

Cette association, que j'ai contactée par téléphone, m'a confirmé qu'il n'était nullement dans ses intentions de vendre le site, dénommé historiquement « Ker Trez Malouen », et qui était à l'origine de la naissance de l'association. Cependant, son directeur m'a informé qu'en l'état actuel, du fait des exigences particulières requises en matière d'établissement recevant du public (ERP), il n'était plus possible d'organiser le même type d'activités que précédemment. C'est pour cela que la création de gites séparés était envisagée.

Le maître d'ouvrage confirme que cette modification d'activité (location gites de groupes...) justifie un changement de zonage.²¹

L'OBS E4 signale que ce changement d'activité nécessitera quand même un classement en ERP de 5ème catégorie.

Les observations E1 et E3 mentionnent leur crainte de voir ce bâtiment remarquable transformé en squat si aucune activité n'y est organisée.

*Les services de l'État soulignent que le règlement écrit prévoit que « En zone Nt sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants pour une vocation d'hébergements touristiques ».*²²

*Ils signalent qu'en l'état, aucun changement de destination n'a été formulé, et que « si un changement de destination s'avère nécessaire, les bâtiments devront obligatoirement être identifiés au PLU ».*²³

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il ne m'appartient pas de me prononcer sur les règles de sécurité qui s'appliqueront aux futurs gites en matière d'ERP.

Il semblerait cependant que, si les gites projetés sont totalement isolés l'un par rapport à l'autre (au niveau de la protection incendie), la réglementation soit moins contraignante que pour un hébergement collectif.

Les gites entrent bien dans la catégorie d'hébergement touristique prévue pour le nouveau zonage Nt.

Le risque de voir ces bâtiments remarquables dégradés ou occupés de manière illégale n'est pas négligeable.

L'ensemble de ces considérations justifient le changement de zonage projeté.

J'y suis favorable.

- Règlement écrit de la zone Nt

Le règlement écrit de la zone Nt, tel que présenté à l'enquête publique, prévoit d'autoriser une « extension mesurée des bâtiments dans la limite d'une utilisation optimale, en continuité du bâti ou à proximité immédiate ».

Plusieurs observations s'interrogent sur les capacités d'extension prévues dans le règlement écrit de cette zone (E1, E2, E3, E4 et E7), estimant que les dispositions prévues sont floues.

²¹. Rapport d'enquête - Pièce Jointe N°3 - Mémoire en réponse p2/8

²². Pièce B - page 16

²³. Pièce D - page 4/27

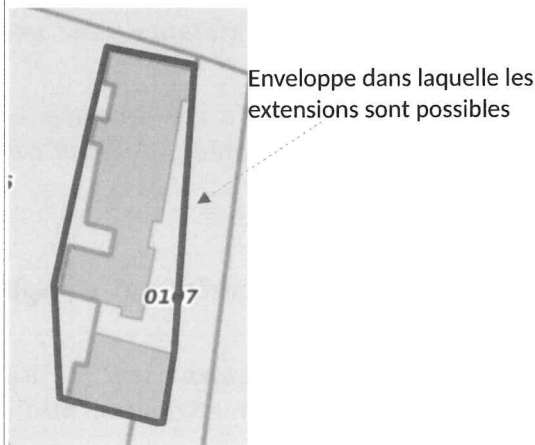
Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, précise que « La jurisprudence qualifie d'extension mesurée une extension d'environ 30 % de l'emprise du bâtiment existant. L'extension mesurée pourra être précisée dans le règlement écrit. Autoriser l'extension du bâtiment a pour but de permettre la réalisation d'un bâtiment de liaison entre les 2 bâtiments existants ».

Les Personnes Publiques Associées ne se prononcent pas sur ce point.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est effectivement important de quantifier les extensions autorisées dans cette zone sensible, comme cela est fait dans les autres zones N du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Une façon de rassurer pourrait consister à n'autoriser que les extensions comprises dans l'enveloppe globale constituée par les limites des bâtiments, comme schématisé ci-dessous.



Les autres dispositions prévues sont de nature à préserver l'identité du site tout en permettant de l'adapter aux nouveaux usages (préservation du bâti ancien, intégration dans le site).

