

**DEPARTEMENT DU FINISTERE**  
**COMMUNE DE CLOHARS-FOUESNANT**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**DEUXIEME PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

**1- Rappel du projet soumis à enquête publique :**

Conformément à l'arrêté n° 2014-49 du 13 novembre 2014 du maire de Clohars-Fouesnant, une enquête publique est ordonnée sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune.

**2 – Bilan de l'enquête publique**

109 personnes se sont déplacées pour rencontrer le commissaire enquêteur. Le registre d'enquête a reçu 7 contributions. 50 lettres ou mails ont été adressés au commissaire enquêteur. Outre les contributions personnelles, les associations suivantes ont participé à l'enquête : l'association pour la sauvegarde du Pays fouesnantais (ASPF), l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant, l'association des Riverains du Golf de l'Odet (ARGO).

Du dépouillement des observations se dégagent des thèmes qui ont été regroupés. Les abréviations suivantes ont été utilisées :

- observations sur le registre : **R-PLU** avec un chiffre donnant le numéro d'ordre sur le registre d'observation.
- courrier reçu : **L-PLU** avec un chiffre donnant le numéro d'ordre du courrier

Les observations faites par les services de l'Etat non pas été prises en compte dans le projet de PLU (lettre de la Direction de l'animation et des politiques publiques du 16 avril 2014). Elles ont été reprises par le commissaire enquêteur sous l'intitulé **PPA-PLU** avec un chiffre donnant leur numéro d'ordre.

Les observations faites par les organismes concernés n'ont pas été prises en compte dans le PLU. Elles ont été reprises par le commissaire enquêteur sous les intitulés :

- Syndicat mixte d'études pour l'élaboration sur l'élaboration du schéma de cohérence territoriale de l'Odet (SYMESCOTO) **SYMESCOTO-PLU** (lettre du 27 février 2014).
- CCI Quimper Cornouaille **CCI-PLU** (lettre jfg/mb-2014.009 CCI du 1 avril 2014)
- Chambre d'agriculture du Finistère **AGRI-PLU** (lettre du 15 avril 2014)
- Ville de Bénodet **BENODET-PLU** (lettre CP/SP/14-63 du 31 janvier 2014)
- Institut national de l'origine et de la qualité **INAO-PLU** (lettre du 22 mai 2014)

avec un chiffre donnant leur numéro d'ordre.

J'ai notifié le 16 Janvier 2015 au pétitionnaire, les observations du public et lui ai demandé un mémoire en réponse que j'ai reçu le 23 janvier 2014.

Dans les avis du pétitionnaire ci-après, les éléments du mémoire en réponse et l'avis du commissaire enquêteur apparaissent en caractère gras italique.

### **3 – Avis et conclusions du commissaire enquêteur**

#### **3.1 Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les observations du public et le mémoire en réponse du pétitionnaire.**

##### **1- Généralités:**

**PPA1-PLU** : suite à la loi ALUR, le règlement du PLU devra être corrigé pour supprimer la possibilité de recourir au coefficient d'occupation des sols (COS).

##### **Avis du pétitionnaire :**

*Le P.L.U de la commune de CLOHARS FOUESNANT ayant été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2013, il ne pouvait pas intégrer les dispositions de la loi A.L.U.R promulguée le 24 mars 2014.*

*Aussi, les articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (coefficient d'occupation des sols) seront retirés de la version approuvée du règlement.*

*Les règles relatives au stationnement des cycles seront quant à elles complétées.*

##### **Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à ses propositions de modifications qui devront être reprises dans le document finalisé.*

**PPA2-PLU** : les autres dispositions de la loi ALUR pourront être intégrées à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU.

##### **Avis du pétitionnaire :**

*La commune considère qu'il paraît nécessaire de ne pas trop bouleverser le document du PLU, ce qui pourrait conduire à changer les orientations du PADD. Aussi, les autres dispositions de la loi A.L.U.R pourraient être intégrées, lors d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme.*

##### **Avis du commissaire- enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**PPA3-PLU** : en matière de densification urbaine, le PLU aurait pu être plus ambitieux

##### **Avis du pétitionnaire :**

*Le SCOT de l'Odet vise à renforcer la densité des projets urbains. En conséquence, le document d'orientations et d'objectifs prescrit que pour les communes de Gouesnac'h, Clohars-Fouesnant, Pleuven, Saint-Evarzec la densité minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 14 logements / ha.*

*Le PLU de CLOHARS FOUESNANT s'inscrit ainsi dans la logique de densification urbaine définie dans le SCOT.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**PPA4-PLU :** la part des surfaces constructibles sur Menez-Saint Jean reste élevée par rapport à celle du bourg compte tenu des objectifs affichés dans le PADD de « renforcer l'urbanisation de l'agglomération du bourg » et de contenir le développement urbain de l'agglomération de Ménez-Saint Jean.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune rappelle que près de 60% des potentiels fonciers à vocation d'habitat sont localisés au sein ou en périphérie du bourg. Aussi, cette répartition est en phase avec les orientations du PADD.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**PPA5-PLU :** de nombreuses zones bâties classées U au POS ont été classées Ah et Nh secteurs où la construction neuve n'est pas permise. Cette disposition ne supprime toutefois pas toutes les possibilités de confortement du mitage de l'espace agricole contrairement à l'objectif visé par la commune de proscrire toute forme de mitage de l'espace rural.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune souligne que le règlement des zones Ah et Nh interdit la création de nouvelles constructions. Cette disposition ne conforte pas, par conséquent le mitage de l'espace rural.*

*La commune souhaite permettre le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural au travers d'un repérage sur le document graphique.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**AGRI1-PLU :** la Chambre d'agriculture du Finistère émet des réserves quant aux très faibles densités maintenues sur certains secteurs. L'enjeu du cadre de vie et de la sensibilité paysagère ne lui semble pas supérieur à l'enjeu de la préservation du foncier agricole.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune estime que certains secteurs d'urbanisation future (notamment Keranscoet et Kercolin), en raison de leur configuration urbaine et paysagère, méritent des densités plus faibles. Elle rappelle toutefois, que les articles 5 et 14 étant supprimés, les densités autorisées seront plus importantes dans la version approuvée du PLU.*

*En outre, la capacité des réseaux et des voiries paraît peu appropriée dans le cadre d'une densification forte de ces sites.*

*De ce fait, la commune souhaite encadrer la densification, au travers notamment de l'instauration de certaines règles : notamment le coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'espace libre.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**R3.5-PLU** : l'association pour la sauvegarde du Pays fouesnantais (ASPF) note que le rythme d'augmentation de la population prévu de 1,8% n'est pas conforme aux préconisations du Scot (0,9%).

**Avis du pétitionnaire :**

*Le PLU de la commune de CLOHARS FOUESNANT s'inscrit dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec le document supra communal du SCOT de l'Odet. En outre, les prévisions démographiques exprimées dans le PADD sont nettement moins soutenues que l'accroissement observé de la population sur la période 2006-2011 (près de 4% par an).*

*Le SCOT fixe un objectif de croissance démographique de 0,9% à 1% à l'échelle des trois E.P.C.I, ce qui ne signifie pas que toutes les communes sont tenues d'atteindre les 0,9% à 1%.*

*Le P.L.H du Pays Fouesnantais adopté en septembre 2014 a retenu un scénario d'évolution consistant en une hypothèse de développement démographique de 1,50% par an.*

*La commune entend modérer cette croissance démographique tout en permettant l'accueil de nouvelles populations et en maintenant un cadre de vie de qualité. Cette prévision de croissance de 1,80% s'inscrit dans cette volonté d'un développement équilibré du territoire.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant trouve que le PLU est globalement satisfaisant.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune se satisfait de cette observation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*S.O.*

**L30.10-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande s'il existe un échéancier de réalisation des aménagements des emplacements réservés.

**Avis du pétitionnaire :**

*L'emplacement réservé est un outil d'aménagement permettant à une collectivité de réaliser des projets d'intérêt général en lieu et place d'initiatives privées. Le code de l'urbanisme ne comporte pas de précision quant à la mise en place d'un échéancier prévisionnel pour les emplacements réservés.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L45-PLU** : monsieur Gilles Baïer 39, route de Nors Vras 29950 Clohars-Fouesnant critique vigoureusement les choix fait pour construire le PLU et indique que les documents sont « bourrés d'inexactitudes et de conclusions inappropriées qui rendent certains des choix du projet totalement irréalistes » et donnent des exemples :

- sur la situation de l'agriculture
- sur le foncier

- sur les effectifs scolaires
- sur la typologie de la population
- sur l'erreur qui consiste à développer le bourg au détriment de Ménez Saint Jean etc.

Monsieur Baïer termine son propos par une diatribe :

« Manifestement la commune n'a pas eu le choix et la façon arbitraire dont on impose le projet aux élus locaux relève plus du totalitarisme que de la démocratie. Mais on s'ingénie à maquiller les choses pour leur donner l'aspect d'un projet concerté. »

« ... mon propos est de prouver que les procédures démocratiques ne sont qu'un maquillage et qu'en réalité la réglementation est imposée par le pouvoir central ou des structures supra-communales sans la moindre attention à l'intérêt général des intéressés c'est à dire les habitants concernés ».

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune considère que le projet de P.L.U respecte les réglementations en vigueur ainsi que les documents supra communaux. Elle souligne également qu'il exprime un projet politique consistant notamment à assurer un développement équilibré de la commune.*

*Les actions menées en matière de concertation ont été importantes, de manière à toucher l'ensemble des acteurs du territoire et de la population.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire. Je souligne l'agressivité des propos de monsieur Baïer.*

**L48.1-PLU :** Madame Marie-José Brusq 7, route de Nors Vras 29950 Clohars-Fouesnant demande, lorsqu'on comble une dent creuse entre deux maisons et que celles-ci deviennent mitoyennes, les voisins soient avertis pour éviter tous conflits.

**Avis du pétitionnaire :**

*La partie écrite du règlement encourage la densification des espaces déjà urbanisés, de manière à limiter la consommation des terres agricoles. Aussi, il paraît aujourd'hui logique de permettre la réalisation de constructions mitoyennes.*

*L'édification d'une habitation est encadrée par la procédure de permis de construire qui comporte des dispositions précises en matière d'information au public.*

*En conséquence, le PLU n'a pas de pouvoir dans ce domaine.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**2- Rapport de présentation :**

**PPA17-PLU :** la commune de Clohars-Fouesnant est concernée par le risque d'inondation par submersion marine pour lequel une nouvelle version des cartes des zones basses littorales exposées au risque de submersion marine a été produite en 2013. Cette version annule et remplace les cartographies diffusées en janvier 2011. Les nouvelles cartes portées à la connaissance des maires des communes exposées le 18 décembre 2013 devront remplacer celles qui figurent dans le rapport de présentation (page 87).

Le rapport de présentation justifie très succinctement que le projet de PLU prend en compte ce risque en plaçant les zones concernées en zones naturelles du PLU. Toutefois, un secteur Nh, près du Moulin de Guernevin, est inclus dans la zone d'aléa fort dans la nouvelle version des cartes de zone basse. Il conviendra donc de réévaluer la constructibilité dans ce secteur au

vu de ces nouvelles données.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune souhaite actualiser les cartographies relatives au risque de submersion marine dans le rapport de présentation.*

*Concernant le site de Guernevin, le secteur Nh ne permet pas l'édification de nouvelles constructions. Toutefois, il pourrait être fait état de cette cartographie, ainsi que des dispositions réglementaires associées dans la partie écrite du règlement (dispositions générales + annexe du règlement)*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modifications qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA18-PLU :** les différentes mentions du nombre de mouillages sur la commune de Clohars-Fouesnant sont erronées (90-rapport de présentation page 49 et 80-rapport de présentation page 50). En fait, le futur arrêté réglementant les mouillages sur la rivière de l'Odet en dehors du port permettra dans la zone de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) de Kergoz, d'accueillir 80 mouillages. Pour l'instant, l'autorisation n'est délivrée que pour 74 mouillages. De plus, il faudrait prendre en compte les mouillages situés sur le territoire de la commune tout en étant dans le port intercommunal de Bénodet.

**Avis du pétitionnaire :**

*La délimitation de ces mouillages s'appuiera sur l'arrêté préfectoral d'octobre 2014.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA19-PLU :** dans le paragraphe « le secteur Nm » au chapitre 4-3-4 du rapport de présentation, la délimitation des zones naturelles (zones N), il y a lieu de remplacer le terme « et » par « ou » entre zone de mouillages collectifs et individuels. En effet, pour une bonne gestion du domaine public fluvial, les mouillages individuels ne sont pas autorisés près d'une zone de mouillages. Par contre, si la zone de mouillages n'était pas maintenue, des mouillages individuels pourraient y être implantés.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune apportera les modifications demandées par les PPA, dans le domaine des mouillages.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modifications qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA21-PLU :** au paragraphe « les rives de l'Odet et les anses de Kerdraon et de Penfoul » au chapitre 4-4-5 les espaces remarquables et caractéristiques (page 157 du rapport de présentation), il est précisé que les anses de Kerandraon sont en site et monuments naturels inscrits et classés. Or ce n'est pas le cas pour la partie sur le domaine public fluvial.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune apportera les modifications demandées dans le P.L.U approuvé.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.***

**PPA22-PLU** : dans le paragraphe (page 127) les mesures en faveur de mixité sociale, l'indication « *aussi, sur les terrains concernés par cette disposition, sont interdits les constructions, installations et aménagements autre que ceux correspondant au programme de logements définis* » laisse penser qu'il y aura obligatoirement un programme de logements qui sera mis en œuvre sur l'ensemble des zones AU. Cependant, l'article du code de l'urbanisme précise « ***en cas de réalisation d'un programme de logements...*** ».

