

Douarnenez Communauté

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A:

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

Enquête N°E23000067/35

10 octobre 2023 - 10 novembre 2023

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

date de remise : vendredi 17 novembre 2023

Remis à Douarnenez Communauté

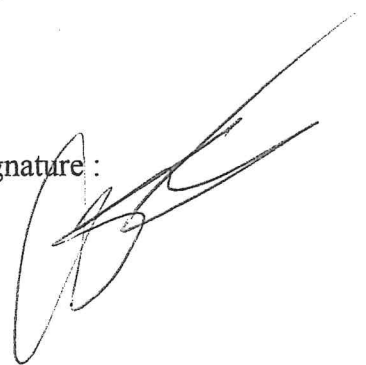
, représentée par :

.....

signature :

Le commissaire enquêteur : Mr Patrice Rouat

signature :



PV de synthèse

Enquête N°E23000067/35

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

1. RAPPEL DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

À la demande de Douarnenez Communauté, il a été procédé à une enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Kerlaz.

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été pris le 22 septembre 2023 par madame Jocelyn Poitevin, présidente de Douarnenez Communauté.

Cette enquête s'est déroulée du mardi 10 octobre 2023 à 09h00 au vendredi 10 novembre 2023 à 12h00 inclus dans les conditions définies par l'arrêté du 22 septembre.

Le dossier complet ainsi qu'un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs à la mairie de Kerlaz.

Par ailleurs, le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Kerlaz (www.kerlaz.bzh), sur celui de Douarnenez Communauté (www.douarnenez-communauté.fr) ainsi que sur un poste informatique dédié à la mairie.

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie durant 4 demi-journées:

Mardi 10 octobre 2023	9h - 11h30	Mairie de Kerlaz
Jeudi 19 octobre 2023	14h - 16h30	Mairie de Kerlaz
samedi 28 octobre 2023	9h - 11h30	Mairie de Kerlaz
vendredi 10 novembre 2023	9h - 11h30	Mairie de Kerlaz

Au cours de ces permanences, vingt huit personnes se sont présentées (28).

Trois observations (3) ont été enregistrées sur le registre d'enquête (R1 à R3), quatre observations (4) ont été faite par courrier transmis ou remis en main propre au commissaire enquêteur au cours d'une permanence à la mairie de Kerlaz (C1 à C4) et neuf courriels (9) ont été reçus sur l'adresse électronique dédiée et transmis au commissaire enquêteur (E1 à E9).

L'objet du procès-verbal de synthèse, établi dans les conditions de l'art.R123-18 du code de l'environnement, est de communiquer au porteur du projet, plan ou programme, lors d'une rencontre dans les huit jours suivant la réception du registre d'enquête et des documents joints, la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête, afin de lui permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête. Le code de l'environnement prévoit une réponse du maître d'ouvrage dans les quinze jours.

Le dossier complet, ainsi que le registre d'enquête ayant été transmis au commissaire enquêteur dès la clôture de l'enquête, le vendredi 10 novembre 2023, la date de remise du procès-verbal a été fixée au vendredi 17 novembre 2023. Pour des raisons pratiques, le document a été remis par email le 17 novembre 2023 et je me suis rendu à la mairie de Kerlaz, le lundi 20 novembre 2023 afin de le commenter.

2. OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. OBSERVATIONS ORALES

Au cours de mes quatre permanences, seule une personne s'est exprimée au sujet du projet d'ouverture à l'urbanisation la zone 2AUh dénommée « Stade Municipal », exprimant le souhait que soit bien pris en compte la nécessité de conserver le maximum de surfaces perméables à la pluie.

Par ailleurs, plusieurs observations orales m'ont été faites concernant l'incompréhension face à l'avis défavorable de la CDPENAF pour les changements de destination des bâtiments autres que la Clarté, proposés dans le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet concernant la modification de zonage de Maner An Aod suscite de nombreuses interrogations et demandes de clarification quand à ce qui serait autorisé ou non dans cette zone, et sur l'impact éventuel des nouvelles activités d'hébergement touristique sur l'environnement (nouvelles constructions, extensions) et le voisinage (fréquentation, voirie).

