

## Commune de La Forêt-Fouesnant : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Propositions formulées par la commission municipale préparatoire de l'élaboration du PLU suite à la consultation des PPA - Propositions à joindre au dossier d'enquête publique du PLU.
<b>A PREFECTURE DU FINISTERE (avis reçu en date du 31/08/2017)</b>				
A1	Courrier Préfecture	PADD/règlement graphique	<p><b>Tendre vers les objectifs fixés au PADD en matière de consommation foncière en cohérence avec la préservation des espaces agricoles, naturels et de la biodiversité:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en ajustant au mieux les perspectives de développement des zones d'activités économiques de la Grande Halte et de Port La Forêt</li> <li>- en réduisant les extensions d'urbanisation pour le logement (au moins celle de la route de Fouesnant) et en compensant par un gain de densité, voire en mobilisant quelques secteurs densifiables au Sud du bourg.</li> </ul>	<p><b>Pour la ZA de la Grande Halte:</b> la commune estime que ce secteur de développement inscrit dans le SCOT est vital pour l'économie du territoire. Aussi, à l'issue des échanges menés avec la CCPF, il ressort qu'un projet d'aménagement est à l'étude et par conséquent, le maintien du zonage 1AUj, sur l'ensemble du site est maintenu.</p> <p><b>Pour la ZA de Port La Forêt:</b> la commune propose d'élargir la continuité écologique située en frange Nord de la zone UP1, de manière à renforcer la trame verte et bleue dans ce secteur. Aussi, le potentiel foncier mobilisable dans la zone UP1 est légèrement réduit (environ 1 200 m²).</p> <p><b>Pour les extensions d'urbanisation pour le logement:</b> Les extensions d'urbanisation seront réduites, au travers de la suppression de la zone 1AUhb du site de la route de Fouesnant. La commune étudiera également la possibilité d'étendre à la marge les zonages constructibles au Sud du bourg, de manière à permettre une densification maîtrisée, en compensation des surfaces retirées. En dernier lieu, la zone 1AUhc de Croas Avalou dispose d'un permis d'aménager délivré en 2014 pour le compte de l'OPAC. Les travaux ont démarré en septembre 2017. Aussi, le zonage 1AUhc n'a plus lieu d'être aujourd'hui. Il sera basulé en UHc et retiré du potentiel foncier.</p>
A2	Courrier Préfecture	RP/règlement graphique	<p><b>Sécuriser votre projet de PLU au regard de la Loi Littoral:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en développant l'argumentaire relatif aux qualificatifs d'agglomérations et de village pour la Grande Halte et Croas Avalou</li> <li>- bande des 100 mètres: prévoir un zonage inconstructible dans les derniers secteurs non urbanisés résiduels en zones U</li> <li>- campings: vérifier la cohérence des zonages UL et Nt et les limites du camping de Saint Laurent au droit de la zone N qui le jouxte au Sud-Est</li> </ul>	<p>Le rapport de présentation sera étoffé, sur les deux espaces urbanisés de la Grande Halte et de Croas Avalou, qualifiés respectivement d'agglomération et de village.</p> <p><b>A</b> propos de la bande des 100 mètres dans les secteurs de Stang Allestrec et d'Izell Mor, la commune reconnaît que ces secteurs présentent une faible densité bâtie, dans la bande des 100 mètres. Aussi, un zonage Ne est proposé, sur les parcelles bâties situées au Nord. Toutefois, la partie Sud présente une densité significative pouvant justifier un zonage de type U.</p> <p><b>Pour la parcelle AL 157,</b> la commune l'intègre dans un zonage N, au niveau de la Pointe.</p> <p><b>Pour les campings:</b> sur le camping de Saint Laurent, la commune maintient le zonage au PLU arrêté, soit à savoir N, considérant que cette emprise est en site classé, dans la bande des 100 mètres. Elle propose néanmoins de revoir légèrement la délimitation de la zone N en s'appuyant sur les limites du site classé.</p>

A3	Courrier Préfecture	PADD/règlement graphique	Capacité d'accueil et assainissement collectif: justifier le phasage des raccordements des eaux usées des futurs secteurs urbanisés avec le projet d'augmentation de la capacité de la station d'épuration de Fouesnant	La restructuration de la station d'épuration de Fouesnant est actuellement en cours. S'agissant de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées, un rapport complémentaire a été adressé à la MRAe en octobre 2017 (suite à la demande d'examen au cas par cas).
