



Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

B – NOTICE DE PRÉSENTATION



13 rue des Lavoires, 56100 Lorient
06-83-49-70-62
michelle.tanguy56@orange.fr

Table des matières

I - PRÉAMBULE	2
II – JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	2
III – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	3
IV – ELEMENTS DE CONTEXTE	4
4. 1 Contexte socio-économique.....	5
4. 2 Contexte environnemental.....	5
4. 3 Rappel des objectifs du PLU en vigueur (extraits du PADD).....	8
V – EXPOSE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	9
5. 1 Le site.....	10
5. 2 Les dispositions du PLU opposable	14
5. 3 La justification de la modification	16
VI – TRADUCTION DANS LE PLU	18
6.1 Modifications apportées au règlement graphique	18
6.1 Modifications apportées au règlement écrit	19
6.3 Modifications apportées à l'OAP n°7 – site de Port-la-Forêt	21
6.4 Modifications apportées au rapport de présentation.....	25
VII– INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	26

I - PRÉAMBULE

La commune de La Forêt-Fouesnant est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22/05/2019.

Après 5 ans de mise en œuvre, afin de poursuivre le développement de la commune dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, la commune a décidé d'engager une procédure de modification de son PLU.

La procédure de modification n°1 vise à :

- Transformer une partie du sous-secteur Up1 en secteur Up2 afin d'accueillir des bâtiments de plus grande hauteur.
- Adapter le règlement écrit de la zone Up.
- Modifier l'OAP 7 – site de Port-La-Forêt

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du maire de La Forêt-Fouesnant.

II – JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolutions diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées. C'est au regard des dispositions du Code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L153-36 du code de l'urbanisme précise que : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

En application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, « *le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :*

- *Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan*
- *Soit de diminuer les possibilités de construire*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser »*

La présente procédure de modification du PLU est établie conformément aux textes en vigueur et concerne la création d'un sous-secteur UP2.

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Article R104-12 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles [L. 131-7](#) et [L. 131-8](#), lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles [R. 104-33](#) à [R. 104-37](#), qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

La modification n°1 du PLU ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Dès lors l'évaluation environnementale systématique n'est pas requise à l'occasion de cette modification du PLU et c'est la procédure d'examen au cas par cas qui est applicable.

Le 16 décembre 2025, la MRAe a rendu l'avis conforme suivant : ***La modification n° 1 du plan local d'urbanisme de La Forêt-Fouesnant n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.***

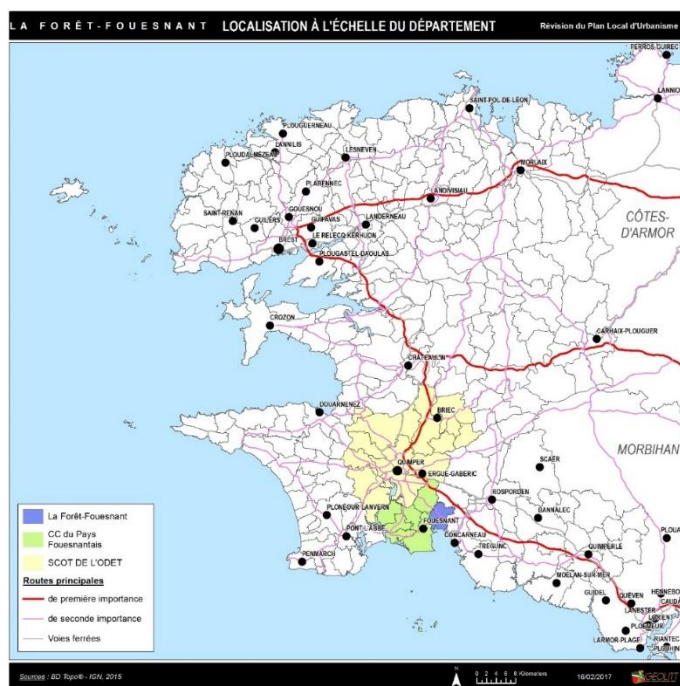
III – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

- **Élaboration technique** du projet de modification : le projet de modification a fait l'objet d'une élaboration technique préalable visant à en définir précisément le contenu, les objectifs et les incidences..
- **Examen au cas par cas et avis de l'autorité environnementale** : L'avis de la MRAe rendu le 16 décembre 2025 est joint au présent dossier d'enquête publique.
- **Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées**. Conformément à l'article [L153-40](#) du code de l'urbanisme, le projet a été notifié au préfet ainsi qu'aux autres personnes publiques associées. Les avis émis dans ce cadre sont joints au présent dossier d'enquête publique.
- **Enquête publique** : l'enquête publique est organisée conformément aux dispositions prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.
- **Approbation de la modification** : à l'issue de l'enquête publique, et après prise en compte éventuelle des avis des personnes publiques associées ainsi que des conclusions du commissaire enquêteur, la modification pourra être approuvée par délibération du conseil municipal.

IV – ELEMENTS DE CONTEXTE

La commune de La Forêt-Fouesnant, située dans le département du Finistère, s'étend sur une superficie de 1853 hectares et possède un linéaire côtier de près de 8 kilomètres. Au 1er janvier 2025, la commune compte 3570 habitants.



La Forêt-Fouesnant se trouve dans l'aire d'influence de Quimper, à environ 16 kilomètres de cette ville, et à 7 kilomètres de Concarneau.

Elle fait partie de la **communauté de communes du Pays Fouesnantais (CCPF)**, dont une des compétences obligatoires est le développement économique.

La commune est également couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odet, approuvé le 6 juin 2012¹. La révision du SCoT a été engagée en février 2020.

¹ Le SCoT opposable est celui approuvé le 6 juin 2012 suite à l'annulation de la modification n°1 approuvée le 8 juillet 2016.

4. 1 Contexte socio-économique

La commune de La Forêt-Fouesnant est une commune attractive qui ne cesse de gagner de la population depuis plus de 40 ans. Elle présente les caractéristiques d'une commune littorale et péri urbaine en matière d'habitat : assez peu de logements collectifs, des logements de grande taille (= modèle de la maison individuelle), une grande majorité de propriétaires (80%), une faible ancienneté du parc de logements, un taux faible de logements sociaux (6% à nuancer avec la réalisation de l'opération de logements sociaux de Pontérec), plus d'un quart de résidences secondaires.

En matière économique, la commune présente :

- un secteur de développement économique important au niveau de la Grande Halte
- deux **espaces économiques structurants** ou **pôles d'excellence identifiés au SCoT** : le golf de Cornouaille et **le pôle nautique de Port-la Forêt**
- une tertiarisation de plus en plus marquée de l'économie locale,
- une offre commerciale relativement étoffée et concentrée le long de l'axe principal du bourg,
- une capacité d'hébergement touristique importante (2 hôtels, 8 campings).

La Baie de la Forêt est un territoire d'excellence nautique qui favorise la pratique des loisirs, de la compétition et de l'entraînement du sport de haut niveau en faveur du développement du nautisme sur le territoire.

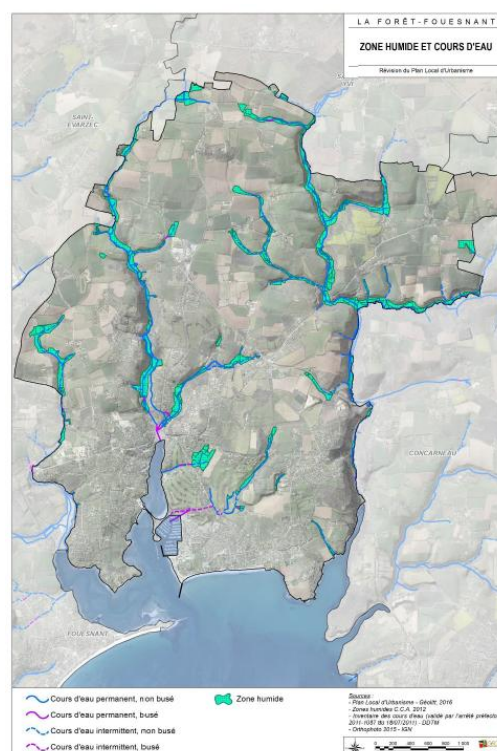
L'armature urbaine de la commune est multipolaire et complémentaire dans ses fonctions :

- L'agglomération du bourg positionnée au fond de l'anse de la Forêt sur un petit promontoire,
- **Les espaces urbanisés de Kerleven/Port-la-Forêt organisés autour du port et du front de plage,**
- Les espaces urbanisés secondaires rétro-littoraux développés à la faveur d'une position de carrefour : Beg Menez, la Grande Halte et Croas Avalou.