L'augmentation de surface de l'emplacement réservé N°1 suscite par ailleurs beaucoup de réserves et d'incompréhension, de la part des personnes qui souhaitent voir préservé le caractère naturel de la plage de Trezmalaouen. Ceux-ci soulignent que les nuisances actuelles provoquées par les visiteurs en camping car et en vans sont très concentrées dans le temps, et l'augmentation des capacités de parking va attirer encore plus de visiteurs et provoquer des nuisances supplémentaires pour le voisinage de ce parking.

2.2. RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS ÉCRITES

Le présent paragraphe est un résumé des observations¹, classées en :

- **R**+numéro pour les observations inscrites sur les **Registres**,
- **E**+numéro pour celles transmises par **Email** et
- **C**+numéro pour les **Courriers** postaux.

OBS C1 : Observation de monsieur et madame Noyon Robert

Demande d'harmonisation du Classement des Terrains des lieux-dits Parc Land (A) et Kernaer (UH), en tenant compte de la situation particulière de Parc Land par rapport au bourg.

- Renouvellement de demandes (2014 et 2019) de reclassement des terrains ZD 219 et ZD 331 à Parc Land (9000 m²) en zone constructible, car ils disposent de toutes les servitudes d'utilité publique et sont en continuité immédiate du bourg.
- Proposition d'utilisation du terrain ZD 331 (7500 m²) pour l'installation d'une habitation et d'une zone de services pour répondre aux besoins futurs de logements. Ce terrain pourrait répondre aux besoins de logements futurs, et sa partie basse jouxte une zone existante de biscuiterie et d'entreprise de travaux publics.

Suggestion d'une extension des limites de l'axe routier jusqu'au lieu-dit Kemaer pour améliorer la sécurité, en particulier à l'approche du carrefour giratoire Keranna.

¹ Les originaux des observations sont fournis au maître d'ouvrage, au fil de l'eau en cours d'enquête ainsi qu'avec le rapport d'enquête (Registre, Emails et Courriers)

Appel à l'application de la limitation de vitesse à l'approche des giratoires conformément aux textes en vigueur, car la sortie du quartier de Parc Land est jugée dangereuse en raison du manque de visibilité des véhicules.

OBS C2 : Observation de monsieur et madame Le Mat

Demande de changement de zonage de la parcelle ZD 219, terrain constructible par le passé, situé en zone urbanisée et disposant de toutes les servitudes, y compris le tout à l'égout.

PJ1 : Extrait cadastral

OBS C3 : Observation de monsieur Sébastien Quefélec

Le requérant évoque ses préoccupations en tant qu'exploitant agricole, au sujet du changement de destination des bâtiments de La Clarté, situés à proximité de son exploitation de vaches laitières et de cultures. Ce projet va apporter potentiellement de nombreux propriétaires ou locataires.

Le talus entre La Clarté et ses champs lui appartient, contrairement à ce qui est présenté dans le projet. Il le maintiendra tel quel en place.

Il est nécessaire 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. Son chemin d'exploitation doit rester privé à usage de ses bêtes, sans incursion des animaux domestiques qui devront être tenus éloignés du troupeau, car leurs excréments peuvent être porteurs d'une maladie pour les vaches.

Il demande le respect de son travail en tant qu'exploitant agricole. Les futurs habitants doivent être informés des contraintes de la ruralité et de la proximité avec son exploitation : nuisances sonores et olfactives, mouches.

Une mention positive est faite en faveur du changement de destination du bâtiment de La Garenne (Le Mat), sans objection de la part de l'exploitant.

