas de création de voirie : augmentation des pollutions liées au déplacement	-Espace protégé au titre de la loi Littoral -délimitation de l'espace proche du rivage au zonage -Identification des coupures d'urbanisation -zonage particulier de protection stricte pour les espaces remarquables en Ns, Nsm -préservation d'une bande de 100m de la limite haute du rivage dans les espaces non urbanisés : tous les emplacements réservés pour la création de parking sont situés au-delà de cette bande des 100m -Délimitation des espaces de randonnées sur le littoral par la servitude de passage des piétons le long du littoral - cheminements doux préservés (emplacements réservés et tracés indicatifs de voirie) - aménagement de parkings par le biais d'emplacements réservés par l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement	-Progression des surfaces végétalisées sur les surfaces dégradées par le stationnement sauvage  Acquisition de mètre linéaire par la commune de cheminement doux : bilan annuel	Commune de Clohars-Carnoët
ZNIEFF (type 1) Estuaire de la Laïta	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	-	-	Service Urbanisme de la commune
ZNIEFF (type 2) Forêt de Carnoët	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	-	-	Service Urbanisme de la commune
Tourbière du 3bois de Kerquilven »	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	-	-	Service Urbanisme de la commune
Site inscrit : la rivière Laïta (rive droite)	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	Aucun projet ne concerne la zone dans le cadre du PLU	-	-	Service Urbanisme de la commune



### 3.2 Paysage Urbain et cadre de vie

Plusieurs orientations du projet communal visent directement à la préservation ou l'amélioration de la qualité des paysages bâti et naturel, ou y contribuent indirectement :

- la préservation des éléments du paysage identitaires par l'application de l'article 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme sur la base d'un inventaire réalisé spécifiquement,
- la diminution de la place de la voiture en ville en favorisant les déplacements doux
- un développement urbain responsable par l'incitation à la mise en œuvre de démarches type HQE pour les nouvelles constructions ou les nouveaux aménagements des bâtiments communaux
- aménagement de stationnements rétro-littoraux

En outre, les orientations en faveur des espaces verts et du maintien de la biodiversité vues précédemment sont aussi favorables à la préservation et à la valorisation des paysages naturels.

Le développement urbain devant s'opérer en continuité directe des secteurs déjà urbanisés, cela ne devrait pas avoir d'incidence majeure sur les grandes entités paysagères.

L'affectation des différents zonages conforte les vocations et caractéristiques morphologiques existantes sans pour autant figer le tissu urbain. Ainsi, il permet les évolutions et constructions nécessaires pour répondre aux besoins des habitants comme des entreprises.

## Paysage Urbain et cadre de vie

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zones urbanisées	-gêne sonore et visuelle lors des chantiers -poussière émise -augmentation de gaz à effet de serre	-modification du cadre de vie -augmentation de la circulation	-zonage et réglementation préférentielles pour le maintien et/ou l'installation des commerces dans le centre bourg et au sein de la rue des Grands Sables -Recensement et préservation du patrimoine bâti et naturel (haies) au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme -mise en place d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine	-bilan annuel de l'évolution du nombre de commerce en centre bourg et rue des Grands Sables -bilan annuel qualitatif du type de commerce sur ces mêmes secteurs -bilan annuel des demandes de modifications des éléments du patrimoine recensés au PLU (L123-1-5 7°) - suivi annuel des demandes de déclarations préalables ou permis de construire dans le périmètre de l'AVAP	COCOPAQ Commune ABF
Zones à urbaniser	-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important -pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins	-diminution des surfaces non bâties - diminution des surfaces perméabilisées -gêne pour la faune alentours - déplacement augmenté au quotidien - augmentation de la production de déchet -augmentation de rejet de gaz à effet de serre -éloignement du centre bourg pour certaines zones	Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat : - la création d'espaces fédérateurs permettant de tisser du lien social (placette...) -mutualisation des espaces liés au stationnement, au courrier, au ramassage et stockage des déchets -connexion par déplacement doux aux différents secteurs de la commune Par ailleurs, la ZAC des Hauts du Sénéchal, prévoit l'accueil d'équipements structurants (pôle scolaire notamment) ainsi que des espaces fédérateurs. Le PADD prévoit le renforcement du pôle culturel par la mise en place d'une zone 1AUe dédiée à l'accueil du musée du Pouldu.	-augmentation surface dédiée au déplacement doux (linéaire dédié) : bilan annuel -surface de plantation ou espace dédié à l'espace public : bilan annuel - bilan annuel du linéaire bocager communal	Commune
Chemins de randonnées et déplacements	-gêne avicole lors de l'entretien et réaménagement des sentiers de randonnées -gêne de la faune lors de l'aménagement des voies -impermeabilisation temporaire de certains secteurs par l'aménagement des voies -augmentation du ruissellement temporaire	Aucune incidence	-mise en place d'une commission chemin pour un relevé exhaustif et préservation des chemins de randonnées -identification particulière des chemins de randonnées au sein du zonage (emplacement réservé ou tracé indicatif de voirie au PLU) -création de liaisons piétonnes et cyclables majeures entre les grands pôles de la commune et vers la côte -utilisation préférentielle de techniques et de matériaux favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement	-Suivi de la connexion inter-chemins et conservation de l'ouverture du réseau (linéaire dédié)	- commission chemin de la commune

Préservation du patrimoine bâti et naturel communal	Aucune incidence	-Limitation dans le choix de la forme et de l'exécution des travaux	Prescriptions définies à travers l'article 11 du PLU Prescriptions définies au sein de l'AVAP	- suivi annuel des demandes de déclarations préalables ou permis de construire dans le périmètre de l'AVAP	ABF
Ports de la commune	-Gêne de la faune piscicole lors de l'aménagement de l'extension des limites des ports	-Augmentation de la fréquentation des ports	Identification des aires de mouillages proches des ports (zones Nmo) Limitation des rejets par la création de la station d'épuration (zone Us)	-Suivi de la qualité physico-chimique de la Laïta : bilan annuel - Suivi du nombre de raccordement à la station d'épuration : bilan annuel	SAGE Commune

### 3.3 Gestion de l'eau

Les orientations définies dans le PADD en lien avec la ressource en eau portent sur l'économie de la ressource et l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et usées dans un objectif plus global d'assumer un développement urbain responsable.

Les incidences sur les ressources en eau potentiellement induites par le développement urbain sont liées aux consommations d'eau, aux rejets supplémentaires des eaux usées et pluviales et à l'imperméabilisation des sols. Le schéma directeur des eaux pluviales prend en compte les effets de l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, le règlement prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle de chaque opération.

En ce qui concerne les activités, les consommations d'eau dépendent fortement du type d'activité et du process. La commune souhaitant attirer des entreprises du secteur tertiaire, peu consommatrices d'eau, les consommations des activités devraient rester relativement stables.

En ce qui concerne la pollution liée aux rejets d'eaux usées, l'accroissement des flux générés par l'habitat a été étudié dans le cadre de la mise en place d'une nouvelle station d'épuration. Les zones 1AU seront reliées au réseau d'assainissement collectif.

## Gestion de l'eau

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Les zones humides	Pas d'impact car le PLU ne permet pas les aménagements de ces secteurs		-recensement de l'ensemble des zones humides et traduction à travers un règlement strict des zones Azh et Nzh -préservation des talus et de la trame bocagère au titre de l'article L 123-5 7° du code de l'urbanisme	- Suivi de la qualité physico chimique des eaux de rivières par le SDAGE - Respect du règlement du SAGE - bilan annuel des déclarations préalables pour modification des éléments du paysage	SAGE Commune
Zones à urbaniser	-Tassement du sol -Augmentation des surfaces imperméabilisées -Modification des qualités physico-chimiques du sol -pollution des eaux de ruissellement	-Augmentation des surfaces imperméabilisées -Modification des qualités physico-chimiques du sol -Pollution des eaux de ruissellement -Augmentation de la consommation en eau	- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement et d'eau potable collectif - L'article 4 du règlement précise que la gestion des eaux pluviales doit être gérée à la parcelle et par opération. - Privilégier l'utilisation de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales - Réalisation de bassin d'orage ou de bassin de rétention des eaux de pluie au sein de la ZAC des Hauts du Sénéchal -Préservation des talus et des zones humides - Restauration de la trame bocagère	-suivi des consommations d'eau sur le territoire communal pour les habitations : bilan annuel - suivi des raccordements nouveaux par an à la station d'épuration -localisation et nature des aménagements utilisant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales -nombre de contrôles de branchements et de mise aux normes -nombre et localisation des ouvrages de traitement des eaux pluviales mis en place	Commune
Extension de la zone d'activité	-Tassement du sol -Augmentation des surfaces imperméabilisées -Modification des qualités physico-chimiques du sol -pollution des eaux de ruissellement	-Risque de rejets d'effluents dans les réseaux -Risque de pollutions industrielles par ruissellement	-rappel de l'obligation de pré-traitement des eaux usées industrielles avant rejet dans le réseau public (article 4 du règlement) -privilégier l'utilisation de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales	-Nombre de conventions de rejets avec les entreprises -suivi des consommations d'eau sur le territoire communal pour les activités	Commune
Station d'épuration	--bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place -ruissellement plus important	-bruit généré par l'installation -odeurs générées par l'installation	-réalisation des travaux d'implantation de la nouvelle station -réalisation d'une étude des risques et source de	Suivi de la réalisation de la station d'épuration	Commune

	<p>-pollution provisoire des eaux de ruissellement -gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet -poussière présente lors des déplacements des engins -augmentation de rejet de gaz à effet de serre - tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins</p>		pollutions		
--	---	--	------------	--	--

### 3.4 Sols et sous-sols

Une des orientations du PADD est d'assumer un développement urbain dans une logique de consommation foncière responsable : la préservation des ressources naturelles, parmi lesquelles le sol, doit guider l'ensemble des actions mises en œuvre par la ville. Le PADD incite notamment à l'intégration des démarches Haute Qualité Environnementale (HQE) pour les nouvelles constructions et les espaces publics.

La poursuite de la construction de la ville se faisant essentiellement au niveau du bourg, et sur des secteurs déjà prévus à l'urbanisation au POS, les incidences du PLU seront moindres.

Sols et sous-sols					
Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Secteurs urbanisés	<p>-augmentation de la circulation -tassement du sol -augmentation des surfaces imperméabilisées -modification des qualités physico-chimiques du sol -pollution des eaux de ruissellement</p>	<p>-augmentation de la circulation -tassement du sol -augmentation des surfaces imperméabilisées</p>	<p>- pas d'emprise au sol fixé en zone UA</p> <p>- En secteur UB: L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 70%).</p> <p>- En secteur UC : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 60%).</p> <p>Secteur UCa : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 40%).</p>	<p>-bilan et comparatif des surfaces consommées en adéquation avec les objectifs communaux -nombre de permis de construire (et surface correspondante) délivrés</p>	Commune

Zones à urbaniser	<ul style="list-style-type: none"> <li>-augmentation de la circulation</li> <li>-tassement du sol</li> <li>-augmentation des surfaces imperméabilisées</li> <li>-modification des qualités physico-chimiques du sol</li> <li>-pollution des eaux de ruissellement</li> </ul>		L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée (soit une emprise au sol maximale de 80%).	<ul style="list-style-type: none"> <li>-nombre de constructions concernées par une déclaration de catastrophe naturelle mouvement de terrain</li> <li>-nombre de permis de construire (et surfaces correspondantes) délivrés dans les zones de risque (gypse, argile)</li> </ul>	
<p>Les sols pollués ou potentiellement pollués :</p> <p>Changement d'affectation de la zone Capitaine Cook</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Agrandissement de la zone polluée</li> <li>-Pollution des eaux de ruissellement</li> <li>-tassement du sol</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>-veiller à l'étanchéité des surfaces de stockage de remblais déblais sur le site</li> <li>-privilégier une végétalisation des espaces extérieurs permettant une phytorestauration du site avec traitement des déchets verts</li> </ul>	-relevé de la qualité des sols	Commune et porteur de projet



### 3.5 Energie, qualité de l'air et effet de serre

La préservation de la santé de la population, à laquelle contribue la lutte contre la pollution atmosphérique, est une préoccupation inscrite dans le projet communal par sa prise en compte dans l'ensemble des projets urbains.