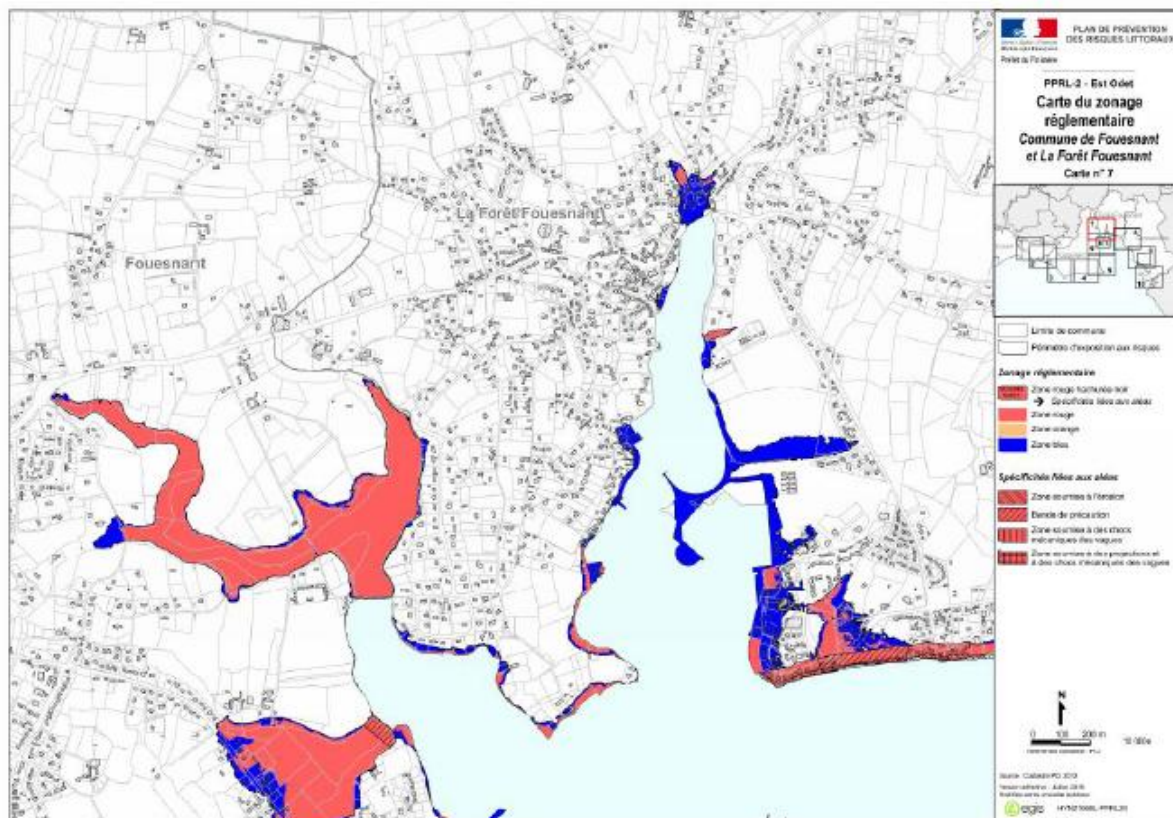
4. 2 Contexte environnemental

Le diagnostic environnemental de la commune a été réalisé lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2019.

La commune est caractérisée par une topographie contrastée, avec une partie nord formée par un plateau élevé entaillé par des vallons encaissés, et une partie sud marquée par une côte basse et peu élevée. Elle est traversée par plusieurs cours d'eau, dont le ruisseau du Raker, le Ster, le ruisseau du Stang, le ruisseau du Chef du Bois, le Saint-Laurent et le Stivel. Les zones humides couvrent 124,8 ha soit environ 6,7% de la surface communale.



La commune est également exposée au risque d'inondation par submersion marine, notamment dans l'anse de Penfoullic, l'anse du bourg et Port La Forêt. Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), approuvé en juillet 2016, délimite les zones exposées aux risques et définit notamment les règles d'urbanisme et dispositions constructives. Le PPRL vaut servitude d'utilité publique



Le territoire communal est couvert par plusieurs périmètres de protection du patrimoine naturel, dont des sites Natura 2000, des sites classés et des zones de préemption pour les espaces naturels sensibles.

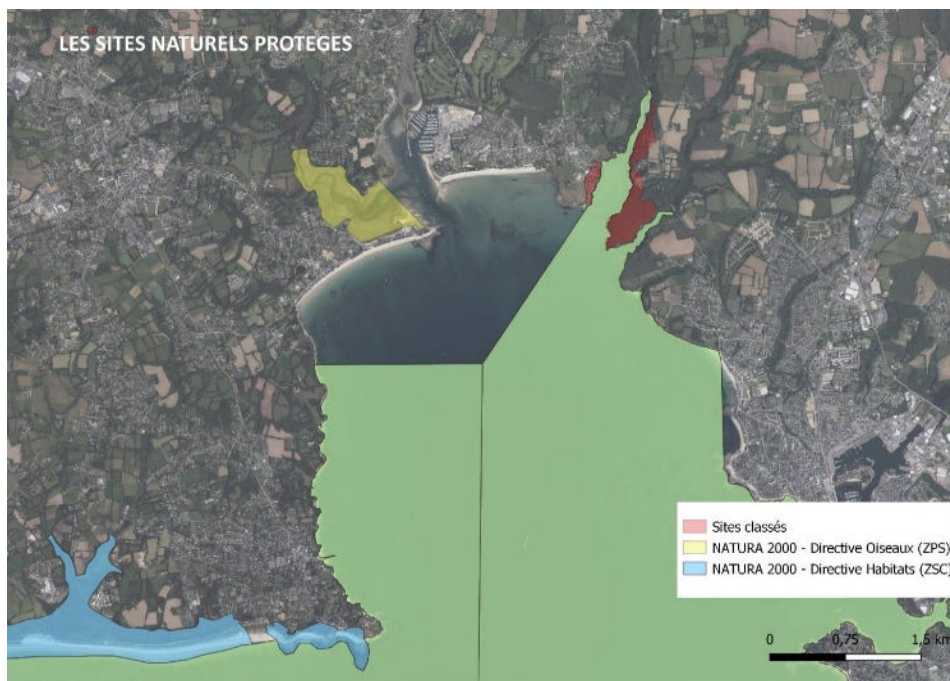
Réseau Natura 2000 :

- les sites « Archipel des Glénan » (ZSC n° FR5300023 et ZPS n° FR5310057) intégrant l'anse de Penfoullic ;
- les sites « Dunes et côtes de Trévignon » (ZSC n° FR5300049 et ZPS n° FR5312010) comprenant l'Anse de Saint-Laurent (DPM).

ZSC « Archipel des Glénan » Superficie totale : 58 725 ha Pourcentage de superficie marine : 99 %	ZPS « Archipel des Glénan » Superficie totale : 58 790 ha Pourcentage de superficie marine : 100 %
ZSC « Dunes et côtes de Trévignon » Superficie totale : 9 863 ha Pourcentage de superficie marine : 97 %	ZPS « Dunes et côtes de Trévignon » Superficie totale : 9 874 Pourcentage de superficie marine : 97 %

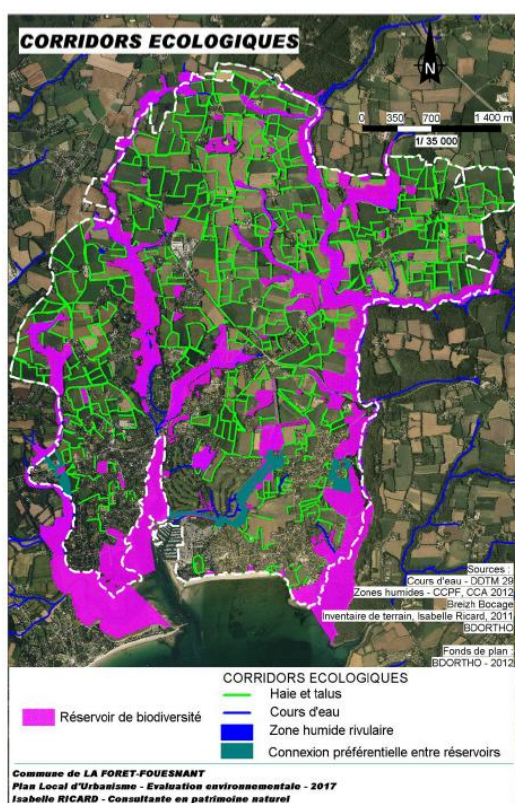
Sites classés :

- le Vieux moulin de Chef du Bois (05/05/1924);
- L'Anse Saint-Laurent (22/09/1924).