OBS C4 : Observation de monsieur et madame Jean-Michel et Marie Louise Jaïn

Le requérant conteste le refus du changement de destination d'un bâtiment à Kérioret-lzella par la CDPENAF, soulignant son importance historique pour son exploitation agricole et plaidant en faveur de sa reconversion. Situé à moins de 100 m d'un ancien élevage porcin arrêté définitivement en 2020, il n'y a plus aucune contrainte à ce changement de destination.

Il mentionne également d'autres demandes de révision du PLU qui n'ont pas été acceptées, telles que le reclassement d'une ancienne porcherie et d'un lot de terre. Le courrier souligne les contraintes imposées aux anciens agriculteurs, notamment la priorité à l'agriculture et l'interdiction d'artificialisation des terres, et dénonce les paradoxes dans le traitement des demandes de reconversion.

Il insiste sur la nécessité d'une approche plus souple dans les décisions administratives, prenant en compte chaque projet de manière individuelle plutôt que de suivre des règles rigides. En faisant référence à la révision en cours du PLU, il appelle à une écoute plus attentive des agriculteurs et anciens agriculteurs, permettant une réorientation de leurs biens en fonction des évolutions de l'agriculture, tout en reconnaissant les nombreuses contraintes pour l'installation de nouvelles exploitations.

OBS E1 : Observation de monsieur et madame Le Gall

Les requérants indiquent que 2 éléments du projet ont un impact sur la côte et la plage de Trezmalaouen, le Classement du site de Maner en aod en zone Nt et la modification de l'Emplacement Réserve N°1.

Ils appellent à peser l'incitation au tourisme de masse sur la côte de Trezmalaouen, un site quasi sauvage déjà altéré par les algues vertes, afin de préserver l'identité et la naturalité du site.

Ils s'interrogent sur le Classement du site de Maner en aod en zone Nt à vocation d'hébergements touristiques :

- Qui est à l'initiative du Projet? Est-ce un promoteur immobilier ?
- Quelles parcelles sont concernées, la zone Na étant à cheval sur les parcelles ZZ 106 et/ou ZZ 107 et ZZ 156 ?
- Comment autoriser des « extensions mesurées » des bâtiments dans cette zone, alors que des communes voisines ont ordonné récemment l'arrêt de certaines constructions pour des raisons écologiques?
- Projet Hébergements Touristiques : Quel est le véritable projet derrière cette appellation ? Combien de logements ? Quelle densité de population ?
- Quelles mesures sont prévues pour éviter les nuisances sonores, lumineuses et pour préserver les activités agricoles voisines ?
- Où est prévu le nouvel accès ? Sa dimension maximale ? La voirie actuelle peut-elle supporter l'augmentation du trafic ?
- Quelle est la hauteur maximale des bâtiments prévue, 10m ou la hauteur des bâtiments jouxtant ?
- Combien de places de stationnement seront autorisées ? Quel impact sur l'environnement (artificialisation des sols, véhicules, déchets, érosion des sols, faune)?
- Est-il prévu, avant autorisation d'exploiter, une étude d'impacts sur la faune, la flore, le voisinage, les activités agricoles et maritimes ? Par qui ?

Concernant la modification de l'Emplacement Réserve N°1, quelle densité de véhicules est prévue au mètre carré et quels types de véhicules seront autorisés ? Est-ce judicieux sur un bassin versant ?

Est-il prévu un terrassement et quelle sera l'impact sur l'artificialisation des sols, les nuisances dues aux véhicules, les déchets, l'érosion des sols, la faune? Un dénombrement des espèces aura-t'il lieu ? Comment s'assurer que l'aire de stationnement ne devienne pas une zone de camping sauvage ? Quelles règles seront appliquées ? Est-il prévu une zone pour limiter les camping cars ?

Des haies seront-elles installées pour prévenir des nuisances visuelles et préserver l'esthétique de la côte ? Un affichage des règles de bonne utilisation, contraventions incluses est-il prévu (liste incluse) ?

Qui sera en charge de la surveillance du site : gardiennage ou rondes de gendarmerie ?