L'objectif d'un développement urbain responsable dans le PADD doit contribuer notamment à la préservation des ressources naturelles parmi lesquelles l'air. Il doit guider l'ensemble des actions mises en œuvre par la ville : l'intégration de la démarche HQE pour les aménagements publics et constructions nouvelles est ainsi encouragée, ainsi que le recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétiques des nouvelles constructions.

Une des orientations générales du PADD consiste à faciliter les déplacements, en encourageant et en développant les modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélos et marche) et à réduire les effets néfastes de cette dernière. La majorité des zones A Urbaniser à vocation d'habitat se situent en continuité directe du bourg, soit à proximité des équipements et services.

Enfin, l'accueil d'entreprises potentiellement génératrices de pollution atmosphérique est encadré par la réglementation sur les installations classées, et le règlement du PLU (articles 1 et 2 relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol).

### Energie, qualité de l'air et effet de serre

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zones urbanisées et à urbaniser	<ul style="list-style-type: none"> <li>-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place</li> <li>-ruissellement plus important</li> <li>-pollution provisoire des eaux de ruissellement</li> <li>-gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet</li> <li>-poussière présente lors des déplacements des engins</li> <li>-augmentation de rejet de gaz à effet de serre</li> <li>- tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-diminution des surfaces perméables</li> <li>-augmentation de l'effet de serre par l'augmentation des déplacements et de la consommation énergétique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Incitation à l'utilisation d'énergies renouvelables ( article 4 et 11 du règlement du PLU)</li> <li>-prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants...) dans la conception et réalisation d'habitat ou équipement à travers l'application des orientations d'aménagement et de programmation</li> <li>-permettre dans le zonage l'installation d'entreprise innovante en termes de production énergétique propre (usine de méthanisation prévue en zone 1AUi)</li> <li>-obligation de réaliser des aires de stationnement pour les deux roues dans les zones d'habitat dense, d'activités et d'équipements</li> <li>-majoration de l'emprise au sol pour les constructions satisfaisant aux critères de performance énergétique ou comportant des équipements pour la production d'énergie renouvelables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la qualité de l'air pour les principaux paramètres caractéristiques de la pollution liée aux transports par des mesures annuelles</li> <li>-Consommation d'électricité et de gaz et évolution dans les bâtiments communaux</li> <li>-Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) utilisant les énergies renouvelables</li> <li>-Nombre de bâtiments construits avec des technologies et techniques respectueuses de l'environnement.</li> </ul>	Commune, ERDF

### 3.6 Les nuisances sonores

La préservation de la santé de la population, à laquelle contribue la lutte contre les nuisances sonores, est une préoccupation inscrite dans le PADD pour sa prise en compte dans l'ensemble des projets urbains. L'intégration de la démarche HQE encouragée pour les aménagements publics et constructions nouvelles constituera un des moyens pour améliorer le confort acoustique des bâtiments.

Par ailleurs, si le règlement autorise l'implantation des entreprises, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), elles ne doivent pas aggraver les nuisances pour le voisinage et doivent être compatibles avec les autres types de constructions admises sur la zone (article 2).

Indirectement, l'orientation du PADD visant à faciliter les déplacements par l'amélioration du plan de circulation et l'encouragement de l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture devrait contribuer à limiter ou apaiser la circulation sur certains axes, avec un possible effet bénéfique sur les nuisances sonores.

## Les nuisances sonores

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zone d'extension de la zone d'activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>-bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place</li> <li>-ruissellement plus important</li> <li>-pollution provisoire des eaux de ruissellement</li> <li>-gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet</li> <li>-poussière présente lors des déplacements des engins</li> <li>-augmentation de rejet de gaz à effet de serre</li> <li>- tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-gêne pour la faune avicole selon le cycle de vie des espèces</li> <li>-gêne sonore lors du fonctionnement pendant les périodes ouvrées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- préservation des haies en limite de parcelles concernées par des projets urbains et rappel de cette préservation au sein du zonage, règlement et des orientations d'aménagement et de programmation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Suivi des niveaux sonores en quelques points du territoire : à définir en fonction de la cartographie du bruit du Finistère et au suivi mis en place par :</li> </ul>	Gestionnaires infrastructures et commune

### 3.7 Les risques technologiques et naturels

La préservation de la santé de la population par une maîtrise des risques est un des objectifs du projet communal de Clohars-Carnoët. Par ailleurs, le choix de Clohars-Carnoët de favoriser l'implantation d'entreprises du secteur tertiaire et d'interdire la construction d'habitats dans les zones dédiées aux activités économiques (hors habitat nécessaire au fonctionnement de la zone) est un facteur limitant l'augmentation des risques technologiques.

Le préambule de chaque règlement de zone rappelle que la commune est soumise au risque inondation.

#### Les Risques technologiques et Naturels

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zone concernée par le risque inondation  Et Submersion marine	-aucun projet à proximité des zones Gouz Bihan et ruisseau du Quinquis : aucune incidence  -Certaines zones UB et UC du Pouldu et de Doelan sont concernées par le risque de submersion marine	-aucune incidence	Rappel au sein du règlement des zones concernées par le risque de submersion marine : « Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme). » Identification du risque au plan de zonage du PLU.	-localisation et ampleur des épisodes d'inondation (remontée de la nappe ou ruissellement urbain ou submersion marine)	-Préfecture
Mouvement de terrain	-Aucun projet sur les sites ciblés dans l'état initial de l'environnement : aucune incidence	-aucune incidence	-	-	-

### 3.8 La gestion des déchets

La préservation des ressources naturelles, à laquelle contribue une gestion adaptée des déchets tant par la réduction de leurs productions que de leurs traitements, est une préoccupation prise en compte dans le PADD à travers l'objectif d'assumer un développement urbain raisonné et responsable. Ainsi, l'intégration de la démarche HQE encouragée pour les aménagements publics et constructions nouvelles permettra notamment une gestion adaptée des déchets de chantier et privilégier l'utilisation de matériaux recyclés.

Ces objectifs sont traduits dans le PLU par une facilitation de l'accès aux locaux à poubelles. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent que les zones 1AU devront comporter un point de regroupement des ordures ménagères.

#### La gestion des déchets

Nom du projet ou Site concerné	Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu		Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives	Indicateurs de suivi	Source de données / Acteurs concernés
	Aménagement du site	Fonctionnement du site			
Zone urbanisée et à urbaniser  Secteur d'activité	-	-	-point de regroupement des ordures ménagères prévu au sein des orientations d'aménagement et de programmation -amélioration constante des dispositifs de collecte par la commune -encadrement du stockage des déchets dans chaque projet de construction	-Gisement de déchets ménagers produits sur le territoire communal et part valorisée selon les différentes filières (énergie, recyclage, compostage) -Suivi de la part de déchet par ménage et de la commune Suivi des nouveaux points de regroupement installés sur la commune	COCOPAQ Commune

# PARTIE 5 : ETUDE D'INCIDENCE NATURA 2000

# 1. Cadre réglementaire

---

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II) et leur décret d'application, la commune de Clohars-Carnoët a réalisé une évaluation des incidences Natura 2000.

L'analyse des incidences sur l'environnement du plan local d'urbanisme de Clohars-Carnoët permet d'évaluer l'impact de ce projet de planification urbaine inscrite à la liste nationale (liste 1) suite au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 (art. R414-19 du code de l'environnement) sur le site Natura 2000 suivant :

- Rivière Laïta, Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannenec au titre de la directive « habitat, faune, flore », Code FR300059

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi soumis au régime d'encadrement défini par :

- les articles 6 et 12 de la Directive « Habitats » n°92/43 précisé au droit de l'urbanisme et de l'environnement par :
  - ❖ l'article L. 414-4 du code l'environnement
  - ❖ l'article L. 121-10 et L. 122-4 du code de l'urbanisme

Le projet a été défini en étroite concertation avec la commune de Clohars-Carnoët, les personnes publiques associées et le bureau d'étude Cittanova, permettant ainsi d'élaborer un projet d'urbanisme cohérent aux différentes échelles de territoire dans lequel il s'inscrit.

Conformément à l'article R414-23 du code de l'environnement, le présent document contient :

Une présentation simplifiée du plan du projet et du programme, accompagnée d'un plan de la localisation du projet vis-à-vis du site Natura 2000 susceptible d'être impacté.

Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet est susceptible ou non d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000, compte tenu de :

- Sa localisation
- Sa topographie
- Son hydrographie
- Le fonctionnement des écosystèmes (trame verte et bleue)

Une présentation du site Natura 2000 simplifiée mettant en avant les caractéristiques du site et la justification de sa classification en zone Natura 2000 ainsi que ses objectifs de conservation.

Les différentes analyses sont accompagnées d'une production cartographique afin d'illustrer et localiser les différentes échelles de projet.

## 2. Présentation simplifiée du projet

### 2.1. Les objectifs en logement du PLU de Clohars-Carnoët

Comme il est justifié et détaillé dans le TOME 2 du rapport de présentation, dans le cadre des objectifs démographiques et des besoins en logements à l'horizon 2023 (Partie 4 – titre 2), les projections en termes de logements sont les suivants :

- ❖ 282 logements entre 2008 et 2013 (PHASE 1), induisant un foncier à libérer compris entre 9.4ha et 11.28ha à raison d'une densité de 25 à 30 logements par hectare.
- ❖ 264 logements entre 2014 et 2019 (PHASE 2), induisant un foncier à libérer compris entre 8.8ha et 10.56ha à raison d'une densité de 25 à 30 logements par hectare
- ❖ 136 logements entre 2020 et 2023 (PHASE 3) induisant un foncier à libérer compris entre 4.5ha et 5.44ha à raison d'une densité de 25 à 30 logements par hectare

Soit sur la période 2008-2023, les logements à construire sont de 682 logements pour une consommation foncière comprise entre 22,7 et 27,28 hectares.

Au vue de ces objectifs, la commune de Clohars-Carnoët a établi un projet d'aménagement et de développement durables intégrant l'ensemble des prescriptions réglementaires (loi littoral, zones humides, prise en compte du SCOT de la COCOPAQ).

De même, le projet communal dans son ensemble s'inscrit dans une démarche de développement durable et répond aux nouveaux objectifs environnementaux instaurés par le Grenelle 2 concernant la limitation de la consommation de l'espace et la préservation des espaces naturels. Un des axes majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement durables de Clohars-Carnoët est la promotion **d'un développement urbain mesuré.**

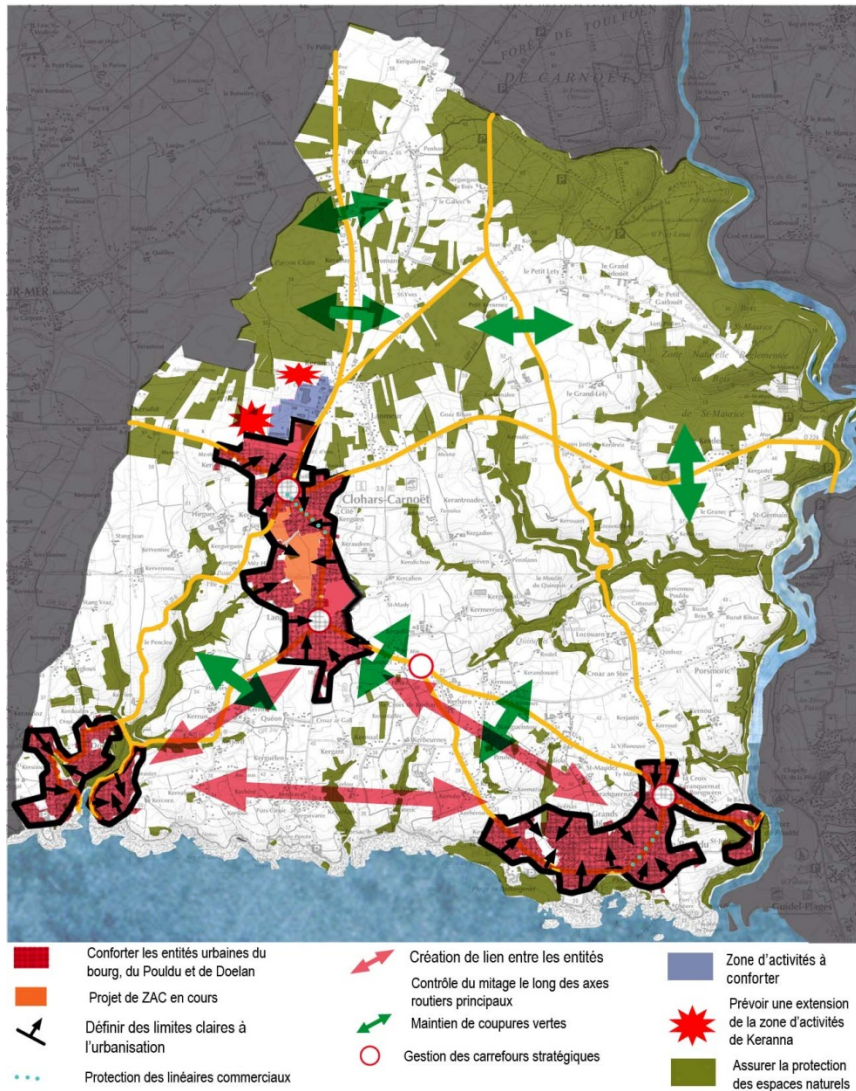
PADD **PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MESURE**

Figure 1. PADD de Clohars-Carnoët (extrait)

C'est pourquoi, le PLU vise essentiellement à conforter la structure initiale du bourg.

