



Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	02 février 2015	15 avril 2019	8.07.2020

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101

35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : 02 40 94 92 40

Fax : 02 40 63 03 93

nantes@ouestam.fr

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES –
DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 13-12-2017
*Pièce n°3***

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

Chantal Barbeau, chargée d'études
Florence BRETECHE, cartographe / sigiste

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
AXE 1 : MAINTENIR LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE.....	7
<i>Favoriser le renouvellement de la population en tenant compte de la capacité des équipements.....</i>	<i>7</i>
<i>Récentrer la production de logements pour conforter le positionnement du bourg.....</i>	<i>9</i>
<i>Diversifier la production de logements à travers des projets urbains de qualité</i>	<i>10</i>
AXE 2 : MAINTENIR UN POTENTIEL D'ACCUEIL POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE PROXIMITE	13
<i>Maintenir un tissu économique de proximité.....</i>	<i>13</i>
<i>Redynamiser l'offre commerciale et de services du bourg à l'appui de la requalification du site de l'ancien EHPAD.....</i>	<i>14</i>
<i>Requalifier et renforcer la zone d'activités du Poteau.....</i>	<i>14</i>
<i>S'appuyer sur le numérique pour le développement de nouvelles activités.....</i>	<i>15</i>
AXE 3 : PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE	15
<i>Valoriser les perspectives de développement des exploitations agricoles</i>	<i>15</i>
<i>Maintenir la diversité d'usages et la vie de l'espace rural</i>	<i>16</i>
AXE 4 : PROMOUVOIR LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE.....	17
<i>S'appuyer sur l'environnement naturel du territoire pour le développement d'un tourisme de proximité.....</i>	<i>17</i>
<i>Renforcer l'offre d'hébergement en respectant l'identité du territoire.....</i>	<i>17</i>
AXE 5 : METTRE EN VALEUR LA RURALITE	18
AXE 6 : S'APPUYER SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR RENFORCER LA RURALITE	19
<i>Inscrire la Trame Verte et Bleue dans la mise en valeur des atouts de la commune</i>	<i>19</i>
<i>Mettre en œuvre la qualité environnementale dans les projets d'aménagement.....</i>	<i>22</i>
AXE 7 : ANTICIPER ET REDUIRE LA VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	23
<i>Réduire la vulnérabilité au changement climatique.....</i>	<i>23</i>
<i>Réduire la vulnérabilité aux risques naturels.....</i>	<i>23</i>
<i>Améliorer la performance énergétique des constructions</i>	<i>24</i>
<i>Développer les alternatives à la voiture particulière.....</i>	<i>24</i>

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« 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. ».

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

INTRODUCTION

Le projet de Férel définit l'évolution de la commune pour les 10 prochaines années, soit à l'horizon 2027.

La commune de Férel s'inscrit dans un contexte rural et dans un environnement naturel de qualité. Le cadre de vie est un des atouts principaux de la commune dans l'attrait des nouveaux habitants pour le territoire. En effet, en emménageant sur la commune de Férel, les nouveaux ménages recherchent **une tranquillité de vie offerte par les bords de la Vilaine et l'éloignement des plus grands axes de communication** mais aussi la **proximité des services aux familles et aux enfants**.

Il est donc nécessaire de **valoriser la forte attractivité pour la commune des jeunes ménages** en diversifiant les centres d'intérêt en lien avec l'hétérogénéité des habitants (enfants, ménages, personnes âgées...).

Afin d'offrir la dimension de proximité que recherchent les nouveaux ménages, un **rééquilibrage du développement de la commune au profit du bourg, de ses équipements et de ses commerces doit être réalisé**.

Le recentrage de la construction neuve au sein du bourg contribuera aussi à structurer les ensembles existants. Cette organisation du tissu urbain participera au renforcement de l'identité du bourg avec **un renouvellement du paysage « pavillonnaire » à travers des densités bâties et des implantations variées**.

7 axes ont ainsi été définis et constituent le socle du PADD. Ils sont déclinés en objectifs et orientations d'aménagement et seront traduits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le règlement graphique (zonage) et écrit du PLU :

- AXE 1 : Maintenir le dynamisme de la commune
- AXE 2 : Maintenir un potentiel d'accueil pour les activités économiques de proximité
- AXE 3 : Pérenniser l'activité agricole
- AXE 4 : Promouvoir la découverte du territoire
- AXE 5 : Mettre en valeur la ruralité
- AXE 6 : S'appuyer sur la Trame Verte et Bleue pour renforcer la ruralité
- AXE 7 : Anticiper et réduire la vulnérabilité au changement climatique

AXE 1 : MAINTENIR LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION EN TENANT COMPTE DE LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

Depuis 1999, la population de Férel a considérablement augmenté. En effet, sur la période 1999-2008, la commune enregistre un gain de 719 nouveaux habitants. Sur cette période, le taux de variation de la population est de +3,4% par an, dont 3% dus au solde migratoire.

Sur la période 2008-2013, cette croissance a ralenti mais reste élevée. Entre 2008 et 2013, le taux de variation annuel moyen de la population est de +2,3%. Cette croissance de la population est principalement portée par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, soit un solde migratoire de 1,9%.