Une barrière de filtration avec gratuité limitée pour financer l'entretien et éviter les squatteurs est-elle envisagée ?

OBS E2 : Observation de monsieur et madame Lamour

Les requérants s'interrogent sur l'initiateur du projet de classement du site de Maner an aod en zone NT à vocation d'hébergement touristique et le nombre de bâtiments prévus dans l'extension. Quelles parcelles sont concernées par cette extension ?

Ils s'interrogent sur l'autorisation d'augmentation de la surface, en contradiction avec la Loi Littoral visant à protéger les côtes., sur la signification exacte d'"Hébergements Touristiques" (club de vacances, hôtel, salle de réceptions, etc.), sur la pertinence de l'emplacement pour ce projet, la préservation de la végétation existante, notamment les cyprès, sapins, etc., pour maintenir le paysage actuel.

Par ailleurs, la gestion de l'accès, en utilisant la voirie actuelle ou en créant une nouvelle entrée interroge.

Une étude d'impacts, notamment sur la faune, la flore, le voisinage et les terrains agricoles est elle prévue ?

Il lancent un appel à la protection renforcée de la plage de Trezmalaouen en tant que site remarquable, soulignant sa nature sauvage, paisible, et la richesse de sa faune.

Ils demandent l'organisation d'une réunion communale pour présenter le projet aux habitants de Kerlaz et aux voisins, considérant l'ampleur du projet.

OBS E3 : Observation de monsieur Guillaume Friat

L'intervenant partage ses préoccupations et pose des questions concernant deux sites spécifiques, le Ker Championnet ou Maner an Aod et le parking de la plage de Trezmalaouen.

Une grande crainte est exprimée quant à la possibilité de voir le site de Maner an Aod devenir un lieu de squat et être dégradé.

Des interrogations sont formulées sur la destination prévue pour le bâtiment, en insistant sur la nécessité que l'activité soit compatible avec la protection du site naturel, le voisinage, et les problématiques liées aux marées d'algues vertes.

Des questions sont posées sur les modifications autorisées des bâtiments (règles floues) en soulignant l'importance de maintenir des modifications extérieures mineures pour préserver l'aspect du site.

En ce qui concerne le parking de plage de Trezmalaouen, l'intervenant constate une saturation croissante des places de parking par de grands véhicules (camping-cars), entravant l'accès à la plage, y compris pour d'éventuels secours.

Le stationnement des camping-cars pose problème mais, plus grands, ils sont moins nombreux, alors que l'absence de sanitaires pour les vans, plus nombreux, génèrent des problèmes d'hygiène.

De plus, la dégradation rapide des berges de la plage, avec des zones régulièrement submergées et des projections de galets, est également mentionnée.

Des suggestions sont faites pour des places de parking en retrait, avec des questions sur l'intégration visuelle, la stabilisation du site en pente, l'utilisation de la végétation pour masquer les véhicules, et la gestion du stationnement permanent, notamment des camping-cars.

En tant que voisin direct, l'intervenant mentionne qu'il effectue régulièrement le ramassage des ordures laissées dans la zone.

OBS E4 : Observation de monsieur et madame Le Gall

Les requérants remettent en question les changements de zonage de Maner An Aod et les possibilités d'extension mesurée des bâtiments en zone Nt, zone naturelle terrestre, car cette disposition va à l'encontre de la loi littoral, qui interdit toute construction ou extension dans la bande littorale de cent mètres.

Au-delà des 100m, toute nouvelle urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants., dans les secteurs déjà urbanisés.

La création de cette zone Nt au sein d'un espace proche du rivage et d'un espace naturel remarquable pour y accueillir du public, va entraîner des incidences notables sur l'environnement, déjà fragilisé, et des nuisances pour les riverains.

L'association Championnet, propriétaire des bâtiments, envisagerait de les utiliser comme deux gîtes de groupes pour 12 et 14 personnes.

