

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à jour

VILLE DE
BÉNOÛDET

Finistère

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision générale

Approuvée le : 24 mars 2017

Rendue exécutoire le : 04 avril 2017

Modification n°1

Prescrite le : 27 février 2019

Approuvée le : 26 février 2021

Mise à jour

Par arrêté du maire du 26/01/2022

Futur Proche

aménagement, urbanisme & paysage 

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex
Agence Bretagne : 6 rue de Porstrein / 29 200 BREST

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS : LE CADRE ET L'ESPRIT DE LA DÉMARCHE 2

**LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DÉFINIES PAR
LA COMMUNE DE BÉNODET..... 4**

1- ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'HABITAT ET D'ACCUEIL DE POPULATION5

**2- ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'URBANISME, DE MODÉRATION DE CONSOMMATION
D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....7**

**3- ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE VIE LOCALE : TISSU ÉCONOMIQUE, ÉQUIPEMENTS,
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS.....11**

**4- ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DU PATRIMOINE, DES ESPACES
NATURELS ET AGRICOLES & DE PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES14**

**5- ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ÉNERGIE ET DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS
NUMÉRIQUES16**

AVANT-PROPOS : LE CADRE ET L'ESPRIT DE LA DÉMARCHE

Le P.A.D.D, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du P.L.U. : zonage et règlement.

Le P.A.D.D. est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le P.A.D.D. doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des élus, le P.A.D.D. est néanmoins un exercice encadré, en premier lieu, par la loi. En effet, le P.A.D.D. doit répondre et intégrer une série de normes législatives : loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.), lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, et, dernièrement, Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Le P.A.D.D., projet communal, doit également s'inscrire dans une logique supra-communale : Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet (approuvé en juin 2012), et programme Local de l'Habitat (approuvé en septembre 2014).

Les dispositions obligatoires du P.A.D.D. selon le Code de l'Urbanisme - article L151-5 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables **définit** :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

**LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES
D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME
DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE
BÉNODET**

1- ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT ET D'ACCUEIL DE POPULATION

Les enjeux sont triples ; il s'agit :

- De permettre l'accueil mesuré de nouveaux habitants, afin de contenir l'expansion urbaine ;
- De favoriser la mixité sociale et générationnelle ;
- De mettre en adéquation la capacité d'accueil de la commune en matière d'équipements et de services avec les besoins de la population actuelle et future, et la qualité du paysage.

Ils se déclinent de la façon suivante :

1-1- Assurer un renouvellement de population qui permette de conserver les services et équipements existants, en veillant à ne pas les surdimensionner

⇒ **La commune vise une hypothèse de croissance mesurée, afin d'atteindre une population d'environ 4000 habitants à l'horizon 2025 (soit + 1,06 % / an en moyenne)**

- Dans cette hypothèse, la population communale gagne environ 400 habitants par rapport à 2015.
- Ceci nécessitera la **production d'environ 230 résidences principales** sur 10 ans, auxquelles il convient d'ajouter la production de résidences secondaires, équivalente à celle des résidences principales. **Au total, la commune prévoit la production d'environ 460 logements**, dont une dizaine à partir de bâtiments existants (ce qui ne consommera pas d'espace).
- En prenant la **densité moyenne de 17 logements / Ha (exigée par le SCoT de l'Odet)**, soit des terrains d'environ 470 m² en moyenne, et en considérant que 20% des logements se feront sous forme collective, **la surface « brute » théorique à réserver à l'urbanisation est de : 23 hectares à consommer sur 10 ans** (sans coefficient de marché ou de rétention foncière).

*N.B. : Les perspectives d'évolution de la population et de la construction envisagées ici n'ont qu'une valeur indicative, mais elles **permettent d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir** pour couvrir les besoins sur une dizaine d'années.*

Il est à noter que :

- *les besoins calculés ne concernent que les seuls logements et n'incluent pas les équipements d'accompagnement (commerces...) ni les équipements publics.*
- *Indépendamment de la volonté des élus, il peut exister sur le marché une rétention des terrains pratiquée par certains propriétaires qui, pour des raisons diverses, ne souhaitent pas vendre leurs terrains dans l'immédiat (terrains agricoles exploités par exemple).*

Ces hypothèses ne doivent en aucun cas être prises comme données absolues, la construction dépendant de multiples autres facteurs échappant aux logiques urbaines ou politiques.