Ainsi, les zones à urbaniser se concentrent dans des espaces interstitiels vacants au sein de zones urbaines ou dans le cadre de la ZAC « les Hauts de Sénéchal » (66% des besoins en logements d'ici 2023 et les besoins en équipements scolaires, résidences seniors). Cette dernière s'inscrit au cœur d'une entité urbaine étirée et permet de structurer l'ensemble de l'entité.

Les zones à urbaniser en dehors des abords du bourg ou au sein du bourg concernent Doëlan en périphérie immédiate de l'entité urbaine et au Pouldu dans le cadre de la ZAC et ponctuellement des projets à vocations touristiques (zones 1AUL).

En effet, l'ensemble des espaces en dehors de ceux pré-cités n'est concernés par aucun projet susceptible d'impacter l'environnement ou la zone Natura 2000. Au sein de cette évaluation des incidences, il s'agira de montrer l'absence de corrélation, les potentielles corrélations ou les corrélations immédiates entre les projets du PLU et la zone Natura 2000.

## 2.2. Les projets du PLU

L'élaboration du PLU de Clohars-Carnoët s'est établie en constante collaboration entre la municipalité, les personnes publiques associées et le bureau d'études CITTANOVA afin de privilégier un projet alliant une gestion économe de l'espace et la protection des espaces agricoles et naturels.

La traduction de ces grands objectifs se concrétise de la façon suivante :

- Une réduction importante des zones A Urbaniser (zones NA) inscrites initialement au POS a été opérée
- Concentration de l'urbanisation au niveau du bourg
- Déclassement d'une zone d'activité déconnectée du bourg pour un classement d'une zone en continuité du bourg
- Aucune extension des hameaux sur la commune
- Basculement des zones constructibles non consommées prévues au POS (au niveau des hameaux) en zone naturelle ou agricole
- Interdiction d'extension des campings, réduction des zones 1NAL en agricole ou naturelle
- Classement en zone naturelle ou agricole des milieux humides
- Réactualisation des espaces boisés classés (déclassement de plusieurs EBC pour réactualisation (1,12 ha) et classement d'EBC stratégiques dans l'intégration paysagère de la future zone d'activités et d'espace urbanisé (23.72ha))

Cependant, le projet de planification urbaine de la commune concernent également des projets pouvant potentiellement impacter l'espace Natura 2000.

Les autres éléments de projet sont les suivants :

- Des extensions spatiales à vocation d'habitat ou d'activité en continuité de la trame bâtie
- Le déclassement d'une zone N
- Le déclassement d'un espace boisé classé pour l'extension d'une zone d'activité (6440m<sup>2</sup>)
- Création d'emplacement réservé en zone N ou A pour la création de parking
- Un zonage spécifique permettant des installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif

Chacun de ces projets est détaillé au sein de la partie suivante afin d'établir ou non la relation entre l'espace N2000 et les zones de projets.



## 2.3. Localisation des zones de projet

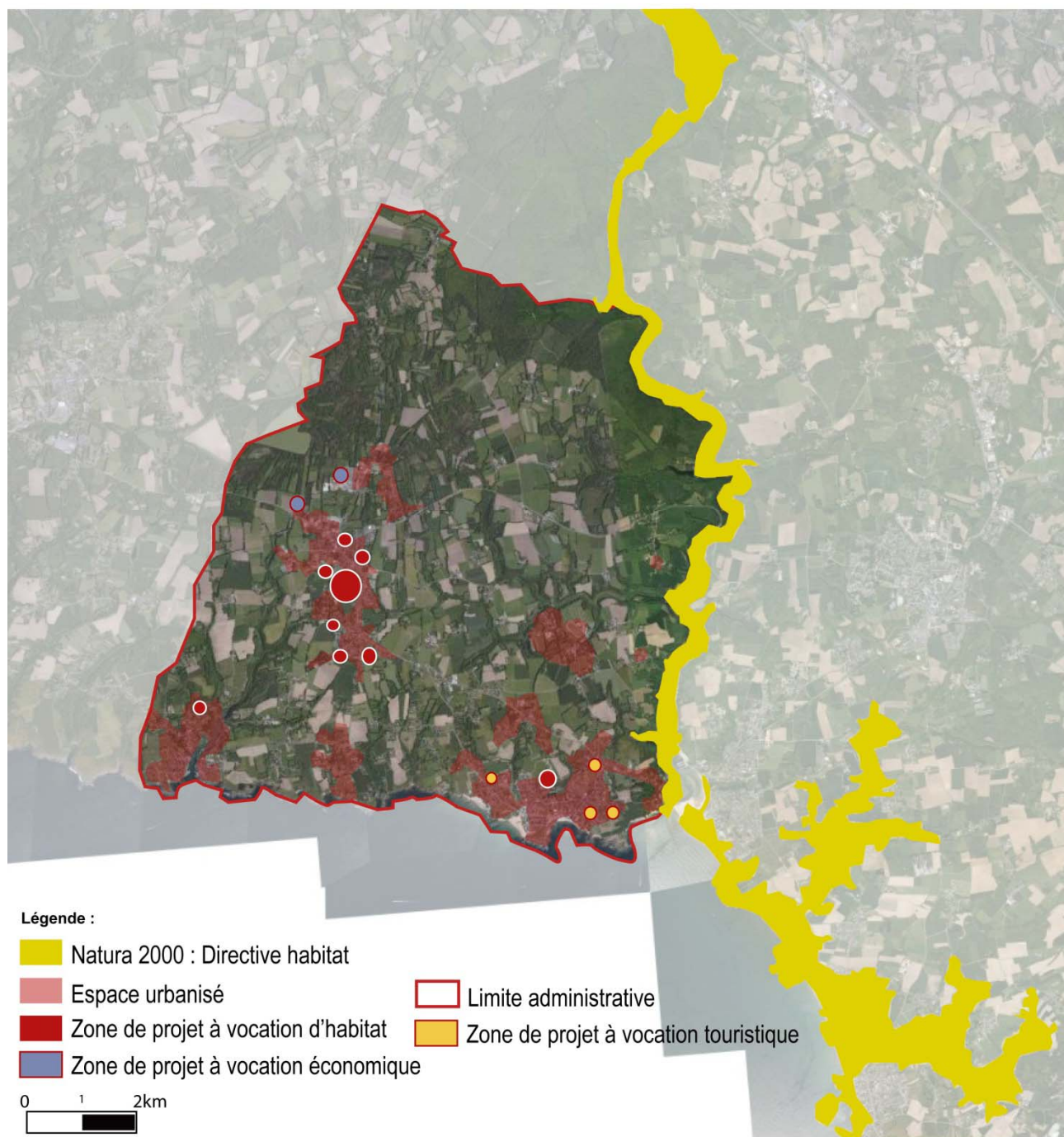


Figure 2. Localisation des différentes zones de projets au sein du PLU de Clohars Carnoët

Toutes les zones de projet dans le cadre du PLU sont hors zone Natura 2000 (et hors habitat d'intérêt communautaire) et hors du périmètre de proximité de 500m.

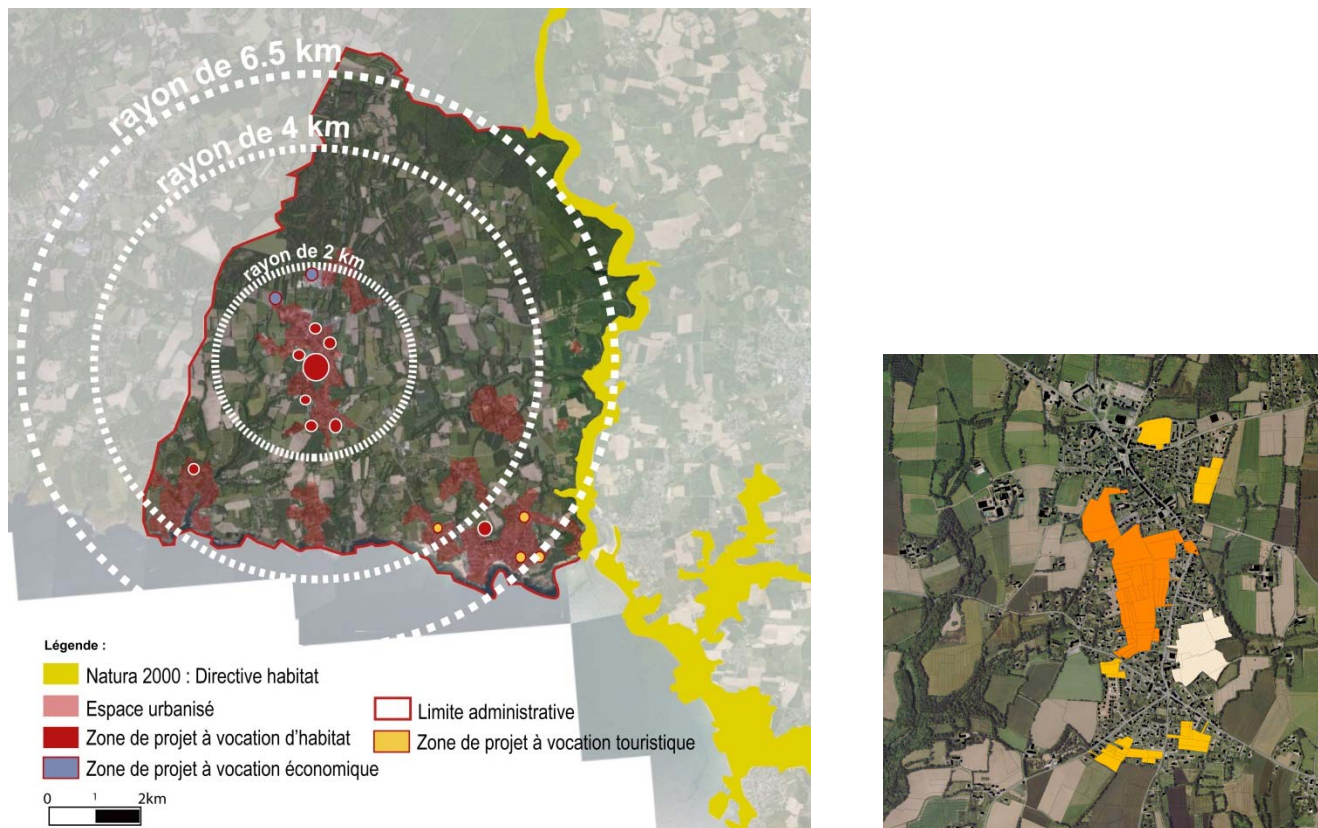


Figure 3. Projets dans le cadre du PLU sur le bourg de Clohars-Carnoët et zones 1AU et 2AU sur le bourg