Les requérants soulignent que, même si les gîtes ne dépassent pas la capacité maximale de 15 personnes pour être classés en ERP de 5e catégorie, ils sont néanmoins soumis à certaines procédures en mairie. Ils renvoient à un article du monde concernant l'incendie d'un gîte en Alsace ayant coûté la vie à onze personnes l'été dernier.

Selon eux, le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) classera le site en ERP en tenant compte de la capacité totale des lieux, soit 26 personnes. Cela impliquerait que les gîtes devraient respecter des normes de sécurité incendie plus strictes, ce qui pourrait nécessiter des travaux de mise aux normes.

OBS E5 : Observation de monsieur et madame Aerts

Concernant le projet de modification de l'emplacement réservé N°1 :

Problème 1 - Accessibilité pour les surfeurs :

La plage est principalement fréquentée par des surfeurs qui utilisent l'aire de stationnement pour transporter leur équipement sur de courtes distances. Le nouveau projet les éloignerait de la plage. Si on ne ferme pas l'aire de stationnement actuelle, ce qui n'est pas précisé dans le projet, les usagers continueront de l'utiliser de façon anarchique, compliquant l'accès des secours. L'accès à la plage peut également se faire par l'autre côté du ruisseau où il existe déjà des emplacements de parking avec une pente en béton pratique pour les surfeurs et l'accès des secours.

Problème 2 - Impact sur l'environnement et le paysage:

La plage ne doit pas devenir une station balnéaire de tourisme de masse. Prévoir une aire de stationnement de 5000 m² sur une colline agricole est inesthétique et contraire à la préservation de la faune et de la flore.

Problème 3 - Aménagement du parking et de l'autorisation des véhicules :

L'aménagement du parking n'est pas décrit, laissant des incertitudes sur le maintien de la prairie actuelle et les conséquences possibles comme les ornières par temps de pluie. Les types de véhicules autorisés ne sont pas spécifiés, soulevant des inquiétudes quant aux camping-cars et

véhicules aménagés, susceptibles de générer des problèmes environnementaux tels que des vidanges sanitaires et des déchets.

Il n'est pas précisé la possibilité pour les gens du voyage d'y accéder ou non.

Les craintes concernent la transformation du site en un lieu de camping avec des nuisances potentielles, notamment des pollutions sonores, impactant les résidences environnantes dont les propriétaires paient des taxes foncières et d'habitation. L'auteur interroge la pertinence pour la municipalité de drainer des visiteurs ne contribuant pas aux taxes de séjour comme le font les gîtes et chambres d'hôtes.

Problème 4 - Impact sur les terres agricoles :

Les parcelles du projet sont utilisées actuellement en agriculture biologique, et les nuisances potentielles sont contraires à cette philosophie.

En conclusion, L'auteur demande de renoncer à ce projet afin de préserver l'identité de la commune en tant que havre de paix et de charme.

Concernant le projet 3.2.1 classement du site de Maner en Aod en zone Nt à vocation d'hebergements touristiques, le projet ne prévoirait pas (selon le président de l'association Championnet) d'extension du bâtiment existant. Il s'agirait de créer des gîtes pour 12 et 14 personnes, et de prévoir la possibilité d'organiser des événements familiaux. L'auteur s'interroge sur l'existence de règlements concernant les nuisances sonores potentielles générées par ces événements. Il demande des précisions sur ces règles et sur la personne responsable de leur application.

OBS E6 : Observation de monsieur et madame Le Mat par l'intermédiaire du cabinet MRV Avocats

Pj1 : courrier de Mr et Mme Le Mat

pj2 : Attestation de Mr Queffélec, exploitant agricole voisin

pj3 : Déclaration de cessation d'activité agricole de Mme Le Mat

M. et Mme Le Mat, résidents à Kerlaz, expriment leurs observations dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Kerlaz par l'intermédiaire de leur avocat, le cabinet MRV Avocats.