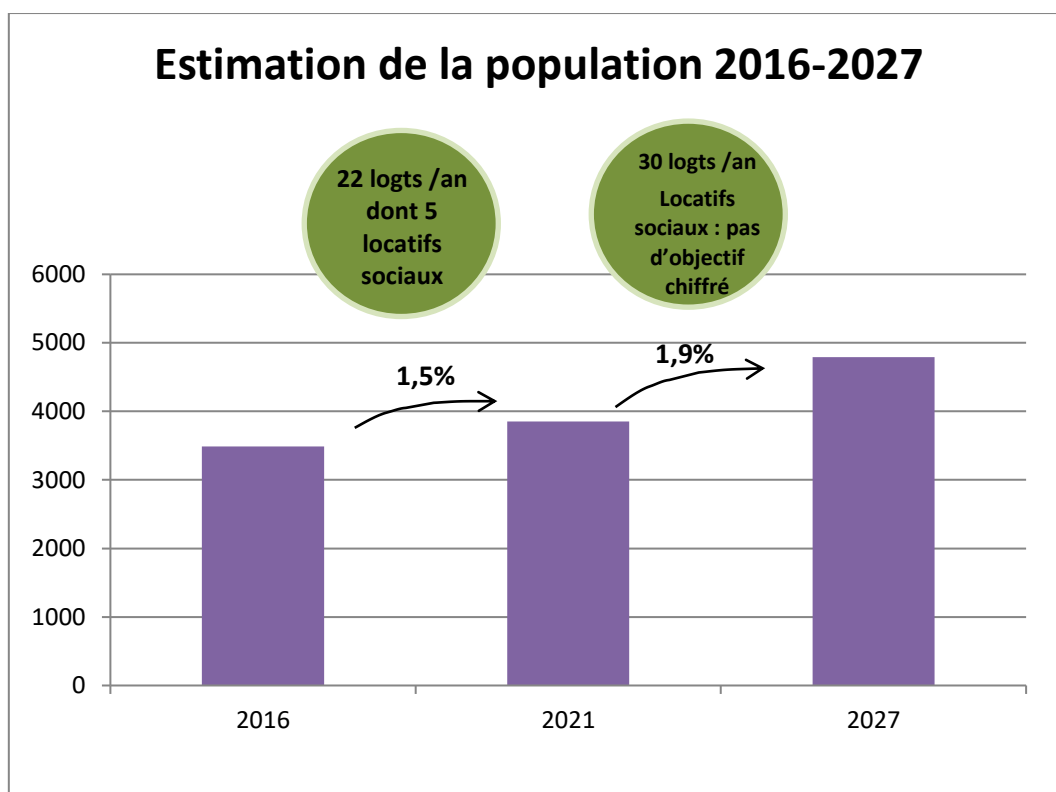
Dans ce contexte, la commune a réalisé des efforts importants en termes d'adaptation des équipements sur la dernière décennie (école, restaurant scolaire, crèche...) afin d'accompagner l'accueil de ces nouveaux habitants.

L'objectif est donc de **soutenir un rythme de développement qui permette le renouvellement de la population des ménages sans avoir à prévoir de nouveaux équipements** par la commune.

Bien que jeune, avec 3 176 habitants en 2016, la population de Férel est vieillissante (la part des plus de 60 ans est passée de 22,8% en 2008 à 26,2% en 2013, en lien aussi avec la présence de l'EHPAD), il s'agit donc de **favoriser autant que possible le maintien des jeunes sur place et de continuer d'accueillir de nouveaux ménages** sur un rythme plus apaisé que celui enregistré sur la dernière décennie.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de COhérence Territoriale de Cap Atlantique prévoit, pour la commune de Férel, une programmation de la construction de nouveaux logements en deux temps :

- ▶ Pour la première période (2017-2021), l'objectif du rythme de construction est fixé à 22 logements par an soit un taux de variation annuel de l'ordre de 1.5%.
- ▶ Pour la seconde période (2021-2035), l'objectif du rythme de construction est fixé à 30 logements par an soit un taux de variation annuel de l'ordre de 1.9%.



Afin de permettre un développement de la population qui tient compte de la capacité des équipements actuels, il convient de **tendre vers 3 800 habitants d'ici 2027**, c'est-à-dire **accueillir entre 550 et 600 habitants supplémentaires au cours des dix prochaines années**.

Entre 1968 et 2013, le nombre de personnes par ménage est passé de 3,3 à 2,45. L'accroissement de ce desserrement démographique dans les 10 prochaines années (hypothèse 2.35 personnes par ménage à l'horizon 2027) et l'accueil d'environ 600 habitants nécessitent d'envisager autour de **300 logements supplémentaires d'ici 2027 soit 22 logements nouveaux par an entre 2017 et 2021 puis 30 logements par an sur la période 2020 – 2027 pour s'inscrire dans le rythme de développement prévu à la fois par le SCOT et par la commune**.

De manière à favoriser le parcours résidentiel des ménages et à permettre le maintien des jeunes sur place, l'offre en logements locatifs sociaux sera développée au niveau du bourg. La programmation en logements locatifs sociaux s'appuie sur celle prévue par le Programme Local de l'Habitat à l'horizon 2021, repris par le SCOT, et pour laquelle un accompagnement est prévu tant foncier que financier par CAP Atlantique, soit **un objectif de 5 logements locatifs sociaux nouveaux par an pour la période 2016-2021**. Le bilan de ce PLH permettra de préciser la programmation pour la période 2021-2027, 2027 correspondant au terme sur lequel se basent les réflexions et éléments de programmation du PLU.

RECENTRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR CONFORTER LE POSITIONNEMENT DU BOURG

Au cours des dernières décennies, les logements neufs ont été réalisés pour moitié dans les écarts de la commune et sur de grands terrains (surface moyenne de 952 m² pour la période 2005-2013). En lien avec les orientations du SCOT, il s'agit dorénavant de recentrer le développement urbain sur le bourg qui dispose des services de proximité, en particulier pour répondre aux besoins des ménages jeunes ou vieillissants et d'admettre la confortation d'ensembles urbains existants dans une logique de renforcement de la qualité des différents paysages urbains de la commune et de lisibilité vis-à-vis de l'activité agricole et de limitation de la pression sur les espaces agricoles et naturels.

La répartition de la production de logements neufs sur le territoire se traduit à travers les dispositions suivantes :

- ▶ **Renforcer la centralité en y développant prioritairement l'offre en nouveaux logements** par le biais de la construction neuve. Le bourg accueillera de ce fait un parc de logements diversifié et les extensions urbaines dans le respect des zones agricoles pérennes et des entités naturelles identifiées et protégées par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT et à l'échelle de la commune.
- ▶ **Affirmer les secteurs urbanisés de La Grée et des Pargo.** Il s'agit de permettre l'optimisation du foncier pour y produire des logements nouveaux dans les limites de l'enveloppe urbanisée existante tout en conservant le cadre résidentiel de qualité de ces deux entités, en particulier en ce qui concerne le cadre boisé des Pargo.
- ▶ **Conforter les hameaux de Kerabin et du Guernet** en vue d'en structurer le paysage urbain au fur et à mesure des nouvelles constructions d'habitations. **Ils sont qualifiés de STECAL¹** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée), c'est-à-dire que la densification sera permise sur ces entités dans les limites de leur enveloppe urbaine.

¹ Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT prévoit les dispositions suivantes : « Les documents d'urbanisme définiront à leur échelle les possibilités de densification ponctuelle de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées) en cohérence avec les enjeux agricoles et la loi littoral. »

Les modes de production du logement veilleront également à :

- ▶ **S'appuyer sur le gisement « naturel » des dents creuses et de la densification.**
- ▶ **Maintenir le caractère rural des écarts** par l'encadrement des possibilités d'extension et des annexes.
- ▶ **Diversifier l'offre en nouveaux logements notamment par le biais du changement de destination**, en particulier dans les écarts.

DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A TRAVERS DES PROJETS URBAINS DE QUALITE

L'objectif est de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, prioritairement dans l'enveloppe urbaine du bourg . Cette diversification pourra aussi permettre de :

- ▶ **Faciliter le parcours résidentiel des ménages vieillissants**, en leur permettant de quitter leurs grands logements éloignés des services vers des logements plus adaptés,
- ▶ **Attirer des jeunes à l'amorce de leur parcours résidentiel**,
- ▶ **Renouveler le dynamisme du bourg** en renforçant sa population, en particulier pour accompagner l'évolution du tissu commercial et faciliter l'accès aux équipements publics férelais.

Ces objectifs seront atteints grâce à la valorisation du potentiel en dents creuses ainsi que des **grands secteurs stratégiques identifiés au sein du bourg et prioritaires**.

Ces secteurs sont dits « stratégiques » en raison de leur proximité avec les équipements structurants de la commune, de leur surface en foncier disponible:

1. Le site de l'ancien EHPAD dont le portage est assuré par l'EPF pour une durée de 5 ans,
2. Le site de la rue du Gobun et de l'ancien cimetière à phaser compte tenu de sa superficie,
3. Le secteur situé au sud du Chemin de Lourdes qui constitue une extension urbaine, à phaser également,

Deux autres secteurs stratégiques font l'objet d'une réflexion d'ensemble. L'échéance de leur aménagement n'est pas maîtrisée. L'objectif est de maintenir la possibilité de projets individuels sans compromettre l'optimisation des parcelles riveraines dans une logique de confortation qualitative du bourg :

4. L'îlot rue de Cinq sous
5. Les fonds de jardins rue du Pontois

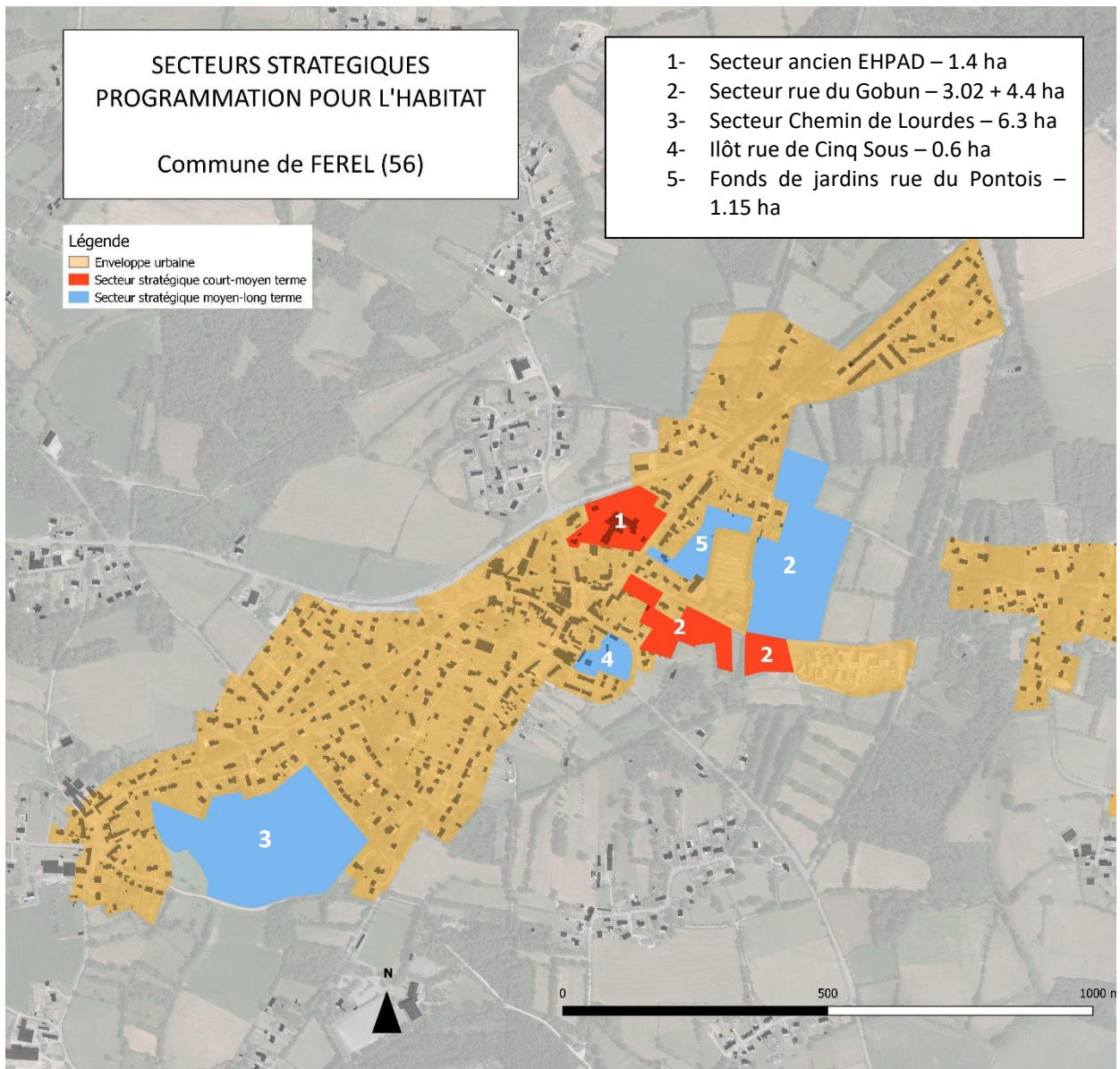
En conséquence, les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :

- ▶ Un **maximum d'environ 11 hectares de zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine dédiés à l'habitat**. Les surfaces des secteurs stratégiques sont adaptées en conséquence².
- ▶ Un **objectif minimum de renouvellement urbain de 27%**, signifiant qu'au moins 27% des nouveaux logements trouveront leur place dans le bourg, à La Grée et aux Pargo et au sein des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée de Kerabin et du Guernet.
- ▶ **Une densité minimale globale de 16 logements/hectare, voirie et espaces publics inclus, à l'échelle de la commune pour les opérations nouvelles à vocation d'habitat en extension**. Cette densité sera modulable selon les projets et leur situation.