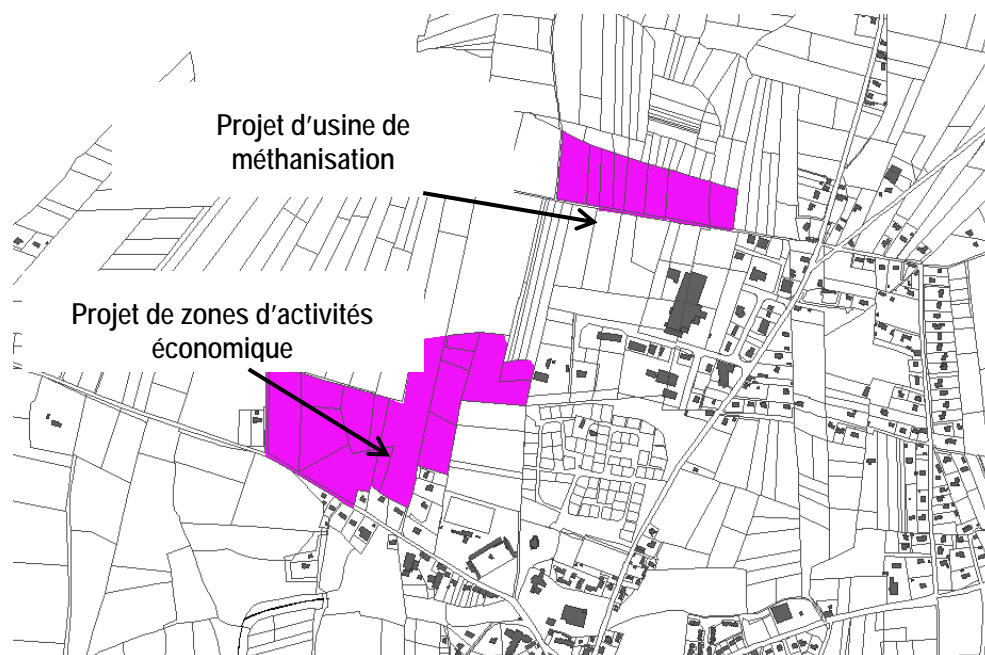
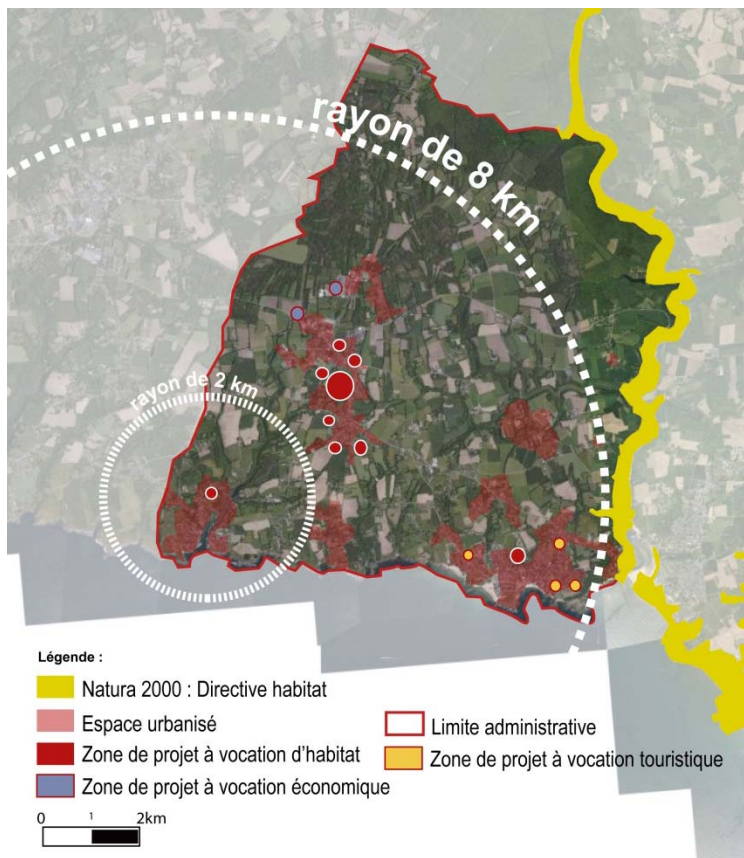


Figure 4. Projets à vocation économique dans le cadre du PLU sur le bourg de Clohars

Les zonages sur le bourg de Clohars-Carnoët prévus au PLU à vocation d'habitat ou économique se situent toutes dans un rayon supérieur à 6 km.



Le zonage sur le bourg de Doëlan prévu au PLU à vocation d'habitat se situe dans un rayon supérieur à 8 km.

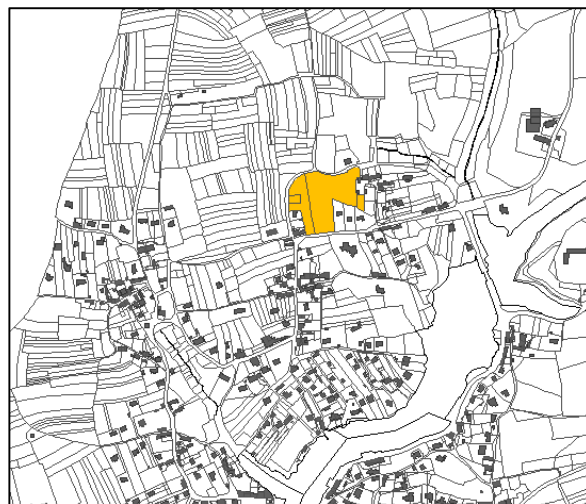


Figure 5. Projet de zone 1AU dans le cadre du PLU sur Doëlan

L'ensemble des projets concernant le PLU sur le bourg de Clohars-Carnoët ainsi que sur le bourg de Doëlan se situent à nette distance de la zone Natura 2000. La potentialité d'une relation entre les zones de projet et l'espace de Natura 2000 reste peu probable

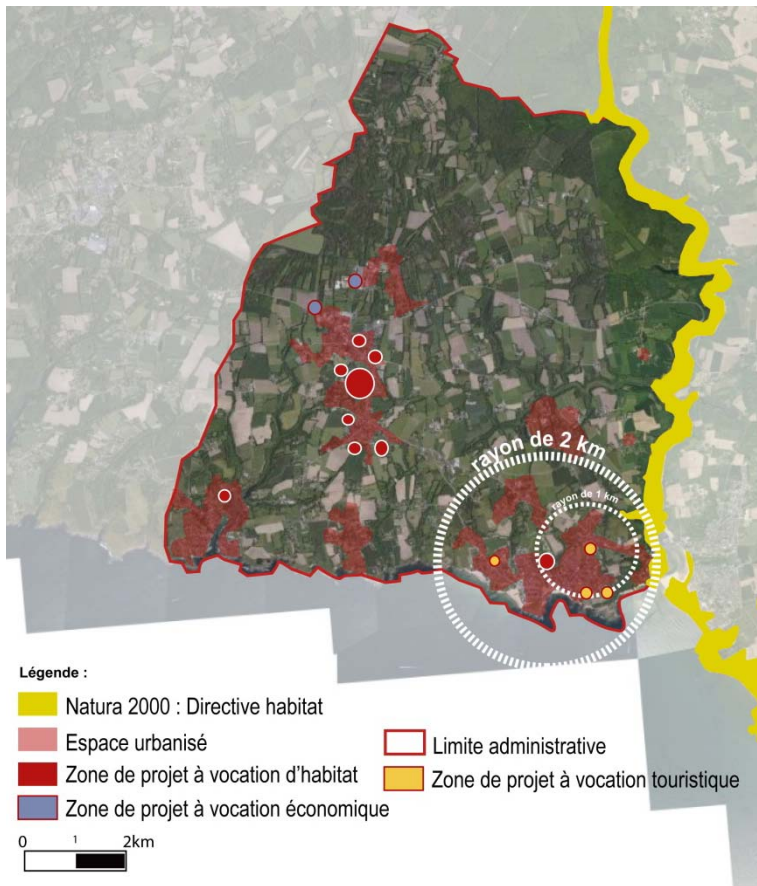


Figure 6. Projet dans le cadre du PLU au Pouldu

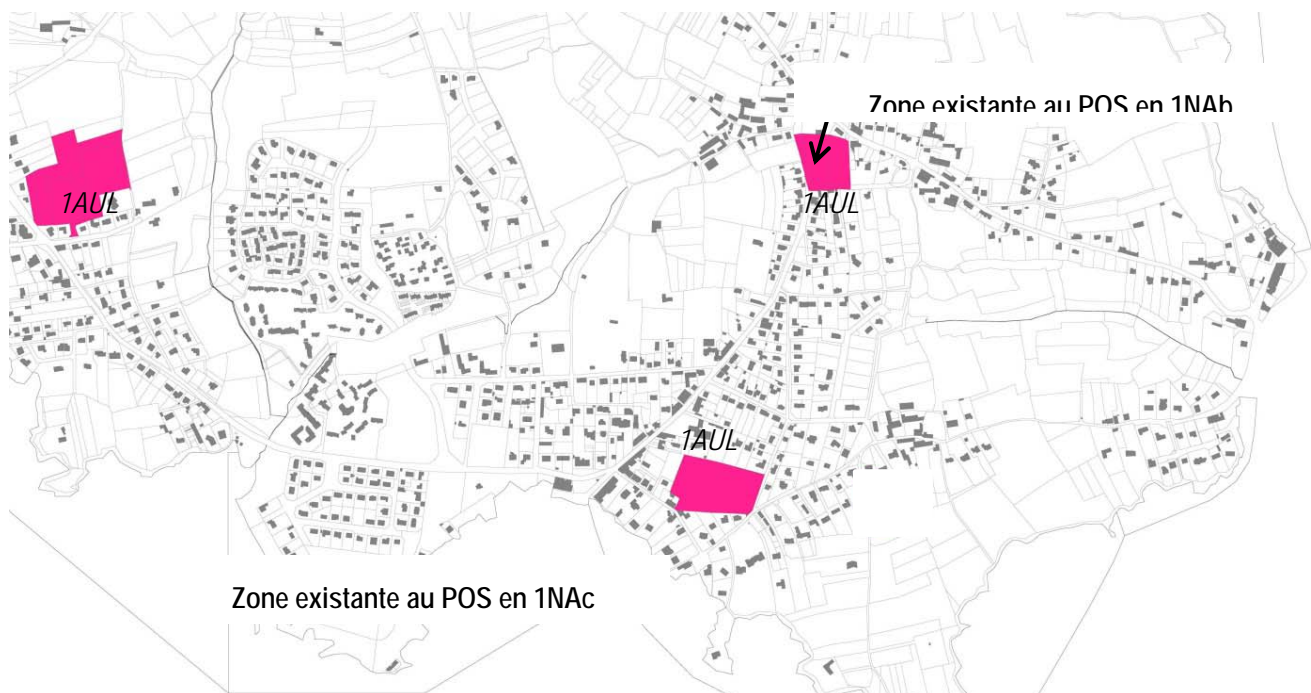


Figure 7. Zone de projet à vocation touristique dans le cadre du PLU sur le Pouldu

Dans le cadre des projets sur la zone du Pouldu, certaines zones de projet (1AUL notamment) se retrouvent dans un périmètre plus proche compris entre 900m et 1km de la zone Natura 2000. La relation reste également peu probable entre la zone Natura 2000 et les zones de projet.

Dans le cadre du PLU, plusieurs emplacements réservés ont été inscrits afin de réaliser des projets d'équipements et de déplacements. Certains d'entre eux concernent l'installation de parkings en zone N ou en zone A. Dans le cadre de l'évaluation des incidences, seule la présentation des emplacements réservés compris dans un périmètre d'un kilomètre vis-à-vis de l'espace Natura 2000 seront établis. Les tracés d'emplacements réservés ne seront pas détaillés, il s'agit de tracés de chemins de randonnées qui seront protégés dans le cadre du PLU et qui ne feront l'objet d'aucun aménagement donc d'aucune incidence envers l'espace Natura 2000.