Je recommande de quantifier les extensions autorisées et d'ajouter une condition d'intégration à l'intérieur de l'enveloppe constituée par les bâtiments.

3.5 OBJET 2 : MODIFICATION DU ZONAGE DE LA CLARTÉ (DE NE EN A AVEC IDENTIFICATION DE BÂTIMENTS D'INTÉRÊT POUVANT CHANGER DE DESTINATION)

Afin d'éviter que le site de l'ancien IME ne devienne une friche, la commune de Kerlaz souhaite permettre le changement de destination des bâtiments désaffectés présentant un certain intérêt architectural, afin d'y créer des logements. Le zonage Ne n'ayant plus d'utilité, est supprimé, au profit de la zone A.

Le rapport de présentation justifie le changement de zonage de ce site par le fait qu'aujourd'hui le site de La Clarté n'a plus sa vocation d'hébergement collectif.

L'évaluation environnementale souligne que « L'impact de cette modification sur l'environnement est jugée positive dans le sens où le changement de destination de ces deux bâtiments permettra la création de logements sans consommation foncière

et va dans le sens de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) puisqu'il s'agit de réutiliser des bâtiments existants ». ²⁴

L'OBS C3 craint que l'arrivée de nouveaux habitants à proximité immédiate de sa ferme, ne vienne apporter des troubles à son exploitation ou à ses animaux. Il demande de prévoir sur les limites entre La Clarté et sa propriété, une clôture ou un mur (2m) pour protéger cette dernière (ses champs cultivés, ses vaches, son matériel agricole, ses chemins) des visites des futurs habitants.

Le maître d'ouvrage répond à cette observation dans son mémoire en réponse au pv de synthèse : « Le changement de destination des bâtiments de la Clarté n'aura a priori pas d'impact sur l'exploitation agricole située à proximité. Les conditions d'accès à la ferme et d'exploitation du secteur n'étant pas remis en cause. La trame bocagère autour des bâtiments de la Clarté est protégée au titre des éléments du paysage à préserver».

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) – Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), émet un avis favorable pour un changement de destination en logement des deux anciens bâtiments de l'IME de La Clarté.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'intérêt architectural de ce bâtiment est indéniable. Sa vocation première n'étant plus d'actualité, il est nécessaire de préserver ce bâti remarquable. La constitution de logements me semble être une bonne solution.

J'y suis favorable.

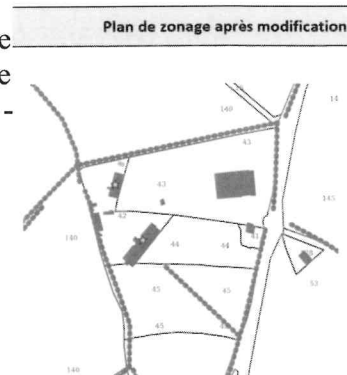
Je comprends par ailleurs l'inquiétude de l'agriculteur vis à vis de ces futurs logements tout proches.

Je recommande qu'il soit imposé au futur aménageur une clôture entre le site de la Clarté et la propriété voisine (à l'Ouest) afin de préserver cette exploitation des visiteurs.

L'OBS C3 signale par ailleurs que le tracé du talus entre les deux propriétés apparaît du côté de La Clarté sur le graphique joint au projet alors qu'il en est l'unique propriétaire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette erreur graphique devra être corrigée dans le projet de modification final du PLU, afin de positionner ce talus de l'autre côté de la limite de propriété.



²⁴. Pièce C - page 19/26

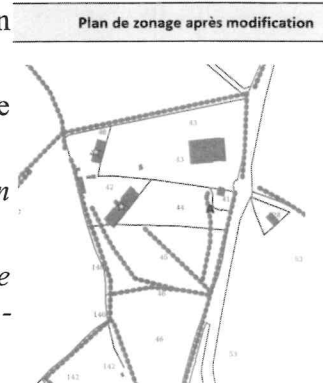
3.6 OBJET 3 : COMPLÉTER LA PROTECTION DE LINÉAIRES ARBORÉS DU PARC DE LA CLARTÉ PAR INSCRIPTION AU TITRE DES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PRÉSERVER

« La commune de Kerlaz souhaite étendre cette protection aux arbres d'intérêt situés au sud et à l'Est du parc. ».²⁵

Aucune observation ne mentionne cet élément du projet de modification.