Les acquisitions foncières du conservatoire du littoral concernent environ 28 ha dans l'Anse de Saint-Laurent.

Une zone de préemption du département au titre des espaces naturels sensibles porte sur les rives de l'Anse de Saint-Laurent. L'objectif est de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels sensibles



Le territoire communal se compose d'une mosaïque d'habitats naturels (réservoirs de biodiversité) connectés notamment par des formations végétales linéaires. Les corridors et continuités écologiques sont garants de la richesse faunistique car elles sont nécessaires pour satisfaire les besoins biologiques des espèces.

4.3 Rappel des objectifs du PLU en vigueur (extraits du PADD)

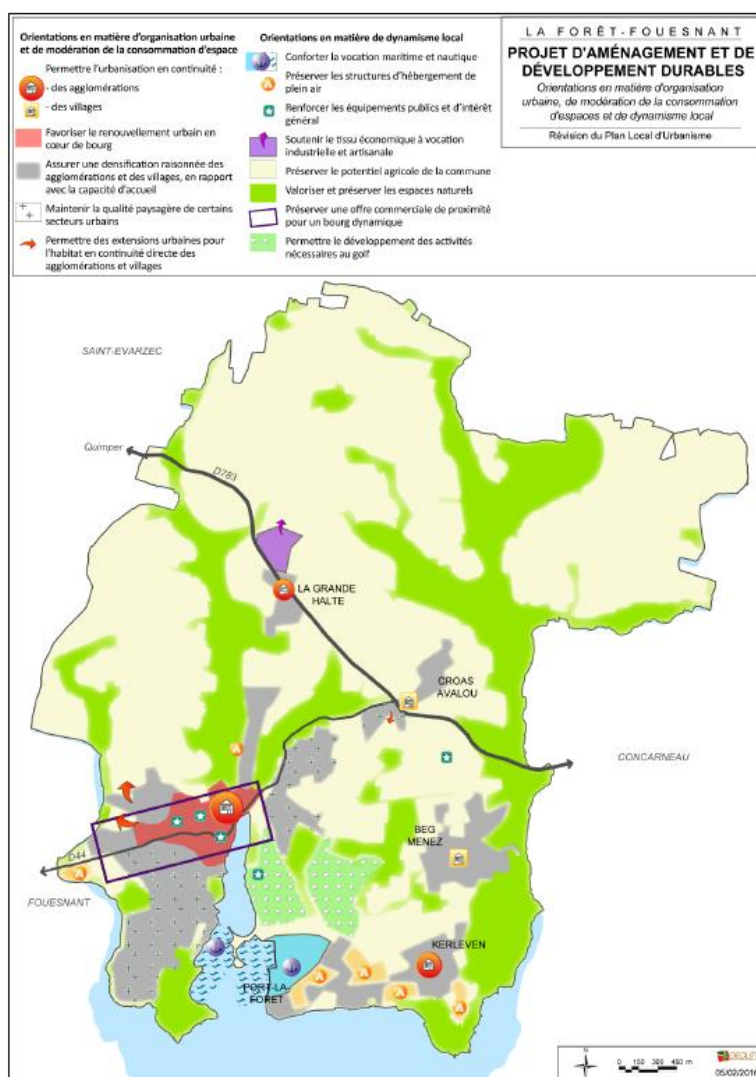
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU définit les orientations de la collectivité à court, moyen et long terme.

IL se décline en

- Orientations en matière de protection des milieux naturels, agricoles et forestiers, de biodiversité et de préservation des paysages et du patrimoine
- Orientations en faveur du développement démographique maîtrisé et de besoin en habitat équilibrés
- Orientations en matière d'organisation urbaine, de modération de la consommation d'espaces et de maîtrise de l'étalement urbain
- Orientations en matière de vie locale : tissu économique, équipements et loisirs
- Orientations en matière d'énergie et d'aménagement des communications numériques

Ces 6 grandes orientations se déclinent en objectifs. Un de ces objectifs en matière de dynamisme local est de **conforter la vocation maritime** notamment en :

- définissant des emprises foncières nécessaires à proximité de Port-la-Forêt, en vue d'accueillir des activités nouvelles, en lien avec la mer et le nautisme,
- **requalifiant certaines emprises foncières et immobilières au sein de Port-la-Forêt,**
- contribuant au renforcement de l'offre commerciale à Port La Forêt,
- maintenant la capacité d'accueil pour la pêche côtière et les activités conchylicoles,
- réhabilitant l'aménagement de l'anse du Bourg et en l'ouvrant à la navigation légère



V – EXPOSE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La Baie de La Forêt est un territoire d'excellence nautique qui favorise la pratique des loisirs, de la compétition et de l'entraînement du sport de haut niveau en faveur du développement du nautisme sur le territoire. Port-la-Forêt, le port de plaisance de la commune, est renommé grâce au Pôle Finistère Course au large et à l'installation de plusieurs Teams Imoca.

Le port de plaisance de Port-la-Forêt, propriété de la commune, est géré par la SAEM Sodéfi (Société Anonyme et d'Économie Mixte – Société de développement du Finistère) sous la forme d'une délégation de service public (DSP). Le port met à disposition 1130 places pour les voiliers (65%) et bateaux à moteurs (35%).

Le port de plaisance constitue un équipement structurant du territoire. La présence de 15 professionnels du nautisme, incluant la construction navale, l'accastillage et la vente de bateaux, témoigne de l'attractivité du site et sa capacité à fédérer un tissu professionnel dynamique. Toutefois, l'évolution des usages maritimes, l'émergence de nouveaux besoins en formation et la modernisation de la flotte de course et de plaisance nécessitent une adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

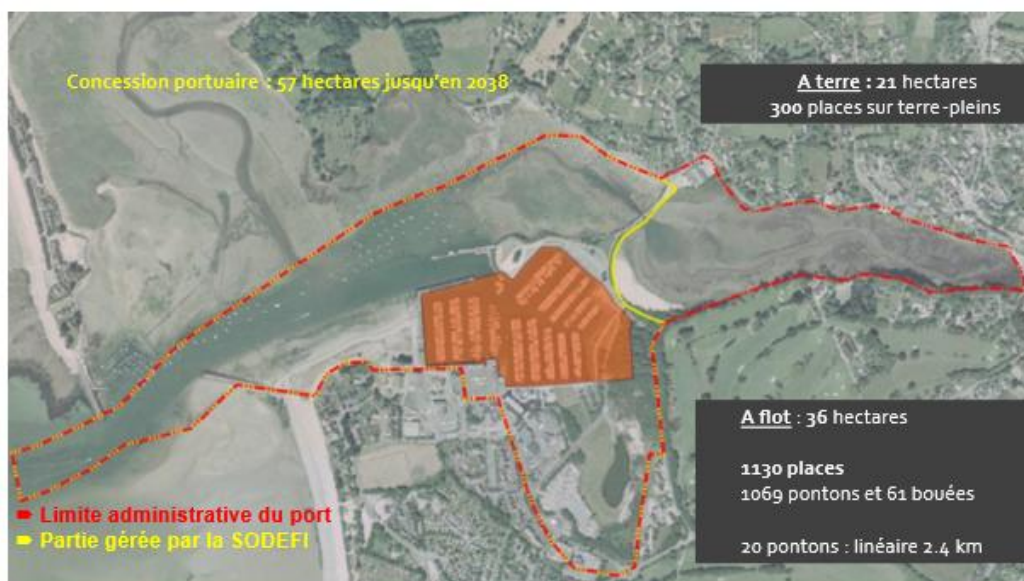
La présente modification vise à diversifier les activités autorisées sur un secteur de la zone portuaire afin de permettre notamment :

- l'implantation d'un centre de formation maritime,
- la réalisation de bâtiments d'une hauteur supérieure pour répondre aux exigences fonctionnelles des activités autorisées,
- l'accueil de bateaux nouvelle génération, plus volumineux et plus techniques.