Par ailleurs, il est indiqué que cette servitude s'applique sur les opérations de plus de 10 logements d'un seul tenant. Au regard des OAP, les zones 1AUHc de Kerambourdiéc et de la rue Emile Simon comporte plus de 10 logements et ne sont pas concernées par cette servitude.

**Avis du pétitionnaire :**

***La commune entend inscrire cette servitude de mixité sociale sur les 3 sites identifiés sur le document graphique et figurant dans le règlement.***

***Aussi, cette phrase du rapport de présentation sera supprimée.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.***

**PPA23-PLU** : au chapitre 5-2 le SDAGE orientations (page 183), la commune affirme que la disposition 10 « Préserver le littoral » ne relève pas d'un document de planification. Cet argument est inexact car la commune, en prévoyant ses choix en matière d'aménagement urbain et paysager peut contribuer à améliorer la qualité des eaux. En effet, la limitation de l'accroissement de l'urbanisation tel que préconisée dans le PADD en attente de la mise en service de la nouvelle STEP, la limitation de l'extension des zones urbaines, la préservation des espaces naturels en bordure de l'Odét, ainsi que l'augmentation de manière significative des espaces naturels remarquables et la préservation des zones humides notamment, participe à la préservation du littoral et des eaux côtières.

**Avis du pétitionnaire :**

***Il conviendra de compléter le tableau en précisant les mesures prises par la commune en vue de préserver le littoral.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.***

**L30.13-PLU** : dans le rapport de présentation, page 151, espace urbanisé de Ty-Lutin, l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande combien d'habitations sont prévues ?

**Avis du pétitionnaire :**

***La commune rappelle que le rapport de présentation identifie à titre indicatif, sur la base de l'enveloppe urbaine existant, 1 potentiel de nouveau logement.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire.***

**L30.15-PLU** : dans le rapport de présentation, page 163, l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande où est l'échéancier prévisionnel annoncé ?

**Avis du pétitionnaire :**

*L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation portait sur les deux secteurs d'urbanisation future localisés au Sud de l'agglomération du bourg (1AUhc de la rue Emile Simon et 1AUt du Golf).*

*Toutefois, en raison du déclassement du secteur 1AUt du golf en 2AUt (zone d'urbanisation future à moyen et long terme) proposé en vue de l'approbation, cet échéancier prévisionnel n'a plus lieu d'être.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.18-PLU** : dans le rapport de présentation, page 179, moyens pour améliorer la qualité de l'air et actions sur le climat, l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant fait remarquer que la réponse apportée ne correspond pas à la question posée.

**Avis du pétitionnaire :**

*Le rapport de présentation comporte un chapitre consacré à la compatibilité du PLU avec le SCOT de l'Odet (pages 172 à 180). Concernant les moyens pour améliorer la qualité de l'air et les actions sur le climat, voici les prescriptions du SCOT :*

*Prescription*

*Chaque commune devra s'engager dans une démarche durable pour la conduite des projets et la construction (études et diagnostics préalables, démarches spécifiques sur l'urbanisme, l'architecture et la construction). Ces méthodes permettront de concevoir des projets respectueux de l'environnement et faiblement consommateurs de ressources telles qu'espace, eau, énergie.*

*Cette prescription dépasse le champ d'intervention à proprement parler du document de planification. Aussi, la prise en compte à l'échelle du P.L.U consiste à mieux structurer l'implantation du bâti. Aussi, la réponse apportée par la commune correspond au volet urbanisme de cette problématique.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.19-PLU** : dans le rapport de présentation, page 179, favoriser et développer la desserte en transports collectifs, l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant fait remarquer que la réponse apportée ne correspond pas à la question posée et est un copié-collé du L30.18-PLU.

**Avis du pétitionnaire :**

*Il s'agit effectivement d'une erreur qui sera retirée du document approuvé.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Erreur sans conséquence pour le dossier d'enquête.*

### **3- Projet d'aménagement et de développement durables - PADD**

**PPA24-PLU** : à l'orientation 3.4 « mettre en œuvre les conditions d'un renforcement qualitatif de l'activité du tourisme sur le territoire », il est précisé à la dernière ligne (page 29) « limiter le développement des mouillages dans l'estuaire de l'Odet, dans le respect de l'arrêté préfectoral en vigueur ». Il faudrait savoir à quel arrêté s'applique les termes « en vigueur » : est-ce celui existant au moment de la signature du PLU ou celui « en vigueur » au moment de la demande d'implantation d'un ou plusieurs mouillages ? Il est à préciser que l'arrêté



préfectoral n° 90-0363 du 2 mars 1990 réglementant les mouillages sur la rivière de l'Odet est en cours de révision. Il est envisagé d'autoriser 80 mouillages comme indiqué dans le rapport de présentation. Par contre, ce chiffre n'est pas en corrélation avec l'arrêté inter préfectoral n° 2001-1478 du 6 septembre 2001 qui autorise une zone de 74 mouillages au lieu-dit « Kergoz » à Clohars-Fouesnant.

**Avis du pétitionnaire :**

*Le PADD n'a pas pour vocation de préciser le nombre de mouillages autorisé. La formulation relativement vague sur le terme « en vigueur » permet d'apporter une souplesse. Aussi, l'arrêté préfectoral du 28 octobre 2014 sera intégré dans les différents documents.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA25-PLU :** à l'orientation 2-6 « prescrire toute forme de mitage de l'espace rural » (ainsi que dans tout le reste du PLU), la référence à l'article L123-1-5 14° a changé depuis la promulgation de la loi ALUR (L.123-1-5 II 6°).

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune entend prendre en compte l'évolution du cadre réglementaire, en modifiant les articles du code de l'urbanisme.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA26-PLU :** dans l'explication des choix retenus pour établir le PADD, les motifs de la délimitation du zonage ont été définis par zone et secteur. Cependant, il y a des incohérences entre certaines prescriptions visées dans le rapport de présentation avec celles du règlement écrit, en particulier sur le CES et le COS (le COS devant être supprimé suite à la promulgation de la loi ALUR) :

- page 108, en secteur Uhb, le CES et le COS est de 0,70, or dans le règlement, il n'y a pas de CES et le COS est de 0,6 pour l'habitat. Il convient de distinguer l'habitat avec les autres possibilités de construction.
- Page 109, un secteur Uhc (rajouter le titre) le COS est de 0,50 alors que dans le règlement il est de 0,40. La surface globale des secteurs UHc est de 115 hectares alors qu'elle est de 116,13 hectares dans le bilan des surfaces page 164.
- page 110, en zone Uis, il est indiqué « *qu'aucune construction nouvelle d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ne pourra être autorisée* ». Dans le règlement, cette surface est de 30 m<sup>2</sup>.
- Page 112, il convient de citer la zone 2AUh de Ty-Glaz

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces remarques seront prises en compte dans le document approuvé.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à ses propositions de modifications qui devront être reprises dans le document finalisé.*

**CCI2-PLU** : Le périmètre de centralité du PLU ne paraît pas répondre pour la CCI de Quimper Cornouaille, à un objectif de pérennisation du commerce de proximité. Le fait qu'il englobe les zones résidentielles n'a pas lieu d'être car cela ne correspond pas à l'orientation 3.5 : « affirmer l'attractivité commerciale et de services du pôle urbain de Clohars-Fouesnant ». Ce périmètre doit donc être étudié au plus près des réalités commerciales de la commune. Dans ce cadre, la CCI propose le concours de ses services.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune s'accorde pour réduire le périmètre de centralité, de manière à englober le cœur de bourg et son extension au Sud (terrain de football).*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

#### **4- Orientations d'aménagement et de programmation**

**PPA27-PLU** : observations générales relatives aux zones 1AU

Des orientations d'aménagement ont été élaborées pour l'ensemble des zones 1AU. Chaque zone a fait l'objet d'un schéma accompagné d'éléments de constats et d'enjeux ainsi que d'orientations d'aménagement écrites.

Certaines de ces orientations ont été reprises dans le règlement graphique : la desserte interne de la zone, les cheminements doux, les éléments paysagers à préserver ou à créer.

Cependant, le règlement écrit de la zone 1AU à vocation d'habitat ramène aux règles fixées par la zone U. Or pour certaines de ces zones, il existe des orientations spécifiques concernant par exemple les accès, les densités, la servitude de mixité sociale, l'aménagement de bandes paysagères qui auraient méritées des prescriptions particulières dans le règlement écrit.

Concernant les zones situées dans les périmètres des monuments historiques, des règles particulières pourraient être définies.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune ne souhaite pas traduire règlementairement les orientations d'aménagement et de programmation, afin de ne pas compromettre la mise en place de projets d'aménagement innovants et respectueux du contexte urbain et paysager.*

*Elle entend apporter de la souplesse vis-à-vis des projets d'aménagement futurs privés, tout en rappelant que ces projets doivent s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les OAP.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Sans objections : choix de la commune.*

**PPA28-PLU** : site 1AUhb de Ty-Lutin : contrairement à ce qui est indiqué, une étude loi sur l'eau ne devra pas être réalisée étant donné la superficie du projet (moins de 1 hectare). Le principe d'une voirie traversante est intéressant puisqu'il connectera ce quartier au tissu urbain environnant. Il aurait également pu être étendu à l'impasse située à l'Est de la zone (accès supplémentaire).

**Avis du pétitionnaire :**

*La mention relative à la nécessité de mener une étude Loi sur l'eau sera supprimée.*

*Concernant le site de Ty Lutin, étant donné l'étroitesse de l'impasse du Green, il n'est pas prévu la réalisation d'une liaison automobile.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de suppression de nécessité de mener une étude « loi sur l'eau » qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA29-PLU :** secteur de Kerambourdiec : étant donné la superficie du secteur UHb adjacent à la zone 1AUhc, il aurait pu être classé 1AU et faire l'objet d'orientations d'aménagement communes avec la zone 1AUhc.

**Avis du pétitionnaire :**

*Le secteur UHb situé en arrière du cimetière est propriété de la commune de CLOHARS FOUESNANT. Un projet d'aménagement est déjà réalisé sur ce site (extension du cimetière)*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**PPA30-PLU :** site 1AUhc de la rue Emile Simon : le périmètre de la zone ne correspond pas à celui qui figure sur le règlement graphique. Le principe de voirie retenu rajoute un nouvel accès sur la rue de Ty Pin, proche de la rue Emile Simon, alors qu'un accès sur cette même rue semble possible et permettrait de relier les deux quartiers.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune apportera les modifications nécessaires au niveau de l'OAP. Par contre, elle entend maintenir le principe de desserte du site.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable concernant la modification de l'OAP qui devra être intégrée dans le document finalisé. Quant au reste c'est le choix de la commune qui n'appelle de ma part aucune objection.*

**PPA31-PLU :** site 1AUe de Kerorian (nommé zone 1AUe de Gouesnac'h dans les OAP) : à remplacer 1AUhc par 1AUe dans le corps du tableau. La superficie de la zone est de 1,10 hectares alors qu'elle est de 1,15 hectares dans le rapport de présentation (page 118).

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette modification sera prise dans le cadre du PLU approuvé.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA32-PLU :** site 1AUe de Pont Couloufant : la superficie est de 4,57 hectares alors qu'elle est de 4,35 hectares dans le rapport de présentation (page 120).

**Avis du pétitionnaire :**

*La surface du site de Pont Couloufant est de 4,57 hectares.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Sans observation.*

**SYMESCOTO2-PLU** : le SCOT prescrit la figuration d'espace dit « corridor biologique » dans les OAP. Il est constaté que cette prescription permettant de définir les espaces de corridor biologique dans les espaces urbanisés ne figure pas dans les OAP du PLU.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune indique que plusieurs espaces à dominante naturelle et/ou espaces publics figurent dans les OAP.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire*

**5- Coquilles :**

**PPA20-PLU** : dans le paragraphe « les dispositions réglementaires » au chapitre 4-4-2 les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation (page 141 du rapport de présentation) : remplacer Plomodiern par Clohars-Fouesnant.

**L30.5-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande pour l'emplacement réservé 10, si pour l'intitulé, ce n'est pas Hent Kastell plutôt que la route de Kerhall.

