



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ARRETE LE

Le 24 janvier 2013

APPROUVE LE

PIECE DU PLU

2



SOMMAIRE

AVANT PROPOS	3
I – Le contexte de l’élaboration du plan local d’urbanisme de Clohars Carnoet.....	4
II – Le contexte législatif et réglementaire du projet d’aménagement et de développement durable.....	5
III – La loi littoral : un outil de préservation et de protection qui engendre des contraintes territoriales.....	8
III – La préservation et la protection des espaces agricoles : un enjeu communal fort.....	9
IV – La participation des habitants au cœur de l’élaboration du PLU	10
V – Description des orientations générales	11
LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE CLOHARS CARNOET	12
Les enjeux économiques.....	13
1 - Augmenter l’attractivité économique, créatrice d’emplois.....	14
2 - Développer les activités liées au tourisme, aux loisirs et à la culture.....	15
3 - Pérenniser et valoriser l’activité agricole de Clohars-Carnoet.....	16
Les enjeux sociaux	17
1 - Assurer une urbanisation mesurée, privilégiant l’implantation de résidences principales.....	18
2 - Développer le lien social et générationnel	19
Les enjeux environnementaux	21
1 - Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale.....	22
2 - Promouvoir une gestion durable du territoire.....	25
3 - Améliorer les déplacements pour tous.....	28

AVANT PROPOS

I – LE CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLOHARS CARNOËT

La commune de Clohars Carnoët dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le **7 mai 1994** qui a fait l'objet de modifications :

- Modifié le 16 mai 1997, le 31 mars 2000 et le 13 mars 2001,
- Révisé le 14 octobre 2005,
- Révision simplifiée le 11 septembre 2009,
- Modification simplifiée le 29 janvier 2010

Par **délibération du 12 juin 2008**, le conseil municipal de la commune de Clohars-Carnoët a officiellement prescrit la **révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme**.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clohars-Carnoët vise à répondre aux nouveaux enjeux urbanistiques auxquels la commune est confrontée. De plus, elle souhaite prendre en compte les objectifs énoncés dans les documents de planification intercommunaux tels que le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat mis en œuvre par la COCOPAQ¹.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clohars-Carnoët a ainsi pour objectif de permettre une gestion cohérente et harmonieuse de l'espace communal et notamment de:

- **Mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme communal avec les documents supra-communaux ;**
- **Disposer d'un outil d'urbanisme adapté au caractère littoral du territoire et permettant de répondre aux enjeux de développement futur ;**
- **Sécuriser le document d'urbanisme en garantissant la conformité de ce dernier avec les textes législatifs en vigueur à savoir les lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, Littoral ;**

La commune souhaite ainsi définir les conditions d'un véritable projet d'aménagement urbain favorisant une gestion économe de l'espace et un développement durable du territoire de CLOHARS CARNOËT.

Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins des populations actuelles et futures et de proposer un projet de développement global et cohérent de la commune.

¹ COCOPAQ : Communauté de Communes du PAys de Quimperlé

II – LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable, pièce maîtresse du dossier de plan local d'urbanisme définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Son rôle et son contenu sont principalement définis par les articles L.123-1 et R.123-3 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme (...) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement [...] Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagements à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Article R.123-3 :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1. Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;*
- 2. Les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;*
- 3. Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 4. Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;*
- 5. Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1- 4 ;*
- 6. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».*

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, **le projet d'aménagement et de développement durable n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.**

Par ailleurs, l'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000),
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003) (le projet d'aménagement et de développement durable n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme),
- La Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006,
- La Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 04 août 2008,
- La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MoLLE, dite "loi Boutin") du 25 mars 2009,
- **La loi portant Engagement National pour l'Environnement "Grenelle 2", promulguée le 12 juillet 2010. Cette loi vise à mieux prendre en compte l'environnement, en luttant contre les gaz à effet de serre, la consommation d'espace et en préservant la biodiversité.**

La portée et le contenu du PADD sont modifiés par l'application de la Loi Grenelle 2.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui découle des objectifs communaux, peut être décrit comme le « document cadre » du PLU, avec lequel le règlement doit être en cohérence.

Ses orientations sont nourries par les conclusions du diagnostic territorial et de la concertation avec la population. Elles s'inscrivent parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, dont les principes sont énoncés à **l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme** :

1. « L'équilibre entre : Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,

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

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

De plus, le projet d'aménagement et de développement durable repose sur un concept fédérateur : **LE DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Le développement durable a pour objectif de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Ce concept introduit un enjeu temporel. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor communal ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant bien aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

LES ENJEUX ECONOMIQUES,

- 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.