La modification du PLU entreprise par la commune de La Forêt-Fouesnant démontre la volonté de renforcer la vocation maritime du territoire. Cette modification vise à transformer une partie du sous-secteur Up1 en secteur Up2 afin d'accueillir des bâtiments de plus grande hauteur, d'adapter le règlement écrit de la zone Up et l'OAP 7 en conséquence.

5. 1 Le site

La concession portuaire de Port-la-Forêt s'étend sur 57 ha dont 21 ha à terre.



Le port de plaisance est organisé autour de la Route de Port-la-Forêt et comprend plusieurs zones fonctionnelles :

- Des zones administratives et commerciales comprenant la capitainerie, la gendarmerie et l'association nautique. Des magasins sont répartis entre la Route de Port-la-Forêt, le Quai des commerces et la rue de la Cale Sud.
- Des zones techniques et de manutention comprenant 3 aires de carénage, 2 cales chacune avec des espaces dédiés à la manutention et au stationnement des remorques.
- Quatre chantiers navals répartis sur différents secteurs du port et des stationnements
- **Un Pôle Course au Large** situé au nord-ouest, avec des stationnements à l'ouest et une zone de stockage à l'est.



Le port de Port La Forêt fait l'objet d'une opération de restructuration dont :

- l'objectif premier est de réaliser des travaux pour améliorer la qualité des rejets par regroupement des aires de carénage et la création d'un bassin de décantation équipé des ouvrages de filtration nécessaires.
- le second objectif de cette restructuration est d'assurer la sécurisation des déplacements au sein du port et d'éviter les conflits d'usages.

➡ Description du site

La zone classée UP1 au PLU comprend des aires de carénage, un pôle Course au Large comprenant des bâtiments abritant des teams de course au large, des aires de stationnement et une aire de stockage dans le prolongement des bâtiments.

La restructuration du port en cours d'achèvement est venue redistribuer les espaces en regroupant les aires de carénage et de stockage des bateaux, les aires de stationnement, les voies de circulation et la plateforme pour un futur bâtiment dans la continuité du pôle course au large. Cette restructuration s'accompagne d'un traitement paysager permettant des continuités écologiques au sein même du port.

Le boisement situé au Nord de la zone UP1 est identifié comme corridor écologique au titre de l'article R151-43-4 du code de l'urbanisme et est classé en zone N au PLU. Ce boisement est composé de différentes espèces ligneuses dont des saules en partie ouest (près du pôle course au large), de bouleaux et quelques espèces ornementales en partie centrale (entre le pôle course et le hameau de Gouerou) et de conifères, ajoncs et ronces en partie est.



Crédit photo : capitainerie du port



Crédit photo : capitainerie du port

L'inventaire départemental des cours d'eau identifie deux cours d'eau busés traversant le boisement au Nord selon un axe Est-Ouest pour atteindre le port (*source : restructuration du port - dossier d'incidence Quarta 2022*).



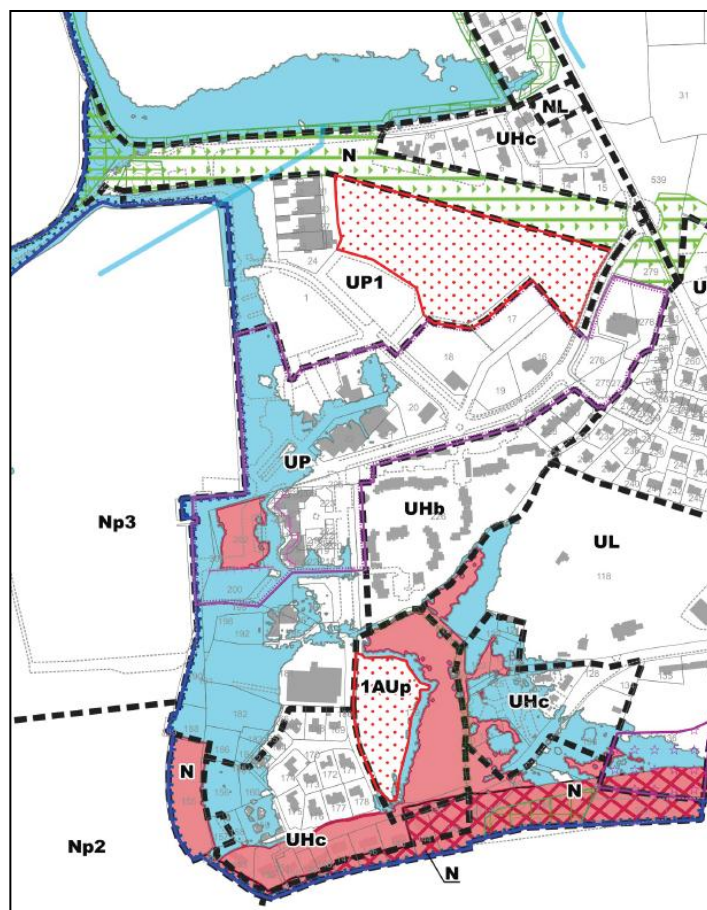
L'inventaire départemental des zones humides conclut à l'absence de surface identifiées comme zones humides. L'étude géotechnique réalisée en 2020 sur le secteur montre que le sol est limoneux, souvent peu profond, presque toujours remanié voire remblayée.

Les levés topographiques réalisés dans le cadre de l'étude de réorganisation portuaire mettent en évidence la courbe de niveau d'altitude 4,5 m (issu du PPRL, en orange).



5. 2 Les dispositions du PLU opposable

Au PLU, la zone UP est destinée à accueillir les activités liées à la mer et au port de plaisance et de pêche de Port La Forêt. Cette zone comprend un sous-secteur UP1 correspondant aux espaces aménagés et artificialisés de l'ancienne anse du Gouérou au Nord de Port La Forêt.



Extrait du règlement graphique du PLU

PRESCRIPTIONS

 Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques

Risque de submersion marine

 Zone rouge hachurée

 Zone rouge

 Zone orange

 Zone bleue

ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-43 4 DU CODE DE L'URBANISME

 Corridors écologiques

 Cours d'eau



Une OAP sectorielle précise les attentes en matière d'aménagement du site

7 - site de Port-la-Forêt

ZONAGE - SURFACE	Zone UP1 5,11 ha dont 2,30 ha mobilisables.	
PROGRAMME	Secteur terrestre destiné à accueillir les activités liées à la mer et au port de plaisance, en partie Nord de Port-la-Forêt.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur est situé dans les espaces proches du rivage. Le secteur est concerné par 1 servitude d'utilité publique : - AR1 (servitude concernant les postes électrosémaphoriques les amers et les phares du département de la marine militaire,	
SITUATION	Localisé au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Kerleven/Port-la-Forêt, ce secteur UP1 constituent un espace de renouvellement urbain destiné à accueillir des activités liées à la mer et au nautisme, dans la continuité de la zone d'activités de Port-la-Forêt. Cette emprise foncière fait partie de la concession portuaire de Port-la-Forêt dont la gestion est assurée par la SODEFI (Société de Développement du Finistère). Accueillant des bâtiments d'activités nautiques, de vastes espaces de stationnement, des espaces de stockage de bateaux, des pelouses, des friches, ce secteur constitue un espace à reconquérir et à valoriser dans la perspective d'un développement des activités liées à la mer et au nautisme de Port-la-Forêt. Le secteur est desservi par 2 voies de desserte.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le parti d'aménagement prévoit la réalisation de 2 accès, pour permettre la desserte du secteur, l'un à l'Est, le second, à partir de l'emprise foncière réservée. En fonction des activités s'implantant dans la zone, une desserte automobile différente pourra être envisagée. Circulation douce : il conviendra de prévoir une liaison douce entre la zone d'activités et la continuité écologique située au Nord (vers le golf de Cornouaille).	
PAYSAGE	Préserver une continuité écologique en portion Nord du site de manière à permettre des connections entre les espaces terrestres et maritimes, depuis la vallée du Chef du Bois jusqu'à l'anse du bourg. Limiter la hauteur des bâtiments à 10 mètres. Limiter l'emprise au sol des constructions à 20% de la surface par unité foncière nouvellement créée	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	

5. 3 La justification de la modification

La modification du PLU au niveau du port de plaisance s'avère nécessaire afin de :

- diversifier les activités autorisées au sein de la zone UP,
- permettre la construction de bâtiments adaptés aux besoins d'un centre de formation maritime et la construction de bateaux nouvelle génération de plus grande dimension

Diversification fonctionnelle et intérêt général :

- La création d'un centre de formation maritime répond à une demande croissante de professionnalisation et de montée en compétences dans les métiers de la mer.
- Cet équipement permettra d'assurer localement des formations en construction, navigation, mécanique navale...
- Cette diversification renforce la vocation maritime du port sans en dénaturer l'usage, et contribue à l'intérêt général en améliorant l'attractivité du territoire.

