

## PARTIE 2 : AVIS ET CONCLUSIONS

COMMUNE DE CLOHARS-FOUESNANT

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A:

modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

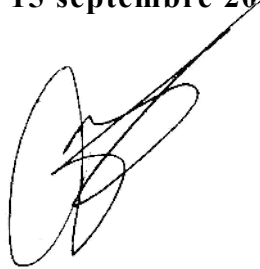
de la commune de CLOHARS-FOUESNANT

Enquête N°E23000090/35

10 juillet 2023 - 18 août 2023

**Patrice ROUAT, commissaire enquêteur,**

**le 15 septembre 2023**



## SOMMAIRE

<b>1 RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
1.1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.....	3
1.2 OBJET DU PROJET.....	3
<b>2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>4</b>
<b>3 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER.....</b>	<b>5</b>
3.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE - CONCERTATION.....	5
3.2 LISIBILITÉ DU DOSSIER.....	5
3.3 OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE MENEZ SAINT-JEAN...6	6
3.3.1 Besoin de surfaces pour de l'activité artisanale.....	6
3.3.2 Constitution d'un accès à la zone de Menez-Saint-Jean par la parcelle 2034.....	7
3.3.3 Circulation.....	7
3.3.4 ANALYSE DES INCIDENCES sur l'environnement.....	8
3.4 CLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE 1AUE DE LA ROUTE DE GOUESNAC'H EN ZONE 1AUI ET MODIFICATION DE L'OAP.....	9
3.5 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	10
3.6 AJUSTEMENT DES ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER REPERTORIES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE LOTISSEMENT DE KERCOLIN.....	10
3.7 MODIFICATION DE L'ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (DE 10 À 14M).....	10
3.8 MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	10
<b>4 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>11</b>

# 1 RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

La commune de Clohars-Fouesnant est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03/11/2015 qui depuis cette date n'a fait l'objet d'aucune modification.

La Commune de Clohars-Fouesnant, membre de la communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF), a conservé la compétence en matière d'urbanisme ; c'est elle qui est porteuse du projet de modification.

L'objectif de cette procédure, précisé dans l'arrêté du maire de la commune, en date du 13/06/2023<sup>1</sup>, est d'adapter le PLU en vigueur sur plusieurs points, sans changement au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sans augmentation du périmètre des zones constructibles de la commune et en préservant les écrans végétaux existants.

## 1.2 OBJET DU PROJET

L'objet de l'enquête est :

### **Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Clohars-Fouesnant.**

Le PLU de la commune de Clohars-Fouesnant, approuvé en 2015, nécessite d'être modifié pour les raisons suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI de Menez Saint-Jean est justifiée par le besoin de développer les activités économiques locales de manière équilibrée, tout en tenant compte des capacités d'urbanisation disponibles. En effet, les zones déjà aménagées, notamment les zones Ui de Menez Saint-Jean et Ty Glas, sont soit totalement occupées, soit soumises à des limitations d'usage.
- Suite à la réalisation du centre de secours intercommunal sur la partie Sud de la zone 1AUe, un reliquat de 3200 m<sup>2</sup> de terrain est resté inutilisé au Nord. La commune souhaite maintenant affecter ce terrain à des activités économiques en le classant en zone 1AUi. La desserte interne prévue pour la zone 1AUe sera prolongée pour desservir également la zone 2AUi située à l'Est.
- Par ailleurs, le PLU comporte 17 emplacements réservés qui doivent être révisés, car certains projets pour lesquels ils avaient été prévus ne sont plus d'actualité. Les tracés indicatifs de voirie associés à ces emplacements réservés peuvent également être supprimés.
- Concernant les éléments d'intérêt paysager, la trame bocagère du lotissement de Kercolin est incomplète. Les élus souhaitent la compléter pour préserver les talus bocagers et les haies d'essences locales.
- En ce qui concerne les ajustements du règlement écrit, la hauteur maximale des constructions pour la zone UL dédiée au tourisme, aux loisirs et aux sports sera portée à 14 mètres pour permettre l'accueil de certaines structures spécifiques.