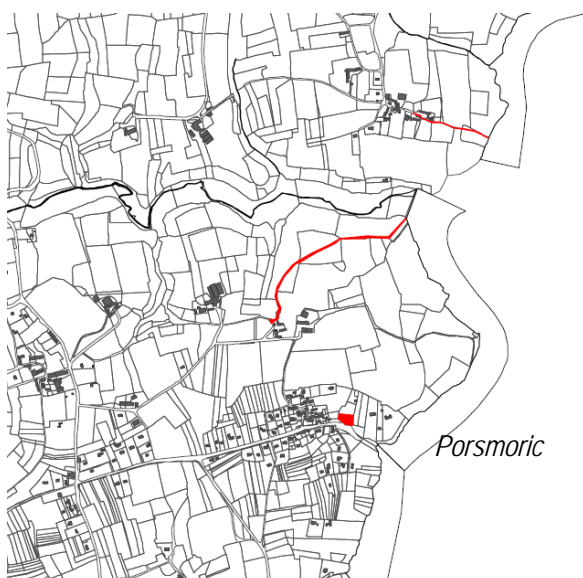
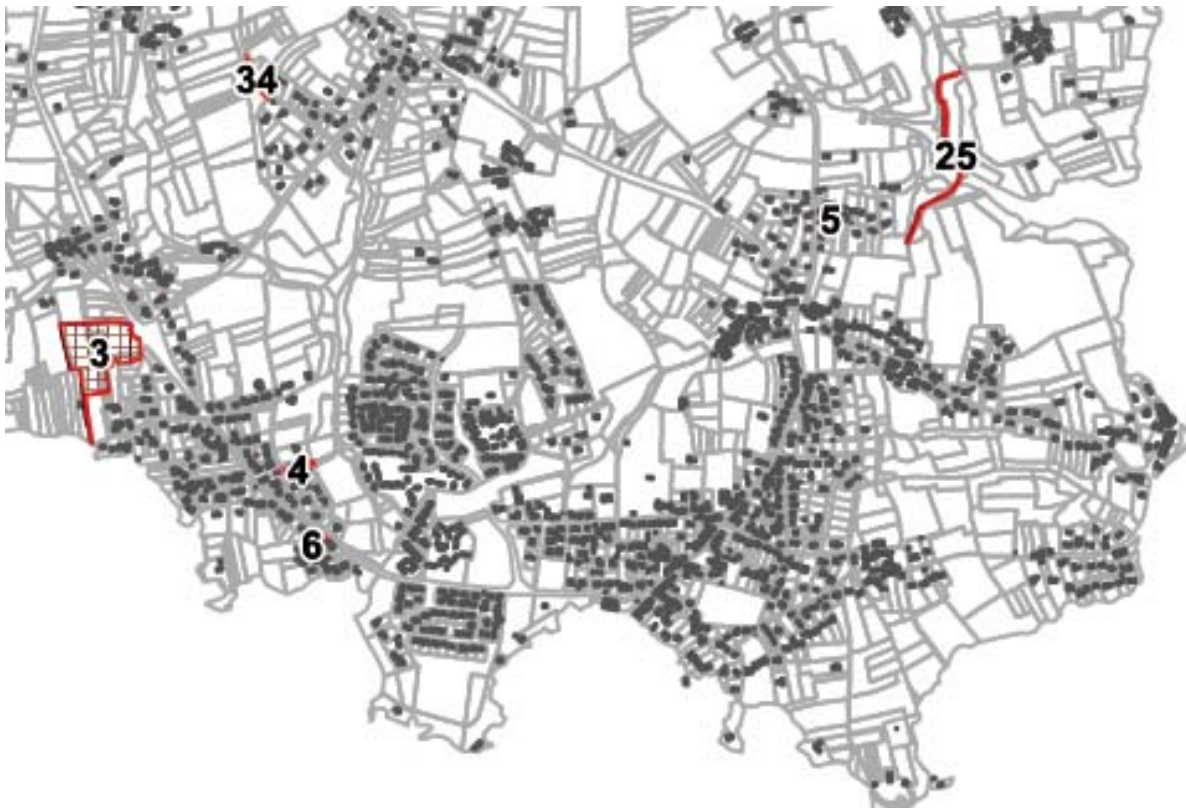


Figure 9. *Détail de la localisation des emplacements réservés dans un périmètre proche de l'espace Natura 2000*

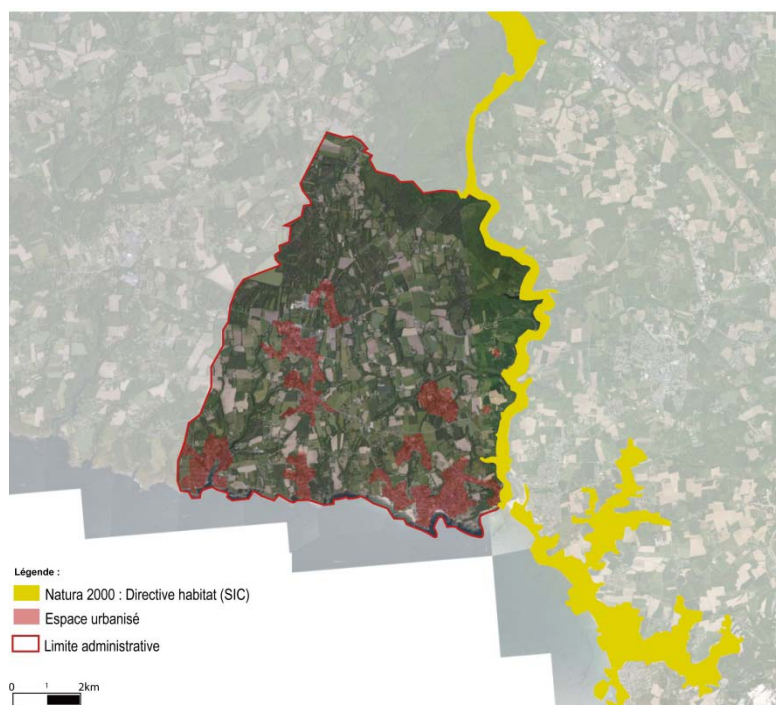
L'ensemble des emplacements préservés sur les cartes ci-contre concernent la mise en place de parkings. Ces emplacements ont été établis afin de limiter le stationnement sauvage, permettant ainsi de limiter la dégradation du littoral.

Les relations en termes ruissellement, topographie et de trame verte et bleue entre les espaces de projet et la zone Natura 2000 sont présentées ci-après.

## 3 - Présentation du site Natura 2000 concerné dans le cadre du PLU

Issue des données INPN et des tomes I, II et III du DOCOB du site Natura 2000, cette partie présente le site d'intérêt communautaire (SIC/ZSC) Rivière Laïta, Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannec qui concerne cette évaluation des incidences et l'intérêt de classement de la-dite zone Natura 2000.

### 3.1. Identification



Directive « Habitat, Faune, Flore »

ZSC : Zone Spéciale de Conservation

Code : FR5300059

Site : Rivière Laïta, Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannec

Figure 10. Le site Natura 2000 concernant la commune de Clohars Carnoët

Le site Natura 2000 « Rivière Laïta, Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannec » se compose de deux parties :

- La partie littorale : Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannec
- La partie Nord-Ouest : Rivière Laïta

L'évaluation des incidences du projet de planification urbaine de Clohars Carnoët se concentre essentiellement sur la partie Nord Ouest (Rivière Laïta) du site Natura 2000. En effet le périmètre d'étude s'inscrit dans une limite de rayon de 1km. La plupart des projets se concentrent d'ores et déjà sur un rayon compris entre 1 et 8 km, ainsi il a été préférable de cibler les incidences à la partie Nord-Ouest.

Cependant, en cas d'incidences du projet sur le site Natura 2000, l'interdépendance des deux sites sera évaluée et notifiée.

#### Qualité et importance :

« La partie Rivière Laïta du site Natura 2000 comprend une partie marine soumise à l'influence de la marée et des embruns d'une grande valeur écologique qui justifie son insertion dans le réseau de sites d'intérêt communautaire européen et qui en fait un patrimoine naturel indéniable aux échelles locale, régionale et nationale. Tous les habitats naturels sous l'influence du sel sont d'intérêt européen.

*Sur la partie terrestre, se distinguent les milieux naturels de fond de vallée constitués de milieux humides et des coteaux boisés de la Laïta relativement pentus et donc plus secs. Si tous ces habitats ne sont pas d'intérêt communautaire, la majeure partie constitue des habitats d'espèces d'intérêt européen. »*

Au sein du Tome I du DOCOB, les habitats d'intérêt communautaire du site ont été recensés et se répartissent en 16 grands habitats d'intérêt européen, justifiant le classement en espace Natura 200 de ce site.

Les différents habitats d'intérêts communautaires recensés sont les suivants :

- ❖ Estuaires – Slikke en mer à marée (19ha)
- ❖ Les sables des hauts de plage à Talitres (4.8ha)
- ❖ Galets et cailloutis des hauts de plages à Orchestia (0.08ha)
- ❖ Estrans de sables fins (64.6ha)
- ❖ Sables dunaires (0.8ha)
- ❖ Sédiments hétérogènes envasés (2.48ha)
- ❖ Lagunes côtières atlantiques
- ❖ Roches supralittorales (0.6ha)
- ❖ Roche médiolittorale en mode abrité (0.8ha)
- ❖ Roche médiolittorale en mode exposé (6.6ha)
- ❖ Cuvettes ou mares permanentes de la façade atlantique
- ❖ Champs de blocs (100m<sup>2</sup>)
- ❖ Laises de mer sur substrat sableux à vaseux des côtes Manches Atlantique et mer du Nord (<1ha)
- ❖ Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques (<1ha)
- ❖ Végétation des fissures des rochers eu-atlantiques à nord-atlantique (<1ha)
- ❖ Pelouse aérohalines sur falaises cristallines et marno-calcaires (<1ha)
- ❖ Salicorniaies des bas niveaux-haute slikke atlantique (<1ha)
- ❖ Prés à Spartina (0.05ha)
- ❖ Prés salés atlantiques (5ha)
- ❖ Prés salés du bas schorre
- ❖ Prés salés du schorre moyen (5.49ha)
- ❖ Prés salés du haut schorre
- ❖ Les prairies hautes des niveaux supérieurs atteints par la marée (2.5ha)
- ❖ Exemple de mosaïque complexe d'habitats marins
- ❖ Dunes mobiles embryonnaires atlantiques
- ❖ Landes sèches européennes (1.4ha)
- ❖ Landes atlantiques subsèches
- ❖ Landes atlantiques fraîches méridionales
- ❖ Pelouses pionnières des affleurements schisteux du Massif armoricain
- ❖ Formations herbeuses à nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes et submontagnardes
- ❖ Mégaphorbiaies mésotrophes colinéennes
- ❖ Mégaphorbiaies oligohalines
- ❖ Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*

Sur le territoire de Clohars-Carnoët et selon la source du DOCOB tome I en 2010, l'état de conservation des habitats d'intérêts européens sur la Laïta sont en bon état de conservation. Seul un habitat à proximité de Pont Saint Maurice est évalué en mauvais état de conservation mais ne concerne pas le projet de PLU présenté.

Vulnérabilité :

Le site Natura 2000 est soumis à de nombreux facteurs de dégradation concernant les habitats d'intérêt communautaire. Ainsi le maintien de la dynamique fluviale de la Laïta et la maîtrise des perturbations comme la fréquentation sur l'estran (pêche à pied) sont les principaux éléments à préserver. De même, les différents facteurs à contrôler sont les suivants :

- ❖ Pallier à un engorgement excessif
- ❖ Une bonne gestion hydrique
- ❖ Eviter tout comblement

### 3.2. Enjeux et objectifs de gestion

*« Les objectifs de développement durable du site [...] permettent] d'assurer la conservation et, s'il y a lieu, la restauration des habitats naturels et des espèces qui justifient la désignation du site, en tenant compte des activités économiques, sociales, culturelles et de défense qui s'y exercent ainsi que des particularités locales. »*

Ainsi, 2 grands enjeux liés au réseau Natura 2000 sur le site « Rivière Laïta, Pointe du Talud, étang du Loc'h et de Lannéac » issus des conclusions du diagnostic écologique et socio-économique ont pu être déterminés et déclinés en objectifs.

- ❖ ENJEU DE MAINTIEN ET RESTAURATION DES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

#### Réduction des facteurs défavorables aux habitats et espèces d'intérêt communautaire

Les milieux naturels sont des systèmes biologiques en constante interaction avec leur environnement. Certains facteurs et phénomènes, internes ou extérieurs aux milieux, d'origine naturelle ou anthropique, interviennent dans l'état de conservation des habitats. Ceux-ci participent donc de manière bénéfique ou négative, directe ou indirecte, à la présence et au maintien des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Afin de permettre le maintien et la restauration de ce patrimoine, il sera nécessaire de limiter, dans la mesure du possible, les facteurs ayant une influence négative sur ce patrimoine.

#### Restauration et maintien des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation

L'état des lieux effectué sur le site montre que certains habitats sont dans un état de conservation défavorable, comme les pelouses décapées. D'autres présentent un meilleur état de conservation, mais sont sujet à des évolutions les menaçant. C'est le cas du développement des fourrés en remplacement des landes. Des actions devront être entreprises afin de restaurer ces milieux, et d'assurer leur pérennité au sein du site.