Nécessité de bâtiments adaptés (hauteur accrue)

- Les nouvelles activités envisagées nécessitent des volumes intérieurs plus importants pour accueillir des ateliers techniques, salles de cours et espaces pédagogiques.

Adaptation aux bateaux nouvelle génération

- Les bateaux de course au large et de plaisance évoluent vers des gabarits plus grands, dotés de technologies avancées.
- Le port doit anticiper cette évolution en autorisant des infrastructures capables de recevoir et entretenir ces unités plus volumineuses.
- L'adaptation du zonage permettra donc au port de conserver son attractivité et de rester compétitif face aux autres destinations nautiques.

La modification du PLU a pour objet de faire évoluer réglementairement la zone UP du PLU en **délimitant un sous-secteur UP2 autorisant des bâtiments d'une hauteur supérieure à celle autorisée en sous-secteur UP1**. Cette évolution est cohérente avec la vocation maritime du site et répond à des enjeux de développement local, d'attractivité et d'intérêt général, dans le respect des réglementations en vigueur.

UN PROJET QUI RESPECTE LES DOCUMENTS CADRES DE RÉFÉRENCE

Le SCoT et le PLU de La Forêt-Fouesnant illustrent une volonté de construire les politiques publiques autour de activités économiques et notamment du nautisme.

Compatibilité avec le SRADDET : La modification n°1 du PLU se traduit par une redéfinition d'usages au sein d'un secteur déjà urbanisé. En cela, elle est conforme à l'esprit de priorité à la densification et à la valorisation du foncier existant. Le projet de modification n°1 du PLU ne porte pas atteinte aux continuités écologiques (trame verte et bleue).

Compatibilité avec le SCoT Odet : Le SCoT fixe des principes de développement équilibré du territoire, de préservation des paysages, des milieux naturels et agricoles, de modération de l'urbanisation, et de soutien aux équipements structurants.

À l'échelle du SCoT, Port la Forêt constitue un pôle d'excellence dans le domaine maritime et du nautisme.

(cf. extrait de SCoT ci-après).

La commune de la Forêt-Fouesnant est l'une des communes composant le territoire de la Communauté de Communes du pays Fouesnantais, intégrée au Syndicat Mixte pour l'élaboration du SCoT de l'Odet, dont le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 6 juin 2012.

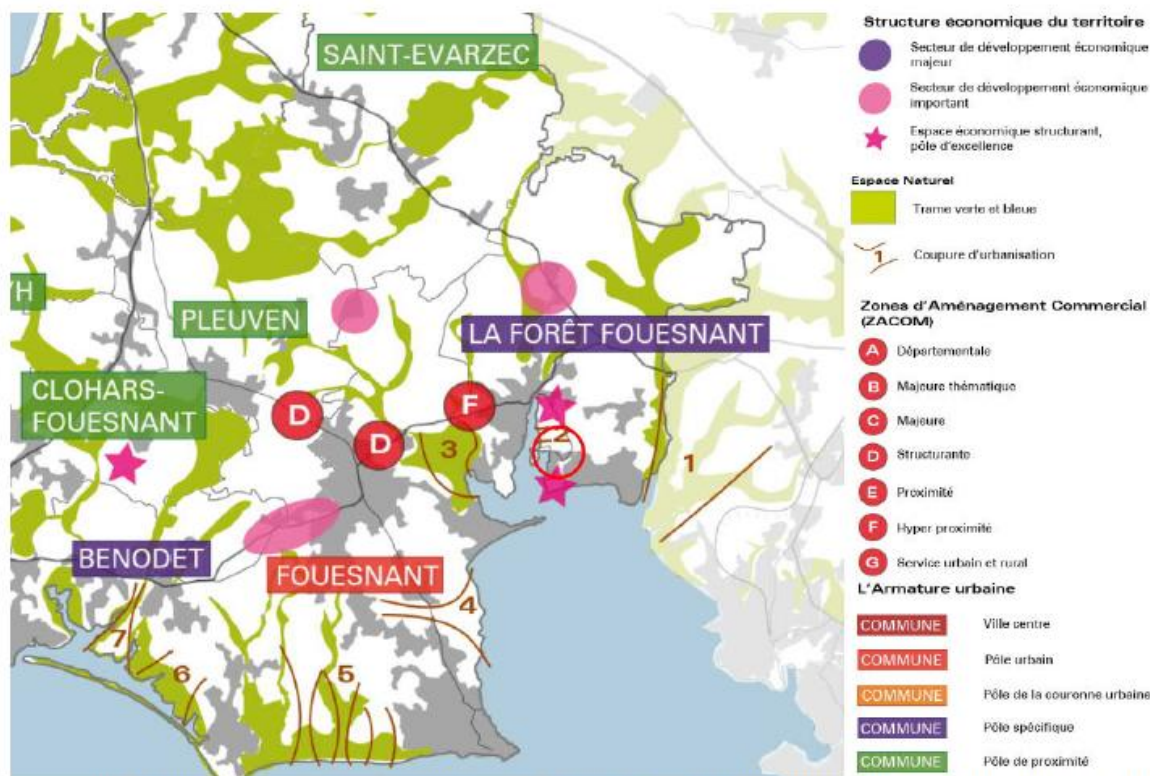


Illustration 4 : Extrait de la carte du SCoT (Source : SCoT de l'Odet, carte de synthèse du DOO, 06/06/2012)

La commune de la Forêt-Fouesnant est identifiée comme un pôle spécifique, c'est-à-dire une commune avec un rôle de relais en façade littorale.

➡ UN PROJET QUI RESPECTE LE PADD DU PLU OPPOSABLE

La modification n°1 du PLU est compatible avec l'orientation 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui concerne la vie locale et, plus spécifiquement, le développement du tissu économique, des équipements et des loisirs (voir carte p. 8).

Cette orientation vise à conforter la vocation maritime de la commune à travers plusieurs axes :

- la définition d'emprises foncières adaptées à proximité de Port-la-Forêt pour accueillir des activités nouvelles en lien avec la mer et le nautisme ;
- la requalification d'emprises foncières et immobilières existantes au sein de Port-la-Forêt ;
- le renforcement de l'offre commerciale du port ;
- le maintien des capacités de développement des activités conchylicoles, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- la préservation de la capacité d'accueil pour la pêche côtière ;
- la réhabilitation de l'aménagement de l'anse du Bourg et son ouverture à la navigation légère.

En autorisant la diversification des activités du port de plaisance et l'augmentation des hauteurs dans un secteur du port, cette modification du PLU s'inscrit dans la stratégie locale de développement économique

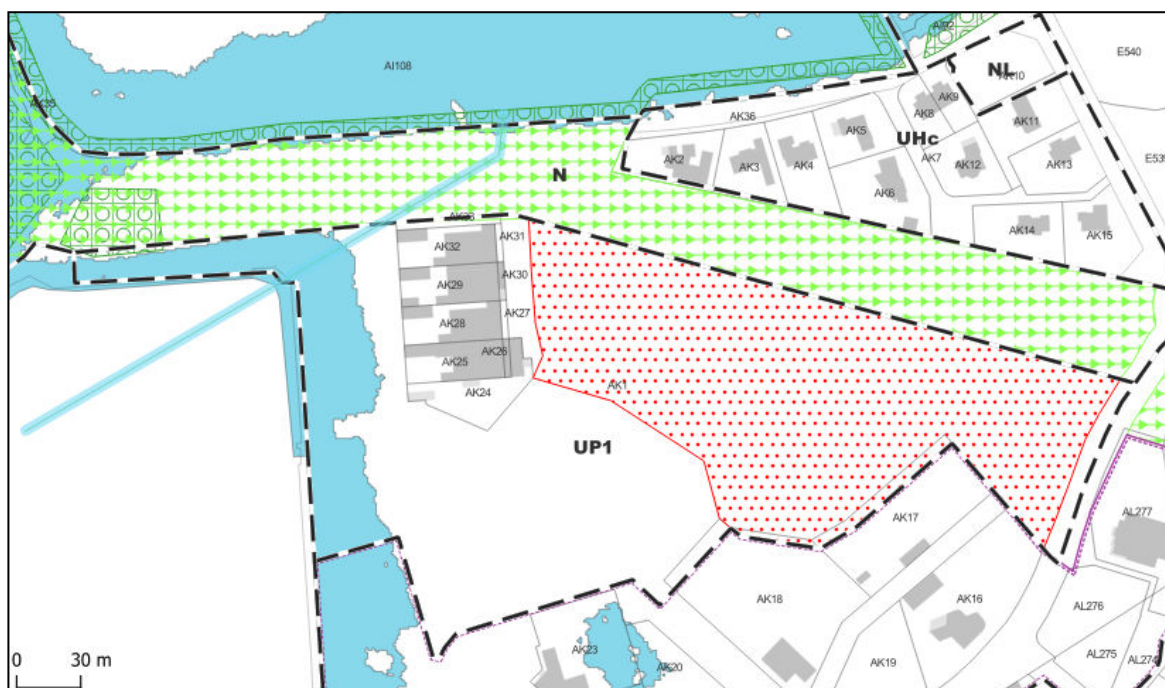
et touristique. Elle contribue directement au renforcement de la vocation maritime de la commune, tout en valorisant des espaces portuaires existants.