---

1. Voir pj N°1 du Rapport d'Enquête

- Des corrections sont également apportées dans le rapport de présentation du PLU pour prendre en compte ces modifications.

Le PADD reste inchangé.

## 2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 10 juillet 2023 à 9h00 au 18 août 2023 à 12h00 dans les conditions définies par l'arrêté soit pendant 40 jours consécutifs, à la mairie de Clohars-Fouesnant, siège de l'enquête.

L'information légale, l'affichage de l'avis d'enquête sur place et à proximité des sites concernés, la publication sur le site internet de la Communes, ainsi que les quatre permanences que j'ai tenues en mairie de Clohars-Fouesnant ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique ;
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions ;
- de formuler ses observations sur le projet, soit à l'oral devant le commissaire enquêteur, soit par écrit sur le registre prévu à cet effet, par courrier ou par courriel.

Au cours de ces permanences, cinq personnes se sont présentées (5).

Trois observations (3) ont été enregistrées sur le registre d'enquête déposé à la mairie, dont une observation (1) inscrite directement sur le registre, une observation (1) transmise par courrier et remise en main propre au commissaire enquêteur au cours d'une des permanences et une observation (1) transmise par courriel sur l'adresse électronique de la mairie et retransmise au commissaire enquêteur.

Le 22 août 2023, j'ai transmis par courriel à la commune de Clohars-Fouesnant le procès-verbal de synthèse des observations du public<sup>2</sup>.

Monsieur le maire m'a adressé par courriel un mémoire en réponse <sup>3</sup> au PV de synthèse, le 04 septembre 2023.

Afin de me forger une opinion, de rédiger mes conclusions et de donner mon avis sur cette enquête publique, j'ai:

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, les avis des personnes publiques associées, ainsi que les observations du public ;
- examiné attentivement le mémoire en réponse au PV de synthèse.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter **mes appréciations (en gras dans le texte ou encadrées)** sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clohars-Fouesnant, avis éclairé par ma propre lecture de la situation locale, mon appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations indiquées dans le rapport d'enquête, lecture du mémoire en réponse du porteur de projet, analyse *des avis des différents organismes consultés (en italique dans le texte)* et analyse complète du dossier soumis à enquête publique.

2. PJ N° 2 du Rapport d'Enquête

3. PJ N° 3 du Rapport d'Enquête

### 3 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

#### 3.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE - CONCERTATION

L'enquête publique s'est déroulée en conformité avec la réglementation et l'arrêté l'organisant <sup>4</sup>.

Les affichages prévus ont été faits réglementairement <sup>5</sup>.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**L'affichage réglementaire a été réalisé dans divers endroits passants de la commune. Je considère que cet affichage était suffisant.**

L'information du public, par voie de presse, locale ou régionale, a été réalisée conformément à la réglementation <sup>6</sup>.

Aucune observation ne fait état de lacunes dans la concertation organisée en amont, cependant, une observation orale mentionne le manque d'informations des habitants, ainsi que la période qui aurait été délibérément choisie pour mener l'enquête au moment où les habitants seraient partis en vacances.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Je considère que la période choisie pour cette enquête publique, à cheval entre juillet et août, permettait à tous les habitants d'y participer, soit en juillet, soit en août, en présentiel, par courrier ou par voie électronique. De plus, la durée de cette enquête, réglementairement de trente jours a été portée à quarante jours afin de donner au public plus de temps pour s'exprimer en période estivale.**

**Le public ne s'est certes pas déplacé en grand nombre, mais les personnes rencontrées étaient correctement informées de la tenue d'une enquête publique concernant une modification du PLU.**

**Le public pouvait aisément obtenir les informations nécessaires à la bonne compréhension du dossier, soit en se déplaçant et en rencontrant le commissaire enquêteur, soit en ligne sur internet.**