Afin de garantir la meilleure insertion des projets, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déclineront à leurs échelles des densités minimum qui résulteront d'une ambition forte en terme de qualité environnementale :

- ▶ Qualité des espaces publics, espaces collectifs et communs
- ▶ Typologies bâties diversifiées pour permettre une densification douce (préservation de l'intimité, architecture adaptée à la typologie du bourg...)
- ▶ Porosité des aménagements urbains (lisières et connexions),
- ▶ Développement de modes de déplacements doux,
- ▶ etc.

² Les surfaces affichées en intention au stade du débat sur le PADD ont évolué au stade de l'approbation en fonction des marges de manœuvre permises par le DOO du SCOT. Les surfaces des secteurs stratégiques du PLU approuvé sont rappelées ci-après.



AXE 2 : MAINTENIR UN POTENTIEL D'ACCUEIL POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE PROXIMITE

MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE

De par sa taille et son positionnement, la commune dépend nécessairement des polarités voisines en terme d'offre de services et d'emplois (Vannes, Nantes, Saint Nazaire-la Baule...). En effet, presque 80% des actifs de Férel travaillent en dehors du territoire communal.

La commune est cependant caractérisée par la présence de nombreux artisans qui se répartissent sur l'ensemble du territoire.

Tout en profitant de la proximité des pôles voisins, il convient de **préserver les activités économiques présentes sur le territoire**. Le tissu économique local participe au lien social et permet de mettre à profit les spécificités communales :

- ▶ Les activités liées à l'entretien et la rénovation (notamment thermique) du parc bâti,
- ▶ Les services liés au secteur de la santé pour le développement des activités connexes à l'EHPAD,
- ▶ Le renforcement du tourisme vert en faveur de la découverte du territoire.

Il sera indispensable de maintenir un tissu économique de proximité sur le territoire de Férel par la création de nouveaux établissements artisanaux dans ou en continuité du bourg. Ces créations devront intégrer la gestion des contraintes de fonctionnement liées à ce petit artisanat de production (nuisance, insertion dans le paysage en entrée de bourg...).

Le recentrage du développement urbain sur le bourg renforcera la proximité entre les habitants et les activités.

L'usage grandissant du numérique, y compris pour tous les types d'activités et tailles d'établissements, permet d'envisager une diversification des activités et également une souplesse de localisation dans la commune. A terme, il pourra être nécessaire de mettre à disposition un lieu de type « tiers-lieu » offrant un certain nombre de services à ces entreprises.

Pour les activités artisanales nécessitant un foncier et un degré d'équipements plus important (numérique, accessibilité, assainissement...), la commune délimite un espace à vocation économique artisanal de 1 ha aménageable par tranche. Situé en continuité du bourg le long de la RD 34, hébergeant déjà une entreprise, cet espace aura pour vocation d'accueillir des activités de portée locale. Etant donné la proximité du tissu urbain, l'insertion devra être soignée (volumes, implantation, gestion de dépôts extérieurs, accès sur la RD 34...). La consommation foncière effective induite sera de **1 ha maximum**.

REDYNAMISER L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DU BOURG A L'APPUI DE LA REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIEN EHPAD

Plus de 63% des emplois salariés de la commune de Férel appartiennent au secteur du commerce, des services marchands et non marchands. La commune compte plus d'une dizaine de commerces au sein de son bourg, et notamment autour de la place de la Mairie. **Les commerces et services de Férel s'inscrivent dans une relation de proximité avec les habitants.**

Il faudra **conforter cette offre de commerces et de services mais aussi la redynamiser**. En effet, l'accueil de ménages âgés et actifs sur la commune est un enjeu majeur auquel notamment le renforcement des services de santé de proximité devra répondre.

Dans ce contexte, il s'agira de **tirer parti de l'ancien site de l'EHPAD** en confortant la centralité par la greffe d'**un projet structurant alliant commerces, services et logements et offrant une accessibilité aisée** aux populations.

Sans nier l'importance des déplacements motorisés à l'échelle de la commune, le recentrage du développement urbain et le confortement des services et des commerces ainsi que l'accueil d'activités intergénérationnelles dans la centralité permettront de limiter le recours au « tout automobile » pour certains déplacements du quotidien et de **développer les liaisons douces sécurisées. Une politique foncière cohérente en matière de développement de projets d'aménagement en lien avec les mobilités douces et le stationnement sera mise en place** dans les secteurs stratégiques.

REQUALIFIER ET RENFORCER LA ZONE D'ACTIVITES DU POTEAU

En 2013, la commune compte 454 emplois sur son territoire, soit 78 emplois de plus qu'en 2008. Malgré cette augmentation, l'ICE³ reste faible et correspond à 36 emplois sur Férel pour 100 actifs sur le territoire en 2013. La commune dispose cependant d'une zone d'activités, la ZA du Poteau, située au nord-est du territoire et gérée par Cap Atlantique.

L'objectif est **d'étendre le parc du Poteau à cheval entre Herbignac et Férel en articulation avec le territoire voisin d'Arc Sud Bretagne** pour des activités mixtes artisanales et industrielles et en lien avec les ressources et savoir-faire du territoire. De par sa situation géographique à proximité d'un axe de circulation majeur, la RN165, **la zone d'activités du Poteau dispose de conditions particulièrement favorables à son développement**. La superficie provisionnée est de 5 ha.

Cette situation en « tête de pont » sur le territoire de Férel, **inscrit la requalification et l'affirmation de la zone d'activités du Poteau dans le projet de développement du territoire**. Cette requalification cible une insertion paysagère, environnementale et architecturale particulièrement qualitative afin que cette zone d'activités soit reconnue.

Le SCOT du Cap Atlantique permet l'extension de la ZA du Poteau.

³ L'ICE, Indicateur de Concentration d'Emploi, correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire.

S'APPUYER SUR LE NUMERIQUE POUR LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITES

Le numérique constitue à la fois un moyen et un objectif stratégique, en lien avec le passage de la fibre optique prévue en 2020 :

- ▶ La commune pourra **anticiper les évolutions structurelles et développer de nouvelles activités reposant sur des réseaux d'acteurs territoriaux et en s'appuyant sur le numérique**. Ces réseaux pourront permettre de limiter les contraintes liées aux distances et aux échelles territoriales. En ce sens, la révolution numérique constitue clairement une opportunité.
- ▶ Il faudra également **faciliter le déploiement des services numériques sur le territoire et adapter cette offre numérique aux usages des habitants**, notamment en termes de mobilités ou d'entrepreneuriat. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de **faciliter la montée en qualité de la desserte numérique de la commune de Férel**.