Les Personnes Publiques Associées ne s'expriment pas non plus sur ce point précis.

La MRAe mentionne dans son avis délibéré, la sensibilité de Kerlaz, vis à vis du maintien de la qualité paysagère, en raison de son caractère littoral .



Appréciation du commissaire enquêteur :

La protection supplémentaire de ces arbres ne peut qu'être positive pour la biodiversité, comme pour la propriété voisine.

J'y suis favorable.

3.7 OBJET 4 : IDENTIFICATION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT POUR PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le projet présenté à l'enquête publique identifie 6 nouveaux bâtiments, par rapport à ceux identifiés en 2015 dans le PLU approuvé, qui présentent un intérêt pour la commune dans la préservation du patrimoine.²⁶

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), dans son avis²⁷, souligne que le bâtiment situé à Tal ar C'Hoat semble déjà à usage d'habitation. Par ailleurs, les bâtiments identifiés à la Garenne, Kerioret Izella, Kerstra et Lanevry, sont situés à proximité (moins de 200 m) ou au sein d'un siège d'exploitation. Compte tenu de cette distance inférieure à la distance minimale de 200m, elle émet un avis défavorable pour ces bâtiments.

Les services de l'État, demande la prise en compte de cet avis de la CDPENAF.²⁸

Dans sa synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et éléments de réponse du maître d'ouvrage, ce dernier indique que « les 4 bâtiments situés à moins de 200 m ou au sein d'un siège agricole déclaré à la PAC 2022 seront supprimés. » Pour Tal ar C'Hoat, « si le bâtiment est déjà à destination d'habitat il ne sera pas identifié au titre des changements de destination ».²⁹

Plusieurs observations contestent cet avis (C4, C3, R2, E6, R3).

²⁵. Pièce B – page 23

²⁶. Pièce B – page 24 à 30

²⁷. Pièce D – page 6/27

²⁸. Pièce D – page 3/27

²⁹. Pièce E – page 2/6

L'OBS C4 signale que l'élevage porcin situé à moins de 100m a arrêté définitivement son activité en 2020 (Keriolet Izella).

Les OBS E6, et R2 soutenues par C3, signalent que le bâtiment identifié à La Garenne se situe à plus de 200m du bâtiment d'élevage le plus proche, alors que les bâtiments de la Clarté, qui ont obtenu un avis favorable de cette même CDPENAF, sont situés à moins de 200M. Il soulignent par ailleurs que cette règle des 200m ne correspond pas aux distances définies dans le règlement sanitaire départemental, et que la commune n'est en aucune manière tenue de suivre l'avis de la commission, qui de toutes façons, devra se prononcer individuellement pour chaque cas.

L'OBS R3 signale qu'un bâtiment agricole (ancienne stabul) à proximité de Lanevry sert déjà d'habitation et demande l'étoilage du bâtiment prévu à Lanevry.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique que « maintenir l'identification de ces bâtiments au PLU, n'assurera pas a priori un avis favorable de la CDPENAF au titre du projet d'autant qu'elle a déjà donné un avis défavorable au titre de la présente modification du PLU. Douarnenez Communauté va s'engager dans l'élaboration de son PLUi et à ce titre les changements de destination seront mis à jour et réinterrogés sur l'ensemble des Communes du territoire de Douarnenez Communauté. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les critères retenus par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sont rappelés dans l'avis de la commission.

Cet avis mentionne l'absence de périmètre sanitaire (100m des bâtiments d'élevage), et quelques lignes plus loin la nécessité d'une distance de 200m des bâtiments servant à la production agricole, ce qui semble contradictoire.

Par ailleurs, il semblerait, que le principal critère ayant servi à donner un avis défavorable (moins de 200m d'un bâtiment d'élevage en exploitation) ne puisse pas être retenu pour certains bâtiments (La Garenne : bâtiment situé à 207m, Keriolet Izella : cessation d'activité depuis 2020).

Si c'est ce critère des 200m qui a prévalu pour la Garenne, il n'est pas compréhensible que ce même critère ne soit pas contraignant pour La Clarté (situé à 150m).