- Entretien d'une qualité paysagère et patrimoniale**
- Promouvoir une gestion durable du territoire**
- Améliorer les déplacements pour tous**

III – LA LOI LITTORAL : UN OUTIL DE PRESERVATION ET DE PROTECTION QUI ENGENDRE DES CONTRAINTES TERRITORIALES

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

L'application de la loi littoral concerne l'ensemble du territoire communal.

L'article L146-4 précise entre autre que :

- « *I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* »

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans ses 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 les paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau.

En matière de protection de l'espace maritime, entre autre, les éléments suivants doivent figurer au PLU :

- ❑ **les espaces proches du rivage**
- ❑ **la bande d'inconstructibilité des 100 mètres**
- ❑ **les coupures à l'urbanisation (article L 146-2)**
- ❑ **Préservation des espaces terrestres et marins et des espaces boisés (article L 146-6)**

IV – LA PRESERVATION ET LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES : UN ENJEU COMMUNAL FORT

Axe primordial au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Quimperlé, la commune de Clohars-Carnoët prolonge la démarche de conservation et de soutien de l'activité et des paysages agricoles de sa commune en l'inscrivant au sein de son PADD.

« Le maintien d'une agriculture vivante notamment au pourtour des zones urbanisées et dans la zone littorale est encouragé, et le territoire entend, de façon générale, prévenir les risques de déprise agricole. » Objectifs du PADD du SCoT du pays de Quimperlé

La commune affiche clairement cette volonté en maîtrisant l'évolution urbaine au sein de son entité urbaine ou en limite directe du bourg afin de conserver l'espace agricole intact. Visible au sein même du PADD les zones à urbaniser se concentrent au sein des trois pôles urbanisés de la commune (le bourg, Doëlan et le Pouldu).

Cette évolution maîtrisée reste possible par des objectifs de développement communaux respectueux des préconisations du SCoT de la COCOPAQ.

Cette prospective a été calculée sur la période 2008-2023. Le tableau ci-dessous relate l'hypothèse de développement issue de la traduction du SCoT. Cette hypothèse a été réactualisée au sein du rapport de présentation du PLU en intégrant les constructions réalisées entre 2008 et 2012.

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) 5 357 habitants en 2023	Hypothèse 2 (2 pers / ménage) 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 1 334 et 1 401 habitants supplémentaires.	

V – LA PARTICIPATION DES HABITANTS AU CŒUR DE L'ELABORATION DU PLU

Aux orientations d'aménagement et de développement durable de la ville, s'ajoute celle de la promotion d'une démarche citoyenne participative. C'est un axe fort de la politique municipale, particulièrement dans la mise en place « **d'Ateliers d'Urbanisme** ».

A travers la mise en place de trois ateliers d'urbanisme, l'équipe municipale a engagé un processus de démocratie de proximité afin d'aboutir à un projet partagé. Les habitants ont avancé dans la compréhension des mécanismes, des outils et des enjeux de l'urbanisme et ont pu apporter leur perception de la ville et leur connaissance sur son fonctionnement.

Suite à un appel à candidature parmi les Cloharsiens, trois ateliers d'urbanisme sur les thèmes suivants ont été sources de réflexions et d'idées pour la municipalité :

- un atelier sur l'économie et les déplacements
- un atelier sur l'environnement
- un atelier sur le développement urbain

Ainsi, les orientations du P.A.D.D. ont été enrichies et complétées par ceux qui vivent le territoire au quotidien : les Cloharsiens. Le présent document s'appuie sur les réflexions faites lors de ces ateliers.

VI – DESCRIPTION DES ORIENTATIONS GENERALES

Les axes de réflexion et les objectifs communaux ont été menés à partir de constats et de tendances observés et devant conduire à un projet équilibré afin de préserver le cadre de vie de CLOHARS CARNOET.

Rappel : non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine et préservation du cadre de vie.

Elles découlent des éléments du diagnostic, des enjeux et besoins identifiés par l'équipe municipale et se déclinent selon **8 axes stratégiques**.

3 ENJEUX ET 8 AXES STRATEGIQUES

LES ENJEUX ECONOMIQUES

AUGMENTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE, CREATRICE D'EMPLOIS

DEVELOPPER LES ACTIVITES LIEES AU TOURISME, AUX LOISIRS ET A LA CULTURE

PERENNISER ET VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE

LES ENJEUX SOCIAUX

ASSURER UNE URBANISATION MESUREE, PRIVILEGIANT L'IMPLANTATION DE RESIDENCES PRINCIPALES

DEVELOPPER LE LIEN SOCIAL ET GENERATIONNEL

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

ENTREtenir UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

AMELIORER LES DEPLACEMENTS POUR TOUS

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE CLOHARS CARNOET

LES ENJEUX ECONOMIQUES

1 - AUGMENTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE, CREATRICE D'EMPLOIS

Le développement économique est une compétence de la Communauté de Communes du Pays de Quimperlé. Elle a mis en place la Taxe Professionnelle Unique et gère les zones d'activités d'intérêt communautaire.