**L30.14-PLU** : rapport de présentation page 152 : « Distant d'environ 150 mètres du bourg de Clohars-Fouesnant, le hameau de Ty Lutin... »

**L30.34-PLU** : PADD page 30 para 228 lire golf de l'Odet et non de Cornouaille.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces modifications seront prises en compte dans la version approuvée du PLU.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à ses propositions de modifications qui devront être reprises dans le document finalisé.*

**6- Demandes de modifications de zonage :**

**R1-PLU** : M et Mme Gabriel Louedec propriétaires des lots 1480 ; 1481 et 847 en zonage A, route de Kérouter, demandent de placer ces lots en zone constructible car ils sont entourés d'habitations récentes.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune indique qu'il paraît difficile de donner une suite favorable à cette requête dans la mesure où ces parcelles sont situées dans une coupure d'urbanisation identifiée dans le PADD. Le classement en zone constructible de ces parcelles conduirait à changer les orientations du PADD.*

*Aussi, le classement défini au PLU arrêté est maintenu.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**PPA10-PLU** : le PLU identifie :

- l'agglomération principale,
- le bourg,
- une agglomération secondaire, le secteur de Ménez-Saint-Jean,
- 7 espaces identifiés pouvant être densifiés.

Concernant ces derniers, seuls les secteurs de Ty-Glaz, Ty-Coat, Squividan et de l'allée Vibert peuvent réellement être qualifiés de secteurs urbanisés pouvant être densifiés. Cependant, la justification dans le rapport de présentation peut paraître insuffisante, voire contradictoire. Par exemple pour le secteur de Ty-Glaz « ce site est marqué par une structure urbaine peu affirmée en raison notamment de l'absence d'éléments de centralité », pour le secteur de l'allée Vibert. « Cet espace bâti comporte une trentaine de constructions étirées le long des voies ». Les quatre autres secteurs (Ty-Lutin, Pen-Ar-Valannec, Kerouter, Guernevin) ne présentent pas les caractéristiques d'un hameau et village. Le classement retenu par la commune est juridiquement très fragile, d'autant plus que le seul critère permettant de les qualifier d'espaces urbanisés pouvant être urbanisés est le nombre de constructions. La présence d'autorisations d'urbanisme en cours dans certains secteurs n'est pas un critère supplémentaire pour caractériser certains secteurs d'espaces urbanisés pouvant être densifiés.

**R3.6-PLU** : l'association pour la sauvegarde du Pays fouesnantais (ASPF) préconise pour les zones de Guernevin, Ty nevez Kerouter, Allée Vibert un zonage Ah conforme à la loi littoral au lieu de UHc.

**R3.7-PLU** : l'association pour la sauvegarde du Pays fouesnantais (ASPF) préconise conformément à la loi littoral, le classement des zones de Ty Lutin de Pen Ar Valannec en Nh au lieu de UHc.

**Avis du pétitionnaire :**

*Au regard des diverses observations et remarques formulées dans le cadre de la consultation des services et de l'enquête publique, la commune s'accorde pour réexaminer les 4 secteurs constructibles de Ty Lutin, Pen Ar Valannec, Kerouter et Guernevin.*

*Des échanges seront organisés avec les services de l'Etat et l'association pour la sauvegarde du Pays Fouesnantais.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Le caractère de hameaux de ces secteurs prévus en zones constructibles est discutable et fragile juridiquement. La commune devra réexaminer le caractère de ces zones avant sa présentation au conseil municipal.***

**PPA11-PLU** : la zone 1AUt lié au futur pôle tertiaire du Golf situé au sud du bourg et destinée à accueillir des activités tertiaires (hôtellerie, bureaux et services) est juridiquement fragile. Bien qu'elle se situe dans la périphérie du bourg à l'échelle de l'agglomération, cette zone n'est actuellement pas en continuité physique avec l'agglomération puisqu'elle en est séparée par une zone 1AUhc non bâtie. La rupture avec l'agglomération est d'autant plus marquée qu'une zone humide sépare les deux zones AU. Un classement en 2AUt serait plus adapté, la zone pouvant être ouverte à l'urbanisation lorsqu'elle sera en continuité effective de l'urbanisation du bourg.

**R3.8-PLU** : l'association pour la sauvegarde du Pays fouesnantais (ASPF) préconise conformément à la loi littoral, le classement de la zone 1AUht au sud du Golf à la limite de Clohars-Fouesnant /Bénodet en Ng ou Nh.

**R3.9-PLU** : l'association pour la sauvegarde du Pays fouesnantais (ASPF) préconise conformément à la loi littoral, le classement de la zone 1AUhc à l'est du Golf à la limite en Ng.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune souhaite maintenir conserver les potentiels fonciers à vocation tertiaire en lien avec le Golf.*

*Toutefois, dans une logique d'aménagement du territoire, il conviendra d'assurer une programmation dans le temps de ce développement urbain.*

*Aussi, la commune s'accorde pour classer le site du golf initialement défini en 1AUt au PLU arrêté en 2AUt. Ce zonage 2AUt pourra faire l'objet d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation à la condition que le secteur 1AUhc de la rue Emile Simon soit urbanisé. Il s'agit en effet de renforcer à terme, la continuité entre l'agglomération et le pôle du golf.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé : il ne faut pas fragiliser la zone 1AUt d'un point de vue juridique.*

**PPA12-PLU :** le zonage Ns couvre l'anse de Penfoul comprise dans l'enceinte du port intercommunal de Bénodet et aura pour effet d'y interdire toute implantation de mouillages sur ce territoire. Si telle n'était pas l'intention, un zonage Np (correspondant aux limites administratives du port), où seule serait autorisée l'implantation de mouillages individuels, serait plus adaptée. Ce zonage Np pourrait être étendu à la place du zonage Nm en aval du pont de Cornouaille, cette zone étant également située dans le port.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette recommandation sera prise en compte dans le P.L.U approuvé.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA13-PLU :** le découpage de la zone Nm en amont du pont de Cornouaille serait à revoir car son périmètre est différent de celui envisagé dans le futur arrêté réglementant les mouillages sur la rivière de l'Odet.

**Avis du pétitionnaire :**

*Le zonage Nm s'appuiera sur l'arrêté préfectoral d'octobre 2014.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA15-PLU :** le zonage de plusieurs parcelles a évolué passant de NC, secteur à vocation agricole à une zone 1AUe à vocation d'équipements (parcelles 325, 326, 327, 328, 335, 1379) et 2AUh, zone à urbaniser (parcelles 706, 708, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1377, 1378). Cette évolution ne semble pas compatible avec le maintien d'une zone naturelle et agricole aujourd'hui préservée autour du château de Cheffontaines et de son parc, et nécessaire à la préservation et à la mise en valeur du monument historique. En effet, le règlement de la zone 1AUe reste imprécis en ne limitant pas, par exemple, la hauteur des constructions ; cela risquerait de perturber les vues depuis le monument historique. Par ailleurs, une zone 2AUh permet un étalement urbain en direction et aux abords du château. En conséquence, la zone 2AUh située aux abords et en co visibilité avec le château de Cheffontaines pourrait retourner à un zonage agricole, et le règlement de la zone 1AUe

devrait être complété pour notamment pour limiter les hauteurs des constructions admises. Sur cette dernière zone, les OAP pourront également être complétées pour prendre en compte la proximité du château (positionnement des constructions, des terrains de pratique sportive en extérieur, etc.)

**Avis du pétitionnaire :**

*Concernant la réintégration de la zone 2AUh en zone agricole, la commune estime que celle-ci n'est pas visible du château, dans la mesure où elle est masquée par un écran de verdure. En outre, il s'agit de la seule extension à long terme du bourg. En dernier lieu, cette zone est en grande partie maîtrisée par la commune.*

*S'agissant du secteur 1AUe destiné aux équipements publics, des dispositions seront édictées pour encadrer les hauteurs.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à la proposition de modification pour encadrer les hauteurs qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**INAO-PLU :** l'INAO formule une réserve sur les zones 2AUh de la route du Petit Bois (0,5ha) et celle de Kercadou (0,5ha) qui s'inscrivent l'une et l'autre très nettement à l'écart du bourg. Elles ne relèvent pas de la logique d'économie d'espace qui a présidé à l'élaboration du reste du document.

Un zonage 2AUi semblerait plus indiqué dans la zone du Petit Bois et Ng dans la zone de Kercadou.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune entend maintenir les secteurs 2AUh de la route du Petit Bois et de Kercadou, considérant qu'ils n'impactent pas l'activité agricole, et sont localisés en continuité avec l'agglomération de Menez Saint Jean.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis sans objection : choix de la commune.*

**CCII-PLU :** la CCI de Quimper est surprise par la réduction de la zone 1AUc près du club house du Golf de l'Odet qui n'avait pas été évoquée lors des réunions préparatoires.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune rappelle que la procédure d'élaboration du PLU est conduite à l'initiative et sous la responsabilité de la collectivité. La CCI est un organisme consulté dans le cadre du projet.*

*Afin de respecter les orientations du PADD, les surfaces destinées à l'habitat future ont été réduites entre février 2013 et l'arrêt du PLU, ce qui a conduit notamment à la réduction de l'emprise foncière cités par la CCI.*

*La commune rappelle également que plusieurs autres sites proposés en constructibles ont fait l'objet, soit d'un déclassement, soit d'une réduction des emprises foncières.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**R4-PLU** : madame Joséphine Marianne 5, route de Squividan 29950 Clohars-Fouesnant demande que sa parcelle 1604 à Squividan qui est partiellement constructible en zone UHc soit constructible dans sa totalité.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune souligne que les espaces urbanisés peuvent uniquement être densifiés. Aucune extension de l'urbanisation ne peut être admise. De ce fait, la parcelle 1604 est partiellement constructible.*

*La commune entend maintenir le zonage UHc tel qu'il figure au PLU arrêté.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**R6-PLU** : monsieur et madame Alain Quéau 10, Hent Prodevez 29950 Clohars-Fouesnant demande que la parcelle 532 située à Ty Glas classée en 2AUh devienne constructible à court terme car elle se trouve dans une zone urbanisée.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune rappelle que les conditions d'accès ne sont aujourd'hui pas satisfaisantes pour assurer la desserte de la zone 2AUh. En conséquence, le classement 2AUh est maintenu.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**R7-PLU** : la famille Le Bris Prad Poullou 29950 Clohars-Fouesnant demande le classement de sa parcelle 578 sur laquelle est construite leur maison depuis 50 ans en UHd au lieu de Nh. L'aspect des constructions et les parcelles étant identiques à celles du lotissement de Kercolin contigu classé en UHd, elle ne comprend pas cette différence de traitement. La classification en Nh leur limite grandement les possibilités d'extension.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune entend donner une suite favorable à cette requête et s'accorde pour le rattachement de cette propriété au sein de la zone UHd voisine.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification du zonage qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**L1.1-PLU** : Monsieur Gilles Baïer gérant de la SCI CLKB demande le reclassement du bas de la parcelle B150 à Kergarrec Bihan en zone Loisirs, conformément à l'autorisation donnée en 2003 et aux aménagements qui sont déjà en place. Ce déclassement cause un préjudice à la SCI en empêchant les activités de loisirs. Par ailleurs le passage de l'assainissement sous pression (relevage de la fosse toutes eaux vers le tertre d'infiltration situé sous la parcelle B 1978) traverse le bas de la parcelle B 150 zone qui ne devrait donc pas être déclassée.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune signale que cette parcelle n'est pas située en continuité avec l'agglomération de Menez Saint Jean. Il s'agit d'une urbanisation diffuse qui ne peut être étendue. Un classement en ULa a été proposé de manière à permettre des évolutions des constructions existantes, pour des activités de loisirs.*

*L'assainissement ne constituant pas une urbanisation, ce motif ne peut être invoqué pour exiger le reclassement de cette parcelle en zone de loisirs.*



**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L2-PLU ; L1.3-PLU ; L4-PLU ; L5-PLU ; L46-PLU :** Monsieur Gilles Baïer demande le maintien en zone loisirs de la totalité des parcelles B 992 et B 939 et non en zone agricole car en raison de la proximité d'habitations cela générerait des nuisances et l'exploitation serait difficile en raison des droits de passage créés par les ventes d'un certain nombre de parcelles en terrain d'agrément. Par ailleurs les zones de loisirs sont en régression avec le projet de PLU. Le classement en zone loisir ne gênerait en rien l'objectif visé par le PLU avec maintien de la zone verte et bleue, protection du site qui resterait vert, car dans tous les cas de classement, le terrain n'est pas constructible. Alors pourquoi choisir celui qui m'interdit de travailler ? Je perçois cela comme une volonté de nuire.

Il considère qu'il est anormal que le nouveau zonage ne tienne pas compte des existants. Ils sont ignorés car par exemple les installations d'assainissement traversent la zone déclassée pour rejoindre la parcelle B 1978. Ce serait dramatique si le classement N interdisait le maintien des installations existantes. Dans cette éventualité il portera l'affaire devant le tribunal administratif.