En conséquence, compte tenu du fait que l'avis de la CDPENAF n'est pas contraignant pour l'élaboration ou la modification du PLU, sachant que chaque projet de changement de destination est soumis à un avis individuel de cette commission, sachant de plus que le bâtiment identifié à la Garenne a déjà été habité par le passé (Obs R2), je recommande fortement de conserver pour ces deux bâtiments (La Garenne et Keriolet Izella) la possibilité de changement de destination, et donc la pastille étoilée sur cette modification de PLU.

La CDPENAF statuera individuellement lorsque les propriétaires soumettront leur dossier.

3.8 OBJET 5 : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

Le rapport de présentation souligne que « la plage de Trezmalaouen est très fréquentée en période estivale. » « le stationnement se poursuit de manière anarchique sur les bas-côtés de la voie communale rendant difficile l'accès des secours » . « Afin de résorber ces problèmes, la commune a inscrit un emplacement réservé au PLU de 2015 ayant pour destination la réalisation d'une aire naturelle de stationnement (ER n°1) ». « La pérennité de l'aire naturelle de stationnement existante le long de la plage n'étant pas assurée en raison du recul du trait de côte, la commune souhaite étendre l'emplacement réservé n°1 inscrit au PLU de 2015 à la totalité de la parcelle 12 ».

Plusieurs observations contestent ce projet (E1, E3, E5, E7, E8, E9). Ils confirment que la plage de Trezmalaouen est très fréquentée en période estivale, mais que cette période de suractivité est tout de même limitée dans le temps. Certains comprennent la nécessité de déplacer le parking existant (E8), d'autres estiment que même en le déplaçant, le projet ne permet pas de comprendre comment l'accès au parking existant sera interdit (E9, E5). La plupart des observations s'interrogent sur la nécessité d'augmenter la surface du parking envisagé sur l'ER N°1.

L'avis de la MRAe met en lumière des préoccupations spécifiques concernant l'extension de cet emplacement réservé. « Il convient d'évaluer réellement les incidences environnementales de cette extension de l'emplacement réservé, en se projetant sur les effets des aménagements qu'elle prévoit, et de définir, en cas d'effets notables, des mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation ».

De plus, « 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 qui seront prises pour la protection de l'environnement.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage signale qu'à ce jour la Commune ne peut pas se prononcer sur les aménagements qu'elle serait susceptible de faire sachant qu'elle n'a pas la maîtrise foncière. Par ailleurs, seuls des aménagements légers peuvent y être réalisés compte tenu de son emplacement dans l'Espace Proche du Rivage. Par ailleurs, l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement devra faire l'objet d'une notice d'impact et ne pourra être réalisée qu'après enquête publique. Un aménagement d'une aire de pique-nique est prévu sur le parking « sauvage » par le Conseil départemental, propriétaire du site. Ainsi, l'aménagement de l'aire naturelle de stationnement permettra de limiter le stationnement sauvage du lieu.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je comprends que la fréquentation importante de la plage de Trezmalaouen à certaines périodes de l'année, puisse poser des problèmes et que l'aménagement d'une autre aire de stationnement soit envisagée pour remplacer le stationnement anarchique actuel. C'est ce qui est déjà envisagé au PLU approuvé sur l'emplacement réservé N°1.

Je comprends également que l'aménagement d'une aire de pique nique sur l'emplacement actuel permettra d'en limiter l'accès aux véhicules, une fois le nouvel emplacement réalisé.

Conclusions motivées et Avis

Enquête N°E23000067/35

modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Kerlaz

page 16/20

La surface actuellement prévue pour l'ER N°1 est de 3800 m², ce qui pourrait permettre de réaliser environ 300 places de parking. Une surface de 5860 m² permettrait d'accueillir plus de 450 véhicules.

À ce stade, aucun élément quantitatif ne vient étayer le besoin d'agrandissement de la surface du parking projeté sur le nouvel emplacement.

Je considère, comme plusieurs OBS et comme l'Ae, que l'augmentation du nombre de places de parking risque d'avoir un impact non négligeable sur le nombre de visiteurs et par voie de conséquence sur l'environnement.