AXE 3 : PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

VALORISER LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Sur le territoire de Férel, 25 exploitations agricoles ont été recensées. Ces exploitations correspondent principalement à des structures de surfaces relativement importantes (environ 65 hectares en moyenne). La surface de la commune dédiée aux activités agricoles représente 56% de la superficie communale, soit 1 621 hectares.

Un des enjeux du PLU consiste à permettre la **pérennisation et le développement de l'activité agricole**, pour son rôle économique mais aussi pour son rôle dans l'animation du territoire et de ses paysages.

L'objectif est de **soutenir l'économie agricole par le renforcement de son ancrage dans le territoire**. Cet ancrage passe par **la diversification de l'activité** à travers le développement des circuits-courts, des animations, de l'accueil à la ferme...

La pérennité de l'activité agricole se caractérise aussi par la protection de ses espaces dédiés. En ce sens, le SCOT de Cap Atlantique affiche pour objectif la préservation des espaces agricoles et naturels qui constituent ensemble un espace fonctionnel pérenne pour l'agriculture.

La commune de Férel participera à sa hauteur à l'identification et à la préservation de ces espaces agricoles. La protection des espaces agricoles sera encadrée par **la délimitation d'une zone A ou N pérenne à 20 ans** telle que prévue par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT permettant de répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation foncière à l'échéance du PLU dans une logique de cohérence du développement urbain et de préservation de la qualité des paysages de Férel.

MAINTENIR LA DIVERSITE D'USAGES ET LA VIE DE L'ESPACE RURAL

Le territoire se caractérise par une diffusion importante des logements. Pour maintenir l'attractivité de l'espace rural, il est essentiel de maîtriser l'évolution de la qualité du paysage urbain des écarts en **donnant de la clarté aux exploitations agricoles sur leurs perspectives de développement** au-delà du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, la présence de parcelles exploitées et des sites ou des sièges d'exploitation, et leurs perspectives d'évolution (avec la présence ou non d'élevages) sont systématiquement prises en compte pour **évaluer les contraintes d'extension et les possibilités de changement de destination des bâtiments existants**.

De plus, les extensions et les annexes seront encadrées dans les zones agricoles et naturelles, en adéquation avec la vocation de la zone.

AXE 4 : PROMOUVOIR LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE

S'APPUYER SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU TERRITOIRE POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN TOURISME DE PROXIMITE

La commune de Férel s'inscrit dans un environnement remarquable sur l'estuaire de la Vilaine à la limite nord de la commune. Cet environnement naturel, associé à la proximité de deux vecteurs d'attraction que sont La Roche-Bernard et Arzal, est un support de déploiement des activités touristiques, en contrebalancement de celles aujourd'hui largement captées par le littoral.

Complémentairement à la valorisation de la Vilaine, la commune de Férel devra **s'inscrire dans la stratégie élaborée dans le cadre du SCOT de Cap Atlantique**. Cette stratégie identifie Férel en tant que territoire de « ressourcement » et de « bien-être ».

Pour mener à bien cette stratégie, l'objectif est **d'entretenir, voir de requalifier les paysages**. Cela nécessite d'encadrer l'occupation des secteurs de loisirs autorisés dans les espaces urbanisés diffus, qui accueillent des caravanes, des cabanons. Le projet de requalification de l'ancien EHPAD ainsi que la mise en valeur de la ceinture verte localisée au sud du bourg sont deux points d'appuis majeurs dans l'affirmation des paysages de Férel.

L'appréciation des richesses naturelles du territoire peut se faire au travers des 65 km de sentiers sur la commune et bientôt dans le cadre du projet de la liaison cyclable qui reliera La Roche-Bernard et La Grée, au nord du territoire communal.

Il s'agit donc de **poursuivre la mise en valeur des sentiers sur le territoire**, notamment les sentiers thématiques à l'appui des milieux particuliers qui sont présents sur la commune : le petit patrimoine riche et bien identifié, les mares, les landes, la Vilaine...

De plus, la commune de Férel enrichit son offre touristique grâce à son cadre de vie, et à la qualité de son accueil et non en s'appuyant sur une attraction ou un monument en particulier. **Affirmer l'identité de la commune de Férel permettra d'affiner la promotion de la découverte du territoire**.

RENFORCER L'OFFRE D'HEBERGEMENT EN RESPECTANT L'IDENTITE DU TERRITOIRE

La commune de Férel, située sur la route départementale reliant Pénestin à La Roche-Bernard (RD34) dispose d'une situation relativement stratégique pour l'accueil des touristes sur son territoire. En 2013, la part des résidences secondaires sur la commune représente pratiquement 16%, soit 263 résidences secondaires. Toutefois, cette part est en diminution.

Férel compte aussi un camping ainsi que des sites d'hébergement touristique sur des parcelles privées.

L'objectif est **d'associer la mise en valeur du territoire à la promotion d'une offre en hébergement touristique de qualité sur le bourg et en campagne**. Cela consiste à **faire évoluer les capacités d'hébergement touristique sans dénaturer l'identité du territoire**, c'est-à-dire réaliser des hébergements qui respectent le site et maîtrisent les effets de leur fréquentation sur les espaces naturels et agricoles de la commune. Ainsi, la commune souhaite permettre une extension intégrée du camping existant et encourager la création d'un site touristique avec des hébergements innovants.

La création de ce site touristique correspond à un parc de résidences de loisirs dont l'impact environnemental sera le plus faible possible lors de sa création et dans le cadre de son fonctionnement. Les objectifs suivants d'intégration sont affichés :

- ▶ Se fondre dans le paysage : valoriser la végétation existante, réfléchir à des implantations du bâti qui se fondent dans la nature et préservent l'intimité des vacanciers ;
- ▶ S'inscrire dans une démarche de qualité environnementale pour un tourisme vert et innovant (recours aux énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation, plantations adaptées à l'environnement local...)

La surface dédiée n'excèdera pas 5 ha.

AXE 5 : METTRE EN VALEUR LA RURALITE

Le bourg de Férel s'insère dans un environnement rural préservé. L'objectif est de créer un lien pérenne entre les espaces urbanisés de la commune et les espaces agricoles. Cet objectif passe par **la mise en valeur de la silhouette du bourg**, c'est-à-dire par **un traitement affiné sur les limites futures du bourg ainsi que sur les liens avec les espaces naturels et agricoles environnants**.

Aussi, la mise en valeur des paysages de la commune et particulièrement de la nature en ville participent du capital tourisme de Férel.

