



Modification n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME

SYNTHESE AVIS DES PPA ET DE LA MRAE ET ELEMENTS DE REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE



| PPA | Synthèse de l'observation | Éléments de réponse du maître d'ouvrage |
|--|---|--|
| Préfet (18/04/2023) | <ul style="list-style-type: none"> - Demande d'ouverture de foncier avec l'habitat apparaissent cohérente avec les besoins affichés - L'OAP « entrée de bourg » permet de disposer des principes d'aménagement pour l'ensemble du secteur et participe à la bonne intégration des nouvelles zones à urbaniser au bourg de Kerlaz - 4 bâtiments agricoles situés à moins de 200 m ou au sein d'un siège agricole déclaré à la PAC 2022 (La Garenne, Keriolet Izella, Kerstrat et Lanevrey) ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination (avis CDPENAF du 30/03/223) - Règlement zone Nt : identifier les bâtiments pour un changement de destination | <ul style="list-style-type: none"> - / - / - Les 4 bâtiments situés à moins de 200 m ou au sein d'un siège agricole déclaré à la PAC 2022 seront supprimés - Il n'y a pas lieu d'identifier ni d'autoriser le changement de destination des bâtiments existants puisque le zonage Nt et le règlement associé spécifient bien l'activité d'hébergement touristique du secteur. Le premier alinéa de l'article Nt2 « <i>les changements de destination.....voisines</i> » sera donc supprimé |
| CDPENAF (30/03/2023) | <ul style="list-style-type: none"> - 4 bâtiments agricoles situés à moins de 200 m ou au sein d'un siège agricole déclaré à la PAC 2022 (La Garenne, Keriolet Izella, Kerstrat et Lanevrey) ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination - Le bâtiment identifié à Tal ar C'Hoat semble déjà à destination d'habitat - Avis favorable pour les deux bâtiments de la Clarté | <ul style="list-style-type: none"> - Les 4 bâtiments situés à moins de 200 m ou au sein d'un siège agricole déclaré à la PAC 2022 seront supprimés - Si le bâtiment est déjà à destination d'habitat il ne sera pas identifié au titre des changements de destination - RAS |
| SCoT Ouest Cornouaille (15/03/2023) | <ul style="list-style-type: none"> - Alerte la commune sur la consommation foncière engendrée par l'ouverture à l'urbanisation du secteur du stade municipal et rappelle les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par la loi Climat et Résilience | <ul style="list-style-type: none"> - L'hypothèse théorique de production de logements à 10 ans par la mobilisation des dents creuses en zones UA et UB, l'aménagement de la zone 1AUH rue de la Baie (promotion privée) et les changements de destination est de 40 logements soit 4 par an. La mobilisation de ces surfaces n'étant pas acquise en l'absence de maîtrise foncière communale, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh lui appartenant et d'en confier l'aménagement à un bailleur social. L'ouverture à l'urbanisation résulte |

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - OAP secteur « stade municipal » fixe un gabarit maximum de R+1+C pour les constructions. Cette mention paraît limitante car elle empêche l'implantation de projets au gabarit supérieur qui pourraient bien s'intégrer dans la morphologie du bourg de Kerlaz - ER n°9 près de l'ancienne boulangerie : souhait que les arbres présents ne soient pas coupés et que la parcelle demeure perméable | <p>d'une réflexion générale sur ce secteur, menée dans un premier temps avec le CAUE puis en concertation avec le paysagiste et l'architecte conseils de l'Etat ainsi que l'ABF, dans la continuité du projet d'aménagement du centre bourg. La zone envisagée pour l'ouverture à l'urbanisation présente une localisation pertinente à proximité immédiate du centre-bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est proposé que le gabarit R+1+C soit un gabarit minimum - La haie d'arbres située en limite ouest de l'ER n°9 est préservée au PLU. L'aire de stationnement étant située dans le périmètre MH, son aménagement nécessitera au préalable un permis d'aménager que sera soumis à l'avis de l'ABF. Afin de limiter le ruissellement, dans le cadre de l'aménagement de l'aire de stationnement les stationnements seront réalisés avec des matériaux perméables et drainants. Au sein de la parcelle, le maintien des arbres présents sera privilégié pour bénéficier de l'ombrage qu'ils pourraient apporter. A noter que pour des raisons de sécurité (arbres menaçant de tomber), certains arbres devront être abattus. |
| Chambre des Métiers et de l'Artisanat | - Avis favorable | - / |
| Chambre de Commerce et d'industrie | - Avis favorable | - / |
| Région Bretagne | <ul style="list-style-type: none"> - Information que le SRADDET Bretagne, approuvé en 2021, va être révisé pour intégrer dans ses objectifs la lutte contre l'artificialisation des sols telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 - La réduction de 50% de la consommation foncière à l'échelle régionale pour la période 2021-2031 doit être déclinée et territorialisée entre les différentes parties du territoire du SRADDET (concertation en cours). Il reviendra ensuite aux SCoT, en tant que documents | - / |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>intégrateurs et projets de territoire de différencier à leur tour les trajectoires de réduction des PLU ou PLUi qui devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 août 2027.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Invite à anticiper et intégrer dès aujourd'hui le changement de modèle prévu par la loi dans l'élaboration ou la révision des PLU. Cette prise en compte volontaire reste non obligatoire jusqu'à la territorialisation mise en œuvre par le SCoT. | |
| Avis conforme MRAe dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas | <ul style="list-style-type: none"> - Soumet la modification n°2 à évaluation environnementale | <ul style="list-style-type: none"> - Par délibération 2023-18 du 4 mai 2023, la commune de Kerlaz a prescrit une évaluation environnementale. Le projet de modification n°2 a fait l'objet d'une concertation préalable en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme. Cette concertation a eu lieu du 15 mai au 15 juin 2023. |
| Avis MRAe/évaluation environnementale | <ul style="list-style-type: none"> - Observations générales sur le dossier : <ul style="list-style-type: none"> ○ La note de présentation du projet devra être mise à disposition du public lors de sa consultation, pour permettre une information complète ○ Le dossier présenté apparaît lacunaire au regard des attendus du code de l'urbanisme (art R151-3) | <ul style="list-style-type: none"> - Le dossier d'enquête publique comprend l'ensemble des éléments nécessaires à la compréhension du projet dont l'évaluation environnementale - L'évaluation environnementale présente l'état initial de l'environnement de la commune. Comme rappelé le diagnostic du PLU de 2015 en constitue une bonne base et a été mis à jour sur un certain nombre de points (les milieux naturels, la ressource en eau, les risques et nuisances, les déchets, le climat et la qualité de l'air). En pages 24 et 25, la compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille et le PLH de Douarnenez Habitat est analysé. - Les incidences probables des différents objets de la modification du PLU ont été analysées. L'évaluation environnementale est proportionnée aux enjeux des objets de la modification. - Les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre des modifications ont été analysées : à titre d'exemple pour compenser la suppression d'une partie d'une haie bocagère au sein de l'OAP, un mail planté sera |