#### 3.2 LISIBILITÉ DU DOSSIER

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Je considère que les documents présentés au public était clair et compréhensible, notamment concernant les présentations « avant modification » et « après modification », la présentation des emplacements réservés à supprimer et les diverses modifications à apporter aux règlements graphique et écrit.**

4. Voir PJ N° 1 du Rapport d'enquête

5. Voir PJ N° 4 du rapport d'enquête

6. Voir annexes 1 du rapport d'enquête

### 3.3 OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE MENEZ SAINT-JEAN

#### 3.3.1 BESOIN DE SURFACES POUR DE L'ACTIVITÉ ARTISANALE

La note de présentation <sup>7</sup> signale (p5) que des activités économiques se sont implantées le long de l'axe Quimper-Bénodet, qui est l'axe stratégique de desserte du Pays Fouesnantais, à Menez Saint-Jean et Ty Glas. Ces deux sites d'activités économiques sont aujourd'hui soit totalement occupés (zones Ui de Menez Saint-Jean et de Ty Glas), soit le règlement en limite l'usage (zone Uis à Ty Glas).

La municipalité se trouve confrontée à « une demande régulière d'artisans locaux qui souhaitent implanter leurs activités sur le territoire communal et limiter l'empreinte carbone de leurs déplacements professionnels et pendulaires (domicile/travail) » (p9).

« L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU<sub>i</sub> est cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Clohars-Fouesnant approuvé en 2015 » (p5).

*Les services de l'état estiment dans leur avis, que « La justification de l'ouverture de la zone 2AU<sub>i</sub> ne semble pas entièrement fondée, car elle néglige le reclassement partiel de la zone 1AU<sub>e</sub> et n'évalue pas les disponibilités foncières à l'échelle communautaire ».*

*La Chambre des métiers et de l'Artisanat est favorable à cette ouverture, car elle permettra d'augmenter le foncier disponible pour les activités artisanales sur la commune.*

*La CCIMBO (Chambre De Commerce Et D'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest) émet quant à elle un avis favorable à cette implantation.*

À une question posée dans le PV de Synthèse <sup>8</sup>, le maître d'ouvrage répond <sup>9</sup> que dans le Pays Fouesnantais, il existe 10 zones d'activités. Cependant, les artisans qui souhaitent s'installer préfèrent éviter la zone de Fouesnant, qui se trouve à 10 km de Clohars-Fouesnant car cela les éloignerait de leurs principaux lieux de travail, impliquerait un trajet de 10 km vers des locaux situés à l'opposé de leurs zones de travail, et augmenterait leurs dépenses en carburant, tout en contribuant à la pollution et à l'empreinte carbone.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Je considère que les arguments avancés par la mairie sont recevables. À l'heure où les économies d'énergie s'imposent à tous les artisans confrontés à la hausse des coûts de carburant et à l'heure où la réalité du changement climatique devient de plus en plus perçue par la population, il est compréhensible que les artisans locaux veuillent apporter leur contribution à la préservation du climat, tout en essayant d'améliorer l'équation économique de leur activité en réduisant les coûts de transport.**

7. Pièce N°2 du dossier soumis à l'enquête publique

8. PJ N°2 du Rapport d'Enquête

9. PJ N°3 du Rapport d'Enquête

### 3.3.2 CONSTITUTION D'UN ACCÈS À LA ZONE DE MENEZ-SAINT-JEAN PAR LA PARCELLE 2034

L'OBS E01 considère que le déboisement nécessaire sur la parcelle 2034 est aberrant, contraire aux préconisations européennes de préservation des espaces verts, des bois et des prairies et qu'il serait plus judicieux d'imaginer un accès par la parcelle voisine classée en Ula.