A4	Courrier Préfecture	RP	Mixité sociale: compléter la justification quant à l'atteinte des objectifs	Le projet de PLU prévoit une production de 51 logements locatifs sociaux (cf: voir tableau page 194 du RP).
A5	Courrier Préfecture	règlement graphique/règlement écrit/OAP	Corriger certaines prescriptions du règlement graphique et écrit ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation.	Ces éléments seront corrigés, en vue de l'approbation du PLU
A6	Courrier Préfecture	règlement graphique/règlement écrit	Corriger certaines prescriptions du règlement graphique et écrit.	Ces éléments seront corrigés, en vue de l'approbation du PLU
A7	consommation foncière, renouvellement urbain et lutte contre l'étalement urbain - habitat et logements	Rapport de présentation	Il y a donc une diminution de 36% environ de la consommation de l'espace pour l'habitat.	RAS
A8	consommation foncière, renouvellement urbain et lutte contre l'étalement urbain - activités économiques	Rapport de présentation / Règlement graphique	La commune présente une consommation foncière de 8,73 hectares avec des incohérences avec les différentes pièces du projet de PLU. Il apparaît plus logique de comptabiliser en consommation foncière: 5,72 ha pour l'extension de la ZA économique de la Grande Halte(1AUi) 1,89 ha pour l'extension Sud-Est de Port La Forêt (1AUp) - 2,30 ha pour l'extension Nord de Port La Forêt (UP1) - soit un total de 9,91 ha La consommation foncière pour les activités et les équipements s'élève ainsi à 11,30 ha au total. Elle dépasse donc de 3,30 ha l'objectif fixé par le PADD (soit +41%) sachant que la consommation constatée sur la période 2006 à 2015 n'a été que de 3,21 ha. Il importe d'ajuster à minima ces deux zones (La Grande Halte et Port La Forêt) au regard des besoins qui doivent être justifiés comme le préconise le SCOT.	<b>Pour la ZA de la Grande Halte: la commune propose de maintenir le zonage 1AUi sur l'intégralité du site.</b> <b>Pour la ZA de Port La Forêt, la commune propose de réduire légèrement la zone UP1 pour renforcer la continuité écologique. S'agissant du secteur UP1 de Port La Forêt, la commune estime que le potentiel n'a pas à être comptabilisé dans les surfaces consommées dans la mesure où cet espace a été remblayé et gagné sur la mer (= espace déjà artificialisé).</b>
A9	consommation foncière, renouvellement urbain et lutte	Rapport de présentation / Règlement graphique	Il y a donc potentiellement une diminution de la consommation d'espace importante (20%), mais qui n'approche toutefois ni les 30% fixés par le SCOT pour l'ensemble de son territoire ni les 25% annoncés au rapport de présentation et qui d'une manière générale mérite d'être optimisée notamment par des dispositions plus ajustées en matière de densité, de localisation des extensions et d'utilisation du potentiel de renouvellement urbain.	La commune propose de supprimer le secteur 1AUhb de la route de Fouesnant. Elle entend également ajuster légèrement la délimitation de la zone Uhc au Sud du bourg, de manière à favoriser une densification. En dernier lieu, la continuité écologique située au Nord de la zone Up1 de Port La Forêt sera également étendue.
		Rapport de présentation / Règlement graphique	Si les espaces naturels sont bien préservés, il n'en est pas de même de l'activité agricole, puisqu'environ 12 ha de terres cultivées vont être directement urbanisées à terme. Le principal enjeu réside dans l'extension de la ZAE de la Grande Halte, qui à elle seule consomme près de la moitié du total des terres cultivées consommées par le projet de PLU. D'où l'importance de justifier l'extension de la ZAE de la Grande Halte et de l'ajuster au mieux au regard des réelles perspectives de développement sur la base d'une réflexion élargie comme préconisée par le SCOT.	La commune maintient sa position sur cette zone 1AUi. Une étude d'aménagement est actuellement en cours par la CCPF sur cette emprise foncière.