Il continuera ses activités conformément au permis d'aménager obtenu le 24 décembre 2013 même si aujourd'hui le déclassement opéré rendrait impossible une création identique. Il envisage une action éventuelle en justice si le déclassement portait préjudice à la poursuite de ses activités.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme est tenue de respecter les réglementations en vigueur, et notamment la loi Littoral.*

*Certes, le POS approuvé en mai 1998 avait défini une zone d'urbanisation future à vocation de loisirs (INAL), toutefois, cette zone, en raison de sa discontinuité vis-à-vis de l'urbanisation de Menez saint Jean est illégale.*

*En conséquence, la commune a souhaité respecter les dispositions de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme en ne permettant pas d'urbanisation nouvelle sur cette parcelle n°150.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L3-PLU :** Monsieur et madame René Douern, 12 route de Hent Kergarrec demandent que leur parcelle n° 155A d'une surface de 1,3 ha classée en zone Ah soit classée en zone constructible. En effet :

- cette parcelle est la seule située en zone agricole dans le secteur de Kergarrec mais elle n'a jamais été cultivée.
- D'autres parcelles sur la route de Kerhall située en zone agricole bénéficieraient d'un classement en zone constructible
- Elle est contigüe à la zone Uhc
- Notre parcelle est desservie par une voie d'accès jusqu'au bout de notre parcelle n° 991 et par la parcelle n° 982 dans l'impasse des Mèlèzes
- Notre propriété est devenue trop grande pour nous. Habitants depuis 20 ans la commune nous aurions souhaité y vieillir et créer sur cette propriété des lots que nous aurions attribués à nos enfants.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune n'entend pas développer de manière importante l'urbanisation à vocation d'habitat en périphérie de l'agglomération de Menez Saint Jean.*

*Le choix des secteurs de développement s'est porté sur des sites proches des voiries et des réseaux existants.*

*En outre, les conditions d'accès ne semblent pas satisfaisantes pour accueillir de nouvelles constructions sur l'emprise foncière proposée.*

*En conséquence, la commune maintient le zonage Ah.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L6-PLU :** Monsieur Cedric Heloret représentant la famille HELORET présente les observations de la SCI-PMCF. Ils sont propriétaires d'un domaine foncier situé au 15, 17 route de Kerangaro et auraient souhaité que certaines de leurs parcelles passent en zone constructible en vue d'un projet commercial : chambres d'hôtes et crêperie. Ils souhaitent que la parcelle A 1480 soit prise en compte avec de pouvoir obtenir les financements pour ces projets qui entreraient dans une politique de développement de ce secteur situé sur l'axe Quimper –Bénodet au carrefour de trois communes dans une zone bénéficiant des équipements publics.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces parcelles n'étant pas situées en continuité de l'urbanisation, aucune extension d'urbanisation ne peut être envisagée. En outre, ces parcelles s'inscrivent dans un environnement à dominante agricole.*

*En dernier lieu, le PLU permet le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial à des fins résidentielles ou économiques.*

*Aussi, la commune maintient le zonage tel qu'au PLU arrêté.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L7-PLU :** monsieur Hervé Le Loc'h 30, route de Kérouter 29950 Clohars-Fouesnant souhaite que les parcelles C 15 (1670 m2) et C16 (4030 m2) soient rendus constructibles afin d'assurer la liaison entre les deux hameaux existants et rendre plus homogène la physionomie urbaine existante. Ces terrains sont en outre desservis par tous les réseaux et par une station de refoulement des eaux usées. Les rendre constructibles éviterait la constitution d'une friche agricole.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces parcelles n'étant pas situées en continuité de l'urbanisation, aucune extension d'urbanisation ne peut être envisagée. En outre, ces parcelles s'inscrivent dans un contexte à dominante agricole et naturelle.*

*Aussi, la commune maintient le zonage A.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L8-PLU :** monsieur Hervé Le Loc'h 30, route de Kérouter 29950 Clohars-Fouesnant demande que la parcelle n° C1484 d'une superficie de 9980 m2 soit rendue constructible afin de permettre un développement urbain localisé en prolongement des lots C1482 et C1483 et

rendre plus homogène et cohérente la structure urbaine existante (hameau de Kérorian et Ménez Saint Jean ouest)

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces parcelles n'étant pas situées en continuité de l'urbanisation, aucune extension d'urbanisation ne peut être envisagée. En outre, ces parcelles s'inscrivent dans un contexte à dominante agricole et naturelle.*

*Aussi, la commune maintient le zonage A.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L9-PLU :** monsieur Bernard Rannou 13, route de Kérouater 29950 Clohars-Fouesnant conteste le classement en zone agricole des parcelles 1363 partiellement et 1361 entièrement. La parcelle 1363 a bénéficié d'un permis de construire en date du 6 avril 2014 et contient des installations de plus de 30 ans. Monsieur Bernard Rannou indique que classer son jardin en terres agricoles revient à augmenter de manière artificielle les surfaces agricoles de la commune.

Propriétaire de ces parcelles depuis le 28 janvier 2014, il souhaite qu'elles soient constructibles pour y faire bénéficier ses 4 enfants.

En cas d'avis défavorable il souhaite connaître ses voies de recours.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune signale que la densification des espaces urbanisés est admise pour permettre le comblement des dents creuses.*

*Or, la parcelle n°1361 s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine existante, elle ne peut par conséquent faire l'objet d'un classement en zone constructible.*

*La commune maintient le classement tel qu'au PLU arrêté.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L10-PLU :** monsieur Yves Peden 13, Hameau de Kergarrec Nevez 29950 Clohars Fouesnant s'oppose au classement en zonage A du terrain de 3300m<sup>2</sup> qu'il a acquis au lieu-dit Kergarrec-Bihan au prix du terrain de loisirs et demande son maintien en zone de « tourisme, de loisirs et de sports » car outre la dépréciation de sa propriété, il a l'intention d'y développer une activité loisirs.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette parcelle n'étant pas située en continuité de l'agglomération de Ménez Saint Jean, elle ne peut faire l'objet d'une quelconque urbanisation.*

*Certes, cette parcelle bénéficie au POS approuvé en 1998, d'un classement en zone INAL à vocation de loisirs, toutefois, en raison d'une application fidèle de la loi Littoral, il ne peut être envisagé la reconduction de cette zone.*

*Aussi, la commune entend maintenir le classement en zone A.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L11-PLU :** monsieur Louis Cornec 14, rue de la Boissière 29700 Pluguffan souhaite que sa parcelle A 763 à Ty nevez-Kerangaro, dans la continuité d'une zone bâtie et desservi par tous les réseaux, le tout-à-l'égout et un arrêt de bus soit classé en zone constructible.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette parcelle n'étant pas située en continuité avec une agglomération ou un village, elle ne peut faire l'objet d'une quelconque urbanisation.*

*Il s'agit d'un secteur à dominante agricole et naturel qu'il paraît souhaitable de maintenir. Aussi, la commune entend conserver le zonage A.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L13-PLU ; L49-PLU :** monsieur Thierry des Vallières Bodinio 29950 Clohars-Fouesnant pour l'indivision des Vallières demande qu'au Minven, la zone 2AUh soit classée en 1AUhc respectant ainsi l'unité de la parcelle 1795.

Ils font remarquer qu'il est illusoire de vouloir réaliser au minimum 8 logements sur la parcelle 1AUhc, la surface de la zone prévue ne permettant que d'en construire 4..

Ils ne comprennent pas la division de cette parcelle en 2 sachant que la surface disponible de la zone 2AUh correspond à deux lots maxima.

La surface de la totalité de la parcelle correspond au maximum à 6 lots. Pour des questions de possibilité et de rentabilité de l'investissement pour lotir ces terrains, ils doivent recevoir le même classement en 1AUhc.

Dans son courrier du 09 janvier 2015 il souligne qu'une urbanisation plus dense que celle du lotissement existant peut-être envisagée mais que sur le plan économique, les investissements de voiries ne sont pas justifiés si la partie 1795 est exclue d'un plan d'ensemble de lotissement.

Dans le cas où le PLU proposé aujourd'hui ne reprend pas la cohérence du projet de septembre 2013, l'indivision Des Vallières représentée par monsieur Thierry des Vallières, ne pourra pas donner suite au projet de développement prévu par la commune sur le site de Minven. Cette situation serait par ailleurs pour les propriétaires du nord des parcelles 1977 et 1978 qui de ce fait, ne seraient pas mises en valeur.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune s'accorde pour définir sur l'ensemble de cette parcelle un zonage unique 1AUhc de manière à définir un projet d'aménagement d'ensemble.*

*Toutefois, les densités définies dans les OAP ainsi que les accès devront être respectées.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé. Cependant une vérification de la capacité à recevoir le nombre de logements prévus dans les OAP devra être effectuée.*

**R5-PLU ; L21-PLU :** madame Annie Barthelemy 111, rue Henry Barbusse 93260 Les Lilas et monsieur Francis Auffret 14, rue du Coteau 94230 Cachan contestent le classement des parcelles B286 et B727 en zone agricole A et demandent leur classement en zone constructible car il se justifie pleinement compte tenu de leur localisation et de leurs caractéristiques. Un tel classement ne saurait en rien compromettre les choix d'aménagement et de développement de la commune

Pour étayer leur demande ils développent un certain nombre d'arguments dans leur courrier.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune n'entend pas développer de manière importante l'urbanisation à vocation d'habitat en périphérie de l'agglomération de Menez Saint Jean.*

*Le choix des secteurs de développement s'est porté sur des sites proches des voiries et des réseaux existants.*

*En outre, les conditions d'accès ne semblent pas être satisfaisantes.*

*En conséquence, la commune maintient le zonage Ah et A.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L22-PLU :** monsieur Hervé de Jaquelot 66, rue du Frugy 29000 Quimper représentant les conjoints de Jaquelot demande que l'on revoie le pastillage Nh de Penn ar C'hoad, pour englober les anciens bâtiments de ferme aujourd'hui à l'état de murs et qui occupent les parcelles n° 403 (longère du XVIIème-XVIIIème siècle) et 1379 (penty de la même époque). Ces bâtiments font partie d'un ensemble bâti qui était autrefois plus important qui, outre les 2 bâtiments encore visibles, comprenait une grande longère, un four à pain et une remise aujourd'hui disparus.

Le nouveau cadastre ne fait état d'aucune habitation ou ruine. Il doit être modifié, car une taxe d'habitation est versée chaque année pour la petite maison rénovée après sinistre.

Ces bâtiments ont un intérêt architectural et patrimonial : murs en moellons et pierres de taille, pignons encore debout, vestiges de cheminées anciennes, portes à accolades.

Il demande que le pastillage Nh soit étendu aux parcelles n° 1216, 1378 et partiellement sur la parcelle n° 403 afin de garantir la sauvegarde future de ces anciennes habitations de caractère.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune s'accorde pour étendre légèrement le pastillage Nh de manière à permettre la réhabilitation des bâtiments.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**L23-PLU :** monsieur Pierre Berrou 9, rue de Goas sar Vran 22200 Pabu conteste formellement le classement en AU<sub>i</sub> des parcelles B1868, B1858 et B854 partiellement qu'il possède en indivision avec ses neveux à Minven. Ce classement n'apparaissait pas dans l'ancien POS. Ils n'avaient pas donné leur accord. Ils considèrent que ces parcelles sont enclavées car desservies par une parcelle privée B1766, empêchant leur vente

Ils demandent le classement de cette zone en 1AU<sub>hc</sub> afin d'étendre le petit lotissement de 4 lots qu'ils ont réalisés.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune indique que le PADD comporte une orientation visant à favoriser l'extension du pôle d'activités de Menez Saint Jean dans une logique de développement équilibré du Pays Fouesnantais.*

*De ce fait, le document graphique comprend une légère extension de la zone U<sub>i</sub> de Menez Saint Jean pour l'accueil d'entreprises.*

*Aussi, la commune entend maintenir le zonage U<sub>i</sub>.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L24.1-PLU** : madame Laurence Aly 24 rue du groupe Manouchian 75020 demande le classement en zone constructible des parcelles 1307 et 1308 à Ty Menez Kerorian situées entre les parcelles 1302 et 1306 (zone UHc) et 719 (zone Ah).