VI – TRADUCTION DANS LE PLU

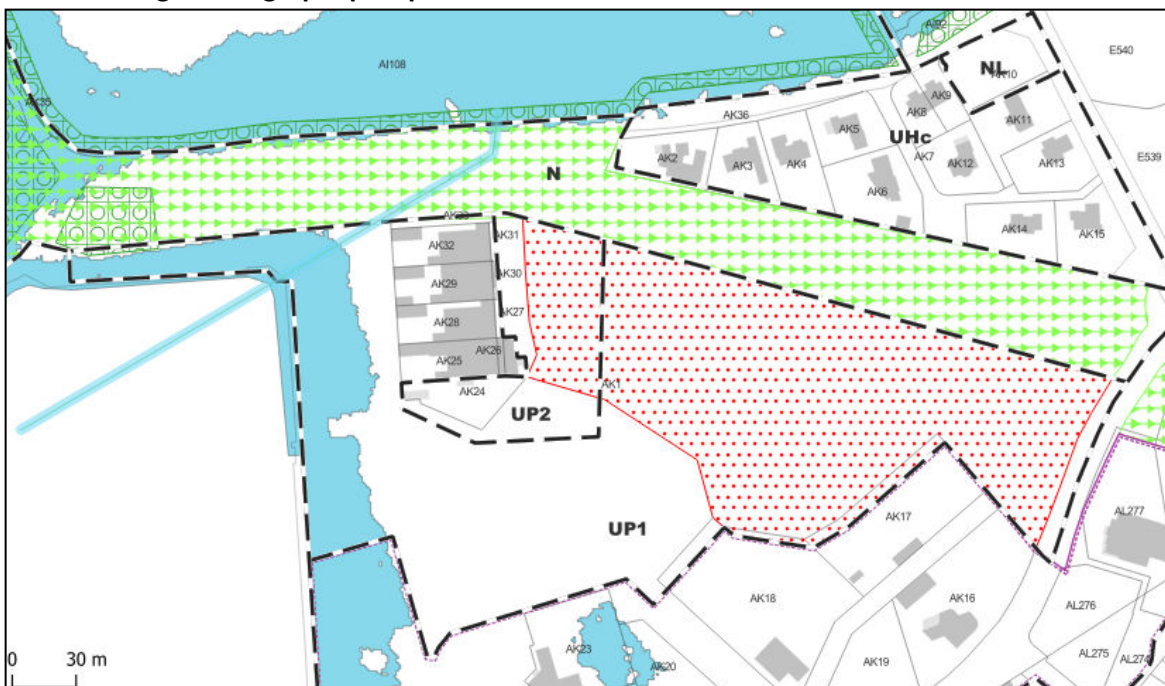
La modification n°1 du PLU a pour objet de faire évoluer réglementairement la zone UP du PLU en **délimitant un sous-secteur UP2 autorisant des bâtiments d'une hauteur supérieure à celle autorisée en sous-secteur UP1**. En conséquence de quoi les pièces à adapter du PLU sont les règlements graphique et écrit, l'OAP sectorielle ainsi que le rapport de présentation.

6.1 Modifications apportées au règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



6.1 Modifications apportées au règlement écrit

À la suite de la création du sous-secteur UP2, le règlement de la zone UP est adapté. Les ajouts et modifications apportés aux articles UP2, UP9 et UP10 apparaissent en surligné rouge dans le document.

L'ensemble des autres articles demeure inchangé.

PLU opposable – p 54	Modification n°1du PLU
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UP La zone UP est destinée à accueillir les activités liées à la mer et au port de plaisance et de pêche de Port-la-Forêt. Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la vocation principale de la zone. Cette zone comprend également un sous-secteur UP1 correspondant aux espaces aménagés et artificialisés de l'ancienne anse du Gouérou, au Nord de Port-la-Forêt. 	RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UP La zone UP est destinée à accueillir les activités liées à la mer et au port de plaisance et de pêche de Port-la-Forêt. Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la vocation principale de la zone. Cette zone comprend également deux sous-secteurs UP1 et UP2 correspondant aux espaces aménagés et artificialisés de l'ancienne anse du Gouérou, au Nord de Port-la-Forêt. ...
Article UP2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières <u>RAPPELS :</u> <i>Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones UP situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.</i> <i>Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont encadrées par l'article 2 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).</i> <i>Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.</i> 1- Sont admis dans la zone UP.... 2- Sont admis dans le sous-secteur UP1... 3- Dispositions spécifiques aux zones humides ...	Article UP2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières <u>RAPPELS :</u> <i>Les dispositions du Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet sont applicables aux zones UP situées dans les différentes zones règlementées par le P.P.R.L.</i> <i>Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont encadrées par l'article 2 du règlement de chacune des zones (zone hachurée rouge, zone rouge, zone orange et zone bleue).</i> <i>Tout projet qu'il concerne des biens existants, des projets d'extension, de changement de destination, de reconstruction après sinistre est règlementé par ces dispositions.</i> 1- Sont admis dans la zone UP... 2- Sont admis dans le sous-secteur UP1... 3- Dispositions spécifiques aux zones humides ... 4- Sont admis en sous-secteur UP2 : à vocation portuaire et nautique les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci ou un rapport avec l'usage de la mer au titre de la plaisance et de la pêche :

	- Les centres de formation liés aux activités nautiques - Les bâtiments destinés à l'hébergement en lien avec les activités portuaires/nautiques de la zone
Article UP 9 : emprise au sol des constructions L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit : 1. Pour la zone UP, il n'est pas fixé de règles 2. Pour le sous-secteur UP1, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 20% de la surface par unité foncière nouvellement créée.	Article UP 9 : emprise au sol des constructions L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit : 1- Pour la zone UP et le sous-secteur UP2, il n'est pas fixé de règles 2- Pour le sous-secteur UP1, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 20% de la surface par unité foncière nouvellement créée.
Article UP10 : hauteur maximale des constructions 1. Pour la zone UP, la hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à 8 mètres et à 10 mètres sur 30 % de l'emprise au sol du bâtiment. 2. Pour le secteur UP1, la hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à 10 mètres. 3. Dans le secteur UP1, à titre exceptionnel, et pour des raisons techniques, une hauteur supérieure pourrait être admise, uniquement sur la partie du bâtiment concernée par ces contraintes techniques, notamment : - pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales. - pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.	Article UP10 : hauteur maximale des constructions 1. Pour la zone UP, la hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à 8 mètres et à 10 mètres sur 30 % de l'emprise au sol du bâtiment. 2. Pour le secteur UP1, la hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à 10 mètres. 3. Pour le sous-secteur UP2, la hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à 15 mètres 4. Dans le secteur UP1, à titre exceptionnel, et pour des raisons techniques, une hauteur supérieure pourrait être admise, uniquement sur la partie du bâtiment concernée par ces contraintes techniques, notamment : - pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales. - pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