*Les services de l'état estiment que cet accès présente des inquiétudes en matière de sécurité pour les poids lourds. Il nécessitera de toutes façons une autorisation de défrichement.*

*Les bâtiments de France recommandent également d'envisager un autre accès à cette zone, afin de préserver la qualité paysagère et l'intérêt écologique du site.*

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage précise que l'urbanisation à venir suivra les règles de la zone Ui, qui permet de préserver des espaces verts pour la faune et la flore locales. De plus, une zone boisée classée (EBC) est protégée entre la RD34 et la future zone urbanisée. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) préserve les lisières boisées et impose une bande végétalisée de 10 mètres. La création de haies contribuera à l'intégration paysagère, tandis que la zone boisée EBC servira de barrière naturelle protégée à l'ouest le long de la RD34.

Le maître d'ouvrage n'est tout de même pas opposé à l'étude, suite aux échanges avec l'ABF, d'un accès unique pour la future zone 1AUi et la zone UL. « La commune étudiera la possibilité de mutualiser l'accès existant à la zone UL ».

#### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Même si les dispositions réglementaires permettent d'envisager un accès à la future extension de la zone de Menez Saint-Jean via la parcelle 2034 et même si cette parcelle n'est pas répertoriée dans les espaces boisés classés, elle présente un intérêt écologique certain et l'autorisation pour son défrichement est loin d'être acquise. Il me semble préférable d'envisager, dans l'OAP correspondante, un accès par la zone UL contigüe et de préserver le bois situé sur la parcelle 2034.**

### 3.3.3 CIRCULATION

L'OBS E01 signale les dangers actuels de la route de Nors Vraz, la difficulté pour les habitants de sortir de la zone en période estivale, à cause de la circulation très dense sur la D34, et l'augmentation prévisible de la circulation sur cette route, du fait de la future activité artisanale.

Le maître d'ouvrage dans sa réponse à cette observation fait observer que la zone d'activité est destinée à l'implantation d'artisans locaux et que le trafic sur la route de Nors Vraz, par ailleurs pas particulièrement accidentogène, ne devrait pas connaître une forte augmentation.

*Le conseil départemental estime que « En saison estivale, le trafic véhicules conséquent supporté par la RD 34 peut engendrer des difficultés d'accès, entrée et sortie, des usagers de la route de Nors Vraz. Ce dernier point est à considérer dans la définition de l'OAP pour la desserte future de la ZA projetée ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**L'accès à la future extension de la zone d'activité ne pouvant pas avoir lieu par la zone actuelle et du fait de la présence d'espaces boisés classés entre la zone de Menez Saint-Jean et la RD 34, un accès par la route de Nors Vraz est seul envisageable.**

**Je considère que l'augmentation de la circulation sur cette route sera marginale, du fait de la taille de l'implantation envisagée et du nombre d'artisans, nécessairement limité, qui pourront s'y implanter. Cela ne changera pas fondamentalement les conditions d'accès des habitants de ce secteur.**

3.3.4 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- Consommation d'espace

Les secteurs et évolutions concernés par la modification n°1 n'ont pas d'impact sur la consommation de terres et les activités agricoles <sup>10</sup>.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**À l'évidence la surface de la zone 2AU de Menez-Saint-Jean a déjà été soustraite, lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, aux surfaces des zones agricoles ou naturelles. La transformer en 1AU ne fait pas consommer plus de surfaces, règlementairement.**

- Artificialisation des sols

L'évaluation environnementale signale (p 11) que « La modification n°1 du PLU prévoit une ouverture à l'urbanisation à Menez St Jean qui entraîne une artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Son futur aménagement génère des impacts liés à l'imperméabilisation des sols et aux rejets d'eaux pluviales en particulier ».