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces parcelles sont relativement éloignées de la portion dense de l'urbanisation de Menez Saint Jean.*

*Le PADD exprime sa volonté de contenir le développement urbain de l'agglomération de Menez Saint Jean.*

*Aussi, la commune maintient le classement en A de ces parcelles.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L26-PLU** : monsieur et madame Albert Quéau 5, route de Pors Keraign 29950 Gouesnac'h, demandent que les parcelles 1580, 1585, 1582 à Ty Glas classées en zone Na soient classées en zone constructible.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune ne peut donner une suite favorable à ces demandes dans la mesure où les parcelles ne sont pas situées en continuité avec une agglomération ou un village. L'urbanisation de ces parcelles contribuerait au mitage de l'espace rural, pratique proscrite par le PADD.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L27-PLU** : madame Annick Bertho « , TY Nevez Prataré Bihan 29170 Pleuven pour les conjoints Le Loc'h demande que les parcelles 1689, 1690, 1691, 1692, 1963, 1694 soient classées en zone constructible.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces parcelles ne sont pas localisées en continuité avec une agglomération ou un village. En conséquence, aucune extension de l'urbanisation ne peut être envisagée.*

*Aussi, la commune maintient le classement de ces parcelles telles qu'au PLU arrêté.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L28-PLU** : monsieur Jacques Le Bihan 33, rue du Poulquer 29950 demande que les parcelles 1870, 1871 enclavés entre les lotissements de Kergarrec Nevez et celui des Mélézes soient classées en zone constructible.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces parcelles sont relativement éloignées de la portion dense de l'urbanisation de Menez Saint Jean.*

*Le PADD exprime sa volonté de contenir le développement urbain de l'agglomération de Menez Saint Jean.*

*En outre, les conditions d'accès ne semblent pas être satisfaisantes, au regard du nombre de constructions projetées (voir la densité prescrite par le SCOT).*

*Aussi, la commune maintient le classement en A et Ah de ces parcelles.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L29-PLU** : monsieur Yves Quilfen, madame Marie France Sanguinetti 08 route de Kerangouic 29950 Clohars-Fouesnant demande que la parcelle n°662 située entre Kerranrouz et Ty Coat Squividan soit classée en zone UHc.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette parcelle n'est pas localisée en continuité d'une agglomération ou d'un village. En outre, elle s'inscrit en développement linéaire d'un habitat diffus.*

*En conséquence, la commune n'entend pas donner une suite favorable à cette demande.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L31-PLU** : monsieur Jean-Louis Bourhis 22, route de Quimper 29170 Fouesnant demande que la partie haute de sa parcelle 1522 à Pen-ar- Valannec soit classée en zone constructible.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune rappelle que la densification des espaces urbanisés est autorisée à la condition de ne pas étendre le périmètre de l'enveloppe urbaine. Or, cette requête s'inscrit en extension de l'espace urbanisé du hameau.*

*Aussi, la commune n'entend pas donner une suite favorable à cette demande.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L32-PLU** : madame Odile Teffène 50, boulevard de Sévigné 35700 Rennes demande que ses parcelles C1310, 1314 et 1315 soient rattachées à la zone UHc de Ty Menez Kerouter.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces parcelles sont relativement éloignées de la portion dense de l'urbanisation de Menez Saint Jean.*

*Le PADD exprime sa volonté de contenir le développement urbain de l'agglomération de Menez Saint Jean.*

*Aussi, la commune maintient le classement en A de ces parcelles.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L33-PLU** : monsieur Pierrig Helias 10bis route de Kerangouic 29950 Clohars-Fouesnant demande de modifier le classement de ses terrains à Ty Nevez Kerouter C23, 24, 996, 1012, 1014, 1016, 1019, 1067, 1069 et à Keranroux 1396 et 1556 pour mieux les valoriser car il n'est pas agriculteur. Il souhaitait en particulier édifier un abri de jardin de moins de 20m<sup>2</sup> sur la parcelle 1396 et de construire sur les parcelles situées en bord de route à Kerouter sur la parcelle 996 ainsi qu'à proximité de la parcelle 750 sur la parcelle 1019. Il demande à la municipalité de modifier sa position.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces parcelles ne sont pas localisées en continuité avec une agglomération ou un village. En conséquence, aucune extension de l'urbanisation ne peut être envisagée.*

*Aussi, la commune maintient le classement de ces parcelles tel qu'au PLU arrêté.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L37-PLU :** monsieur Christian Berrou Kereven 29950 Clohars Fouesnant demande pour sa propriété située en zone Ah soit étendue à la parcelle 1274 afin de lui permettre l'extension éventuelle de sa maison située perpendiculairement par rapport au bâti existant et la construction d'un abri de jardin.

Par ailleurs il avait l'intention d'ouvrir un camping à la ferme sur la parcelle 1274 pour compléter ses revenus.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune entend permettre une légère extension du pastillage Nh de manière à permettre l'extension du bâtiment voisin et l'implantation d'un abri de jardin.*

*S'agissant de la création d'un camping à la ferme, il faudra s'assurer de la conformité avec le règlement de la zone Nh.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification de zonage qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**L38.2-PLU :** monsieur et madame Le Corre 22, Hent Kerjegu 29950 Clohars-Fouesnant demandent que la zone UHb soit prolongée jusqu'à la limite est de leur propriété afin de pouvoir édifier sur cette partie un cabanon de jardin en bois, un poulailler, un potager, des arbres fruitiers et des ruches.



**Avis du pétitionnaire :**

*La commune s'accorde pour étendre la zone UHb en portion Est du site et ce jusqu'à la zone N attenante.*

*En outre, il conviendra de revoir le tracé indicatif pour le cheminement doux en évitant de couper la propriété en deux.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification de zonage qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**L39.1-PLU :** monsieur Jean-Louis Jaffre 2, rue Colbert 92290 Chatenay-Malabry demande, ayant l'intention d'y construire une habitation, qu'une partie de ses parcelles C 1079 et 1319 soit classée constructible.



**Avis du pétitionnaire :**

*Cette parcelle n'est pas située en continuité avec une agglomération ou un village. Il s'agit d'un espace à dominante naturelle marqué par une maille bocagère dense.*

*Aussi, la commune n'entend pas donner une suite favorable à cette requête.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L40-PLU :** monsieur et madame Yvan Colliou 12, route de Bénodet 29950 Clohars-Fouesnant demandent l'extension de la zone Nh de leur propriété construite sur la parcelle 358 à la limite sud-ouest de la parcelle 728, leur permettant d'édifier un garage pour 3 voitures sur une zone bitumée servant déjà de parking.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune entend étendre légèrement le pastillage Nh en partie Est de manière à permettre la réalisation de l'opération.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification de zonage qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**L42-PLU :** monsieur Yves Bertholom 29, Hent Kergarec 29950 Clohars-Fouesnant demande que les parcelles 1936 et 1033 à Pont-ar-Roarc'h soient classées en zone UHc afin qu'il puisse construire une maison de plein pied devant son pavillon construit sur les parcelles 1032 et 1034.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune souhaite donner une suite favorable à cette requête, en étendant légèrement la zone UHc, uniquement sur la parcelle n°1936, considérant que la parcelle n°1033 est située à proximité immédiate d'une zone humide.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification de zonage qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**L43-PLU :** monsieur Yves Bertholom 29, Hent Kergarec 29950 Clohars-Fouesnant souhaite que la parcelle 1938 soit classée en zone UHc. En effet sa fille madame Delphine Deniel a construit une maison sur cette parcelle conformément au permis de construire n°290320651013.

**Avis du pétitionnaire :**

***La commune souhaite donner une suite favorable à cette requête, en étendant légèrement la zone UHc, sur la parcelle n°1938, ce site étant situé en continuité avec l'agglomération de Menez Saint Jean.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification de zonage qui devra être reprise dans le document finalisé.***

**L44-PLU :** madame Karine Le Bec 12, rue des Gantelles 35700 Rennes demande que les parcelles C1212 et 1209 classées en zone 2AUh à Menez Saint Jean soient ouvertes immédiatement à l'urbanisation :

- ces parcelles sont bien placées
- ces parcelles sont bien desservies et à proximité du carrefour stratégique de Menez Saint Jean
- le site est desservi par l'assainissement collectif

**Avis du pétitionnaire :**

***Cette extension d'urbanisation constitue le principal site de développement urbain de Menez Saint Jean. Aussi, la commune souhaite se donner le temps de bien réfléchir à son aménagement, d'où le classement en 2AUh.***

***Aussi, la commune ne donne pas une suite favorable à cette demande et maintient le classement en 2AUh.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire.***

**L47.1-PLU :** monsieur Xavier Bordiec 26, chemin de Brominou 29950 Clohars-Fouesnant demande que la constructibilité des zones 1AUhc et 2AUh situées à Kéramboudiec soit étendue jusqu'à limite de la zone NZh au nord. Ceci avait été prévu en octobre 2013 dans un des projets initiaux. Le PLU proposé laisse une bande de terre de moins de 50 mètres de large qui sera inexploitable en raison de la proximité de la zone d'habitation et de l'étroitesse du terrain. Il s'étonne de la différence de traitement avec la parcelle UHb où le terrain communal a été remblayé jusqu'au ruisseau et a fait l'objet d'un classement en UHb.

Par ailleurs, il demande que dans un souci de rationalisation de l'emprise et des coûts, la voirie devrait permettre de desservir non seulement la zone 1AUhc mais aussi la zone 2AUh.



**Avis du pétitionnaire :**

***Dans une logique de préservation des zones humides et des espaces naturels, la commune a souhaité réduire l'emprise de la zone 1AUhc.***

*Aussi, la commune entend ne pas donner une suite favorable à cette demande.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L47.2-PLU :** monsieur Xavier Bordiec 26, chemin de Brominou 29950 Clohars-Fouesnant demande que la parcelle dont il n'est plus propriétaire, au nord de la parcelle 437 de la zone UHc à Brominou-bras, sur laquelle une maison a été construite, soit rattachée à la zone UHc.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune s'accorde pour déclasser la parcelle n°437 de la zone 2AUh et de l'inclure dans la zone UHc, dans la mesure où cette parcelle est déjà bâtie.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification de zonage qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**L50-PLU :** monsieur Bernard Le Goff 104, route de Kerhall 29950 Clohars Fouesnant demande pour son terrain 1523 au 113 et 114 route de Kerhall, non-constructible sur la moitié de sa surface, la possibilité de construire soit étendue de 5-6 mètres car il a l'intention de construire une deuxième maison. Cette demande a pour objet d'équilibrer les constructions sur une petite surface.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune estime que le zonage actuel UHc permet la réalisation d'une seconde habitation. Aussi, le zonage est maintenu tel qu'au PLU arrêté.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**7- Partie graphique du règlement :**

**PPA6-PLU ; SYMESCOTO1-PLU :** selon l'article R123-11i du code l'urbanisme les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue doivent figurer sur les documents graphiques du règlement.

**R3.1-PLU :** l'association pour la sauvegarde du Pays fouesnantais (ASPF) fait la même demande

**Avis du pétitionnaire :**

*Le bureau d'études propose deux solutions : soit on considère que l'ensemble des zones N (hors Nh) participe à la trame verte et bleue, soit on rajoute un indice sur les documents graphiques du PLU (tvb).*

*Au final, la commune s'accorde pour inscrire dans la partie graphique du règlement que l'ensemble des zones N participe à la trame verte et bleue.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification du document graphique qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA33-PLU :** les marges de recul le long des routes départementales figurent au document graphique seulement par une représentation graphique (pas de distance chiffrée). Les reculs sur plans sont supérieurs à ceux indiqués dans les articles 6 du règlement écrit. La dénomination des routes départementales pourrait également figurer sur le plan.

**Avis du pétitionnaire :**

*Les marges de recul figurant sur les documents graphiques seront accompagnées de données écrites. La dénomination des RD sera plus lisible sur le document graphique.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification du document graphique qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA34-PLU :** la limite de la zone Ns en mer est notée à 2 endroits (nord et sud) sur le plan « jusqu'à la limite communale ». Cependant la présentation du plan (limites graphiques et couleur) laisse penser que cette limite Ns s'arrête à la couleur bleue. Par ailleurs, un trait rouge ne figurant pas en légende ferme le zonage à l'ouest.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces anomalies graphiques seront corrigées en vue du document arrêté :*

- *suppression de la couleur bleue pour représenter le zonage NS en mer*
- *suppression du trait rouge*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à ses propositions de modifications du document graphique qui devront être reprises dans le document finalisé.*

**R3.2-PLU :** l'association pour la sauvegarde du Pays fouesnantais (ASPF) considère alors qu'est évoqué un maillage dense sur la commune, il manque un recensement des chemins ruraux et des sentiers pédestres.

**Avis du pétitionnaire :**

*Des compléments pourraient éventuellement être fournis par l'association.*

*La CCPF sera sollicitée dans ce sens.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**PPA7-PLU :** captages : aucun classement spécifique des parcelles intégrées dans ces périmètres n'est prévu sur le document graphique. Afin d'assurer une protection de ces périmètres de captage en cours d'étude, il conviendrait dans le règlement graphique de compléter les dénominations des zones dans lesquelles ils se situent par un indice particulier avec des règles afférentes dans le règlement écrit.

**R3.3-PLU ; BENODET-PLU ; SYMESCOTO3-PLU :** l'association pour la sauvegarde du Pays fouesnantais (ASPF) considère que le plan des périmètres de protection des captages d'eau aurait du être porté sur le parcellaire.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune s'accorde pour faire figurer sur le document graphique du P.L.U, le projet de périmètre de captage des eaux, au travers d'un indice spécifique (p). Ce procédé sera également renouvelé sur le captage de Roud Gwen.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification du document graphique qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA14-PLU :** plusieurs talus plantés participant à la mise en valeur paysagère des abords de la chapelle ne sont pas repérés sur la partie graphique du règlement. Il serait souhaitable de les

ajouter afin de les protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Il s'agit:

- du talus planté situé le long du chemin de Kervras,
- des talus plantés situés de chaque côté de la route départementale 134, à partir de la chapelle du Drennec en direction du sud,
  
- des talus plantés situés de chaque côté de l'allée Vibert.