A9	urbain et lutte contre l'étalement urbain - étalement urbain	Rapport de présentation / Règlement graphique	Le projet de PLU, en limitant la superficie des zones AU à 8,37 ha privilégie la densification urbaine. Néanmoins, la commune aurait pu viser sans grande difficulté une densité moyenne légèrement supérieure aux 15,9 logts/ha et choisir d'urbaniser plus densément certains secteurs, voire de retenir quelques secteurs supplémentaires parmi les très nombreux îlots et dents creuses qui apparaissent disponibles, mais qui n'ont pas été retenus comme tels dans l'agglomération du bourg compte tenu du caractère très restrictif des critères appliqués dans la définition du potentiel fixé = <b>Sud du coeur de bourg et la Haie.</b>	La commune considère que la densité obtenue apparaît cohérente au regard des caractéristiques urbaines de la commune et de l'objectif fixé par le SCOT. <b>A</b> propos de la densification du bourg, la commune propose d'étendre légèrement l'enveloppe urbanisée (Uhc) au Sud du bourg, de manière à permettre une densification raisonnée. S'agissant du quartier de la Haie, la commune maintient sa position sur le classement UHs, considérant que les conditions d'accès et de sécurité ne sont adaptées à une densification urbaine importante (du fait notamment d'un tissu urbain aéré). Des compléments seront insérés dans le rapport de présentation. C'est le parti d'aménagement pris par la commune dans son PADD. En dernier lieu, la commune souligne que le positionnement de ce quartier au sein des espaces proches du rivage induit une extension limitée de l'urbanisation.
A10	Protection, aménagement et mise en valeur du littoral - capacité d'accueil	Rapport de présentation	Il n'est pas fait état de la nécessité de phaser le développement de l'urbanisation prévue avec l'augmentation de la capacité de la station d'épuration de Pen Fallut située sur Fouesnant; qui ne peut actuellement traiter l'ensemble des raccordements. <b>Sachant que le projet de restructuration de la station d'épuration est en cours, il convient de confirmer la compatibilité avec des raccordements d'assainissement prévus en la justifiant.</b>	La restructuration de la station d'épuration de Fouesnant est actuellement en cours. Un rapport complémentaire a été adressé à la MRAe, en octobre 2017.
	Protection, aménagement et mise en valeur du littoral - les extensions d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants	PADD/Rapport de présentation / Règlement graphique/	l'agglomération du bourg apparaît bien délimitée au sens de la loi Littoral et les extensions projetées rue des Cerisiers, impasse de Menez Berrou et au Vieux Port sont clairement en continuité, sauf le secteur 1AUhc (OAP n°4 - site de la route de Fouesnant) pour lequel c'est moins évident.... <b>Il en résulte une fragilité juridique. Cette extension d'urbanisation n'apparaît pas pertinente au regard de la production très réduite de logements et des enjeux environnementaux.</b>	Le secteur de la route de Fouesnant est supprimé.
		PADD	Pour sécuriser le projet de PLU, il est conseillé de renforcer l'argumentaire relatif aux qualifications: - d'agglomération pour la Grande Halte - de village de Croas Avalou : concernant l'extension 1AUhc, il conviendrait plutôt de la zoner en UHc	Le rapport de présentation sera complété dans ce sens. A propos de la zone 1AUhc située en continuité du village de Croas Avalou, les travaux ayant démarrés 2017, il semble logique de l'intégrer en Uhc.
A11		PADD/Rapport de présentation / Règlement graphique	Il convient de préciser qu'en dehors des agglomérations et des villages existants toutes constructions nouvelles comme les annexes pourraient être regardées comme des opérations de construction présentant un caractère d'extension d'urbanisation.	La commune maintient sa position quant à la réalisation des annexes dans les zones A et N.
	Protection, aménagement et mise en valeur du littoral - coupures d'urbanisation	Règlement graphique	Les zones A et N correspondant à ces secteurs devraient comprendre des sous-secteurs indicés interdisant des constructions agricoles.Cela permettrait également de mieux définir leur champ d'application spatial pour faciliter leur repérage.	La commune considère que les secteurs présentant le caractère de coupure d'urbanisation sont déjà protégés par le zonage A et N et la loi Littoral. Aussi, il n'est pas nécessaire de prévoir des indices pour les coupures d'urbanisation.
	Protection, aménagement et mise en valeur du littoral - Délimitation des espaces proches du rivage	RP	La justification très synthétique aurait gagné à être précisée en s'appuyant sur de plus nombreuses photographies.	Des photographies seront insérées dans le rapport de présentation avant l'approbation du PLU.