Cette hypothèse n'a donc qu'une valeur indicative, mais elle permet d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir pour les 10 années à venir (en considérant ce chiffre comme une durée de validité pertinente pour le PLU).

1-2- Favoriser la mixité sociale et la mixité des logements

⇒ En diversifiant l'offre de logements et en dotant la commune d'outils spécifiques

- **L'objectif est de développer une offre de logement locatif social compatible avec le SCOT de l'Odet, soit au moins 15% de l'ensemble de la production de logements (hors résidence de tourisme).**
- **Il s'agit de favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages et la mixité sociale (en limitant la surface de certains lots pour limiter les coûts d'achat du terrain).** Pour Bénodet, le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 24/09/2014 pour la période 2014-2020 fixe la répartition de la production en logement social de la façon suivante : 36 logements en PSLA (Prêts sociaux Logements accession), et 34 en logements locatifs publics **(soit 70 logements sociaux à produire sur 6 ans).**
- **La commune souhaite, en fonction des secteurs, développer de nouveaux types d'habitat, adaptés aux besoins des différentes catégories de populations :** maisons individuelles mais aussi des petits collectifs et de l'habitat groupé/intermédiaire (« individuels superposés », « maisons de ville » ; éco-quartiers, éco-lotissements...), **tout en préservant la cohérence architecturale existante ainsi que la diversité paysagère**, en lien avec les orientations et prescriptions de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

⇒ En mettant en place une politique foncière volontariste permettant de dégager une offre de logements accessibles dans un territoire restreint par de multiples contraintes.

- La commune doit mener une politique foncière volontariste pour pouvoir assurer une mixité sociale et accueillir de nouvelles familles, que ce soit en permettant la **densification du tissu urbain existant** (sous conditions) mais également en ouvrant à **l'urbanisation de nouveaux secteurs en extension** à des coûts adaptés.

2- ORIENTATIONS EN MATIERE D'URBANISME, DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune doit adapter sa croissance à sa capacité d'accueil en privilégiant une gestion économe de l'espace, ce qui suppose de :

- Fixer des objectifs de densité et de diminution de la consommation de l'espace,
- Favoriser le renouvellement urbain,
- Localiser les futurs secteurs de développement de manière à limiter les impacts sur l'agriculture et sur les espaces naturels remarquables,
- Favoriser la réhabilitation.

2-1- Imposer des objectifs de densité et de diminution de la consommation de l'espace

L'objectif de limitation de consommation d'espaces pour le développement du territoire est directement lié à un type d'urbanisation globalement plus dense (pour l'habitat, les activités, les commerces, etc.).

En application des lois Grenelle, ainsi qu'aux prescriptions du SCoT de l'Odet, la commune doit mener une politique volontariste de diminution de sa consommation foncière pour l'habitat.

Ainsi, l'objectif de réduction fixé par la municipalité pour les surfaces consommées pour l'habitat est de 30%, par rapport à la consommation de décennie précédente.

Pour l'habitat, le SCoT de l'Odet fixe un objectif de réduction pour les 15 ans à venir de 30 %, soit une consommation à ne pas dépasser de 60 ha par an sur l'ensemble du territoire du SCoT, (900 ha sur 15 ans).

Pour le Pays Fouesnantais, le SCoT de l'Odet fixe un plafond de consommation foncière pour les secteurs à dominante d'habitat de 19 ha / an, sur la base de 320 logements par an.

Dans le calcul de la consommation foncière, sont intégrées les surfaces d'espaces libres (voiries internes, espaces verts de proximité) compris dans l'assiette des opérations.

En revanche en sont déduits : les grands espaces verts d'intérêt général (par exemple coulée verte, zones humides ...) mis en valeur ou préservés à l'occasion de l'opération, ainsi que les voiries primaires (desservant plusieurs quartiers), les emprises liées aux équipements publics, les emprises destinées à des activités (commerces, services, bureaux) dans la mesure où celles-ci ne représentent pas plus de 20 % de la surface d'assiette de l'opération.

Entre 2006 et 2015, la consommation d'espace communal pour les activités et équipements a été de 11,5 ha, et d'environ 41,4 Ha pour l'habitat, soit une consommation moyenne globale de 5,3 ha / an.

