

Contact - MAIRIE DE KERLAZ

De:
Envoyé: lundi 6 novembre 2023 10:37
À: Contact - MAIRIE DE KERLAZ
Objet: Modification n° 2 PLU de Kerlaz

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Bonjour Madame La Maire, Bonjour Ronan

Pour faire suite à l'arrêté n° AR 29-2023, vous trouverez ci-dessous nos nouvelles questions et interrogations

A l'attention de M. Patrick ROUAT ; désigné en qualité de Commissaire enquêteur, par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

1/ Je reviens sur la notion de "En zone Nt sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants pour une vocation d'hébergements touristiques. L'extension mesurée des bâtiments dans la limite d'une utilisation optimale, en continuité du bâti ou à proximité immédiate, sauf raison technique contraire justifiée"

En effet, la notion d'extension mesurée des bâtiments va à l'encontre de la loi littoral auquel est soumise cette parcelle de par sa situation géographique, codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Avec ces prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces proches du rivage, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et marins remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Aucune construction n'est admise dans la bande littoral de cent mètres, la règle d'inconstructibilité dans la bande des cent mètres à compter du rivage s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à l'extension des constructions existantes.

Au-delà des cent mètres, toute nouvelle urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants, et non sous la forme d'hameaux nouveaux même intégrés à l'environnement. Ces agglomérations et villages existants sont des secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. Dans les secteurs déjà urbanisés (sans qu'ils le soient nécessairement significativement) autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Toutefois, ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.

Les dispositions de la loi littoral étant d'une valeur juridique supérieure au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, l'acquéreur déclare avoir été averti que la constructibilité du terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

2 / Nous avons appris la destination du bâtiment désiré par l'Association Championnet qui seront "2 gîtes de groupes de 12 et 14 personnes" Ceci afin de "s'exonérer des normes des ERP (établissement recevant du public)" et qui seront entre autre destinés à des locations pour des "événements familiaux".

Bien que l'arrêté du 16 Juillet 2007 précise que le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP est applicable aux hébergements pouvant accueillir plus de 15 personnes.

Le texte exclut les chambres d'hôtes du fait qu'elles ont une capacité d'accueil maximum de 15 personnes par structure, mais assimile les gîtes et locations remplissant cette condition à des ERP de 5ème catégorie, et ces hébergements sont soumis à une procédure de déclaration et d'autorisation en mairie.

Définition d'un ERP :

L'article R.123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation définit un établissement recevant du public comme « tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel. »

Sont également considérés comme étant des ERP :

- ✓ les locaux collectifs de plus de 50 m² des logements foyers et de l'habitat de loisirs à gestion collective ;
- ✓ les locaux d'hébergement (autre que les hôtels, internats ou colonies de vacances) pouvant accueillir plus de 15 personnes, n'y élisant pas domicile au plus de 7 mineurs ;
- ✓ les locaux ayant pour vocation à l'héberger des personnes âgées présentant des difficultés d'autonomie ou des personnes handicapées, si l'effectif est supérieur à 6 personnes.

Or ici la SDIS appliquera la réglementation des ERP en tenant compte de la capacité totale des locations, du fait qu'elles sont situées dans un même corps de bâtiment (même adresse) puisqu'ici il y aurait 26 occupants ; le site sera donc classé en ERP.

[Lien vers article du Monde Incendie Gîte de Groupe en Alsace 2023](#)

3/ La création du STECAL Nt de « Maner en Aod », au sein d'un espace proche du rivage (loi littoral en vigueur) et d'un espace naturel remarquable (Ns), avec la volonté d'accueillir du public va entraîner des incidences notables sur cet environnement sensible, aussi bien des nuisances pour les riverains que nuisances pour l'environnement actuellement déjà fragilisé.

Nous vous remercions de la bonne prise en compte de ces remarques.

Bien cordialement.

M et Mme Le Gall