Si l'on considère de plus qu'une enquête publique devrait de toutes façons être réalisée pour l'aménagement de la nouvelle aire naturelle de stationnement, je ne suis pas favorable à l'agrandissement de la surface de l'emplacement réservé N°1.

3.9 OBJET 5 : CRÉATION D'UN NOUVEL EMPLACEMENT RÉSERVÉ (N°9) AU BOURG

Le réaménagement de l'ancienne boulangerie, avec la création de commerces et de logements, conduisent la commune à prévoir un emplacement réservé à vocation de stationnements sur une emprise de 1000 m².³⁰

Le SCOT Ouest Bretagne dans son avis, demande que que les arbres présents ne soient pas coupés et que la parcelle demeure perméable.

Le maître d'ouvrage répond que les arbres seront maintenus dans la mesure où ils ne sont pas dangereux, et que l'aire de stationnement sera réalisée avec des matériaux perméables et drainants. Cette aire de stationnement fera l'objet d'un permis d'aménager soumis à l'ABF.³¹

La MR Ae suggère de réaliser des simulations pour appréhender l'aspect probable de la future entrée de bourg, cet aménagement présentant également un enjeu de qualification paysagère.³² Il serait pertinent de réfléchir aux options alternatives possibles pour ce stationnement.

Le maître d'ouvrage indique par ailleurs que cette aire de stationnement sera située à l'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.³³

L'OBS R1 propose l'étude d'un accès commun au futur parking, permettant de désenclaver sa parcelle.

Le maître d'ouvrage prend acte de cette proposition.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'ancienne boulangerie accueillera à terme 5 logements et un commerce.

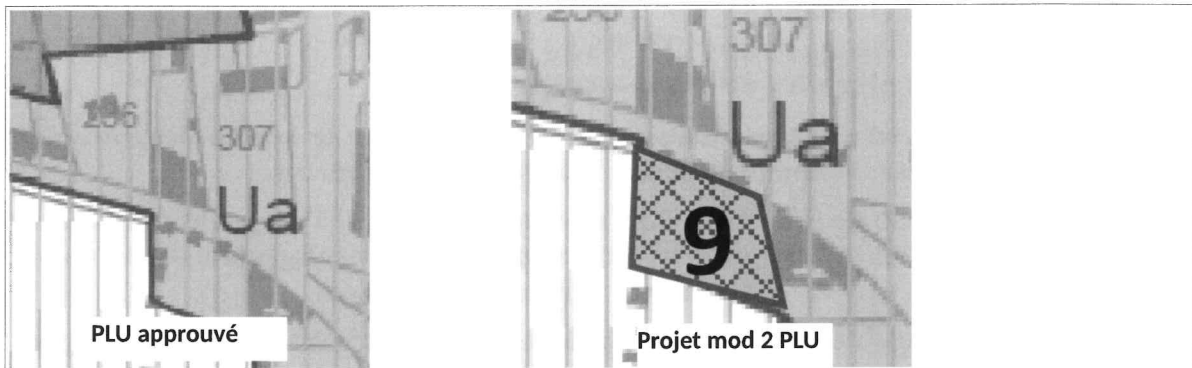
La parcelle concernée par l'ER N°9 se situe dans une zone classée Ua au Plan Local d'Urbanisme approuvé.

³⁰. Pièce B – page 31

³¹. Pièce E – page 3/6

³². Avis délibéré – Pièce D – page 25/27

³³. Pièce E – page 6/6



Même si le positionnement des prochains nouveaux logements favorise à l'intérieur de Kerlaz les mobilités douces, il est illusoire de penser que les nouveaux habitants ne disposeront pas tout de même de véhicules pour leurs déplacements. La création de places de parking à proximité immédiate de leur logement est indispensable.

Le maintien des haies et arbres permettra à cette aire de stationnement de conserver de l'ombre, et contribuera effectivement au maintien de la qualité paysagère du bourg.

Je suis favorable à cet aménagement.