Sur cette même période (2006 - 2015), 613 logements ont été autorisés, dont 235 en logements collectifs (38,3%).

Soit une moyenne de 61 constructions autorisées / an, dont 254 logements individuels purs (soit 25 par an en moyenne).

Pour l'habitat individuel, sur les 10 dernières années, la surface moyenne des lots a été d'environ 800 m² (soit une densité de 10 logements / hectare).

En visant une enveloppe de 23 hectares à urbaniser pour l'habitat sur une période de 10 ans (sur la base d'une population de 4000 habitants à l'horizon 2025), le projet de la municipalité respecte l'objectif de réduction de 30% des surfaces consommées pour l'habitat.

La consommation moyenne annuelle est réduite à 2,3 Ha pour les 10 prochaines années (comparativement aux 4,1 Ha consommés en moyenne par an sur la période 2006-2015), soit une diminution de près de 45%.

Cette enveloppe de 23 hectares devra permettre de construire environ 450 logements supplémentaires (dont environ la moitié en résidences secondaires, et 20% sous forme d'habitat collectif).

Ainsi, la densité moyenne sera de 17 logements / hectare, ce qui correspond aux prescriptions du SCoT de l'Odet.

Selon le contexte des opérations, les niveaux de densité pourront varier, par exemple entre une opération en secteur urbanisé déjà dense, une opération en extension urbaine, une opération composée de logements locatifs aidés, une résidence...

Concernant les activités, la consommation prévue dans le PLU devra également respecter un objectif de réduction de 30% des surfaces consommées, soit environ 6,1 ha à prévoir.

2-2- Favoriser le renouvellement urbain

Un des enjeux de la politique durable de l'habitat est de s'appuyer sur le tissu urbain existant, afin de le compléter / densifier ; ainsi, de nouveaux logements pourront être créés sans aucun étalement urbain supplémentaire.

Il s'agit d'encourager la **densification et le renouvellement du tissu urbain** en veillant à préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural de la commune, en cohérence avec l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

Ceci passe par l'identification de tous les secteurs de rénovation urbaine potentielle (tissu urbain et quartiers pavillonnaires lâches qui pourraient être densifiés), **afin d'atteindre un objectif d'environ 25% de production en zone U de construction de logements neufs.**

Sur l'enveloppe de 23 hectares nécessaires pour répondre aux objectifs de croissances de population visés par la commune, il faut ainsi considérer qu'**environ 7 ha seront mobilisables en zones urbaines « Uh ».**

2-3- Limiter les zones d'extension urbaines

Précisions sur la Loi Littoral :

Le PLU doit – notamment - respecter les dispositions de la Loi Littoral de 1986, qui a été rédigée en termes généraux ; cette loi génère ainsi de nombreux contentieux, et son application évolue dans le temps au fur et à mesure des jugements.

La disposition la plus contraignante est celle qui impose, sur l'ensemble du territoire de la commune, que **l'extension de l'urbanisation soit réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants** (Article L.121-8 du code de l'Urbanisme). Cette règle s'applique à tout type de construction : maisons, hangars, bâtiments agricoles, stations d'épuration ou éoliennes... Les terrains de camping et de caravanes sont soumis au même principe (Art. L121-9 du code de l'Urbanisme).

Au sens de la Loi Littoral, la commune de BENODET comporte une agglomération principale étendue, constituée par le centre-ville et ses extensions, et qui occupe environ un tiers du territoire communal.

Le développement urbain du centre-ville et de son agglomération est récent (essor au XXème siècle) ; il est naturellement contraint par la géographie communale : Odet en façade ouest, Océan Atlantique en façade sud, Anse du Petit Moulin à l'est, Anse de Penfoul au nord.

Outre cette entité urbaine principale, il existe également un **important pôle d'urbanisation au niveau de Menez Groas, de part et d'autre de la RD 44, qui compte deux zones d'activités et plusieurs dizaines de maisons et qui est qualifié par le SCoT Odet d'agglomération au sens de la Loi Littoral** ; aussi, afin de pouvoir diversifier l'offre en terrains constructibles, la commune souhaite donc également pouvoir développer ce secteur dès lors qu'elle le considère comme un espace urbanisé caractérisé par un nombre de constructions et une densité significative, et qu'elle peut en outre, au besoin, le développer sous forme de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » au sens de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme.