**L30.25-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant fait remarquer que les haies et talus ont été reportés à partir des photos de la campagne IGN2009. Certains talus mentionnés sur la partie graphique du règlement sont inexistantes ou sont absents. Dans et autour du Golf aucun talus n'a été répertorié.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune s'accorde pour rajouter des talus sur le document graphique, de manière à en assurer une protection.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification du document graphique qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**AGRI2-PLU** : la Chambre d'agriculture du Finistère fait remarquer que la zone A autorise : « Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation ». Elle souhaite que ces bâtiments soient repérés sur le document graphique et qu'ils ne doivent pas compromettre l'activité agricole. Au-delà de la proximité des bâtiments agricoles, l'impact sur les plans d'épandage peut être à prendre en considération.

**Avis du pétitionnaire :**

*Le repérage des bâtiments agricoles d'intérêt architectural susceptibles d'être réaffectés sera réalisé, en vue de l'approbation du P.L.U.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification du document graphique qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**R3.4-PLU** : l'association pour la sauvegarde du Pays fouesnantais (ASPF) indique que la servitude de passage sur les terrains bordant l'Odet de Penfoul au fond de l'anse de Kerandraon aurait dû apparaître sur la partie graphique du règlement.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune indique que la servitude de passage le long du littoral ne s'applique pas à la commune de CLOHARS FOUESNANT, dans la mesure où elle est riveraine du domaine public fluvial et non maritime.*

*En conséquence, le document graphique n'a pas à reporter cette servitude.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.24-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant fait remarquer que la plupart des chemins doux mentionnés sur la carte du rapport de présentation page 57-58 ne sont pas, à l'exception de 3 bouts de chemin, reportés sur la partie graphique du règlement.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune souligne que ces chemins pourraient être reportés sur le document graphique.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification du document graphique qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**L30.33-PLU :** l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant s'étonne de ne voir aucun des étangs du Golf de l'Odet figurer sur la partie graphique du PLU alors que ceux-ci sont répertoriés dans la partie eau pluviale et assainissement.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune indique que le fond de plan cadastral ne reporte pas systématiquement les éléments hydrographiques. Il recense uniquement les propriétés foncières au travers du parcellaire, du bâti...*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**8- Partie écrite du règlement**

**PPA16-PLU :** un certain nombre d'éléments du patrimoine bâti (moulin, manoir...) présentant un caractère architectural ont été repérés par une étoile et un numéro dans le règlement graphique et sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (L.123-1-5 III 2° après la loi ALUR). Le rapport de présentation ne fournit pas de visuel (photographie) permettant d'apprécier la pertinence de ces choix.

Par ailleurs, le règlement écrit permet en zone Ah et Nh, « *le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation...* ». Sans repérage de ces bâtiments ni justification dans le rapport de présentation, il sera difficile lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme de déterminer quels sont les bâtiments réellement visés par ces caractéristiques.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune indique que les bâtiments d'intérêt architectural répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° sont déjà listés sur le document graphique.*

*S'agissant des bâtiments agricoles d'intérêt architectural et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, la commune ne les a pas recensés, le règlement permettant ce changement de destination, sous certaines conditions.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**PPA35-PLU :** page 8 et 9 dispositions générales : il convient de revoir les définitions des zones qui sont différentes de celles figurant dans les dispositions applicables à chaque zone (secteur Uha, Uhc, Uhd, uL, 1AUhb, 2AUi).

A la page 8, le secteur Uhd est lié au site paysager de Kercolin et Ty-Touchard alors que page 13 ce sont les sites paysagers, Kercolin et Keranscoët qui sont cités.

Concernant la zone UL, le caractère léger (page 8) n'est pas adapté à la vocation de la zone. Il en est de même pour la zone 1AUL qui renvoie aux dispositions de la zone UL.

La définition de la zone Nm page 69 est plus adaptée que celle figurant page 9.

**Avis du pétitionnaire :**

*Les modifications demandées seront prises en compte dans le document approuvé.  
S'agissant du secteur UHd, la dénomination Kercolin-Keranscoët sera reprise.  
Concernant les zones UL et IAUL, la commune estime que le caractère léger est adapté à des équipements de camping.*

*La définition de la zone Nm sera revue, sur la base des termes figurant page 69.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à ses propositions de modification de la partie écrite qui devront être reprises dans le document finalisé.*

**PPA36-PLU :** adaptations mineures page 9 : les paragraphes 1 et 2 concernant l'instruction des permis de construire n'ont pas à figurer dans cet article.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune prendra en compte cette remarque.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA37-PLU :** page 14, les nouvelles installations classées soumises à autorisation sont interdites en zone UH alors qu'elles sont autorisées sous condition (paragraphe B).

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune prendra en compte cette remarque.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA38-PLU :** page 21, il est indiqué que les murs de clôtures en UH ne devront pas excéder 1,80 mètres. Or l'article sur l'implantation des constructions en 8 limite séparative (article UH 47 page 18), il est indiqué que le mur édifié en limite sur voie ou emprise publique, afin de créer l'apparence d'ordre continu, doit être d'une hauteur de 1,80 mètres minimum.

**Avis du pétitionnaire :**

*Une exception pourra être proposée pour les murs de clôtures en zone UHa qui pourront sous certaines conditions dépasser 1,80 m.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA39-PLU :** page 22, article UH2 : il convient de préciser les surfaces de plancher pour les commerces de moins de 1 000 m<sup>2</sup>.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette disposition sera précisée.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA40-PLU :** page 30, article Ui10 : il convient de préciser la hauteur des constructions

autorisées en Uis.

**Avis du pétitionnaire :**

*Un complément sera inséré, sur les hauteurs autorisées en Uis.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA41-PLU :** page 31, article Ui10, page 40, article UL12, page 54, article 1AUt2 et 1AUt11 : il convient de supprimer toute référence aux commerces, ces secteurs n'étant pas situés dans le périmètre de centralité.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette modification sera réalisée.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA42-PLU :** page 37 : dans la zone UL à vocation de tourisme, loisirs, sports, il est autorisé l'activité équestre ; il convient de justifier cette activité ainsi que sa compatibilité avec la vocation de la zone dans le rapport de présentation.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune souligne que cette disposition pourrait éventuellement être supprimée.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA43-PLU :** page 44 : concernant la servitude de mixité sociale, la rédaction si c'est la volonté communale pourrait être la suivante « ce programme devra comporter 20 % de logements sociaux (locatifs ou accession sociale à la propriété).

**Avis du pétitionnaire :**

*La formulation sera revue.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA44-PLU :** page 44 : les dispositions applicables à la zone 1AUc ne sont pas définies. Stationnement destiné aux « 2 roues » en zones U et 1AU : pour les constructions d'habitations collectives, pour les bureaux, les activités tertiaires ou artisanales une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux « 2 roues ». La taille de l'aire de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être visible et bien éclairé.

**Avis du pétitionnaire :**

*La formulation sera revue.*

**Avis du commissaire enquêteur :**



*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA45-PLU** : page 44: afin de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone 2AU, il convient de cibler les équipements et ouvrages éventuellement indispensables à l'intérêt collectif.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune estime qu'il n'est pas nécessaire de cibler les équipements et ouvrages dans la mesure où il s'agit de terrains à vocation publique.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**PPA46-PLU** : page 54, article 1AUt1 : à l'alinéa 6 : remplacer l'article Ui2 par 1AUt2.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette modification sera réalisée.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA47-PLU** : page 56, article 1AUt11 : la référence aux zones et lotissements artisanaux n'est pas adaptée à la vocation de la zone.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette modification sera réalisée.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA48-PLU** : page 72, zones humides : voir les observations faites dans le paragraphe sur les zones humides du présent document : « l'inventaire des zones humides a été réalisé en 2011 par l'intermédiaire de la communauté de communes du pays Fouesnantais (CCPF). La procédure suivie pour faire l'inventaire des zones humides est jointe dans l'annexe « informations générales » du PLU. Les principaux éléments contenus dans ce document pourraient utilement être intégrés dans le rapport de présentation en y insérant la carte et en précisant la typologie des zones humides répertoriées.

La protection de l'ensemble des zones humides répertoriées est traduite dans le règlement graphique par un zonage Nzh propre aux zones humides et doté d'un règlement écrit spécifique qui permet leur préservation ».

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune insérera les éléments demandés dans le rapport de présentation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**PPA49-PLU** : page 74, article N10 : il conviendrait de fixer les hauteurs maximales pour les annexes et éventuellement pour les équipements et services publics.

**Avis du pétitionnaire :**

***La commune apportera les compléments nécessaires concernant la hauteur des annexes et des équipements et services publics (principalement dans la zone 2AUe située à l'Est du bourg).***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.***

**CCI3-PLU :** la CCI de Quimper Cornouaille demande que pour les codes NAF des commerces interdits en dehors du périmètre de centralité qui sont en annexe du règlement, d'utiliser les codes APE de la NAF. Cette disposition permettrait de sécuriser le PLU et d'éviter que le commerce s'implante de façon non maîtrisée.

**Avis du pétitionnaire :**

***La commune souligne que cette recommandation est effectivement nécessaire afin d'encadrer l'implantation commerciale.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.***

**AGRI3-PLU :** la Chambre d'agriculture du Finistère regrette qu'il n'y ait pas de distinction entre les zones naturelles et agricoles humides. Le règlement écrit relatif à la zone Nzh, ne peut réglementer que des procédures d'urbanisme et non les créations de plan d'eau ou encore de drainage. La mention qui interdit « tout aménagement même extérieur à la zone et susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide » semble trop imprécis et ne relève pas de l'urbanisme.

**Avis du pétitionnaire :**

***La commune indique qu'il s'agit des prescriptions/recommandations du SAGE approuvé de l'Odet.***

***En outre, elle considère qu'à partir du moment où les prescriptions sont similaires entre les zones naturelles et agricoles humides, il n'y a pas lieu de faire la distinction.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire.***

**L12-PLU :** monsieur Yves Berthelom (famille Berthelom- Kerhanscoët) 7, rue Nicolas Copernic 29000 Quimper souhaite savoir s'il peut transformer les granges et anciennes étables en habitations.

**Avis du pétitionnaire :**

***La commune indique que cette évolution est possible à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole et que les bâtiments présentent un intérêt architectural ou patrimonial.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire.***

**L30.26-PLU :** l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant fait remarquer que pour l'article UH5 page 16 et 17 aucune surface minimum n'est prévu pour les terrains avec assainissement collectif en zone UHa, UHb ou UHc.

**Avis du pétitionnaire :**

***La loi ALUR a supprimé cette disposition. Aussi, l'article 5 du règlement sera abrogé.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**L30.27-PLU :** l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant fait remarquer que pour l'article UH11, aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, des éléments indiqués sont purement subjectifs et impossible à interpréter.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune souligne qu'il paraît nécessaire de maintenir une certaine souplesse dans la création architecturale, de manière à ne pas bloquer des projets architecturaux audacieux.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.28-PLU :** l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant fait remarquer que l'intitulé du paragraphe existant sur l'extension des bâtiments existants page 21 va empêcher toute création architecturale.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune entend maintenir ces dispositions qui fonctionnaient relativement bien dans le POS.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.29-PLU :** l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande pour les clôtures page 21 demande qu'on supprime la hauteur maxi et demande ce qui advient de l'existant.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune indique que dans un souci de structuration de la rue, il paraît nécessaire de régler la hauteur des clôtures sur voie.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.30-PLU :** l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant regrette que pour les articles UH15 page 24 et AU14 à AU16 page 46 obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales, la commune ne s'engage pas dans une démarche de qualité.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune estime avoir peu de recul par rapport à ces obligations relativement récentes.*

*Plusieurs propositions pourraient néanmoins être formulées :*

- 1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.*
- 2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.*
- 3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à ses propositions de modification qui devront être reprises dans le document finalisé.*

**L30.31-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant regrette que pour les articles UH16 page 21, AU14 à AU16 page 46 et 1AUt16 page 58, obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques, il n'y ait pas de réglementation car ce peut être un critère pour d'implantation.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune souligne qu'il pourrait être étoffé, sur la base des dispositions du SCOT, à propos des fourreaux*

*Prescriptions : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront indiquer des éléments permettant de garantir le passage de fourreaux dédiés aux communications électroniques dans les nouveaux secteurs à aménager. »*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**L36-PLU** : monsieur André Le Goff 19, rue René Cassin 22300 Lannion se pose des questions sur la constructibilité sur sa parcelle C1099 à Guernevin car suivant le règlement, le terrain qui devra disposer d'un assainissement non collectif doit faire un minimum de 500m<sup>2</sup>. Il demande s'il pourra implanter une maison sur cette zone qui est en zone UHc.

**Avis du pétitionnaire :**

*La loi ALUR a supprimé cette disposition. Aussi, l'article 5 du règlement sera abrogé.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

## **9- Aménagements :**

**L14-PLU ; L17-PLU ; L30.22-PLU:** monsieur Jean Audren président de l'association ARGO (Association des Riverains du Golf de l'Odét) 23, rue Emile Simon 29950 Clohars-Fouesnant, l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demandent qu'on modifie les accès de la parcelle 1Uhb sur la route de Ty Lutin. Car cette route est sinueuse, mal éclairée et représente un risque pour les piétons, les cyclistes et les véhicules qui s'y croisent. Il propose deux solutions.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ce secteur a fait l'objet d'une réflexion d'aménagement par le propriétaire du site (CCI), traduite dans les OAP.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L15-PLU** : monsieur Alain Jacob 24, allée Michel Julien Hameau de Kercoli 29950 Clohars-Fouesnant demande que l'on préserve au travers du PLU, le caractère exceptionnel de l'environnement de ce lotissement en particulier la totalité des talus boisés et ses chênes d'environ 80 ans dans le Hameau de Kercolin. Cela avait été prévu au cahier des charges du lotissement mais a été supprimé par la récente loi sur l'urbanisme dite « loi Duflot ».