4 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En résumé de ce qui précède, je considère que :

- Le public a pu exprimer toutes les observations qu'il souhaitait, à l'oral ou par écrit, dans un climat serein ;
- L'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation ;
- Le dossier présenté à l'enquête public était clair et compréhensible ;
- Je suis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh dénommée « Stade Municipal », à la modification de l'OAP et au changement de nom de cette OAP en OAP « Entrée Est du Bourg » ;
- Je recommande fortement de préciser les critères retenus pour le phasage des opérations dans l'OAP « Entrée Est du bourg » : à quel moment la phase B pourra-t-elle commencer (critères quantitatifs) ;
- Pour cette OAP, et afin d'éviter toute confusion, il convient de mettre l'ensemble du projet en cohérence en prévoyant bien partout une densité minimale de 20 logements par hectare ;
- Je recommande que le règlement de cette OAP impose que les surfaces non couvertes par des bâtiments soient obligatoirement perméables, pour toute l'OAP et pas seulement pour la limite Sud de la zone ;
- Le projet de cette OAP ne me semble pas présenter de risques vis à vis de l'alimentation en eau potable de la nouvelle zone, ni sur le captage d'eau lui-même ;

- Les capacités de la station d'épuration sont largement suffisantes pour absorber le traitement des eaux usées des nouveaux habitants prévus dans l'OAP;
- Par ailleurs, la gestion des déchets, confiée à Douarnenez Communauté, ne pose pas de difficultés ;
- Je considère que les zones humides ne sont pas mises en danger par le projet d'urbanisation de l'OAP ;
- 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 ;
- À l'évidence, l'insertion paysagère des constructions liées à cette OAP est une préoccupation des porteurs de ce projet ;
- Je suis favorable au changement de zonage de Ne en Nt pour le site de Maner An Aod ;
- Je recommande de quantifier les extensions autorisées dans cette zone Nt et d'ajouter une condition d'intégration à l'intérieur de l'enveloppe constituée par les bâtiments ;
- Je suis favorable au changement de zonage du site de La Clarté et à l'identification des bâtiments prévus pour un changement de destination ;
- Je recommande qu'il soit imposé au futur aménageur une clôture entre le site de la Clarté et la propriété voisine (à l'Ouest) afin de préserver cette exploitation des visiteurs ;
- L'erreur graphique de positionnement de la haie à l'ouest doit être corrigée ;
- Je suis favorable à l'augmentation de la protection de linéaires arborés du parc de la Clarté ;
- Je recommande fortement de maintenir la possibilité de changement de destination pour les bâtiments prévus à la Garenne et à Kerioret Izella ;
 - Je suis défavorable à l'augmentation de la surface de l'emplacement réservé N°1 ;
- Je suis favorable à la création de l'emplacement réservé N°9.

Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,

j'émet un avis

FAVORABLE

à la

**modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Kerlaz**

Cet avis est assorti d'une réserve et de cinq recommandations:

Réserve N°1 : Je suis défavorable à l'augmentation de la surface de l'emplacement réservé N°1. Je demande d'enlever cet élément du projet de modification.

Recommandation N°1:

Je recommande fortement de préciser les critères retenus pour le phasage des opérations dans l'OAP « Entrée Est du bourg » : à quel moment la phase B pourra-t'elle commencer (critères quantitatifs).

Recommandation N°2:

Je recommande que le règlement de cette OAP impose que les surfaces non couvertes par des bâtiments soient obligatoirement perméables, pour toute l'OAP et pas seulement pour la limite Sud de la zone.

Recommandation N°3:

Je recommande de quantifier les extensions autorisées dans la zone Nt et d'ajouter une condition d'intégration à l'intérieur de l'enveloppe constituée par les bâtiments.

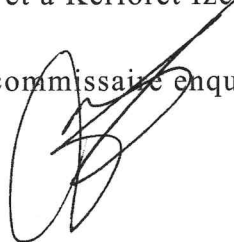
Recommandation N°4:

Je recommande qu'il soit imposé au futur aménageur une clôture entre le site de la Clarté et la propriété voisine (à l'Ouest) afin de préserver cette exploitation agricole des visiteurs ;

Recommandation N°5:

Je recommande fortement de maintenir la possibilité de changement de destination pour les bâtiments prévus à la Garenne et à Keriolet Izella ;

Patrice ROUAT, commissaire enquêteur



Conclusions motivées et Avis

Enquête N°E23000067/35

modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Kerlaz

page 20/20