#### Gestion raisonnée des activités sur le site

De nombreuses activités existent sur le site, plus ou moins favorables à son patrimoine naturel. Afin de maintenir les habitats et habitats d'espèce d'intérêt communautaire sur le site, des actions seront entreprises en équilibre avec les activités locales afin de les concilier avec les objectifs de maintien du patrimoine naturel du site.

- ❖ ENJEU D'EFFICACITE DE LA MISE EN OEUVRE DE NATURA 2000 SUR LE SITE

#### Information et sensibilisation du public et des acteurs du site.

Les objectifs de gestion du site et du réseau Natura 2000 nécessite l'adhésion, le soutien et l'implication des usagers et acteurs locaux. Il convient donc d'assurer une bonne information des différents publics quant au patrimoine du site, à la démarche engagée et aux actions mises en œuvre.

#### Mise en place des actions du DOCOB, de suivis du site et d'indicateurs de réussite des actions proposées

Le DOCOB est un outil de gestion et de programmation du site qui doit permettre d'atteindre les objectifs déclinés dans ce document. Il s'agit d'un outil qui doit évoluer avec le site et qui nécessite donc une réévaluation régulière afin de conserver son efficacité. Il est donc nécessaire de mettre en place des actions de suivis et d'évaluation du site, des habitats et espèces d'intérêt communautaire et des mesures de gestions proposées.

L'ensemble des enjeux et actions fait l'objet de « fiche action » qui décline les facteurs influant sur les habitats et les espèces concernées. (TOME II)



## 4. Relation du site de projet avec l'espace Natura 2000

---

### 4.1. Topographie et hydrographie

La topographie de Clohars se caractérise par un plateau qui s'incline Nord Ouest / Sud Est vers la mer et la Laïta. Ainsi les vallons formés par le réseau hydrique rejoignent d'une part le littoral et d'autre part le cours de la Laïta.

Les zones de projets à vocation d'habitat ou touristique :

Sur la carte ci-dessous, on peut constater une relation directe des zones de projet du bourg de Clohars et de Doëlan avec le littoral en termes de ruissellement et de continuité des vallons. En revanche, la corrélation avec l'espace Natura 2000 n'est pas établie. De même, la nature des projets et leur distance avec la Laïta ne permettent pas d'établir un lien direct en termes d'impacts ou d'incidences environnementaux.

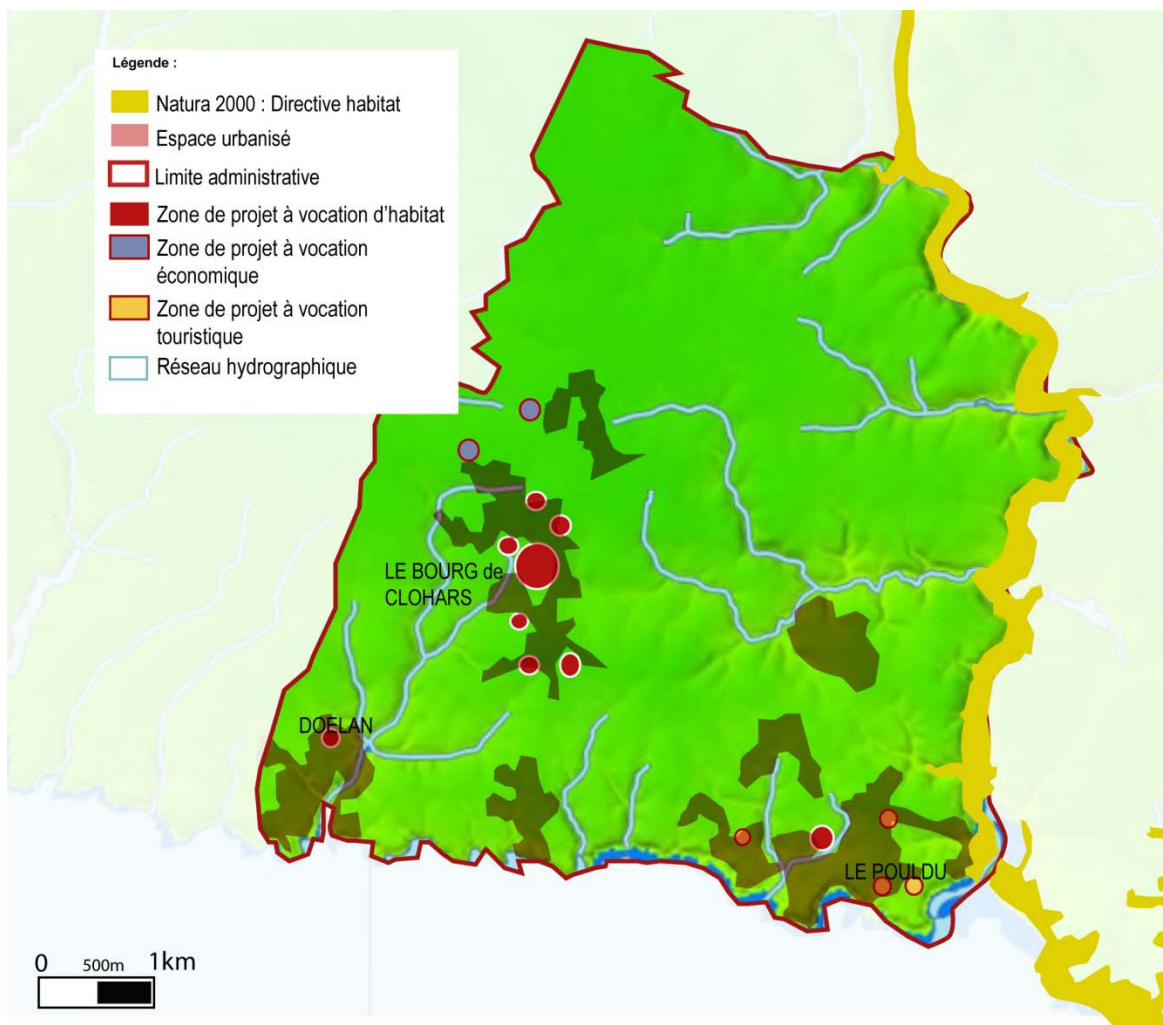


Figure 11. Corrélation ruissellement et topographie avec la zone Natura 2000

En ce qui concerne les zones de projet sur le Pouldu, la relation avec la zone Natura 2000 peut être établie en terme de ruissellement vers la Laïta. En effet, les zones à vocation touristique sur la partie Est, sont en lien avec l'amorce de la ria.

La distance supérieure à 900m avec le périmètre Natura 2000 ne permet pas d'établir des incidences directes avec le milieu. En revanche, comme le montre la carte suivante issue des annexes du DOCOB, le site de projet 1AULa de la station d'épuration se situe à proximité d'habitats communautaires hors site Natura 2000.

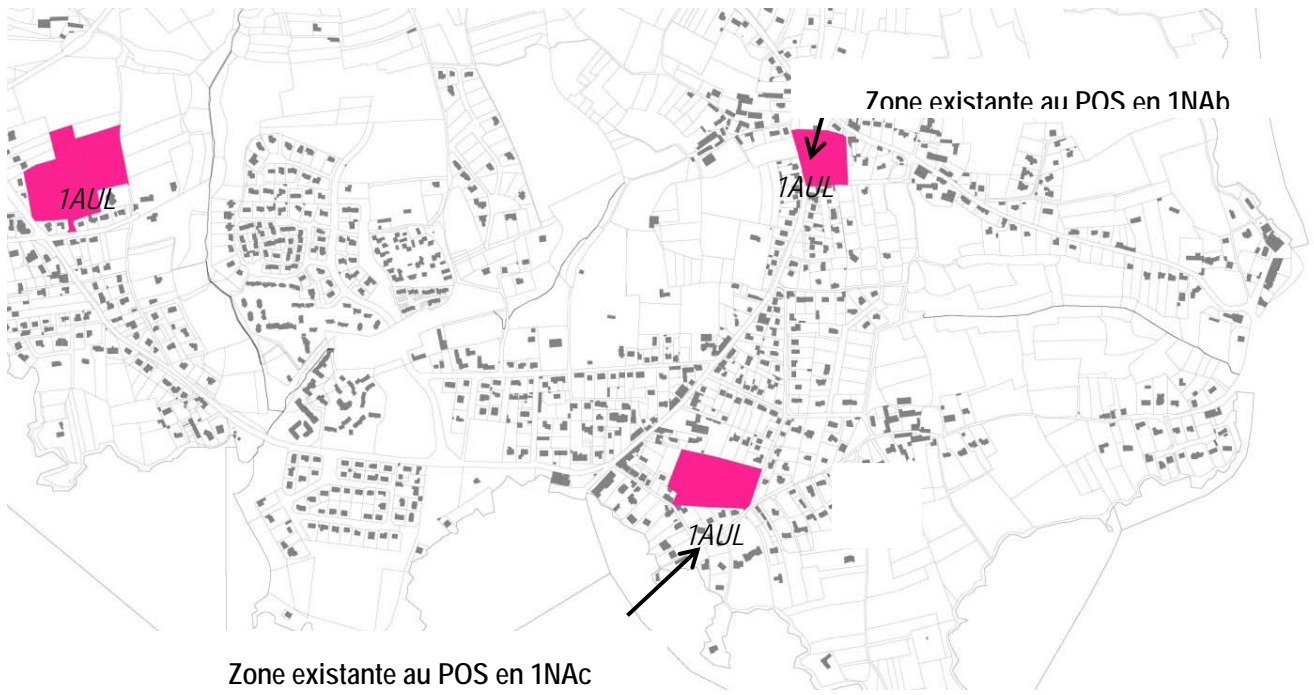


Figure 12. Zone de projet à vocation touristique dans le cadre du PLU sur le Pouldu

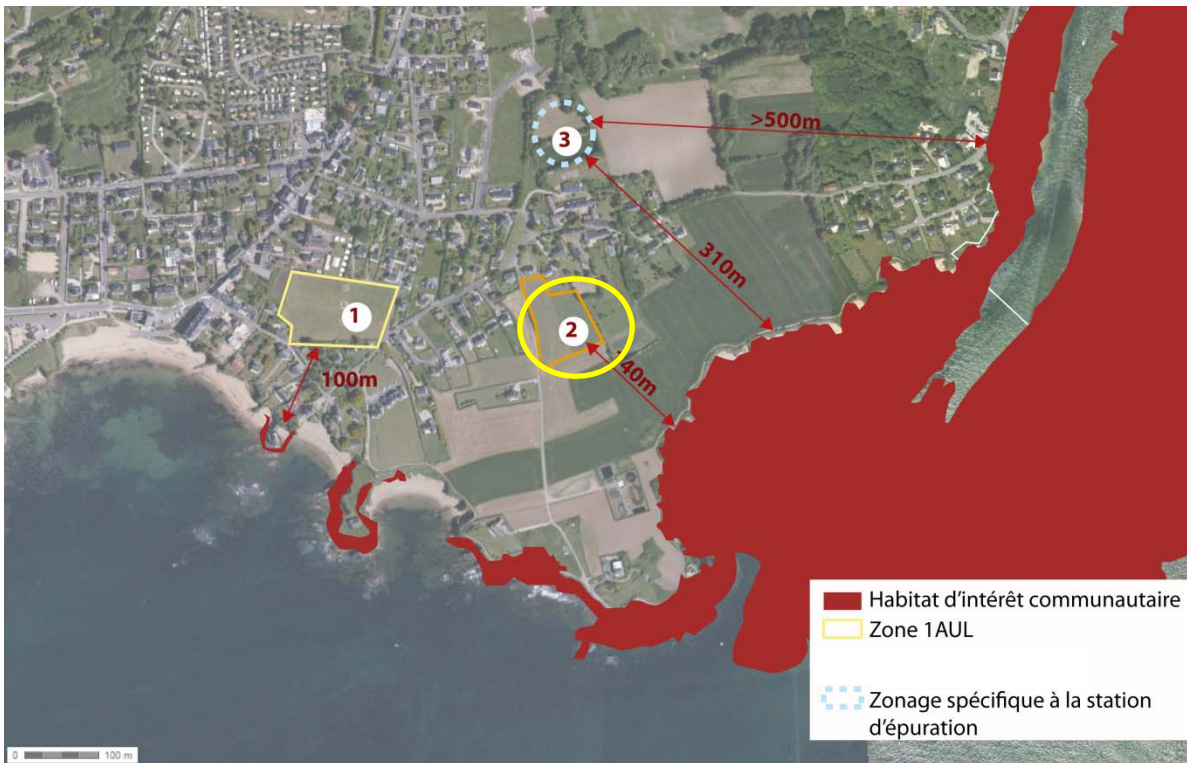
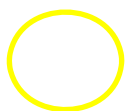


Figure 13. Site de projet et relevé des habitats d'intérêt communautaire (source DOCOB)



Zone supprimée suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique.