Bénodet compte également plusieurs **pôles d'habitat, ces pôles étant disséminés dans l'espace rural** (route de Clohars-Fouesnant, route de Guénodou, route de Trévourda, Kerangalès...) et qui **regroupent environ 1/3 des habitations communales.**

Afin de lutter contre le mitage des espaces agricoles et naturels, et de respecter les lois Littoral et ALUR, le développement de l'urbanisation sera strictement limité :

1/ Pour la centralité et les agglomérations identifiées par la commune au sens de la Loi Littoral :

- aux terrains en « dents creuses », situés à l'intérieur des limites de ces agglomérations, tout en préservant les parcs et jardins d'intérêt paysager ou culturel,
- à des extensions de l'enveloppe bâtie, en continuité directe de ces agglomérations, y compris celles des communes voisines.

2/ Dans les hameaux.

En confortant en priorité le développement urbain de la centralité

En définissant un périmètre urbain autour de l'agglomération, à l'intérieur duquel se concentreront les zones réservées au développement de l'habitat, dans une perspective de gestion économe de l'espace agricole.

2-4- Favoriser la réhabilitation

⇒ **En mettant en valeur le patrimoine bâti existant, dont notamment le bâti rural ancien.**

Dans l'espace rural, (en zones naturelles ou agricoles), la municipalité a souhaité identifier certains bâtis - présentant un intérêt architectural ou patrimonial à l'échelle de la commune – qu'il pourrait être intéressant de transformer en habitation pour en assurer la pérennité.

Quelques nouveaux logements pourront ainsi être créés sans aucun étalement supplémentaire, et l'empreinte environnementale de cet habitat réhabilité sera améliorée.

3- ORIENTATIONS EN MATIERE DE VIE LOCALE : TISSU ECONOMIQUE, EQUIPEMENTS, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Les objectifs de la municipalité sont de :

- Conforter l'attractivité résidentielle de la commune en maintenant son « identité », ainsi qu'un bon niveau de commerces et services de proximité ;
- Conforter au maximum l'économie touristique (nouvelle résidence de tourisme, hôtel 4 étoiles, mise en valeur des espaces publics...) ;
- Conforter les zones d'activités économiques ;
- Ajuster le niveau d'équipement au fort potentiel d'accueil ;
- Limiter les déplacements domicile-travail, sources de pollution (et de frais de déplacement pour les habitants), et favoriser les transports en communs.

3-1- Dynamiser le tissu économique local et pérenniser l'offre commerciale de proximité

⇒ Conforter l'attractivité commerciale du centre ville

- Pour limiter les déplacements de la population locale.

⇒ Conforter les activités économiques

- Assurer la cohérence économique de la zone de Kérorié.
- Conforter et dynamiser les zones économiques actuelles.

3-2- Conforter l'économie touristique, tout en respectant le cadre de vie

Au total, la commune dispose donc d'une capacité d'accueil d'hébergement touristique de plus de 21 000 personnes ; en plus, environ 7000 personnes sont accueillies à la journée en période estivale (tourisme de passage).

⇒ Conforter les équipements existants (thalassothérapie, espace golfique, campings ...).

⇒ Renforcer au maximum l'économie touristique (nouvelle résidence de tourisme, hôtel 4 étoiles, ...).

⇒ Réfléchir à l'avenir, l'évolution et la réinvention de l'Hôtellerie de Plein Air, et trouver de nouvelles formes d'activités touristiques.

⇒ Garantir la bonne insertion paysagère des terrains de camping dans l'environnement et le site, en respectant notamment les caractéristiques climatiques et topographiques pour limiter l'impact visuel depuis l'extérieur.

⇒ Renforcer la compétitivité de l'hôtellerie en rendant possible l'adaptation aux attentes du marché.

3-3- Conforter les activités portuaires

- ⇒ Favoriser le retour de la pêche côtière, avec des équipements adaptés.
- ⇒ Permettre la restructuration et les extensions mesurées des infrastructures de plaisance existantes, en tenant compte de leur intégration dans le site et en préservant les zones de mouillages.
- ⇒ Préserver la diversité et la cohabitation des activités nautiques (baignade, planches, dériveurs, régates, croisières...).
- ⇒ Maintenir et améliorer l'accueil des passagers des vedettes touristiques.
- ⇒ Réfléchir à l'évolution des activités économiques sur le terre-plein du port

3-4- Préserver l'activité agricole encore présente

- ⇒ En favorisant la diversification (location de parcelles pour maraîchers, agriculture bio...).
- ⇒ En protégeant les terres agricoles du mitage (causé par l'urbanisation diffuse) et en autorisant la diversification des activités de l'exploitant
 - Favoriser le maintien des exploitations, en tant qu'activité économique importante de la commune et activité d'entretien du paysage.
 - Permettre l'évolution de l'outil agricole sans figer le patrimoine bâti existant.