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune souligne que des compléments pourraient éventuellement être définie dans le PLU approuvé, en vue de préserver les talus et arbres remarquables.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**L16.2-PLU ; L34.2-PLU:** monsieur et madame Patrick Chevalier 9, chemin de Brominou 29950 Clohars-Fouesnant demandent que la totalité des talus bornant le chemin de Brominou soient préservés dans le PLU notamment le côté ouest de la parcelle 424.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette proposition sera étudiée par la commune, avant l'arrêt du projet.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis favorable à la proposition de la commune.*

**L16.3-PLU :** monsieur et madame Patrick Chevalier 9, chemin de Brominou 29950 Clohars-Fouesnant demandent que l'accès de la zone 2AUh (parcelle 1280 ) soit positionné sur la route de Pleuven avec un nouveau rond point d'accès afin de :

- limiter la vitesse
- sécuriser l'accès aux habitations
- ménager le premier rond point en sortie de bourg sur ce même axe

**Avis du pétitionnaire :**

*L'aménagement de cette zone 2AUh (urbanisation à moyen et long terme) à vocation d'habitat est conditionné par le désenclavement de la zone 1AUe destinée aux équipements publics.*

*Aussi, en l'état, les dispositions figurant sur le document graphique sont maintenues.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis favorable à la proposition de la commune.*

**L16.5-PLU :** monsieur et madame Patrick Chevalier 9, chemin de Brominou 29950 Clohars-Fouesnant demandent quel est le projet concernant la parcelle 423.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune souhaite se ménager la possibilité d'urbaniser la parcelle n°423 située en cœur de bourg, face à l'école, au travers d'un projet d'urbanisme relativement dense.*

*Par contre, la partie arrière marquée par son occupation boisée est classée en NA, soit un espace à dominante naturelle à aménager et à ouvrir au public.*

*Aussi, elle entend maintenir le zonage le zonage tel qu'au PLU arrêté.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L16.6-PLU :** monsieur et madame Patrick Chevalier 9, chemin de Brominou 29950 Clohars-Fouesnant demandent que l'on accroisse pas la circulation sur le chemin de Brominou et qu'on envisage la desserte de la zone 2AUh ailleurs.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune rappelle qu'il s'agit d'une zone 2AUh dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure de modification du P.L.U. Les conditions de dessertes et les accès seront examinés lors de cette procédure.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire.***

**L18-PLU ; L19-PLU :** lettre identique de monsieur et madame Biger, monsieur Barnier, madame Thurel, monsieur Debuissier, monsieur Ropars, monsieur Nedelec, monsieur et madame Tourneur tous habitants rue Emile Simon à 29950 Clohars-Fouesnant qui demandent que pour l'aménagement de la zone 1AUhc de la rue Emile Simon :

- le nombre de constructions prévues soit au maximum de 21 sinon 20 pour respecter en surface « l'esprit des lots existants rue Emile Simon
- la desserte de ce nouveau lotissement se fasse sur la route de Ty Pin et non sur le lotissement rue Emile Simon. Même demande par l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant. **L30.23-PLU**
- la haie arbustive en bordure de la rue Emile Simon soit conservée ou recrée tout en gardant le talus intact.

**Avis du pétitionnaire :**

***La desserte du secteur 1AUhc de la rue Emile Simon s'effectuera à partir de la route du Golf, conformément à l'OAP.***

***La densité est en partie dictée par les prescriptions du SCOT de l'Odet (14 logements/ha).***

***Le rajout de la haie bordant la rue Emile Simon peut être envisagé.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification de rajout de la haie qui devra être reprise dans le document finalisé.***

**L20-PLU :** madame Ghislaine Le Gall 2, impasse du Green 29950 Clohars-Fouesnant met en avant les problèmes de sécurité pour les piétons et cyclistes si on fait déboucher dans l'impasse du Grenn seule voie pour desservir les habitations qui s'y trouvent, le chemin piétonnier prévu dans l'aménagement de la zone 1AUhb de Ty Lutin. Elle propose que cette sortie se fasse sur la place privée du lotissement OPAC.

**Avis du pétitionnaire :**

***Ce site 1AUhb a fait l'objet d'une OAP qui prévoit un certain nombre de principes en matière de desserte et de cheminements doux. Aussi, en complément d'un accès piéton éventuel sur la place privée du lotissement de l'OPAC, il paraît nécessaire de maintenir une circulation piétonne au niveau de l'impasse du Green, afin d'assurer une liaison aisée avec le cœur de bourg.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire.***

**L25-PLU ; L34.1-PLU ; L35-PLU ; pétition L41-PLU ; L48.2-PLU :** monsieur Thierry Quentin, monsieur et madame de Longvilliers, madame Marie-José Brusq 7, route de Nors Vras 29950 Clohars-Fouesnant demandent que la zone du petit bois (parcelles 434, 859), qui longe le chemin de Brominou, emplacement réservé 17 du PLU, soit préservé. Cette zone a été bornée en décembre 2014 et devrait faire l'objet d'un lotissement de 15 lots. Ce certificat d'urbanisme est contraire au PLU présenté et aux engagements de la municipalité. Il demande l'arrêt de l'urbanisation de cette zone et son maintien en zone Na conformément au PLU. Cette demande est reprise par une pétition signée par 42 personnes et l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant

L'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande qu'un sursis à statuer soit pris en attendant l'adoption du PLU et fait remarquer que cet espace est situé en zone archéologique.

**L16.1-PLU :** monsieur et madame Patrick Chevalier 9, chemin de Brominou 29950 Clohars-Fouesnant, s'inquiètent du bornage effectué autour du petit bois objet de la réserve 17 du PLU et demandent si c'est un signe d'aménagement à court terme de cet espace.



**Avis du pétitionnaire :**

*Le projet de PLU classe ces deux parcelles en zone NA (zone à dominante naturelle permettant les aménagements légers). Un emplacement réservé a été inscrit, en vue d'une acquisition par la commune (création d'un espace public).*

*Il s'agit d'une réservation bloquant la réalisation d'un projet public.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Même si la délivrance d'un certificat d'urbanisme est conforme au P.O.S. existant pour cette zone, le projet de PLU, a été présenté au public lors de l'enquête avec une réservation et un classement en Na. Tout changement de ce classement et l'annulation de la réservation pourraient être considérés comme une modification importante des documents présentés lors de l'enquête publique. Je demande le maintien de la réservation et de la classification en Na de cette zone.*

**L30.2-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande si pour l'aménagement du carrefour de Keranguic sur la RD 34, le bénéficiaire n'est pas le Conseil Général (emplacement réservé 2).

**Avis du pétitionnaire :**

*Le conseil général ne s'est pas manifesté dans ce sens.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.9-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande quel est l'intérêt public de l'espace paysager en centre bourg (emplacement réservé 17) si elle doit se faire autour de la salle communale, bibliothèque, mairie à l'emplacement des vestiaires et de la salle du stade de foot ?

**Avis du pétitionnaire :**

*Il s'agit d'un poumon vert à préserver au cœur du centre bourg. Cet espace méritera d'être connecté à d'autres espaces publics, de façon à créer un maillage.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**Parkings – stationnement :**

**L16.7-PLU** : monsieur et madame Patrick Chevalier 9, chemin de Brominou 29950 Clohars-Fouesnant demandent la mise en place de stationnements supplémentaires aux abords des bâtiments communautaires.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune rappelle qu'aucun emplacement réservé n'a été prévu à cet effet. Le nombre de stationnements paraît aujourd'hui suffisant.*

*Dans le cadre de la réflexion d'aménagement autour du déplacement du terrain de football, cette problématique sera abordée.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de réflexion d'aménagement.*

L'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant :

**L30.1-PLU** : demande des emplacements de parking pour les usagers du cheminement piéton le long du ruisseau du Moulin du Lenn (emplacement réservé 2).

**L30.8-PLU** : création d'un chemin piéton en bordure de l'estuaire de l'Odet et de l'anse de Kerandraon (emplacement réservé 16) : il n'y a pas d'emplacement de stationnement prévu pour les promeneurs.

**Avis du pétitionnaire :**

*L'acquisition de parcelles pour la création de stationnements peut se réaliser en dehors d'un emplacement réservé.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.16-PLU** : le rapport de présentation du PLU page 176 fait référence aux articles UH12 et UL12 du règlement écrit. Ils ne correspondent pas à la demande du SCOT qui demande : les



normes de stationnement doivent s'articuler avec l'offre en transports collectifs. Les P.L.U devront définir des normes de stationnement plus restrictives pour l'habitat ou les activités tertiaires dans les secteurs situés à proximité d'un arrêt de transports collectifs.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune indique que l'offre de transport est aujourd'hui insuffisante pour définir des règles strictes en matière de normes de stationnement.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.17-PLU :** il n'est prévu aucun emplacement pour les aires de covoiturage à Menez Saint Jean :

**Avis du pétitionnaire :**

*Aucune demande n'a été formulée, ni par la CCPF, ni par le conseil général. Aussi, le PLU n'a pas prévu de réservation à cet effet.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**Chemins piétonniers-voies douces.**

**R2-PLU :** monsieur Yannick Cogan estime, dans le projet de PLU les voies vertes et sentiers à 52000m2 et 11 km. Il demande quel sera le maître d'ouvrage ? Quelle sera la structure chargée de l'entretien ? Il se pose la question de l'importance de ces réservations sur des biens privés par rapport à la fréquentation de ces sentiers.

**Avis du pétitionnaire :**

*La réalisation de cheminements doux constitue un axe fort de la politique d'aménagement du territoire et touristique de la CCFP. A ce titre, la compétence cheminement doux étant communautaire, un partenariat avec la commune sera engagé.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de partenariat.*

**L16.4-PLU :** monsieur et madame Patrick Chevalier 9, chemin de Brominou 29950 Clohars-Fouesnant demandent qu'on envisage une liaison piétonne entre le futur espace sportif 1AUe, l'espace public aménagé et la mairie.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette proposition pourra être étudiée dans le cadre des réflexions d'aménagement portant sur le site du terrain de football.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de réflexions d'aménagement.*

**L24.2-PLU ; L39.2-PLU :** madame Jean-Jacques Aly 13, rue du Forez 91040 Les Ulis et 47, route de Kérouter 29950 Clohars-Fouesnant demande que le tracé du cheminement prévu par l'emplacement réservé 16 soit modifié car :

- il coupe en deux un terrain agricole d'un seul tenant (1076, 1077, 1078, 1319, 1320)

- il empêche l'accès à la parcelle 428 séparée de la partie boisée de la 425 par un gros talus. La parcelle 428 est de plus marécage dans lequel il est difficile de passer.

Elle propose qu'il emprunte conformément avec ce qui avait été négocié avec la mairie, les parcelles 1320, 300 et 425.

Monsieur Jean-Louis Jaffre 2, rue Colbert 92290 Chatenay-Malabry demande que le cheminement prévu ne traverse pas sa propriété et est d'accord avec le tracé proposé par sa sœur, madame Aly.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces propositions seront prises en compte et modifiées par la commune, avant l'approbation du P.L.U.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

**30.3-PLU :** l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande pour le cheminement au sud de Lannouenn Izella (emplacement réservé 4) : où est l'intérêt de faire un bout de chemin en cul de sac ?

**Avis du pétitionnaire :**

*Il s'agit d'assurer une continuité piétonne avec la commune voisine de GOUESNAC'H, de manière à relier le site de Trefelen.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.4-PLU :** l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant constate qu'une voie douce en bordure de la route de Kastell (emplacement réservé 5) est prévue au nord de la route alors qu'il existe depuis 2014 un chemin au sud.

**Avis du pétitionnaire :**

*Le chemin sud sera prolongé jusqu'à l'allée des morts en voie piétonne. Le cheminement nord est un projet de voie douce porté par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.6-PLU :** l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande pour la création d'une voie douce entre le bourg et Menez Saint Jean et la création du cheminement piéton entre la route de Nors Vras et Kercadou (emplacement 11 et 12) :

- elles sont de la même surface. Est-ce une erreur ?
- emplacement réservé 12. Est-ce une voie douce ou un cheminement piéton ?
- quel est l'intérêt de mettre un cheminement doux des 2 côtés de la route de Nors Vras ? Un passage piéton ne serait-il pas plus économique ?