| | | |
|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers<ul style="list-style-type: none">○ Dans un contexte de nécessaire réduction de la consommation foncière, il aurait été pertinent de réinterroger de manière globale les besoins d'extension de l'urbanisation○ Il convient cependant de relever que la zone envisagée pour l'ouverture à l'urbanisation présente une localisation pertinente à proximité immédiate du centre-bourg | <p>réalisé, le frêne et le bosquet de conifères situés à proximité sont préservés, un verger pédagogique sera réalisé en entrée de bourg (parcelle 287) à l'automne 2023, une haie végétale de type champêtre sera plantée à l'interface avec le terrain de foot ainsi qu'une autre en limite nord du lotissement...</p> <p>Pour l'ER9 la haie située à l'interface avec l'espace agricole est protégée et participera donc à l'intégration paysagère de l'aire de stationnement. Le maintien des arbres présents sera recherché pour bénéficier de l'ombrage qu'ils pourraient apporter. A noter que pour des raisons de sécurité (arbres menaçant de tomber), certains arbres devront être abattus.</p> <ul style="list-style-type: none">- L'hypothèse théorique de production de logements à 10 ans par la mobilisation des dents creuses en zones UA et UB, l'aménagement de la zone 1AUH rue de la Baie (promotion privée) et les changements de destination est de 40 logements soit 4 par an. La mobilisation de ces surfaces n'étant pas acquise en l'absence de maîtrise foncière communale, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh lui appartenant et d'en confier l'aménagement à un bailleur social. L'ouverture à l'urbanisation résulte d'une réflexion générale sur ce secteur, menée dans un premier temps avec le CAUE puis en concertation avec le paysagiste et l'architecte conseils de l'Etat ainsi que l'ABF, dans la continuité du projet d'aménagement du centre bourg. La zone envisagée pour l'ouverture à l'urbanisation présente une localisation pertinente à proximité immédiate du centre-bourg <p>Situé entre le bourg et le pôle d'équipements publics ce secteur renforcera la structure urbaine de la commune et créera une offre de logements diversifiés répondant au</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- Maintien de la qualité paysagère : extension de l'ER n°1 et création de l'ER n°9<ul style="list-style-type: none">○ L'Ae recommande d'examiner des scénarios alternatifs pour ces projets de stationnement afin de s'assurer de choisir les localisations les plus pertinentes, sur la base de critères environnementaux, et de préciser les mesures prises pour la protection de l'environnement | <p>parcours résidentiel de la population. L'OAP prévoit une densité minimale de 20 logements à l'hectare et 20% minimum du programme sera réservé à du locatif social (PLSA). Par ailleurs dans un souci de gestion économe de l'espace, un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone est prévu.</p> <p>Au PLU approuvé (2015), un emplacement réservé a été créé en vue de réaliser une aire naturelle de stationnement. Compte tenu de l'évolution du trait de côte et du risque à terme de plus pouvoir utiliser l'aire qui existe le long du littoral, la commune souhaite étendre l'ER n°1 afin de maintenir la capacité d'accueil du site et d'éviter le stationnement anarchique des véhicules sur des espaces naturels plus fragiles. A ce stade la commune n'envisage pas d'aménagement particulier si ce n'est un fauchage. La parcelle sur laquelle porte l'ER1 étant classée en espace remarquable, en application de l'article L.121-24 du code de l'urbanisme l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement devra faire l'objet d'une notice d'impact et ne pourra être autorisé qu'après enquête publique.</p> <p>La parcelle sur laquelle porte l'ER n°9 se situe en entrée de bourg en arrière d'une haie protégée au PLU au titre des éléments du paysage à préserver. Cette haie limitera l'impact paysager de cet espace de stationnement. Son aménagement nécessitera un permis d'aménager qui sera soumis à l'avis de l'ABF. Afin de limiter le ruissellement, les stationnements seront réalisés avec des matériaux perméables et drainants. Au sein de la parcelle, le maintien des arbres présents sera privilégié pour bénéficier de l'ombrage qu'ils pourraient apporter. A noter que pour des raisons de sécurité (arbres menaçant de tomber), certains arbres devront être abattus.</p> |
|--|--|---|