L'OAP « site 1AU de Menez Saint-Jean prévoit (p11) que : « Le projet urbain s'efforcera de limiter les surfaces imperméabilisées des voiries et espaces de stationnement... »

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**L'artificialisation des sols sur cette zone est inévitable, du fait de la construction de bâtiments. Je souscris totalement aux dispositions prévues dans le règlement de l'OAP concernant les surfaces non couvertes par des bâtiments.**

**Les objectifs de Zéro Artificialisation des sols (ZAN), réaffirmés récemment par le parlement <sup>11</sup>, imposent en effet une prise en compte de ces surfaces.**

**Le règlement de l'OAP aurait pu aller plus loin, en imposant que les surfaces non couvertes par des bâtiments soient obligatoirement perméables.**

10. Pièce N°2 du dossier soumis à EP - Evaluation Environnementale p7

11. loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience et IOI n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (1)



- Eau potable

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme approuvé est applicable.**

- Gestion des eaux usées et des déchets

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme approuvé est applicable.**

- Eaux pluviales

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme approuvé est applicable.**

- Protection des zones humides

L'évaluation environnementale signale que « L'examen des habitats naturels observés sur le périmètre d'étude permet en outre de conclure à l'absence de zone humide sur ce secteur » (p 11).

**Appréciation du commissaire enquêteur : Aucun élément n'est venu contredire cette affirmation au cours de l'enquête publique. Dont acte**

- Enjeux climatiques – Évaluation environnementale

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Je regrette que la MRAe n'ait pas apporté de réponse à ce projet. Pour autant, l'évaluation environnemental, montre que les enjeux environnementaux de ce projet restent modérés voire faibles, ce qui explique sans doute en partie la non réponse de la MRAe.**

**À l'évidence, une évaluation environnementale concernant un projet de cette nature et de cette ampleur ne peut être aussi poussée que pour un PLU complet. L'évaluation environnementale réalisée en 2015 pour le Plan Local d'Urbanisme ne semble pas avoir mis en évidence d'élément rédhibitoire au classement de la zone en zone à urbaniser à long terme. Depuis cette étude, la zone n'a pas changé fondamentalement de nature.**

### 3.4 CLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE 1AUE DE LA ROUTE DE GOUESNAC'H EN ZONE 1AUI ET MODIFICATION DE L'OAP

Aucune observation écrite ne mentionne cette zone. Seule une observation orale a été recueillie par le commissaire enquêteur, de la part d'un riverain de la zone qui craint une augmentation du trafic routier.

*Les Personnes Publiques Associées ne se sont pas exprimées sur cette zone. Seule la préfecture la mentionne lorsqu'elle signale que le reclassement de la zone d'activité de Menez Saint-Jean ne tient pas compte du reclassement partiel de la zone de Gouesnac'h.*

**Appréciation du commissaire enquêteur : Je considère que la surface de 3200 m<sup>2</sup> non utilisée et urbanisable (1AUe) suite à la construction du centre de secours,**

**pourra avantageusement être utilisée dans le cadre défini par le projet en étant classée 1AUi.**

### 3.5 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Aucune observation ne mentionne ces modifications.

*Les Personnes Publiques Associées ne s'expriment pas sur les suppressions d'emplacement réservés.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**La suppression des emplacements réservés N°7 et 10 est justifiée, car l'objet de ces réservations n'existe plus, du fait de la réalisation des opérations prévues sur ces emplacements.**

**La suppression de l'emplacement réservé N°1 est justifiée du fait de la modification de l'accès routier vers le futur pôle sportif. La réservation n'a plus lieu d'être.**

### 3.6 AJUSTEMENT DES ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER REPERTORIES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE LOTISSEMENT DE KERCOLIN

Aucune observation ne mentionne ces modifications envisagées.

*Les Personnes Publiques Associées ne s'expriment pas sur les suppressions d'emplacement réservés.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Je suis favorable à cette proposition, dans la mesure où elle permet de protéger des haies et talus existants, ce qui favorise le maintien de la biodiversité dans cette zone peu construite.**

### 3.7 MODIFICATION DE L'ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (DE 10 À 14M)

Aucune observation ne mentionne cette modification envisagée.