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 ce Clohars Carnoet, 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.

OBJECTIFS COMMUNAUX

Afin de maintenir les activités économiques et de permettre leur croissance, la commune souhaite :

1 – Augmenter les disponibilités foncières en matière économique

2 - Pérenniser les activités liées à la pêche et favoriser la réintroduction future des activités conchylicoles

3 - Reconvertir l'ancienne usine Capitaine Cook

4 - Préserver le tissu commercial dans le centre bourg et au Pouldu et éviter le changement d'affectation des commerces

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1 - Etendre la zone de Keranna aux terrains jouxtant celle-ci
- Mettre en place les outils de maîtrise foncière (ER, DPU...)

2 - 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;
- Maintenir les équipements liés à la pêche et à la vente;
- Améliorer la qualité des eaux de la Laïta notamment par la mise en place d'une station d'épuration membranaire;
- Sur les ports : identifier des aires de stationnement proches des ports pour faciliter leur accès et leur fréquentation

3 - Réglementer la zone de l'ancienne usine capitaine Cook à Doelan afin de mener une reconversion économique assurant la création d'emplois

4 - 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.

2 - DEVELOPPER LES ACTIVITES LIEES AU TOURISME, AUX LOISIRS ET A LA CULTURE

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.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- 1. Affirmer une vocation touristique maritime « de caractère », adaptée aux possibilités de développement de la commune, en dynamisant l'offre en matière d'hébergements et d'équipements touristiques, tout en préservant le littoral**

- 2. Développer le « tourisme vert » sur l'ensemble du territoire communal**

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Soutenir l'implantation d'équipements d'accueil et de tourisme fonctionnant toute l'année
- Développer l'espace muséographique existant
- Créer un lieu d'accueil pour le surf à Kérou-plage et pour le club nautique à proximité de la base des dériveurs
- Créer des aires d'accueil pour les camping-cars

- Aménager des aires de pique-nique
- Créer un bouclage des sentiers de randonnées
- Développer des déplacements doux entre les différents secteurs de la commune
- Favoriser le développement des activités de plein air et/ou d'hébergement en lien avec la nature

3 - PERENNISER ET VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE DE CLOHARS-CARNOET

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...). La production agricole reste essentiellement tournée vers la culture conventionnelle ; si le nombre d'exploitants a baissé, la superficie agricole utilisée moyenne a en revanche augmenté. Ainsi, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) par les exploitations représente 41,3% du territoire communal (environ 1520 Ha). En 2009, le secteur agricole compte 22 exploitations.

Ainsi, le plan local d'urbanisme de CLOHARS CARNOET identifie les espaces naturels et agricoles à préserver et à valoriser, au travers de leur dimension économique, écologique, paysagère et culturelle.

OBJECTIFS COMMUNAUX

1. Préserver l'outil agricole, les fermes, les chemins d'exploitation

2. Préserver les paysages agricoles

3. Diversifier les pratiques agricoles en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **Application stricte des principes de réciprocité*** sur l'ensemble du territoire communal, afin de ne pas nuire aux exploitations

- Maintien des grands espaces agricoles viables par un classement en zone agricole

- Ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation en continuité immédiate des tissus urbains existants, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles

- **Mettre en place un zonage particulier pour préserver les haies ainsi que la structure bocagère**

- **Soutenir les projets d'agrotourisme**

A travers son règlement, le P.L.U. permettra aux agriculteurs qui le souhaitent, la pratique d'une pluri-activité : agrotourisme, chambres d'hôtes, camping à la ferme, etc

- **Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale**, afin de permettre leur reconversion (L. 123-3-1 du code de l'Urbanisme)

* Le principe de réciprocité introduit à l'article L.111-3 du code rural impose pour la réalisation d'habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers à proximité de bâtiments agricoles soumis à des conditions de distance d'implantation, le respect de ces mêmes distances. Toute dérogation à l'application de cette règle ne peut être prise par l'autorité compétente en matière de permis de construire qu'après consultation pour avis de la Chambre d'agriculture.

Sont actuellement concernés par ces règles de distance les bâtiments d'élevage et leurs annexes (silos d'ensilage, ouvrages de stockage des effluents, salles de traite...). Les distances à respecter sont celles définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation sur les installations classées.

LES ENJEUX SOCIAUX

1 - ASSURER UNE URBANISATION MESUREE, PRIVILEGIANT L'IMPLANTATION DE RESIDENCES PRINCIPALES

Le SCOT du Pays du Quimperlé intègre les objectifs du PLH et impose 3 phases de développement urbain concernant le PLU :

- Période 2008-2013 : construire 270 logements (45 logements /an) sur une base de densité comprise entre 25 et 30 logements/ha.
- Période 2014-2019 : construire 261 logements (43,5 logements par an avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare).
- Période 2020-2023 : construire 136 logements (34 logements par an avec une densité envisagée comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare).