6.3 Modifications apportées à l'OAP n°7 – site de Port-la-Forêt

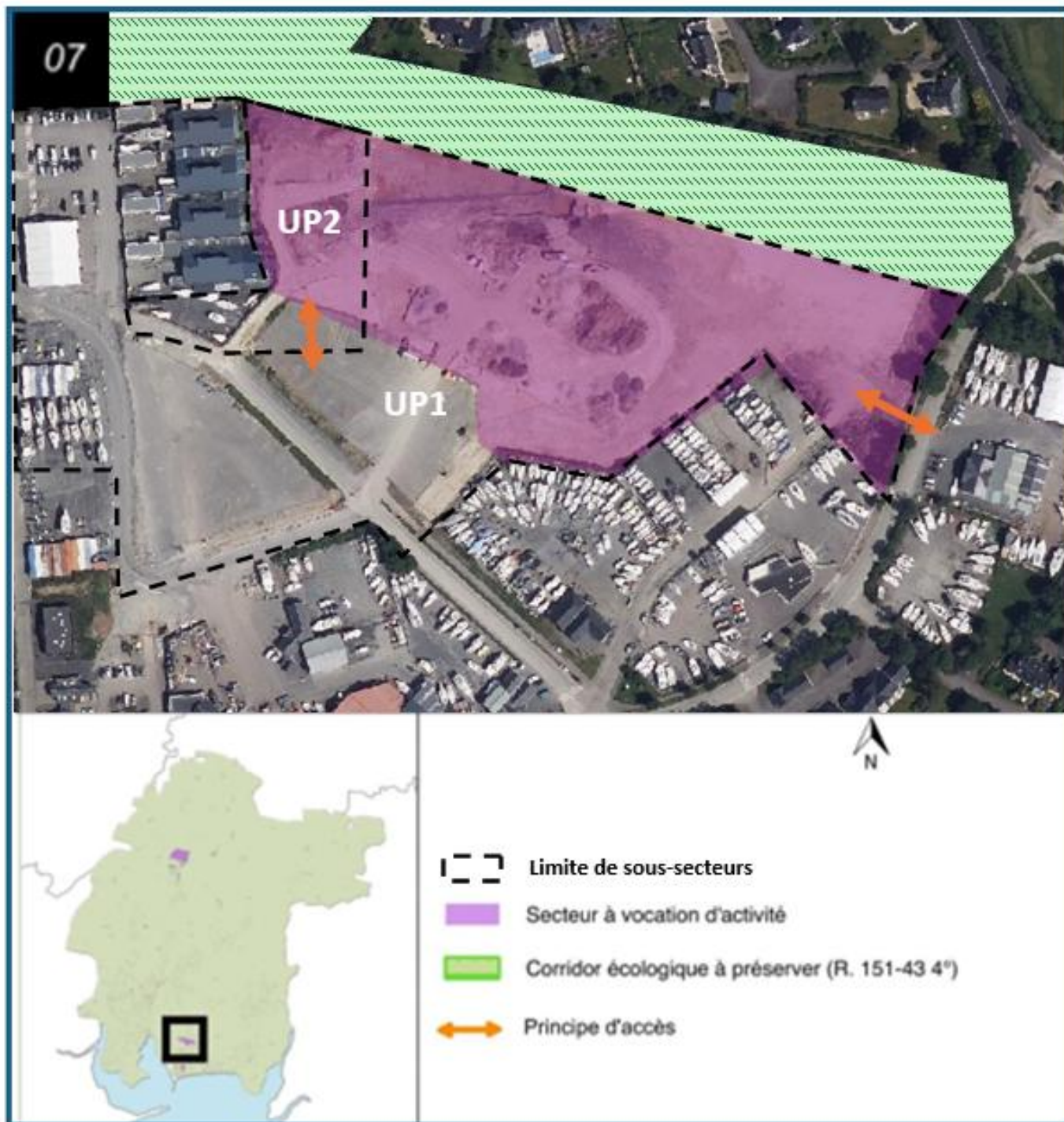
OAP sectorielle avant modification

7 - site de Port-la-Forêt		
ZONAGE - SURFACE	Zone UP1 5,11 ha dont 2,30 ha mobilisables.	
PROGRAMME	Secteur terrestre destiné à accueillir les activités liées à la mer et au port de plaisance, en partie Nord de Port-la-Forêt.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur est situé dans les espaces proches du rivage. Le secteur est concerné par 1 servitude d'utilité publique : - AR1 (servitude concernant les postes électrosémaphoriques les amers et les phares du département de la marine militaire,	
SITUATION	Localisé au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Kerleven/Port-la-Forêt, ce secteur UP1 constituent un espace de renouvellement urbain destiné à accueillir des activités liées à la mer et au nautisme, dans la continuité de la zone d'activités de Port-la-Forêt. Cette emprise foncière fait partie de la concession portuaire de Port-la-Forêt dont la gestion est assurée par la SODEFI (Société de Développement du Finistère). Accueillant des bâtiments d'activités nautiques, de vastes espaces de stationnement, des espaces de stockage de bateaux, des pelouses, des friches, ce secteur constitue un espace à reconquérir et à valoriser dans la perspective d'un développement des activités liées à la mer et au nautisme de Port-la-Forêt. Le secteur est desservi par 2 voies de desserte.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le parti d'aménagement prévoit la réalisation de 2 accès, pour permettre la desserte du secteur, l'un à l'Est, le second, à partir de l'emprise foncière réservée. En fonction des activités s'implantant dans la zone, une desserte automobile différente pourra être envisagée. Circulation douce : il conviendra de prévoir une liaison douce entre la zone d'activités et la continuité écologique située au Nord (vers le golf de Cornouaille).	
PAYSAGE	Préserver une continuité écologique en portion Nord du site de manière à permettre des connections entre les espaces terrestres et maritimes, depuis la vallée du Chef du Bois jusqu'à l'anse du bourg. Limiter la hauteur des bâtiments à 10 mètres. Limiter l'emprise au sol des constructions à 20% de la surface par unité foncière nouvellement créée	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	



OAP sectorielle après modification *(les modifications apparaissent en rouge dans le texte)***7 - site de Port-la-Forêt**

ZONAGE - SURFACE	Zone UP1 et UP2 5,11 ha dont 2,30 ha mobilisables.	
PROGRAMME	Secteur terrestre destiné à accueillir les activités liées à la mer et au port de plaisance, en partie Nord de Port-la-Forêt.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur est situé dans les espaces proches du rivage. Le secteur est concerné par 1 servitude d'utilité publique : - AR1 (servitude concernant les postes électrosémaphoriques les amers et les phares du département de la marine militaire,	
SITUATION	Localisé au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Kerleven/Port-la-Forêt, ces secteurs UP1 et UP2 constituent un espace de renouvellement urbain destiné à accueillir des activités liées à la mer et au nautisme, dans la continuité de la zone d'activités de Port-la-Forêt. Cette emprise foncière fait partie de la concession portuaire de Port-la-Forêt dont la gestion est assurée par la SODEFI (Société de Développement du Finistère). Accueillant des bâtiments d'activités nautiques, de vastes espaces de stationnement, des espaces de stockage de bateaux, des pelouses, des friches, ce secteur constitue un espace à reconquérir et à valoriser dans la perspective d'un développement des activités liées à la mer et au nautisme de Port-la-Forêt. Le secteur est desservi par 2 voies de desserte.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le parti d'aménagement prévoit la réalisation de 2 accès, pour permettre la desserte du secteur, l'un à l'Est, le second, à partir de l'emprise foncière réservée. En fonction des activités s'implantant dans la zone, une desserte automobile différente pourra être envisagée. Circulation douce : il conviendra de prévoir une liaison douce entre la zone d'activités et la continuité écologique située au Nord (vers le golf de Cornouaille).	
PAYSAGE	Préserver une continuité écologique en portion Nord du site de manière à permettre des connections entre les espaces terrestres et maritimes, depuis la vallée du Chef du Bois jusqu'à l'anse du bourg. Limiter la hauteur des bâtiments à 10 mètres en secteur UP1 et à 15 m en secteur UP2 . Limiter l'emprise au sol des constructions à 20% de la surface par unité foncière nouvellement créée en secteur UP1 . Emprise au sol non limitée en secteur UP2	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	