3-5- Conforter le niveau en équipements et en services publics, afin de répondre aux besoins de la population en place et à venir

La commune a un bon niveau d'équipements - en particulier dans le domaine sportif (cf. complexe communal de Poulpry) – qui répond bien aux besoins actuels de la population.

- ⇒ Ce niveau d'équipements est à ajuster au fort potentiel d'accueil.
- ⇒ Les équipements existants sont à moderniser pour répondre aux souhaits du Grenelle 2 (Isolation à refaire, chauffage à repenser, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...), tout en prenant soin d'adapter les dispositifs techniques visibles à la nature du patrimoine architectural repéré à l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ou au PLU.
- ⇒ De nouveaux équipements sont à prévoir :
 - Pour les associations ;
 - Pour des équipements de portée et d'intérêt communautaire.

3-6- Sécuriser les transports et les déplacements au sein de la commune

65,2% des actifs de la commune travaillent à l'extérieur, et le taux d'équipement de 2 voitures/foyer augmente régulièrement.

Au niveau routier, le territoire est traversé par la RD 44 (axe Concarneau / Pont L'Abbé), qui est une des voies les plus fréquentées du Finistère, ce qui entraîne certains conflits d'usage en période estivale (notamment avec les cyclistes).

Beaucoup d'aménagements routiers récents (route du Letty, route de Poulpry, route du Poulmic...) ont permis d'améliorer la sécurité routière. Et la vitesse est limitée en agglomération et front de mer (« zone 30 »).

La voirie est encore globalement peu hiérarchisée et consommatrice d'espace, notamment dans les lotissements (gabarits à repenser).

Le territoire communal se prête au développement des circulations douces : peu de relief, urbanisation concentrée.

L'enjeu pour la municipalité est de repenser la politique de déplacements au sein de la commune, afin de limiter les conflits d'usage de l'espace public et de gérer les problèmes de sécurité routière.

De plus, la densification des zones déjà urbanisées et le rapprochement des zones d'habitat, de commerces et de services est indispensable pour limiter les besoins en déplacement et maîtriser la circulation automobile. En effet, une organisation urbaine axée sur une certaine mixité entre les secteurs résidentiels, et les secteurs de services, d'équipements et de commerces limitera les déplacements automobiles et favorisera l'usage des modes de déplacement doux.

Ainsi, en limitant les distances de déplacement, la commune contribuera à réduire la facture énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

En particulier, les élus ont la volonté de :

- Créer un réseau structuré et sécurisé de « circulations douces »
 - ⇒ **En confortant les déplacements non motorisés :**
 - Entre les zones d'habitat (tant résidentiel que touristique) et les services et commerces ;
 - Entre les zones d'habitat et les sites naturels de la commune (Espaces littoraux, anse du Petit Moulin, Anse du Groasguen, La Mer Blanche, Le Letty et l'Anse de Penfoul...).
 - ⇒ **En confortant les circuits piétons / vélo entre les pôles résidentiels balnéaires et les plages.**
- Favoriser les modes de transports collectifs
 - ⇒ **Notamment :**
 - En mutualisant les stationnements dans les nouvelles zones d'habitat.
 - En améliorant la traversée de l'Odet par le bac piétonnier/vélo.

4- ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DU PATRIMOINE, DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES & DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune possède un grand nombre d'éléments de patrimoine et de paysage naturel et bâti, de qualité et diversifié.

Des bâtiments reconnus comme patrimoine à titre culturel, historique, architectural, urbain, voire archéologique, à l'architecture singulière (ainsi que la prise en compte des parcs, jardins et clôtures significatifs qui les accompagnent) ponctuent le paysage, renforcent l'identité de Bénodet et constituent des points de repère.