**Avis du pétitionnaire :**

*ER n°11 : 8791 m<sup>2</sup>*

*ER n°12 : 6 431 m<sup>2</sup>*

*Cette demande sera examinée par la commune, avant l'approbation du PLU.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition d'examen qui, si elle est positive, devra être reprise dans le document finalisé.*

**L30.7-PLU** : création d'un cheminement piéton entre le bourg et Kergoat (emplacement réservé 15). L'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande où est l'intérêt public dans ce cul de sac ?

**Avis du pétitionnaire :**

*Il s'agit de relier la commune voisine de BENODET, au travers d'une liaison douce.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.11-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant demande la requalification de tous les chemins piétons en voie douce.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette demande sera examiner par la commune, avant l'approbation du PLU.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition d'examen qui, si elle est positive, devra être reprise dans le document finalisé.*

**L30.12-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant regrette qu'il n'y pas de voie douce prévue vers le sud vers la côte et les plages depuis le bourg tout au long de la route de Ty Pin.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune estime que de nombreuses réservations ont déjà été inscrites sur le document graphique. Il s'agit des portions les plus importantes. D'autres initiatives pourraient également être mises en place dans les prochaines années.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.20-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant fait remarquer que dans le rapport de présentation page 179, la plupart des itinéraires prévus sont des voies réservées aux piétons et non pas des voies douces.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune indique qu'il s'agit à ce stade de la réflexion de réservations suffisamment larges pour permettre, dans le cadre de l'étude opérationnelle, plusieurs pratiques (piétons, vélos...).*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L30.21-PLU** : l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant fait remarquer qu'aucune voie douce n'est prévue pour desservir le nouvel équipement sportif, la caserne à Menez Saint Jean, la maison de retraite à Pleuven ou la zone d'activité tertiaire du Golf.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune estime que de nombreuses réservations ont déjà été inscrites sur le document graphique. Il s'agit des portions les plus importantes. D'autres initiatives pourraient également être mises en place dans les prochaines années.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L38.1-PLU :** monsieur et madame Le Corre 22, Hent Kerjegu 29950 Clohars-Fouesnant s'opposent au passage dans leur propriété (parcelles 1915 et 1911) du chemin piétonnier prévu dans le PLU. Leurs terrains ne sont grevés d'aucune servitude.

**Avis du pétitionnaire :**

*A ce stade de la réflexion, il s'agit d'un cheminement doux identifié à titre indicatif et non un emplacement réservé. Toutefois, afin de ne pas pénaliser les propriétaires, le tracé sera modifié.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.*

### **Zones humides**

**L30.32 :** l'association environnement et qualité de vie à Clohars-Fouesnant fait remarquer que le document du dossier inventaire des zones humides pièce 6.3 du dossier n'est pas un inventaire mais la procédure suivie. Dans la partie validation partielle, il est fait état d'un courrier d'information envoyé aux propriétaires. Quel est la liste des destinataires et la teneur du courrier ?

Le document de rappel de la procédure fait état dans son dernier paragraphe de « données validées transmises aux différents partenaires ». L'association s'étonne de ne pas trouver ces données jointes au PLU.

**Avis du pétitionnaire :**

*Cette procédure n'a pas été pilotée par la commune mais par le SIVALODET. Le document figurant en pièce jointe est le seul document fourni par le SIVALODET à ce jour.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*S.O.*

### **Assainissement**

**PPA8-PLU :** au vu des chiffres présentés dans le dossier, le coût des travaux semble élevé au regard du faible nombre d'habitations qui pourraient être raccordées dans certains secteurs (par exemple : Le Tour, pour seulement 7 habitations, le coût des travaux revient à 86 460 € HT, soit 12 300 € par habitation).

Par ailleurs, il faudrait prendre en compte les capacités épuratoires limitées des lagunes dans l'extension de l'urbanisation dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration prévue en 2014.

**Avis du pétitionnaire :**

*A ce jour la station d'épuration est opérationnelle. Les raccordements se feront selon les priorités établies par le SIAEP.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire.***

**PPA9-PLU :** dans les annexes sanitaires ne figure le plan du réseau d'eaux usées que la partie ouest du territoire communal (sur laquelle, il convient de supprimer le territoire de Bénodet). Les autres planches doivent également être annexées dans le dossier.

**Avis du pétitionnaire :**

*Il s'agit d'un oubli lors de l'impression des dossiers. Le plan de la partie est du territoire communal figure dans le dossier soumis au public durant l'enquête publique, visé sous la référence 5.3.10.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Cet oubli n'a pas de conséquences, car une enquête publique a lieu aux mêmes dates sur l'élaboration du zonage d'assainissement de la commune.*

**Archéologie :**

**L1.2-PLU :** monsieur Gilles Baïer gérant de la SCI CLKB signale une erreur de localisation du site archéologique de Minven TY Touchard qui a été déplacée sur la parcelle B 150 situés à plus de 500 m. Il demande que la situation soit régularisée par les services de l'Etat.

**Avis du pétitionnaire :**

*Les sites archéologiques reportés sur le document graphique du PLU sont issus du Porter à Connaissance délivré par les services de l'Etat en mars 2013.*

*Il est ainsi fait état de la parcelle B 150.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à l'avis du pétitionnaire.*

**Préjudice**

**L4-PLU :** monsieur Gilles Baïer gérant de la SCI CLKB fait état d'un préjudice subit par la SCI suite au déclassement rétroactif des parcelles aménagées suivant le permis d'aménager et de construire du 24 décembre 2003 qui est annulée par le PLU :

- L'amputation de surface de travail par déclassement de terrains déjà aménagés, revient en pratique à diminuer l'activité et joue directement sur la fréquentation de l'établissement.
- La SCI va devoir acheter du terrain supplémentaire « loisir » pour compenser la surface perdue au zonage artisanal (vente en cours). Mais la perte du bas de la parcelle B 150 ne sera pas compensée.
- Par cet achat la SCI va subir des frais de notaire, des frais d'aménagement
- Les activités de loisir vont être éloignées du bâtiment d'accueil et vont obliger les clients à faire un détour alors qu'elles avaient été prévues à proximité pour le confort des clients.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune s'est efforcée dans le cadre des réglementations en vigueur (notamment Loi Littoral) de permettre le maintien et le développement des activités de loisirs présentes sur la commune.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Si monsieur Baïer estime qu'il a subi un préjudice, il pourra en faire état devant les juridictions compétentes en apportant les justificatifs nécessaires.***

**Divers :**

**PPA50-PLU :** annexes : servitudes d'utilité publique (SUP)

Concernant la servitude i4, supprimer la ligne « protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques » en légende du plan. Dans le tableau, les coordonnées du service d'exploitation du réseau de ces ouvrages sont à remplacer par :

Groupe maintenance réseau ZA de Kerourvois sud 29500 Ergué-Gabéric

Concernant la servitude PT1, il convient de remplacer Bénodet par Fouesnant dans le tableau. Cette servitude a été créée le 3 décembre 1991.

La servitude PT2 a été créée le 11 mai 2008, le service gestionnaire est :

BCRM de Brest

ESDI Brest (Etablissement du Service Infrastructure de la Défense CC 16

29240 Brest cedex 9

**Avis du pétitionnaire :**

***Ces modifications seront prises en compte.***

**Avis du commissaire enquêteur :**

***Avis conforme à celui du pétitionnaire et favorable à sa proposition de modification qui devra être reprise dans le document finalisé.***

**3.2 Conclusions du commissaire enquêteur**

**3.2 Conclusions du commissaire enquêteur**

VU les pièces relatives au projet visé en référence et notamment le dossier d'enquête publique

VU l'arrêté du maire de Clohars-Fouesnant n°2014-49 du 13 novembre 2014

VU les avis au public par voie de presse et le certificat de monsieur le maire de Clohars-Fouesnant constatant l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique;

VU le registre d'enquête et les courriers adressés au commissaire enquêteur,

VU le mémoire en réponse du pétitionnaire,

VU le rapport ci-joint relatif au déroulement de l'enquête,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants (issus de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 modifiée, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement),

VU la loi 86/2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,

VU les délibérations du conseil municipal de la commune de Clohars-Fouesnant,

VU le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clohars-Fouesnant,

VU la procédure de concertation ouverte le 21 mai 2012,

VU les avis formulés par les Personnes Publiques associées (PPA) dans le cadre de la consultation préalable à la mise à l'enquête publique,

**Après examen des observations consignées et annexées au registre d'enquête et entendu toute personne qu'il m'a paru utile de consulter**

**CONSIDERANT QUE :**

- **la publicité légale faite à cette enquête par voie d'affichage, dans la presse locale qui a permis à tout un chacun d'être au fait de ce projet et de s'exprimer s'il le souhaitait ;**
- **la commune doit posséder un document d'urbanisme récent, tenant compte de l'évolution de la législation et de la réglementation ;**
- **le P.O.S. actuel de la commune n'est pas conforme sur certains points à la « loi littoral »**
- **le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), arrêté par le conseil municipal a été soumis à la consultation des Personnes Publiques Associées. Les avis formulés dans le cadre de la procédure d'élaboration ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique ;**
- **la commune a pris en compte les observations faites par les Personnes Publiques Associées et les organismes ou collectivités consultées et leurs a apporté des réponses dont il sera tenu compte dans le P.L.U. finalisé ;**
- **même s'il n'est pas soumis à une évaluation environnementale, le P.L.U. respecte les dispositions des articles L.123-1-2 et R.123-2 du code de l'urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation doit analyser l'état initial de l'environnement et évaluer les incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et leur prise en compte;**
- **l'analyse comparative entre le P.O.S. existant et le projet de P.L.U., traduit la volonté de la collectivité d'inscrire le projet de territoire dans une perspective de préservation des espaces naturels et agricoles et de modération de la consommation foncière ;**

- la répartition du zonage est cohérente et permet la mise en œuvre du projet d'aménagement communal, en respectant l'esprit du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- l'ensemble des documents du projet de P.L.U., permettant une information complète et exhaustive de la population, est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie et pendant les permanences du commissaire enquêteur ;
- l'équilibre entre les zones urbanisables, les zones d'activités agricoles et les zones naturelles est bien pris en compte dans le projet de P.L.U. ;
- l'ouverture des zones à l'urbanisation est conforme aux orientations du PADD avec la volonté de développer l'aménagement du Bourg;
- les différentes servitudes sont intégrées au projet et prises en compte ;
- le patrimoine naturel et culturel est bien identifié et protégé ;
- le projet de P.L.U. est compatible avec la loi Littoral, le SDAGE Loire-Bretagne, les enjeux du SIVALODET, le SCOT de l'ODET;
- le projet de P.L.U. prend en compte le patrimoine naturel en particulier les sites classés du parc du château de Cheffontaines, du manoir de Kergos, du site inscrit de l'anse de Penfoul, de la ZNIEFF de la vallée de l'Odet, en les préservant ;
- la concertation préalable avec les habitants ainsi que l'information relative au projet de P.L.U. a été effective et constructive. Durant cette période, des tableaux d'information ont été installés en mairie à l'intention du public ;
- l'information sur le site internet de la commune, les réunions publiques, les comptes rendus dans la presse locale, les délibérations du Conseil municipal relatives au projet de P.L.U. de la commune, ont permis, outre un débat, d'informer les habitants sur l'évolution du projet durant la phase préparatoire ;
- le registre d'enquête ouvert en mairie et tenu à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, a permis aux habitants de la commune qui se sont déplacés nombreux, de pouvoir s'exprimer librement. Des observations ont été formulées. Chacune a fait l'objet d'une analyse et d'un avis de la commune et du commissaire enquêteur. Lorsque la requête est justifiée, une modification des documents existants, des ajustements du zonage, du règlement graphique et du règlement écrit sont proposés.

**Pour toutes les considérations qui précèdent, j'émet un AVIS**



**FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLOHARS-FOUESNANT.**

**avec les recommandations suivantes :**

- **la commune doit intégrer dans le document finalisé tous les éléments qui ont fait l'objet d'un accord de sa part.**
- **la commune devra, pour assurer la sécurité juridique du P.L.U., réexaminer la qualification de hameaux des 4 secteurs constructibles de Ty Lutin, Pen Ar Valannec, Kerouter et Guernevin au regard de la loi littoral et de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme (pages 58 et 59, PPA10-PLU, R3.6-PLU, R3.7-PLU). En fonction du résultat de cet examen, le P.L.U. devra être modifié.**
- **la réservation prévue la zone du petit bois en centre bourg (parcelles 434 et 859) et son classement en zone Na doivent être maintenus en l'état. Toute modification autorisant l'exécution d'un projet de constructions suite au certificat d'urbanisme délivré le 25 juillet 2014 (en conformité avec le P.O.S. en vigueur) serait une modification conséquente des documents et du projet de P.L.U. soumis à enquête publique avec toutes les conséquences que cela impliquerait (pages 82 et 83, L25-PLU, L34.1-PLU, L35-PLU, L41-PLU, L48.2-PLU, L16.1-PLU).**
- **pour la zone unique 1AUhc du Minven, une vérification de la capacité à recevoir le nombre de logements prévus dans les OAP devra être effectuée (pages 65 et 66, L13-PLU, L49-PLU).**

**A Treffiagat le 07 février 2015  
Le commissaire enquêteur  
Roger GUILLAMET**