Sur la commune de Clohars-Carnoet, le nombre d'habitants à accueillir à l'horizon 2023 est compris entre 1300 et 1400 habitants.

Le développement de CLOHARS CARNOET 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 en opérant à une densification des espaces interstitiels vacants.

OBJECTIFS COMMUNAUX

1. Maîtriser la croissance démographique selon les orientations du SCOT et du PLH
2. Augmenter le nombre de résidences principales
3. Maîtriser le développement urbain de la commune, à la fois dans l'espace et dans le temps : hiérarchiser l'urbanisation en fonction des équipements communaux
4. Prévoir la principale extension de l'urbanisation au niveau du bourg à travers une opération d'ensemble
Recentrer les futurs équipements publics vers le Sud afin de créer une convergence entre les 3 pôles urbains
5. Permettre un développement mesuré des entités urbaines du Pouldu et de Doelan
6. En application de la loi littoral, limiter l'urbanisation des hameaux

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1. Accueillir d'ici 2023 entre 1300 et 1400 habitants supplémentaires
2. 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
3. Equilibrer le développement communal en continuité du bâti existant entre les entités urbaines du bourg centre et de Langlagic, 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
4. Prioriser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg à travers la ZAC
Affirmer les pôles urbains du centre ville et de Langlagic :
 - 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 ;
 - Hiérarchisation des densités du bâti en fonction de la sensibilité des sites grâce aux prescriptions réglementaires
5. 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 urbaine, identitaire et patrimoniale
6. Comblent les espaces interstitiels vacants des hameaux tout en respectant les limites de l'enveloppe actuelle du bâti
Permettre les réhabilitations et les rénovations du bâti ancien (notamment dans l'espace rural).

2 - DEVELOPPER LE LIEN SOCIAL ET GENERATIONNEL

Alors que la population de la commune vieillit, des couples de nouveaux arrivants s'installent après leur vie active. Pour lutter contre ce vieillissement croissant, il convient d'attirer et de fixer des familles jeunes et de 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 à travers les nouvelles opérations d'aménagement.

L'accueil de 1300 à 1400 habitants à l'horizon 2023 nécessite de mettre en corrélation les besoins induits. En effet, un certain nombre d'équipements sont à conforter. Le projet de développement communal à travers la ZAC en cours répond à une volonté communale de mixité tant fonctionnelle que sociale et de prise en compte des équipements.

OBJECTIFS COMMUNAUX

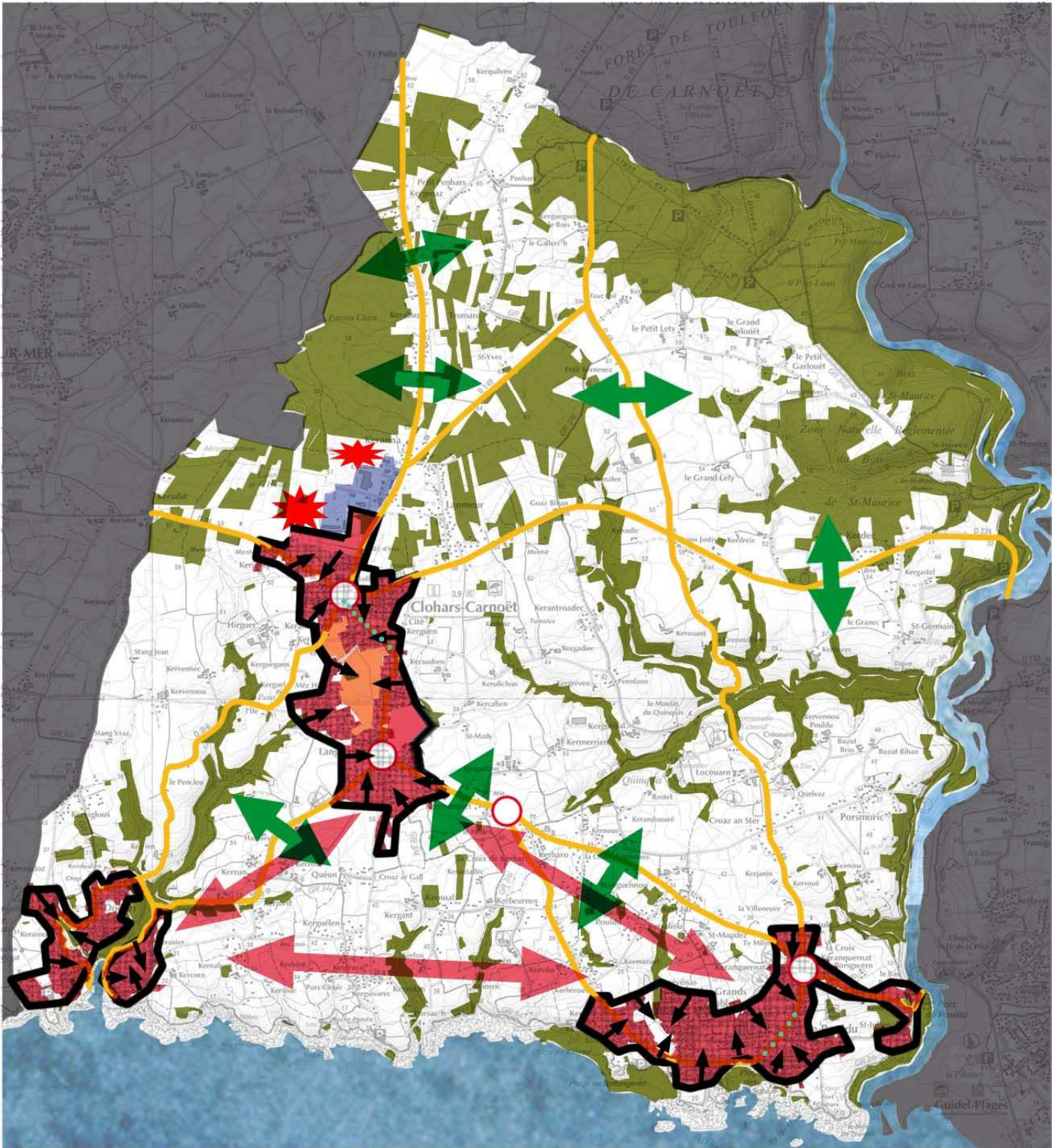
- 1. Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle**
- 2. Favoriser la création de lien social et les échanges au sein de la commune**
- 3. Prévoir à l'horizon 2023 un niveau d'équipement suffisant par rapport aux objectifs d'urbanisation et d'accueil de nouvelles populations**












ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **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)**
- **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.**
- **Réaliser des offres d'habitat adaptées pour les seniors valides et les personnes dépendantes**

- **Développer de nouveaux lieux d'échanges et de partage : activité physique, jardins familiaux etc.**
- **Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations urbaines;**
- **Diversifier la typologie des logements**

- **Prévoir notamment : un équipement éducatif et services associés, un nouveau centre de secours, l'aménagement d'un espace dédié aux activités sociales etc...**



- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
|  | Conforter les entités urbaines du bourg, du Pouldu et de Doelan |  | Création de lien entre les entités |  | Zone d'activités à conforter |
|  | Projet de ZAC en cours |  | Contrôle du mitage le long des axes routiers principaux |  | Prévoir une extension de la zone d'activités de Keranna |
|  | Définir des limites claires à l'urbanisation |  | Maintien de coupures vertes |  | Assurer la protection des espaces naturels |
|  | Protection des linéaires commerciaux |  | Gestion des carrefours stratégiques | | |

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1 - ENTREtenir UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

Les paysages de la commune sont divers et attrayants: plages, côtiers, rudes et découpés, champêtres et sylvestres, propices à la randonnée, mais aussi mixtes avec des rias pénétrant dans des vallons boisés.

La commune possède également un grand nombre d'éléments de patrimoine bâti de qualité et diversifiés : éléments de « petit » patrimoine religieux ou vernaculaire qui mériterait parfois une meilleure mise en valeur : religieux (église, chapelles, croix et calvaires), marin (phare, amers...), rural (murets de pierres sèches, fours...), lié à l'eau (fontaines, lavoirs, puits, moulins...).

Certains de ces éléments sont protégés au titre des Monuments Historiques, d'autres seront préservés par l'AVAP, qui constitue le nouvel outil de gestion du patrimoine communal et qui se substitue à la ZPPAUP.

OBJECTIFS COMMUNAUX

1. Promouvoir et renforcer les activités de maîtrise foncière du Conservatoire des Espaces Littoraux et celles du Conseil Général (Espaces Naturels Sensibles)

2. Maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune et lutter contre la banalisation des paysages

- Valoriser, protéger et recomposer le paysage

- Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel remarquable et encourager la réhabilitation du patrimoine communal privé (fontaines, lavoirs...).

- Permettre la remise en état / la mise en valeur du bâti en adaptant les matériaux et les formes architecturales au bâti traditionnel afin de maintenir les spécificités des villages et hameaux.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1. 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

2 - Maintien du caractère naturel de la façade littorale :

- **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...); Zonage particulier de protection stricte pour les espaces remarquables.

- **Maintien du caractère agricole** : Zonage A sur les terres et l'outil agricole, protection des talus empierrés ; protection du petit patrimoine rural.