Les élus souhaitent donc privilégier une approche qualitative du développement de la commune, afin de préserver le cadre de vie des habitants et de valoriser l'identité communale par la protection du patrimoine naturel et bâti. Pour cela, le P.L.U. devra viser à :

4-1- Sauvegarder les éléments forts du paysage communal, afin de conserver l'identité paysagère

- **En gérant et mettant en valeur le patrimoine naturel** (surfaces boisées, haies, arbres isolés remarquables),
- **En préservant les vues, les ouvertures visuelles, ... sur la mer depuis le secteur urbain,**
- **En mettant en valeur le patrimoine bâti**, dont notamment le bâti balnéaire et le bâti rural ancien,
- **En mettant en place une AVAP** (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Paysage) dont les lignes directrices seront issues de la ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) qui va disparaître, et en redéfinissant ses limites et ses objectifs.
- **En maîtrisant les silhouettes urbaines** sur l'Odet, l'arrière-plage, la pointe Saint-Gilles, le Letty, et la Mer Blanche **dans un juste équilibre entre le paysage, l'application de la Loi Littoral et les obligations de densification pour limiter l'étalement urbain.**
- **En favorisant la création architecturale de qualité** dans la continuité de l'expression éclectique locale, tout en préservant l'unité paysagère par les matériaux et les teintes.

4-2- **Identifier les vallées, cours d'eau et autres corridors biologiques pour** établir une trame verte et bleue à l'échelle de la commune, en relation avec celle du SCOT de l'Odet.

⇒ Il s'agit de protéger les espaces naturels et les continuités écologiques de toute artificialisation, en :

- **Interdisant l'artificialisation des espaces naturels** identifiés dans le diagnostic par la mise en place d'un zonage approprié.
- **Préservant et mettant en valeur les zones humides**, identifiées à partir de l'inventaire précis réalisé sur la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.
- **Préservant les talus et la trame bocagère** : la protection du bocage évite en effet l'érosion, limite la pollution des cours d'eau par ruissellement ainsi que les risques d'inondation. Un maillage bocager sera à définir dans certains secteurs de la commune.

4-3- Améliorer la qualité des eaux :

- **En poursuivant la lutte contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement des eaux usées** (prise en compte des possibilités d'assainissement dans la localisation des futures zones d'urbanisation, contrôle des dispositifs par le SPANC...), **et de la gestion des eaux pluviales** (limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux...), afin notamment de **garantir la bonne qualité des eaux de baignade**.
- **En réalisant un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP)**.
- **En préservant les talus**, en entretenant et mettant en valeur des cours d'eau....

5- ORIENTATIONS EN MATIERE **D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT** DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'accueil d'une nouvelle population s'inscrit dans un contexte général qui induit :

- Une augmentation des déplacements domicile-travail ainsi que pour les activités (scolaires et extra scolaires) des enfants ; augmentation des coûts de déplacements (carburants) ; nécessité de diminuer les émissions de CO² liées aux transports (65% des actifs habitant sur la commune partent travailler en dehors, et se déplacent en voiture pour rejoindre leur lieu de travail),
- Une nécessaire limitation des consommations énergétiques (habitat, déplacements...) et de la production des déchets, que ce soit pour les nouveaux arrivants ou pour les résidents actuels.

C'est pourquoi, au travers de son P.L.U., la commune a la volonté de :

5-1- Intégrer une démarche de développement durable, et induire une dynamique de constructions durables

- Favoriser la prise en compte des principes de développement durable dans **l'habitat** :
 - En visant la **performance énergétique des constructions** : isolations, matériaux, conceptions bioclimatiques, dispositifs d'économies d'énergies... en priorité pour les constructions nouvelles. Un objectif de réduction de 20 % (par rapport au niveau de 1990, selon le protocole de Kyoto) des consommations d'énergie et des gaz à effet de serre est visé pour 2020, dans le parc existant privé, tout en adaptant l'application des dispositifs suivant la nature du patrimoine architectural et des paysages protégés par le PLU et l'AVAP.
 - Favoriser **l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants en veillant à respecter le patrimoine bâti de qualité**, c'est-à-dire prendre en compte l'utilisation de matériaux performants en économie d'énergie, renouvelables ou de matériaux de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable et définir au travers de l'AVAP leurs conditions d'utilisation dans les secteurs à fort intérêt architectural.
 - En **maîtrisant le développement de l'urbanisation** en prenant en compte la préservation de la ressource en eau, le souci d'économie d'espace et de limitation des gaz à effet de serre = **Objectif de densité moyenne de 17 logements/ha pour les nouvelles opérations en zones AU.**
 - En **développant une stratégie foncière** (politique d'acquisition, lutte contre la rétention foncière...).
- Aider à la modernisation des équipements touristiques :
 - En **promouvant les travaux relatifs aux économies d'énergie et d'eau, et en privilégiant les énergies renouvelables.**
- Favoriser la prise en compte des principes de développement durable au niveau des déplacements
 - **En cherchant à développer les transports alternatifs à la voiture :**