6.4 Modifications apportées au rapport de présentation

POS approuvé (base tableau de surfaces du rapport de présentation du POS mis à jour en 2012)			Projet de PLU arrêté (calculé sous SIG) Modification n°1 : xxx/xx/2025		
Zones	Ha	% de la superficie communale	Zones	Ha	% de la superficie communale
UHa	8,92		UHa	13,03	0,69%
UHb	26,46		UHb	40,32	2,15%
UHa	190,53		UHa	138,06	7,45%
UHa	13,91		UHa	45,29	2,41%
UH1a	2,21		UE	3,72	0,20%
UH1b	1,29		UEs	0,26	0,01%
UH2	0,79		Ui	8,32	0,44%
UH3	3,22		UL	15,92	0,85%
UH4	2,38		UP	9,5	0,5%
UH5	1,69		UP1	5 4,5	0,27% 0,24%
Ui	5,77		UP2	0,5	0,026%
UP	9,20				
TOTAL U	264,37 ha	14,25%	TOTAL U	279,47 ha	14,88%
NAc	76,87		1AUhb	3,22	0,17%
NAc1	1,39		1AUhc	1,76	0,09%
NAc	4,66		1AUi	5,72	0,30%
1NAi	9,69		1AUp	1,89	0,10%
NAc	36,52		Total 1AU	12,59 ha	0,67%
Nap1	1,85		2AUhb	3,62	0,19%
Nap3	0,90		2AUhc	0,63	0,03%
Nap4	9,20		Total 2AU	4,25 ha	0,22%
2NAh	10,58				
NAb1	3,14				
NAb2	3,11				
TOTAL NA	157,91 ha	8,51%	TOTAL AU	16,85 ha	0,89%
NC	1 038,75		A	980,32	51,14%
			Am	0,28	0,02%
TOTAL NC	1 038,75 ha	56,00%	TOTAL A	961,28 ha	51,18%
ND	296,28		N	413,89	22,28%
NDa	41,38		Ne	66,09	3,58%
ND1	1,90		NDa	47,78	2,54%
NDa	0,20		Ni	1,85	0,10%
NDa	0,00		NL	12,15	0,65%
NDa	54,00		Np1 (mer)	15,95	0,85%
			Np2	1,18	0,06%
			Np2 (mer)	24,62	1,32%
			Np3	2,49	0,13%
			Np3 (mer)	12,29	0,65%
			Ns	62,43	3,32%
			Ns (mer)	156,76	8,35%
			Nt	13,14	0,70%
TOTAL ND	393,76 ha	21,24%	TOTAL N	620,38 ha	33,03%
TOTAL	1 854,79 ha	100%	TOTAL	1 878 ha	100%

VII– INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification n° 2 du PLU a-t-il des incidences sur la biodiversité ?

Le sous-secteur **UP2** concerne un délaissé actuellement utilisé pour le stockage et destiné, dans le cadre de la réorganisation du port, à accueillir une plateforme bâtiment. En lisière nord de la zone portuaire, un boisement s'est développé et constitue un enjeu potentiel en matière de biodiversité. À ce titre, il est identifié au PLU communal comme un espace contribuant aux continuités écologiques, conformément à l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme.

La délimitation du sous-secteur UP2 n'empiète pas sur cette continuité écologique, telle que protégée par le règlement graphique du PLU. De plus, les aménagements paysagers prévus dans le cadre de la restructuration portuaire renforcent les connexions écologiques entre ce boisement, les alignements d'arbres de haute tige et les massifs arbustifs accompagnant les noues aménagées.

Au regard de ces éléments, la modification n°1 du PLU n'est pas susceptible d'entraîner d'impact négatif notable sur la biodiversité.

Le projet de modification n° 2 du PLU a-t-il des incidences sur le patrimoine naturel remarquable ?

Le sous-secteur **UP2** ne se situe dans aucun périmètre d'identification, de protection ou de gestion d'espaces naturels remarquables (ZNIEFF, sites classés ou inscrits, zones Natura 2000).

Compte tenu de l'occupation actuelle du sol et des activités en place, le site ne constitue pas un habitat favorable pour les espèces de faune et de flore identifiées au sein du réseau Natura 2000. En particulier, il n'est pas susceptible d'accueillir les espèces associées aux sites « Archipel des Glénan » (incluant l'anse de Penfoullic) et « Dunes et côtes de Trévignon » (comprenant l'anse de Saint-Laurent, DPM).

En conséquence, la modification n°2 du PLU n'est pas de nature à générer d'incidences notables sur le patrimoine naturel remarquable.

Le projet de modification n° 2 du PLU a-t-il des incidences sur la consommation d'espace ?

L'évolution du zonage sur le secteur concerné n'entraîne aucune extension du périmètre des zones constructibles de la commune et ne génère donc pas de consommation foncière supplémentaire par rapport au PLU en vigueur.

Selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS), l'espace est déjà identifié comme artificialisé.

Dès lors, le projet de modification n°2 du PLU n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

Le projet de modification n° 2 du PLU a-t-il des incidences sur une humidité ?

Le port de Port-la-Forêt présente un état d'occupation du sol largement artificialisé : ses emprises sont en quasi-totalité construites et/ou imperméabilisées.

Aucune zone humide n'a été identifiée à l'intérieur du périmètre du port.

Le projet de modification n° 2 du PLU a-t-il des incidences sur l'eau potable ?

Le port de Port la Forêt est localisé en dehors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine. Le passage d'une partie du sous-secteur UP1 ou sous-secteur UP2 n'est pas susceptible de conduire à une augmentation sensible des besoins en eau potable.

La modification n°2 du PLU n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la ressource en eau.

Le projet de modification n° 2 du PLU a-t-il des incidences sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ?

Le port de Port-La-Forêt est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Le sous-secteur UP2 s'inscrit dans le périmètre de restructuration actuellement engagé du port. Cette restructuration, qui s'inscrit dans le projet global de certification « Port Propre », permet de répondre aux enjeux de sécurisation du site et d'amélioration de la qualité des eaux tout en tenant compte de la sensibilité environnementale du secteur et de son environnement proche.

Les ouvrages spécifiques de rétention et de traitement des eaux pluviales ainsi que les installations de carénage contribuent à limiter les rejets et réduire les impacts potentiels, sur les milieux aquatiques et marins.

Au regard de ces éléments, la modification n°1 du PLU n'est pas susceptible d'entraîner d'effet négatif sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales

Le projet de modification n° 2 du PLU a-t-il des incidences sur la trame verte et bleue communale ?

La création d'un sous-secteur UP2 sur l'espace portuaire de Port La Forêt ne remet pas en cause les éléments de la trame verte et bleue de la commune.

L'espace boisé situé au nord est préservé dans son intégrité. Par ailleurs, les aménagements paysagers prévus dans le cadre de la restructuration du port contribuent au renforcement de la trame verte au sein du site. Compte tenu de ces éléments, la modification n°1 du PLU ne devrait pas engendrer d'impact négatif sur la trame verte communale.

La procédure concerne-t-elle un secteur soumis à des risques ou est-elle susceptible de générer des risques et nuisances ?

Les dispositions édictées pour se prémunir des risques et des nuisances sont maintenues. Le passage d'une partie du sous-secteur UP1 ou sous-secteur UP2 n'engendre pas de risques supplémentaires.

Le projet de modification n° 2 du PLU a-t-il des incidence sur le paysage :

L'intégration d'un bâtiment d'une hauteur maximale de 15 mètres est nécessaire pour permettre l'accueil de voiliers de course au large. Dans le sous-secteur UP2 du port de Port-la-Forêt, la construction de ce type de bâtiment, destiné à recevoir des voiliers à grands mâtis (hauteur de faitage maximum de 15 mètres) constitue un enjeu paysager.

L'implantation du bâtiment, de gabarit plus élevé que les constructions voisines, constituera un élément structurant au sein du port. Par sa hauteur supérieure, il se distinguera dans le paysage et deviendra un repère visuel depuis les espaces portuaires, la zone technique et le plan d'eau. Cette verticalité, bien que contrastant avec les volumes bâtis environnant (plus bas), dialoguera avec les mats des voiliers et s'inscrira dans l'identité maritime du site. Ainsi, l'intégration harmonieuse du bâtiment dépendra principalement de la qualité architecturale et paysagère du projet.

An aerial photograph showing a large, paved parking lot with several small trees and shrubs planted in rows. To the left of the parking lot is a large, modern building with a white facade and a dark roof. To the right of the parking lot is a marina with many boats docked. In the background, there are residential houses and trees. The image is labeled '10000 Highway 101' in the top right corner.

ARCHITECTE: ESPACE COLORE DIFFUSION 100, rue JACQUES LAFITE A 39 DRESDEN		S.E.A.S. / Architecture d'p.g	01.01 	ESQUISSE	Adresse d'usage : 100, rue JACQUES LAFITE A 39 DRESDEN 01.01 (Niveau 01.01) Construction	Contenu : CONSTRUCTION D'UN BATIMENT	01.01
---	--	----------------------------------	-----------	----------	--	---	-------

[illegible]