A12	Protection, aménagement et mise en valeur du littoral - Bande des 100 mètres	Rapport de présentation / Règlement graphique	Quelques parcelles situées dans la bande des 100 mètres au sein des zones Uhc apparaissent être non urbanisées. Il conviendra de revoir la délimitation des espaces urbanisés et non urbanisés de la bande des 100 mètres dans certains secteurs qui devront être classés en N en cohérence avec les dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, notamment: Stang Allestrec et Izell Mor: parcelles AN30,31,33,36 et 37 hameau de la Pointe: parcelle AL 157 et partie 158 jouxtant la zone N du haut de plage (liste non exhaustive).	<b>La commission propose de classer les parcelles citées par l'Etat en zone Ne et reconnaît par conséquent le caractère non urbanisé du secteur. En outre, la commune propose également le classement en zone N de la parcelle citée par l'Etat au niveau de la Pointe. Pour les autres secteurs, la commune considère que le zonage est cohérent.</b>
	Protection, aménagement et mise en valeur du littoral - campings	Rapport de présentation / Règlement graphique	Il convient de rectifier l'incohérence relative à la continuité de l'urbanisation des deux campings situés sur la pointe du Saint Laurent (Keranterec) et de justifier, voire d'adapter le zonage naturel ou urbanisé des campings en fonction de leur autorisation. En outre le camping de Saint Laurent semble déborder sur la zone N située rive Ouest de l'embouchure: il importe de vérifier le périmètre de ce camping et de mettre en adéquation le cas échéant la limite entre la zone Nt et cette zone N.	<b>S'agissant du camping de Saint Laurent, la commission indique que la délimitation de la zone N bordant le rivage mériterait de se caler sur le périmètre du site classé.</b>
	Protection, aménagement et mise en valeur du littoral - les espaces remarquables	Rapport de présentation / Règlement graphique	<b>Pour les espaces remarquables terrestres:</b> la justification aurait mérité d'être un peu plus détaillée en précisant notamment les évolutions dans l'application des critères d'évaluation et les raisons des quelques réductions, certes très à la marge, de bordures d'ER. <b>Pour les espaces remarquables maritimes:</b> un zonage de type Nm serait plus approprié sur la plupart des secteurs exceptés de quelques sites exceptionnels.	<b>Le rapport de présentation pourra être étoffé sur la justification de la délimitation des espaces remarquables. S'agissant des réductions à la marge des espaces remarquables, la commune indique que ces réductions s'expliquent par le report cartographique entre le POS numérisé et le projet de PLU. Pour les espaces remarquables maritimes, la commission indique que certaines emprises classées en Ns au PLU arrêté pourraient effectivement être déclassées afin de permettre la réalisation d'ouvrages de protection contre la submersion marine. Ces secteurs seront à localiser précisément sur la base des études en cours.</b>
A13	Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité Natura 2000	RP	RAS	<b>RAS</b>
	Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité zones humides (ZH)	RP	Le rapport de présentation devra être complété en précisant la méthodologie adoptée et l'indice de fiabilité pour les zones humides.	<b>Le rapport et la méthodologie des zones humides seront annexés au PLU, avant l'approbation. Il conviendra de justifier dans le rapport de présentation les dispositions fixées par la commune au niveau de la protection des zones humides (à partir de 0 m<sup>2</sup>).</b>
	Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité (Espaces boisés classés)		La CDNPS a émis un avis favorable sur le classement proposé lors de la session du 28 mars 2017 (plutôt du 27 juin 2017)	<b>Le parcelles B145 et B149 situées à Creac'h An Du sont proposées en EBC, de manière à assurer une cohérence avec les parcelles boisées voisines. Pour la pointe de Ker Ist, la commune considère que cette proposition est pertinente. Aussi, un classement au titre des espaces boisés classés sera défini, sur la base du plan fourni par l'Etat.</b>
A14	Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité (TVB)	Rapport de présentation / Règlement graphique et écrit	L'ensemble de la TVB est conforme au SCOT de l'Odet. Le PLU ne peut s'affranchir du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). <b>Il en résulte au moins deux sites faisant l'objet d'orientations d'aménagements programmées (n°4 zone 1AUhc route de Fouesnant et n°9 UP1 à Port la Forêt) qui apparaissent en contradiction avec le rétablissement des continuités écologiques pourtant prôné au PADD et évalué en fin du RP. Telles que présentées les orientations apparaissent fragiliser ces continuités.</b>	<b>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique sera intégré, dans le rapport de présentation du PLU. La compatibilité du PLU avec le SRCE sera établie. Ce chapitre sera rédigé par Isabelle Ricard, consultante en patrimoine naturel. Pour les secteurs en OAP, le groupe de travail va dans le sens des services de l'Etat, en étendant la continuité écologique au niveau de la zone UP1 de Port-la-Forêt et en renforçant la continuité écologique de la route de Fouesnant, au travers de la suppression de la zone 1AUhb.</b>

A15	Protection et gestion de la ressource en eau gestion des eaux usées	RP	Le rapport de présentation doit justifier la compatibilité en précisant le phasage des raccordements.	le groupe de travail précise que la MRAe a exigé la réalisation d'une évaluation environnementale sur l'étude de zonage des eaux usées. Cette évaluation environnementale a été transmise en octobre 2017.