- Favoriser les transports en commun, en particulier entre Bénodet et le pôle d'emplois quimpérois, avec des horaires adaptés aux déplacements domicile-travail ;
- Aménager des aires de covoiturage en entrées de ville ;
- Réseau de déplacements doux entre les zones d'habitat et les zones de commerces et de services.

→ En améliorant et en sécurisant les circulations

Il s'agit de favoriser les circulations douces et de sécuriser les déplacements, par :

- La concentration de l'urbanisation au niveau de l'agglomération du centre-ville (densification / extension), afin de limiter les déplacements en favorisant la proximité aux équipements communaux et aux commerces et services (notamment dans le rayon de 1,5 km pris à partir du centre),
 - Des gabarits de rue réduits au maximum dans les zones d'extension futures, afin de limiter la place de la voiture et de réduire naturellement la vitesse,
 - L'amélioration de la sécurité des déplacements par la poursuite de la mise en place de cheminements doux sécurisés,
 - L'amélioration de la traversée de l'Odét par voie d'eau,
 - ...
- Favoriser la prise en compte des principes de développement durable dans la gestion des déchets, en contribuant aux efforts de la Communauté de Communes **pour l'amélioration des infrastructures de traitement des déchets.**

5-2- Développer les communications numériques

Le haut débit est aujourd'hui un service essentiel pour tous (particuliers, entreprises et services publics). Demain, le très haut débit, dont le déploiement commence, constituera pour les territoires un enjeu majeur en termes de compétitivité et de développement.

La compétence « communications électroniques » relève de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (conseil communautaire du 22 juin 2011) ; elle recouvre l'établissement, l'exploitation, l'acquisition et la mise à disposition d'infrastructures et réseaux de télécommunications à très haut débit, ainsi que toutes les opérations nécessaires pour y parvenir.

Le territoire communal est déjà desservi par la technologie cuivre, c'est-à-dire l'ADSL.

Le Pays Fouesnantais souhaite aller plus loin et préparer l'arrivée du Très Haut Débit (THD), ce qui nécessite de quitter la technologie du cuivre et de passer sur une nouvelle technologie avec de la fibre optique.

Dans le cadre de sa compétence sur l'aménagement numérique, la CCPF a décidé de procéder à de la 'montée en débit' afin d'apporter tous les services Internet aux zones mal desservies du Pays Fouesnantais.

Pour bénéficier de cette montée en débit il faut respecter des critères très stricts définis par L'ARCEP (Autorité de Régulation des Télécommunications) ; en 2013, 6 zones ont été identifiées et réalisées par la CCPF, dont le secteur de Pont Henvez - Pen ar Créac'h sur la commune de Bénodet.

Une 2^{ème} phase de montée en débit est prévue pour la période 2015/2016, dont une zone de déploiement prévue sur Bénodet sur le secteur de Menez Groas – Guénodou. Les nouveaux critères de l'ARCEP 2015 prévoient une montée en débit sur le secteur de La pointe St-Gilles.

Cette montée en débit est une étape intermédiaire avant l'arrivée de la fibre optique directement chez l'abonné, car les secteurs concernés peuvent bénéficier de la technologie VDSL2 (de 50 à 80 Mo) avant l'arrivée futur du FTTH (Fibre to the Home) avec des débits à 100 Mo.

A terme, le Pays Fouesnantais a affiché son ambition pour une desserte FTTH de tous les centres-bourgs et des ZA à l'horizon 2017/2022, et de tous les hameaux et l'habitat isolé pour 2030.

Il est important de veiller à ce que les nouveaux aménagements et opérations puissent être compatibles avec les orientations et les prescriptions d'accès aux hauts débits (dessertes, raccordements...) issues des documents de cadrage pour le territoire.