- **Recenser et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable** et identitaire de la commune

- **Maintien des spécificités de chaque hameau** à travers un règlement adapté à leur environnement architectural (volume, matériaux, modes d'implantation du bâti ...), en s'appuyant notamment sur l'AVAP (anciennement ZPPAUP).

OBJECTIFS COMMUNAUX

3. Préserver et Connecter la trame verte communale

4. Conserver les trames bocagères mais sans s'interdire des réaménagements raisonnables liés à la diversification agricole et à la reconquête des friches

5. Lutter contre le développement linéaire et le mitage de l'urbanisation

6. Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités et requalifier les entrées de ville.

7. Traduire les prescriptions réglementaires de la loi littoral à travers le PLU.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

3. 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.

4. Identifier et classer l'ensemble de la trame bocagère au plan de zonage du PLU.

Imposer à travers les orientations d'aménagement des principes de maintien de la trame bocagère sur les futures extensions de l'urbanisation.

5. Préserver strictement les coupures d'urbanisation

Limitier la capacité d'extension du bâti existant en bord de mer et dans certains secteurs sensibles.
Mettre fin à l'expansion des zones constructibles le long des voies départementales et communales.

6. 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).

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.

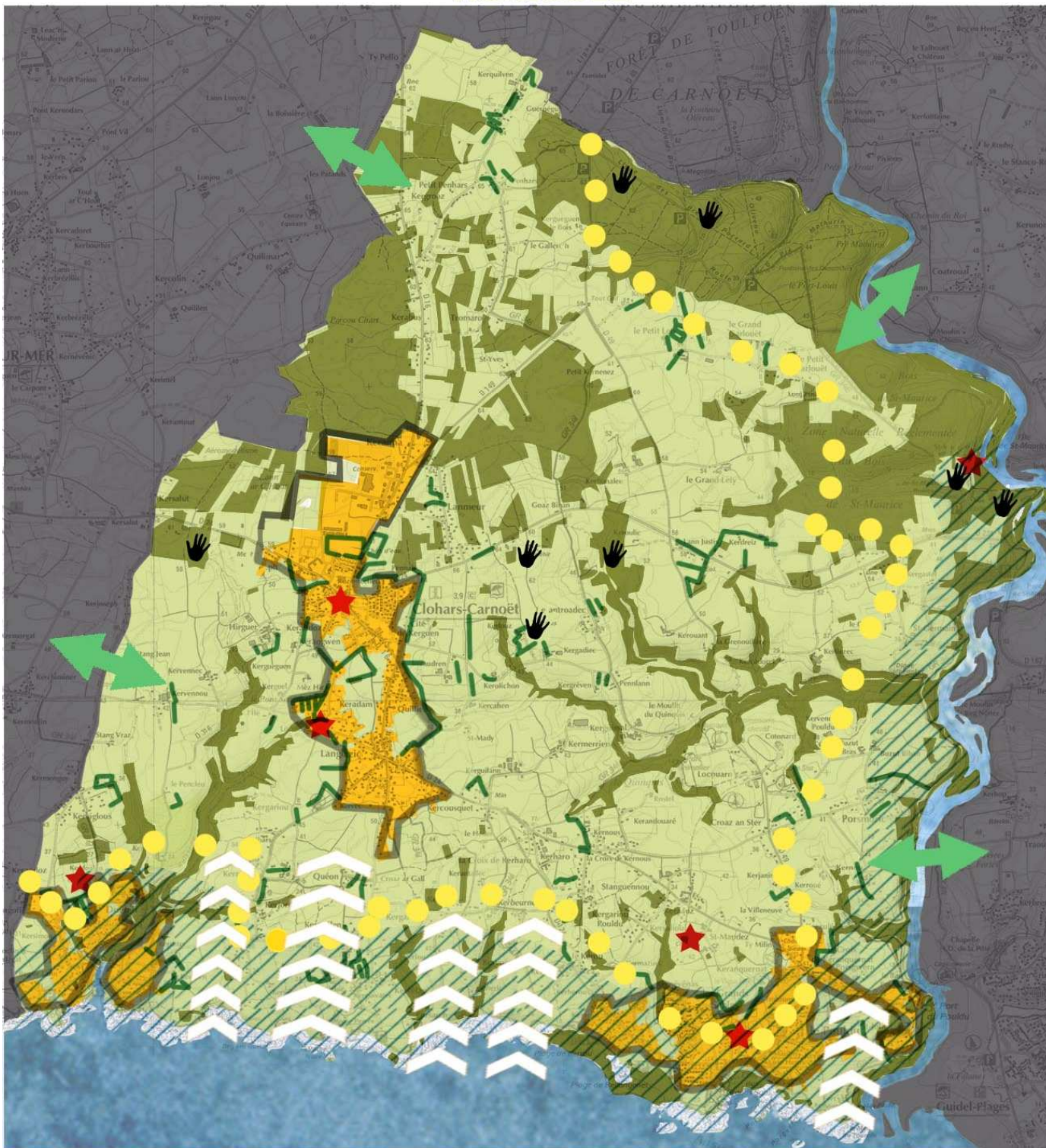
Favoriser l'intégration paysagère des entreprises futures par le zonage en EBC de certains boisements en limite de ces extensions.