L'objectif est donc de **valoriser la trame végétale existante dans le paysage urbain en protégeant le bocage, les boisements, les landes et en mettant en place des modalités de verdissage pour les parcelles bâties à diviser ou pour les opérations d'aménagement**.

Dans le but de renforcer le lien entre les différents espaces de la commune, la prise en compte de l'enjeu des mobilités douces est primordiale. En effet, il est nécessaire de **mettre en place des continuités vertes et des liaisons douces entre le tissu urbain et l'espace rural et au sein de l'espace urbain**. Ces liaisons doivent s'appuyer sur des nœuds de mobilités plus affirmés à travers le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle (liens vers l'aire de covoiturage, le pôle multimodal, organisation du réseau de bus...).

AXE 6 : S'APPUYER SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR RENFORCER LA RURALITE

La commune de Férel présente une mosaïque de paysages associée à celle de ses milieux : la vallée de la Vilaine sur la frange nord, les landes, les boisements, le réseau bocager, les zones de sources⁴, les parcelles agricoles... Tous ces éléments participent pleinement à l'identité du territoire et présentent à ce titre un intérêt sur le plan des paysages et de la biodiversité.

Si le territoire de Férel ne présente pas de réservoir écologique majeur, il comprend des espaces à plus fortes potentialités en termes de biodiversité sur lesquels des modalités de préservation sont mises en place :

- **La trame bleue** : elle correspond au chevelu des cours d'eau depuis leurs zones sources, en incluant les zones humides et les mares, avec notamment des densités plus importantes sur l'Est du territoire et sur lequel un enjeu de mise en valeur plus fort est affirmé (**enjeu thématique lié à la densité des mares**). Les éléments constitutifs de la trame bleue sont protégés ;
- Les espaces à **enjeu environnemental** qui correspondent à des secteurs de la commune avec une densité de boisements, landes, haies, zones humides forte et qui constituent donc des espaces de perméabilité élevée qu'il convient de maintenir tout en permettant leur entretien, leur valorisation et leur renouvellement ;

Sur le reste de la commune, les haies, boisements épars, zones humides, mares constituent autant de supports à l'enrichissement de la trame verte et bleue qu'il convient également de protéger.

Les objectifs de préservation de la trame verte et bleue à l'échelle de Férel contribuent à celle du SCOT.

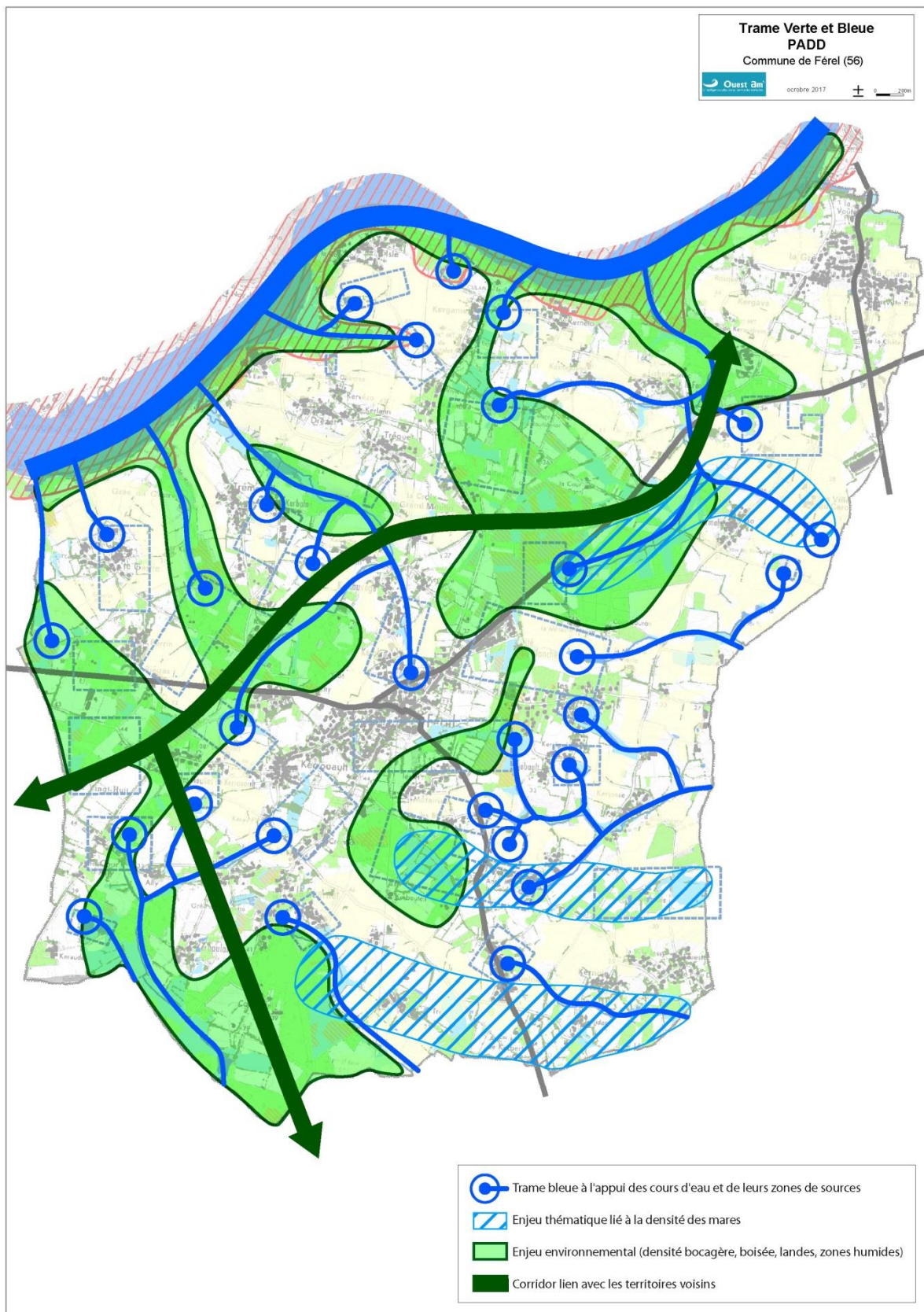
INSCRIRE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LA MISE EN VALEUR DES ATOUTS DE LA COMMUNE

Le **maintien des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue** se décline en plusieurs orientations d'aménagement :

- ▶ **Protéger les zones sources** en maintenant leur fonctionnement hydraulique et celui des cours d'eau et en garantissant la possibilité de les restaurer,
- ▶ Maîtriser l'évolution de l'occupation du sol sur **les berges des cours d'eau**, en garantissant la continuité des fonctionnalités (types d'aménagement, de plantations...) dans le cadre plus global de la restauration des cours d'eau et de leurs abords, et notamment éviter leur fermeture systématique par la végétation ligneuse.
- ▶ **Protéger les zones humides** en mettant particulièrement en valeur les espaces de landes humides et les vallons affluents de la Vilaine en tant que réservoirs de la trame bleue à l'échelle communale, et permettre des modes d'occupation du sol qui favorisent leur entretien et leur restauration notamment en ce qui concerne les boisements de peupliers ou de conifères qu'il convient de ne pas pérenniser.
- ▶ **Conserver les grandes respirations boisées** non urbanisées de part et d'autre de la RD34 et aux abords de la Vilaine à l'appui du maillage bocager bien constitué, tout en permettant leur gestion et leur valorisation dans un objectif de développement durable.