A16	Protection et gestion de la ressource en eau gestion des eaux pluviales	OAP/règlement écrit	Les OAP auraient pu intégrer ces préconisations et le projet de PLU afficher un objectif d'amélioration de la gestion des eaux pluviales plus ambitieux, en étant plus prescriptif en matière de gestion intégrée des eaux pluviales	Le groupe de travail souligne que ce document présente des objectifs ambitieux. Il rappelle que ce document sera soumis à enquête publique puis approuvé par le conseil municipal. Ce document sera ainsi opposable.
A17	Protection et gestion de la ressource en eau	annexes	Il convient de compléter le dossier = le plan du réseau d'eau potable.	Un plan du réseau d'eau potable sera annexé au PLU et fourni par le gestionnaire (Suez).
A18	Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine		RAS	RAS
A19	Prévention des risques et des nuisances - submersion marine	règlement graphique	La trame de zone non aedificandi est reportée sur les campings de Kerleven, mais pas sur la partie située juste au Sud de Pen Ar Ster. Il convient de revoir la cohérence de cette trame spatialement sur le règlement graphique avec le règlement écrit pour les zones UL et Nt. Les nouveaux stationnements ne sont pas autorisés en zone rouge du PPRL (cf: extension Sud-Est de Port La Forêt).	La commune indique que la trame zone non aedificandi a été définie pour les secteurs non urbanisés des campings situés dans la bande des 100 mètres et non pour indiquer les prescriptions du PPRL. De ce fait, l'inscription d'une trame spécifique non aedificandi n'a pas lieu d'être sur le camping de Pen Ar Steir. De ce fait, ce point n'a pas à évoluer. La commune tient à souligner que la version adoptée du règlement du PPRL autorise les aires de stationnement aériens.
A20	Prévention des risques et des nuisances - nuisances sonores	annexes	Manque tableau de classement de l'arrêté préfectoral - voies bruyantes Le règlement graphique et écrit ainsi que les OAP concernées, pourraient rappeler les dispositions de la loi sur le bruit.	Ce tableau sera intégré dans les annexes.
A21	Prévention des risques et des nuisances - Les sites et sols pollués	Rapport de présentation / Règlement graphique	Rajout de dispositions dans le règlement graphique (et écrit) de l'article L.125-6 du code de l'urbanisme.	Ce complément sera pris en compte.
A22	Satisfaction des besoins en matière d'habitat et de mixité sociale	Rapport de présentation / Règlement graphique	Il ne semble pas certain que l'objectif fixé par le PLH soit atteint. Il importe de préciser la justification et le cas échéant d'étendre cette prescription par des mesures appropriées.	La commission estime que les dispositions figurant dans le projet de PLU arrêté sont suffisantes pour favoriser la mixité sociale. Elle indique également que 2 opérations importantes de Pontérec et de Stang Allestrec, permettront d'étoffer l'offre de logements locatifs sociaux sur la commune.
A23	Développement économique et commercial - développement commercial	Rapport de présentation / Règlement graphique	RAS	RAS

<b>B CCI METROPOLITAINE BRETAGNE OUEST (Avis reçu le 26/07/2017) : AVIS FAVORABLE</b>				
B1	Périmètres de centralité / Diversité commerciale/ZA		Au regard de ce qui précède, la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne Ouest émet donc un avis favorable.	RAS
<b>C STAP (avis reçu le 26/07/2017): avis favorable sous réserve</b>				
C1	règlement graphique	extension urbaine	Une zone 1AUhb est prévue route de Fouesnant. Cette zone est située à l'écart des zones urbaines et semble être constitutive d'un étalement urbain de la commune. En conséquence, cette zone devrait être supprimée.	La commune rappelle que cette zone sera supprimée, avec le retablisement de la continuité écologique.
C2	règlement graphique	Kerleven	Il conviendra de prévoir un zonage UHs pour le secteur situé entre Kerleven/Port La Forêt et l'Anse de Saint Laurent.	La commune précise que ce secteur présente les caractéristiques d'un espace urbanisé, au titre de la loi Littoral. Aussi, le zonage Uhc semble approprié. A propos de la densification, le groupe de travail indique que le règlement de la zone Uhc offre certaines dispositions limitatives (hauteur, emprise au sol).