7 - Le P.L.U. de Clohars Carnoet permettra de traduire localement l'application de la Loi Littoral dans un document d'urbanisme. En particulier, le P.L.U. préservera :




- les espaces remarquables du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme),
- les espaces naturels ou peu urbanisés identifiés comme présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation (article L.146-2),
- une bande minimale de 100 mètres de la limite haute du rivage dans les espaces non urbanisés (article L.146-4 III).
- le P.L.U. cherchera également à préserver et reconquérir les ouvertures visuelles vers la mer (éviter les murs opaques, traiter les masques végétaux de moindre qualité...),
- les espaces proches du rivage seront délimités.

PRESERVER ET VALORISER LE CAPITAL NATUREL ET AGRICOLE

PADD



-  Préservation des espaces naturels et de la trame bocagère
-  Protéger les espaces agricoles
-  Reprendre les prescriptions réglementaires de l'AVAP
-  Connecter la trame verte à l'échelle supra-communale

-  Sites archéologiques à protéger (services archéologiques)
-  Éléments du paysage à préserver (ruines, chapelles...)
-  Préserver et connecter la trame bocagère

-  Protection du littoral
-  Maintenir les coupures d'urbanisation
-  Limite des espaces proches du rivage

2 - PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

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.

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2000 et complétée en 2005. Après réalisation de l'inventaire des zones humides et adoption du zonage provisoire, une étude complémentaire sera réalisée.

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. Il sera traduit dans le P.L.U. sous forme réglementaire (avec un zonage et un règlement particulier).

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 Carnoet.

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 de CLOHARS CARNOET.

OBJECTIFS

1. Promouvoir les énergies renouvelables

2. Promouvoir un urbanisme économe en énergie

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1. Inciter à travers le règlement à l'utilisation d'énergies renouvelables sur le territoire tout en respectant les prescriptions du règlement de l'AVAP.

2. Orientations pour un habitat durable de qualité

- Les opérations d'ensemble devront s'inscrire dans une démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme.
- Autoriser l'urbanisme novateur en termes de performance énergétique sur la commune tout en restant compatible avec l'environnement bâti.
- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants ...) dans la conception des nouveaux bâtiments.
- Favoriser l'habitat individuel dense, faible consommateur d'espace.

OBJECTIFS

3. Préserver l'eau sur le territoire

Protéger la ressource en eau

Poursuivre la lutte contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement

Préserver et valoriser les zones humides, qui jouent un grand rôle de "réservoir" et d'autoépuration

Maintenir la trame verte et bleue

Gérer les eaux pluviales, pour prévenir les risques d'inondation et de pollution

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Préserver des talus et des zones humides ;
- Entretien et mettre en valeur des cours d'eau,
- Restaurer la trame bocagère.

- Implantation d'une nouvelle station d'épuration afin de poursuivre l'amélioration de la qualité de l'eau.

- 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
- Faire respecter les normes en matière d'épandage des lisiers (respect des périodes et des secteurs)

- S'appuyer sur les coupures d'urbanisation identifiées sur le littoral et sur les vallons et les prairies humides.
Ces zones, qui apportent des éléments de relief au paysage communal, représentent un habitat très riche pour de nombreuses espèces végétales et animales, mais jouent également un rôle important dans la régulation du débit des ruisseaux et rivières. Certaines d'entre elles pourraient prolonger les coupures d'urbanisation identifiées sur le littoral.

- Réaliser des bassins d'orage ou des bassins de rétention des eaux de pluie au sein des secteurs les plus sensibles.
Limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement.
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.

OBJECTIFS

4. **Promouvoir une gestion durable des déchets sur le territoire.**

5. **Conforter le développement des communications numériques sur le territoire communal**

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **Au sein des nouvelles zones à urbaniser sera prévu un point de regroupement des ordures ménagères, notamment à travers les orientations d'aménagement.**

- **Limiter la production de déchets à la source est un enjeu majeur pour la collectivité.** Les actions de sensibilisation des usagers à la diminution de la production de déchets et au tri sélectif sont à poursuivre. L'amélioration constante des dispositifs de collecte et de traitement reste un objectif affiché. Dans ce cadre, il s'agira également d'encadrer le stockage des déchets dans les projets de construction de telle sorte que la collecte soit facilitée.