La ria est recensée par le bureau BTM avec la présence de différents habitats d'intérêts communautaires hors site Natura 2000 : 1140-4 Sable dunaire (en bleu) et 1170-3 Roche médio-littorale en mode exposé (en violet).

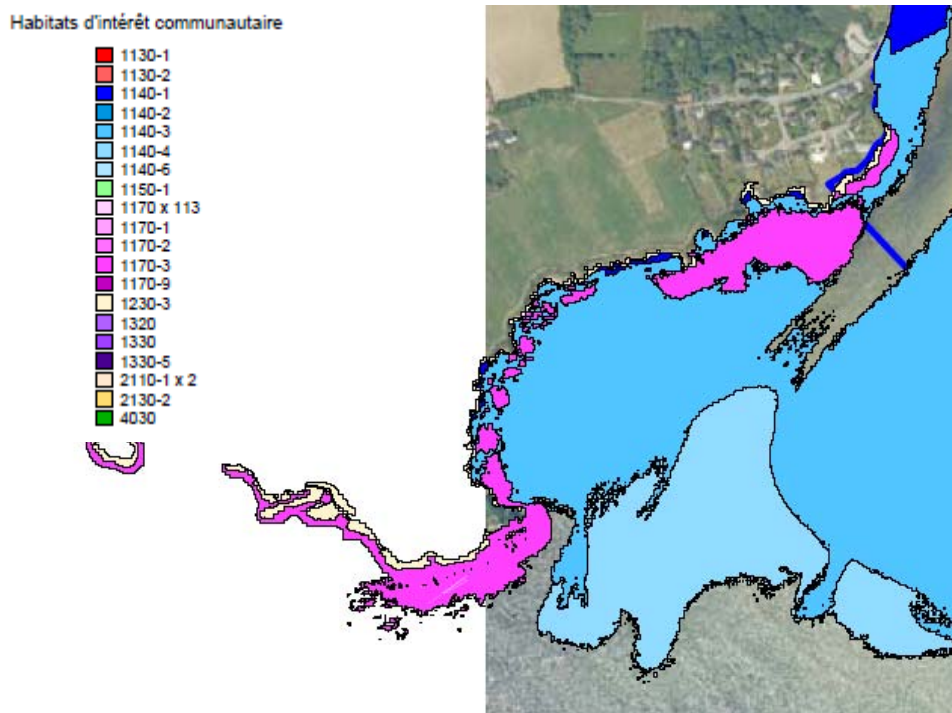


Figure 14. Relevé des habitats communautaires (source BTM, DOCOB Tome III Annexe)

Ainsi le projet de zone 1 AUL (secteur 1) se situe à proximité d'habitats d'intérêts communautaires.

Le secteur 1 concerne un projet à vocation d'hébergement touristique (colonie de vacance). Son insertion dans une trame bâtie et la présence d'un front bâti entre la zone de projet et l'espace littoral limitent clairement l'impact du projet sur l'habitat.

Le secteur 2 a été supprimé suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique.

Dans le cadre du PLU, les mesures intégrées limitant l'impact du futur projet sont les suivantes :

- **Au sein des orientations d'aménagement et de programmation, la constructibilité est limitée en bas de parcelle**
- **Au titre des éléments du paysage, les haies présentes en limite de parcelle sont protégées.**

Le secteur 3 concerne le projet de station d'épuration qui se situe à une distance comprise entre 310 et 500m avec un habita communautaire (supérieur à 500 m avec le site Natura 2000). Ainsi la proximité avec le site et la nature du projet induit des impacts potentiels envers la zone Natura 2000. En termes de ruissellement en phase travaux et en phase d'utilisation, la proximité de l'amorce de vallon vers la Laïta induit des incidences potentielles.

Une étude d'impact valant étude d'incidence datant du 14 février 2012 a été établie afin d'établir les potentielles incidences et le cas échéant établir les mesures compensatoires dans le cadre de l'installation de la station d'épuration.

Ainsi, en plus de la préservation des haies d'arbres et arbustes conservés dans le cadre du projet, la commune a missionné deux ateliers afin de réaliser une intégration paysagère et architecturale du projet. En termes environnementaux, le site choisi et le procédé mis en œuvre ont été choisis en vue de limiter tout impact et nuisance (olfactive, visuelle, limitation de la consommation d'espace, rejet...).

Au sein de l'étude il est mentionné que « *Le niveau de rejet projeté sera donc de très bonne qualité, en conséquence du choix de la compacité de filière plutôt qu'en raison de l'acceptabilité du milieu récepteur.* »

« *En effet, un arrêté préfectoral obtenu en décembre 2005 autorise un rejet au Mât Pilote présentant une qualité moins bonne que celle prévue ici, mais qui assure néanmoins la préservation de la qualité des milieux et des usages littoraux et estuariens.* »

Dans le cadre du PLU, les mesures limitant l'impact du projet se limitent à :

- **Préservation de la trame bocagère sur la zone US**

### Les zones dédiées à l'aménagement divers pour fréquentation humaine : aire de stationnement

A Porsmorc, un seul emplacement réservé concerne la proximité avec le site Natura 2000 et des habitats d'intérêts communautaires. Il s'agit également d'assurer un espace de stationnement encadré dans le cadre de la fréquentation touristique.

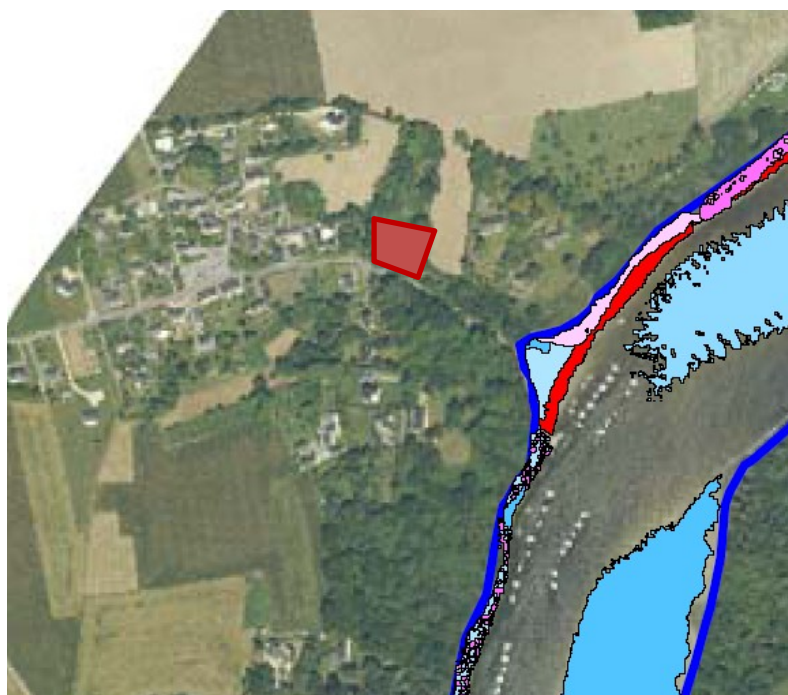


Figure 15. Emplacement réservé de Porsmorc à environ 75 m de l'espace Natura 2000

L'inscription de cet emplacement réservé se justifie dans le cadre de la préservation d'espace naturel. Ils permettront ainsi de limiter le stationnement sauvage sur des zones fragilisées par la fréquentation touristique.

De plus, dans le cadre des aménagements, la commune veillera à un aménagement succinct respectant les enjeux environnementaux des sites (limitation de l'imperméabilisation, affichage, préservation d'éléments structurants...).

En effet, la mesure d'atténuation des impacts dans le cadre du Plu se fera par l'intermédiaire de la servitude AVAP :

- En effet, l'emplacement réservé à vocation de création de parkings se situe au sein du périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Ainsi, tous travaux d'aménagement sont soumis à autorisation. S'y ajoute l'application du règlement de l'AVAP impliquant la préservation des haies et la nécessité de préserver l'aspect environnemental du site concerné ainsi qu'une intégration paysagère respectueuse des caractéristiques du site.

## 4.2. Trame verte et Bleue

La qualité de la trame verte et bleue sur la commune de Clohars-Carnoët est de grande qualité du fait d'une interconnexion entre la trame verte et la trame bleue omniprésente.

Le recensement des zones humides a permis de préserver au sein du PLU la trame bleue sur l'ensemble du territoire communal. En parallèle et malgré le remembrement, la qualité du bocage et son maillage sur le territoire reste de qualité et bien connecté. De même, la présence de boisements conséquents sur le nord de la commune participe à la constitution de réservoirs de diversité de qualité.

La préservation du maillage bocager et de la trame verte et bleue sont des orientations fortes inscrites au sein du projet communal dans le cadre du PLU. Sa traduction au sein du PLU s'inscrit par la protection du maillage bocager à forte valeur écologique au titre de l'article L 123-1-5-7°. De même, au sein de chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation, le maillage bocager est à préserver et sert de trame initiale d'urbanisation.

La rivière la Laïta présente une interrelation entre la trame verte et la trame bleue de grande qualité sur un linéaire conséquent, jouant ainsi un rôle de corridor très important à l'échelle intercommunale. A l'échelle de la commune, les corridors écologiques sont amorcés depuis les vallons vers le lit de la Laïta, induisant une trame verte et bleue et des connexions qui dépassent les limites du périmètre de la zone Natura 2000 comme le suggère la carte ci-dessous.

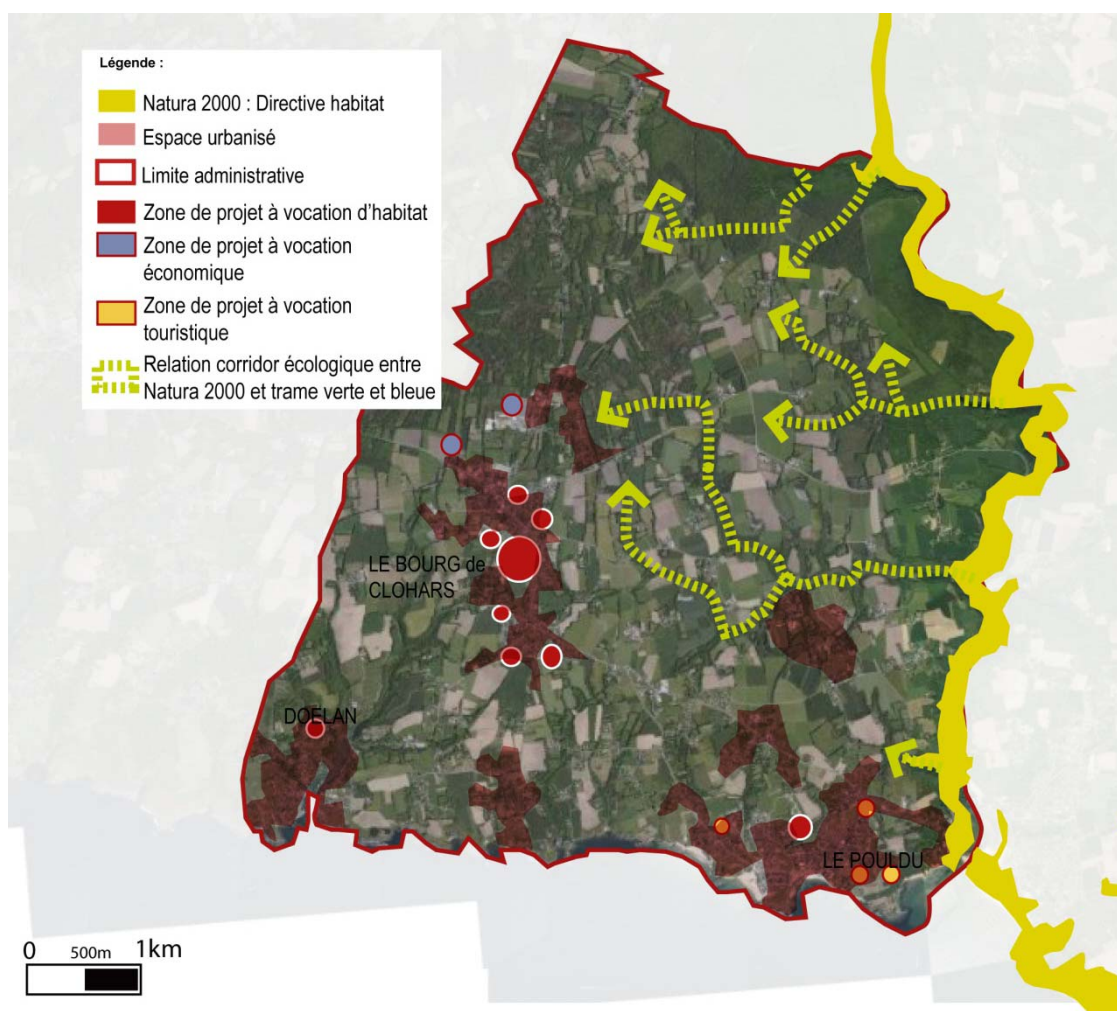


Figure 16. Relation de la trame verte et bleue avec l'espace Natura 2000

Ainsi, seule la zone de projet à l'Est du Pouldu entraîne une potentielle incidence envers la trame bleue de par sa proximité avec le vallon et la nature du projet.