⁴ Les zones de sources sont des sites naturels (zones humides, mares, prairies humides...) ou ouvrages en contexte urbain (lavoirs, puits, fontaines, annexe hydraulique canalisée) qui se situent au départ des cours d'eau déterminés par les inventaires communaux et constituent le(s) point(s) d'alimentation essentiel(s) à ces cours d'eau. Ces zones sont prélocalisées par le SCOT.

- ▶ Gérer le **réseau bocager** afin qu'il joue pleinement son rôle de corridor écologique entre les milieux remarquables et notamment les chapelets de mares et de zones humides et le paysage urbain,
- ▶ **Maintenir le lien entre le territoire et ses différents milieux**, les habitants, les agriculteurs, les visiteurs... par une vision partagée de la protection et de la mise en valeur des richesses de la commune : **le réseau des sentiers et continuités douces existant ou à créer contribue de manière directe à rendre accessible à chacun ces richesses.**



METTRE EN ŒUVRE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT

Les projets d'aménagement doivent également faire l'objet d'objectifs de qualité environnementale favorisant la création d'espaces de nature fonctionnels en termes de biodiversité, favorables à la santé et facteurs d'intégration paysagère et sociale :

- ▶ Mettre en place les outils visant à gérer le réseau « eau pluviale » tel que le schéma directeur d'assainissement pluvial,
- ▶ Préserver la qualité des eaux rejetées dans le milieu à travers un service d'assainissement « eaux usées » performant,
- ▶ Concevoir des opérations d'aménagement les plus neutres possibles pour le réseau « eau pluviale » et sur l'eau potable afin d'économiser la ressource,
- ▶ Développer le rôle de tamponnement des espaces extérieurs et des espaces verts,
- ▶ Mettre en œuvre une politique d'entretien des espaces verts à faible besoin en eau et s'adapter aux limitations d'emplois des produits phytosanitaires,
- ▶ Mettre en œuvre des continuités de nature fonctionnelles, qui assurent une diversité paysagère dans le bourg.

D'une manière générale, le développement urbain de Férel doit également prendre en compte le risque séisme en rappelant les mesures constructives applicables localement pour réduire la vulnérabilité des biens.

Enfin, la proximité de la RD 34, malgré un trafic journalier inférieur à 5000 véhicules en moyenne journalière annuel, doit être prise en compte afin d'anticiper les éventuelles nuisances sonores et les problématiques de sécurité de la circulation à long terme.

AXE 7 : ANTICIPER ET REDUIRE LA VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Il est difficile d'évaluer les effets du changement climatique à l'échelle de la commune de Férel. Il est cependant appréhendé d'une façon globale :

- ▶ Accentuation des phénomènes climatiques extrêmes et notamment du volume des précipitations et de vents violents qui influent sur l'exposition aux catastrophes naturelles, l'évolution du couvert végétal et dégradation de la qualité de l'air...
- ▶ Accentuation de la dépendance aux énergies fossiles liée à la volatilité de leurs couts d'exploitation à l'échelle mondiale

On constate que les besoins en énergie primaire du territoire de Férel sont principalement liés au fonctionnement des bâtiments (chauffage) et aux déplacements et aux transports. La réduction de la vulnérabilité du territoire vise donc principalement deux aspects : la performance énergétique des constructions et les alternatives au tout-voiture.

REDUIRE LA VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Afin de **réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique**, les objectifs du PLU sont les suivants :

- ▶ **Conforter la place de la nature en ville** à travers un renforcement de la valeur paysagère, environnementale et climatique (gestion du ruissellement, coupe-vent, captation de CO2...),
- ▶ **Gérer durablement les eaux pluviales** pour faciliter la restitution d'une eau de qualité au milieu naturel et préserver la fonctionnalité des zones de sources, des zones humides et des mares,
- ▶ **Adapter la végétation** par un entretien et un renouvellement du bocage et des boisements et par le choix des essences à planter dans les projets d'aménagement (renforcement de la biodiversité, valorisation de la biomasse ...)

REDUIRE LA VULNERABILITE AUX RISQUES NATURELS

La commune est soumise aux risques naturels suivants, dont l'expression sur le terrain est tributaire des conditions climatiques :

- ▶ Risque inondation : il convient de ne pas exposer de populations à ce risque en évitant les implantations nouvelles aux points bas, et le long des cours d'eau et en gérant de manière durable le réseau eau pluvial et en particulier les incidences de l'urbanisation sur le cycle de l'eau.
- ▶ Risque feu de forêt : la commune se caractérise par une couverture boisée importante, mais morcelée tant en termes de localisation que de foncier. Il s'agit également de prendre les mesures afin de ne pas exposer les populations au risque incendie.
- ▶ Risque mouvement de terrain et retrait gonflement d'argile : bien que le risque soit faible à nul, il convient de rappeler que cet aléa est conditionné par la réactivité du substrat argileux à l'alternance de périodes sècheresse/forte pluviométrie brutales et de forte amplitude.

AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS

Au sein du parc de logements de Férel, environ 15% des résidences principales ont été construites avant 1945 et 45% des logements ont moins de 25 ans. Ces données indiquent que le parc de logements de la commune de Férel est récent et relativement peu énergivore. Par ailleurs, la vacance est faible sur la commune (6.3%) : le parc de logements apparaît plutôt en bon état.

Cependant, il est nécessaire de **faciliter l'amélioration de la performance énergétique des constructions par l'amélioration du bâti et le recours aux nouveaux dispositifs de production d'énergie renouvelable**, que ce soit pour les logements mais aussi pour les bâtiments à destination des équipements et des activités.