*Les Personnes Publiques Associées ne s'expriment pas sur ce sujet.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Je suis favorable à cette proposition, dans la mesure où une zone prévue pour des activités de tourisme, de loisirs et de sports doit être adaptée aux usages envisagés. À l'évidence une hauteur de 10 m est insuffisante pour certaines activités envisagées (ex : toboggan aquatique).**

### 3.8 MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Aucune observation ne mentionne cette modification envisagée.

*Les Personnes Publiques Associées ne s'expriment pas sur ce sujet.*

**Appréciation du commissaire enquêteur : Les modifications envisagées me semblent justifiées, le zonage 1AUi n'existant pas dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2015.**

#### 4 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En résumé de ce qui précède, je considère que :

- L'information du public, malgré la période estivale a été suffisante, et l'affichage des l'avis d'enquête publique, ainsi que les publications légales permettaient au public d'être correctement informé de la tenue de cette enquête ;
- Le dossier présenté à l'enquête publique était clair et compréhensible par tous ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Menez Saint-Jean est justifiée par le besoin pour les artisans locaux de pouvoir s'implanter au plus près de leur zone d'activité, dans un souci de réduction des coûts de transport et de l'impact environnemental de ces transports ;
- Même si les dispositions réglementaires permettent d'envisager un accès à la zone de Menez Saint-Jean par la parcelle 2034, il est préférable d'envisager un accès mutualisé avec la zone UL contigüe ;
- Un accès à la zone de Menez Saint-Jean par la route de Nors Vraz est indispensable, compte tenu des constructions existantes sur l'actuelle zone d'activité ;
- L'augmentation de la circulation sur la route de Nors Vraz ne sera pas significative. Cela ne changera pas fondamentalement les conditions d'accès des habitants de ce secteur ;
- Transformer une zone 2AU en zone 1AU ne fait pas consommer d'espace agricole ou naturel ;
- L'artificialisation d'une partie de la nouvelle zone est cependant inévitable. Je souscris totalement aux dispositions prévues dans l'OAP correspondante, concernant les surfaces non couvertes par les bâtiments. Le règlement de l'OAP aurait pu aller plus loin, en imposant que les surfaces non couvertes par des bâtiments soient obligatoirement perméables ;
- Les impacts du projet sur l'eau potable, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont déjà pris en compte par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;
- Aucun élément ne permet de contredire l'absence de zone humide sur les surfaces concernées ;
- Les enjeux environnementaux de ce projet sont modérés à faibles ;
- Sur la zone 1AUe de la route de Gouesnarc'h, la surface de 3200 m<sup>2</sup> non utilisée et urbanisable, suite à la construction du centre de secours, pourra avantageusement être utilisée dans le cadre défini par le projet (passage en 1AUi);
- La suppression des emplacements réservés N°7 et 10 est justifiée, car l'objet de ces réservations n'existe plus ;
- La suppression de l'emplacement réservé N°1 est justifiée du fait de la modification de l'accès routier vers le futur pôle sportif ;
- La préservation des haies et talus existants dans le lotissement de Kercolin est justifiée ;

- Une zone prévue pour des activités de tourisme, de loisirs et de sports, doit pouvoir répondre au besoin et être adaptée aux usages en adaptant la hauteur des constructions en fonction de ces besoins. Je suis donc favorable au passage de 10m à 14m ;
- Le zonage 1AU<sub>i</sub> n'existant pas dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2015, il est nécessaire de prévoir une modification du règlement écrit concernant ce zonage.

**Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,**

**j'émet un avis**

**FAVORABLE**

**à la**

**modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Clohars-Fouesnant**

**Cet avis est assorti de deux recommandations :**

- **Envisager, dans l'OAP correspondante, un accès mutualisé de la zone 1AU<sub>i</sub> de Menez Saint-Jean avec la zone UL contigüe ;**
- **Imposer sur cette zone de Menez Saint-Jean que les surfaces non couvertes par des bâtiments soient obligatoirement perméables.**

Patrice ROUAT, commissaire enquêteur