La mesure de réduction d'un potentiel impact est permise par :

- Son inscription au sein de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, il sera soumis à autorisation pour tout aménagement et devra intégrer les notions de préservation du site et du milieu en place. Ainsi, les mesures de réduction des impacts dans le cadre d'un tel projet devront être respectées.

De même, dans le cadre du PLU l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte ont été recensés afin d'être préservés



## 5. Conclusion

---

Le résumé au sein du tableau suivant des différents types de projets autorisés dans le cadre du PLU de Clohars-Carnoët permet d'évaluer les projets ayant une incidence sur l'espace N2000 ou sur les habitats communautaires recensés (hors et au sein de la zone Natura 2000).

Le code couleur utilisé au sein du tableau est la suivante :

Incidences sur Natura 2000	
Potentielles Incidences sur Natura 2000	
Absence d'incidence sur Natura 2000	
Concerné par le projet	X
Incidences potentielles positives sur l'environnement (amélioration, ou préservation)	

L'ensemble des projets qui concernent le projet de planification urbaine de la commune à travers son PLU sont recensés au sein de ce tableau.

Projet autorisé par le PLU	Entité concernée	Hors site Natura 2000				En site Natura 2000	
		Dans un rayon supérieur à 1 kilomètre d'un site Natura 2000	Dans un rayon d'un kilomètre à proximité d'un site Natura 2000	A proximité directe d'une zone Natura 2000 (moins de 500m)	A proximité directe d'une zone Natura 2000 (moins de 500m) et d'un habitat d'intérêt communautaire	Hors habitats d'espèces d'intérêt communautaire	Au sein d'un ou des habitats d'intérêt communautaire
Extension spatiale à vocation d'habitat en continuité de la trame bâtie	Le bourg de Clohars	X					
	Doëlan	X					
Extension spatiale à vocation d'activité ou à vocation touristique en continuité de la trame bâtie	Le bourg de Clohars	X					
	Le Pouldu	X	X	X	X		
Densification en interne de la trame bâtie	Le bourg de Clohars	X					
	Doëlan	X					
	Le Pouldu	X					
	Les hameaux	X	X	X			
Restitution d'espace urbanisable à l'espace agricole	Le bourg de Clohars	X					
	Doëlan	X					
	Le Pouldu	X	X				
	Les hameaux	X	X	X			
Restitution d'espace à vocation d'activités à l'espace agricole	Le bourg de Clohars	X					
	Les hameaux	X	X				

Projet autorisé par le PLU	Entité concernée	Hors site Natura 2000			En site Natura 2000		
		Dans un rayon supérieur à 1 kilomètre d'un site Natura 2000	Dans un rayon d'un kilomètre à proximité d'un site Natura 2000	A proximité directe d'une zone Natura 2000 (moins de 500m)	A proximité directe d'une zone Natura 2000 (moins de 500m) et d'un habitat d'intérêt communautaire	Hors habitats d'espèces d'intérêt communautaire	Au sein d'un ou des habitats d'intérêt communautaire
Aménagements divers pour fréquentation humaine : « autres constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif »	La station d'épuration prévue à Kersellec				X		
Déclassement d'un Espace Boisé Classé	Le bourg de Clohars	X					
	Pouldu (camping)	X					
Augmentation de la surface d'espace boisé classée	Lanmeur	X					
	St Yves / Tromaro	X					
	Lann ar C'Hoat	X					
Déclassement d'une zone N	Pouldu (espace dédié au tourisme) 1AUL				X		
	Le bourg (keranna) 1AUi	X					

Projet autorisé par le PLU	Entité concernée	Hors site Natura 2000	En site Natura 2000	Projet autorisé par le PLU	Entité concernée	Hors site Natura 2000	En site Natura 2000
		Dans un rayon supérieur à 1 kilomètre d'un site Natura 2000	Dans un rayon d'un kilomètre à proximité d'un site Natura 2000			A proximité directe d'une zone Natura 2000 (moins de 500m)	A proximité directe d'une zone Natura 2000 (moins de 500m) et d'un habitat d'intérêt communautaire
	Doëlan (N et A) rive droite	X					
	Doëlan rive gauche (A)	X					
	Toul Douar	X	X				
	Kerou (N)	X					
	Porsmorc (N)			X	X		

Figure 17. Tableau des incidences dans le cadre du PLU de Clohars-Carnoët

L'absence d'impact avéré recensé au sein du projet de planification urbaine envers l'espace Natura 2000 ou d'habitat communautaire au sein du périmètre Natura 2000 -notamment au vue de sa distance avec la plupart des sites de projets évoqués-, ne permet pas d'établir une liste de mesures compensatoires ou de mesures de réduction des effets.

Aucun projet ne s'inscrit dans le périmètre Natura 2000 ni un habitat d'intérêt communautaire.

Seule la zone de projet US concernant la station d'épuration, à proximité de différents habitats communautaires (hors périmètre Natura 2000) induit des incidences potentielles sur ces derniers. Les mesures compensatoires simplifiées au sein du PLU concernant ces projets ont été détaillées, mais n'écartent pas clairement la notion d'incidences potentielles sur ces habitats.

En effet, même si les emplacements réservés induisent des incidences potentielles du fait de leur proximité avec l'espace Natura 2000, leur nécessité et le règlement auquel ils sont soumis par le biais du PLU et de l'AVAP permettent de les écarter des secteurs d'enjeux environnementaux du PLU.

Le projet d'intérêt général de la station d'épuration a fait l'objet d'une étude d'impact qui recense d'ores et déjà l'ensemble des préconisations à prendre en compte dans le cadre du projet en lui-même. Ainsi seule la zone 1AULa reste une zone potentiellement concernée par des incidences dans le cadre de la réalisation d'un projet touristique.

Cela ne doit pas écarter les enjeux environnementaux qui concernent l'ensemble du projet de PLU en dehors de la zone Natura 2000. Le projet engendre effectivement des impacts sur l'environnement. Ils ont été évalués et limités dans le cadre de l'élaboration du PLU tant en terme de consommation de l'espace que par la prise en compte des zones N ou éléments de paysage.

En parallèle de ce projet, l'élaboration de l'évaluation environnementale a permis de veiller à la prise en compte des critères environnementaux et à leur suivi.

De manière générale, la volonté des différents partenaires du projet d'inscrire un projet de planification urbaine en y intégrant l'ensemble des mesures visant à atténuer l'impact de ces effets sur l'environnement, a été l'une des composantes récurrentes dans le cadre de l'élaboration du PLU de Clohars-Carnoët.

## PARTIE 6 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Le code de l'urbanisme indique à l'article L. 123-12-1 :

*« 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, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, 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, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, 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 ou d'une mise en révision simplifiée 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. »*

Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
<b>Augmenter l'attractivité économique, créatrice d'emplois</b>				
Augmenter les disponibilités foncières en matière économique	Etendre la zone de Keranna aux terrains jouxtant celle-ci	Permis de construire à destination économique	COCOPAQ et commune	Bilan annuel
Reconvertir l'ancienne usine Capitaine Cook	-	Permis de construire sur le secteur UT	COCOPAQ et commune	Bilan annuel
Préserver le tissu commercial dans le centre bourg et au Pouldu et éviter le changement d'affectation des commerces	Préservation des commerces du centre	Mise en vente des locaux commerciaux recensés et reprise par des nouveaux commerces	Commune	Bilan annuel
<b>Assurer une urbanisation mesurée, privilégiant l'implantation de résidences principales</b>				
Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Maîtriser la croissance démographique selon les orientations du SCOT et du PLH	Accueillir d'ici 2023 entre 1300 et 1400 habitants supplémentaires	Nombre de permis de construire par an	Commune	Bilan annuel
Augmenter le nombre de résidences principales	-	Nombre de résidences principales créées	Commune	Bilan annuel
<b>Développer le lien social et générationnel</b>				
Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Producteurs	Périodicité
Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle	Diversifier l'offre en logements à travers des opérations d'ensemble	Bilan du PLH Part de logements sociaux (accession et location) par opération nouvelle	COCOPAQ et commune	Bilan annuel

Prévoir à l'horizon 2023 un niveau d'équipement suffisant par rapport aux objectifs d'urbanisation et d'accueil de nouvelles populations	Prévoir notamment : un équipement éducatif et services associés, un nouveau centre de secours, l'aménagement d'un espace dédié aux activités sociales	Réalisation des équipements	Commune	Bilan annuel
<b>Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale</b>				
<b>Orientations</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Indicateurs possibles</b>	<b>Producteurs</b>	<b>Périodicité</b>
Promouvoir et renforcer les activités de maîtrise foncière du Conservatoire des Espaces Littoraux et celles du Conseil Général (Espaces Naturels Sensibles)	Permettre l'extension de zones préservées, propriétés de ces organismes publics	Superficie nouvelle acquise par le Conseil Général	Conseil Général et commune	Bilan annuel
<b>Promouvoir une gestion durable du territoire</b>				
<b>Orientations</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Indicateurs possibles</b>	<b>Producteurs</b>	<b>Périodicité</b>
Promouvoir les énergies renouvelables	Inciter les professionnels de l'habitat et les futurs accédants à la propriété à s'engager sur des démarches environnementales (types HQE)	Evaluation de la part des projets de construction ou de rénovation intégrant des principes de développement durable Part des énergies renouvelables dans la consommation totale des énergies du territoire communal	COCPAQ et commune	Bilan annuel
Préserver l'eau sur le territoire		Suivi de la qualité de l'eau distribuée Surface des terrains imperméabilisés	Rapport annuel d'exploitation  Commune	Bilan annuel
Promouvoir une gestion durable des déchets sur le territoire	Prévoir pour les nouvelles constructions, et en cas de	Ratio entre le nombre de locaux créés pour la collecte	COCPAQ et commune	Bilan annuel



	modification significative, l'installation d'aires ou de locaux adaptés à la collecte sélective	des déchets et la population nouvellement accueillie		
Conforter le développement des communications numériques sur le territoire communal	Prévoir sur les nouvelles opérations la desserte en communication numérique	Nombre de logements desservis par la fibre optique	COCOPAQ et commune	Bilan annuel
<b>Améliorer les déplacements pour tous</b>				
<b>Orientations</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Indicateurs possibles</b>	<b>Producteurs</b>	<b>Périodicité</b>
Réaménager la voirie pour l'accessibilité PMR		Réalisation des travaux par rue	Commune	Bilan annuel
Etoffer et qualifier le réseau de balades et randonnées piétonnes	Des emplacements réservés ont été mis en place pour créer des boucles	Acquisition des emplacements réservés	Commune	Bilan annuel
Envisager un report sur l'arrière des sites de stationnement en bord de mer	Des emplacements réservés ont été mis en place	Acquisition des emplacements réservés	Commune	Bilan annuel

## PARTIE 7 : ANNEXES

Annexe 1 - Descriptif des éléments du paysage répertoriés au document graphique

Annexe 2 - Modification des Espaces boisés Classés