- Prévoir sur les nouvelles opérations la desserte en communication numérique.

3 - AMELIORER LES DEPLACEMENTS POUR TOUS

L'étalement urbain de ces dernières décennies a été rendu possible par le développement quasi-exclusif des déplacements individuels motorisés. Or, aujourd'hui, la place prépondérante qu'occupe la voiture, a son corollaire d'effets négatifs : embouteillages, qualité de l'air (émission de gaz à effet de serre), nuisances sonores, difficultés, parfois, à se déplacer à pieds (trottoirs encombrés ou absents, liaisons douces absentes dans certains quartiers, consommation de foncier par les infrastructures et aires de stationnement)...

Parce que nous sommes tour à tour, et parfois dans la même journée, piéton, cycliste, automobiliste ou usager des transports en commun, il s'agit de trouver un meilleur équilibre entre ces différents modes de déplacements et de partager réellement la voirie.

Une étude sur les déplacements est menée en parallèle du PLU. Les choix retenus en matière de déplacement sont issus en partie de cette étude.

OBJECTIFS

La commune de CLOHARS CARNOET souhaite agir sur les axes de développement suivants afin d'améliorer les conditions de circulation sur son territoire :

- Rechercher une déviation des transits à l'extérieur des zones urbanisées ;
- Créer de nouvelles voies d'accès aux bourgs et sites d'activité ;
- Réaménager la voirie pour l'accessibilité PMR.
- Soutenir l'action de la COCOPAQ en mettant en place des transports en commun reliant le pays de Quimperlé à Clohars-Carnoët (deux lignes TBK, des liaisons au Pouldu augmentées en été, le transport à la demande pour les Personnes à mobilité réduite, les plus de 80 ans, les personnes présentant plus de 80% d'invalidité ainsi que pour les personnes temporairement immobilisées)
- Sécuriser l'ensemble de la voirie ;
- Etoffer et qualifier le réseau de balades et randonnées piétonnes ;
- Créer des liaisons majeures piétonnes et cyclables entre les grands pôles de la commune et vers le littoral ;
- Envisager un report sur l'arrière des sites de stationnement en bord de mer selon les exigences de la loi Littoral.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT A DOELAN

PROPOSITIONS ET OPTIONS - DOELAN RIVE DROITE

Rechercher un nouvel accès de Doelan par le Nord et l'Ouest.

Réhabiliter les anciennes venelles et escaliers, pour multiplier les possibilités de ballade et d'accès local.

Créer des parcs de stationnement sur les « arrières » directement connectés aux lieux fréquentés par des liaisons piétonnes aménagées.

PROPOSITIONS ET OPTIONS - DOELAN RIVE GAUCHE

Réaménager la voirie, pour une sécurisation routière et la création de continuités piétonnes efficaces.

Réhabiliter les anciennes venelles et escaliers, pour multiplier les possibilités de balade et d'accès local.

Créer un parc de stationnement directement connecté aux quais par des liaisons piétonnes aménagées.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT AU POULDU

PROPOSITIONS ET OPTIONS - LE POULDU - PORT

Créer un nouveau site de stationnement, pour libérer le port de l'envahissement automobile en saison.

Réaménager la montée du port, pour créer une continuité piétonne et maîtriser la vitesse.

Etablir un réseau piétonnier diversifié pour multiplier les possibilités de balade et d'accès local.

PROPOSITIONS ET OPTIONS - LE POULDU - KEROU BELLANGENET

Accroître l'offre de stationnement, dans le respect de la loi Littoral

Compléter le réseau piétonnier pour multiplier les possibilités de balade.

PROPOSITIONS ET OPTIONS - LE POULDU - SECTEUR NORD

Compléter le réseau piétonnier pour multiplier les possibilités de balade.

Prévoir un accès Nord au lotissement de Kernevenaz et des sentiers.

PROPOSITIONS ET OPTIONS - LE POULDU - CENTRE

Prévoir un stationnement central complémentaire dans le cadre d'un projet de restructuration centrale.

Compléter le réseau piétonnier pour multiplier les possibilités de balade.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT AU BOURG

PROPOSITIONS ET OPTIONS - CLOHARS BOURG - KERADAM

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.

Aménager la voirie pour assurer une sécurisation générale et la place des usagers fragiles, PMR, piétons et cyclistes.

PROPOSITIONS ET OPTIONS - CLOHARS BOURG - CENTRE

Aménager la voirie pour assurer une sécurisation générale et la place des usagers fragiles, PMR, piétons et cyclistes.

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.**

PROPOSITIONS ET OPTIONS - CLOHARS BOURG - QUILLIEN

Aménager la voirie pour assurer une sécurisation générale et la place des usagers fragiles, PMR, piétons et cyclistes.