De plus, l'objectif est de **développer des ressources en énergies renouvelables tout en préservant les qualités patrimoniales de la commune**, et principalement en valorisant l'énergie solaire. L'architecture, la volumétrie et l'implantation des constructions nouvelles doivent être particulièrement favorables aux constructions passives, voir à énergie positive.

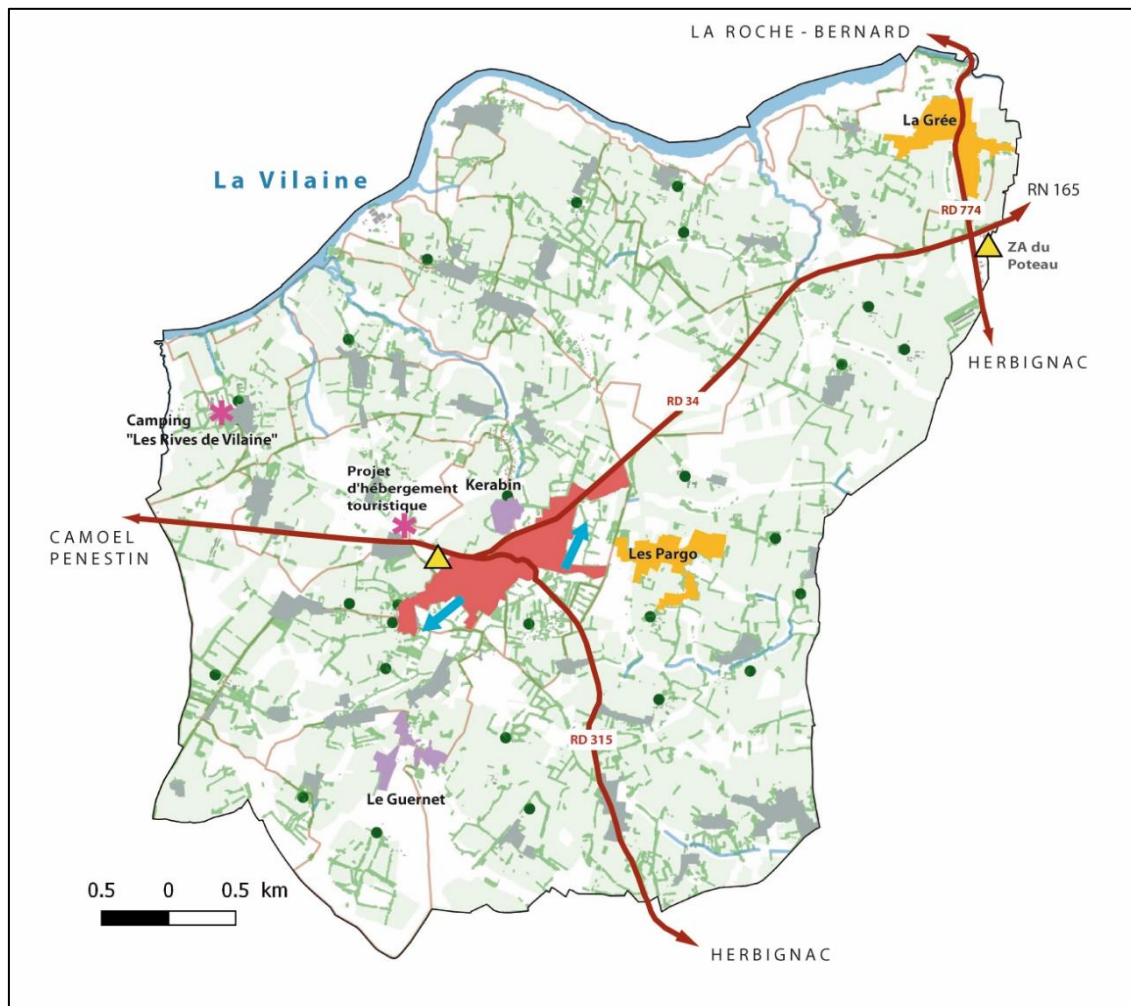
DEVELOPPER LES ALTERNATIVES A LA VOITURE PARTICULIERE

La commune de Férel dispose d'une situation géographique favorable à l'utilisation de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens mais aussi plus exceptionnels. En effet, la commune est située à proximité des bassins d'emplois tels que Saint-Nazaire, Herbignac, Vannes, « La Roche-Bernard-Nivillac » et des pôles d'attraction touristiques de la côte.

On note que la voiture représente plus de 91% des déplacements domicile-travail des habitants de Férel en 2013. Tout en étant logique sur un territoire rural comme Férel, il faut souligner que **cet usage renforcé de la voiture est relativement énergivore**.

Dans ce contexte, il est essentiel de **développer les alternatives à la voiture particulière**, c'est-à-dire de :

- ▶ Favoriser les liaisons douces sur l'ensemble du territoire, notamment vers les équipements et les services, voir vers l'aire de covoiturage,
- ▶ Développer les modes de transport solidaires, les circuits courts, soit toutes les actions permettant de limiter les besoins en déplacement des personnes et des marchandises.



- PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE**
- Protéger les espaces agricoles
 - Valoriser les perspectives de développement des exploitations agricoles
- S'APPUYER SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR RENFORCER LA RURALITE**
- Conserver et protéger les espaces boisés
 - Gérer le réseau bocager notamment pour son rôle de corridor écologique entre les milieux remarquables
 - Maîtriser l'occupation du sol sur les berges des cours d'eau et protéger la ressource en eau
- MAINTENIR LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE**
- Renforcer la centralité en y développant prioritairement l'offre en nouveaux logements à l'appui des gisements de dents creuses, de la densification et des secteurs stratégiques identifiés
 - Identifier les secteurs d'extension à vocation d'habitat en fonction des besoins et en continuité du bourg
 - Affirmer les secteurs urbanisés de La Grée et des Pargo, en particulier le cadre boisé des Pargo
 - Conforter les hameaux de Kerabin et du Guernet (STECAL)
 - Maintenir le caractère rural des écarts et y développer l'offre en nouveaux logements par le biais du changement de destination
- CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL**
- Maintenir un potentiel d'accueil pour les activités économiques de proximité
- RENFORCER LE TOURISME VERT EN FAVEUR DE LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE**
- Renforcer l'offre d'hébergement touristique en respectant l'identité du territoire (projet d'hébergement et extension du camping)
 - Poursuivre la mise en valeur des sentiers sur le territoire