Ils souhaitent changer la destination d'une bâtisse sur leur propriété en zone agricole. La construction a été identifiée dans le cadre de cette modification du PLU pour un changement de destination, en raison de son intérêt architectural. Les Le Mat, agriculteurs à la retraite, ont entrepris des travaux de réhabilitation, y compris la démolition de hangars et le désamiantage. Ils souhaitent réhabiliter la bâtisse pour des logements.

Cependant, la Préfecture et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF) ont émis un avis défavorable, affirmant que la bâtisse est à moins de 200 m d'un siège agricole déclaré à la PAC 2022. Les requérants contestent cet avis, soulignant la conformité aux règles sanitaires départementales et l'éloignement des bâtiments d'élevage supérieur à 200 m. Les anciens bâtiments de l'IME de la Clarté, sont eux situés à moins de 160 m des mêmes bâtiments d'élevage et ont reçu un avis favorable, ce qui leur semble étonnant.

Par ailleurs, cette règle des 200m ne repose sur aucun fondement, n'a aucune valeur contraignante, et ne correspond pas aux distances définies sur le règlement sanitaire départemental.

L'observation souligne pas ailleurs que lors de la modification d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), la notification aux personnes publiques associées est une simple information. La consultation de la CDPENAF n'est obligatoire que lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme pour un changement de destination en zone agricole. L'avis négatif émis par la CDPENAF pendant la procédure de modification du PLU n'engage pas les auteurs du Plan Local d'Urbanisme (voir décision du Tribunal Administratif).

En conclusion, Mr et Mme Le Mat demandent la validation de l'identification de leur bâtisse pour un changement de destination dans la modification N° 2 du PLU, le bâtiment répondant à l'ensemble des critères définis par la commune et sa modification ayant une incidence positive sur le patrimoine bâti de la commune.

OBS E7 : Observation de monsieur et madame Cabellic

Les requérants partagent les remarques et observations de M. et Mme Le Gall et M. et Mme Aerts.

Ils reprennent à leur compte l'observation E1 de façon identique.

OBS E8 : Observation de monsieur Alban Dussin

Le requérant, riverain proche du futur parking de 5000m², résidant au 41 Lanevry, exprime ses préoccupations quant à l'agrandissement du parking.

Il se questionne sur la nécessité de cet agrandissement, soulignant le potentiel impact sur le nombre de véhicules, alors que le parking actuel n'a jamais été source de tracas, bien qu'il soit soumis à l'érosion côtière et qu'il ne comprenne pas d'accès de secours. Plus le parking sera grand, plus il y aura de véhicules. Quel est le but recherché ? Comment cette surface a été décidée ?

Il interroge la décision de construire sur un terrain agricole proche d'une zone protégée, se demandant si la politique de la commune est de dénaturer ses espaces naturels.

Il soulève des inquiétudes sur l'état actuel de la route, la faune et la flore, ainsi que sur l'intégration du parking dans le paysage. Comment se prononcer sans détails sur le projet (plan, notes d'intention, visuels...).

Il plaide pour la préservation de la biodiversité et du calme de l'espace, suggérant une alternative avec un parking de taille similaire, plus haut dans les terres, proche du bois de pin, favorisant l'accès à pied.

Il propose également d'impliquer le CAUE du Finistère pour une concertation et la création d'un projet sur mesure.

OBS E9 : Observation de madame Martine Sergent

La justification de la modification du zonage des sites de Maner en Aod (en Nt) et de La Clarté (changement de destination) repose sur l'ancienne vocation de ces sites en tant qu'espaces d'accueil collectif.

Le projet précise que ces sites n'ont plus cette vocation d'accueil collectif.

C'est vrai pour La Clarté qui a changé de propriétaire.

En revanche, le site de Maner en Aod maintient cette vocation selon l'objet social de l'association Championnet qui gère le site. L'association, en tant qu'entité à but non lucratif, n'a pas l'intention de modifier la destination des bâtiments ni de vendre le lieu historique. Ainsi, la modification du zonage est remise en question, car elle semble ne pas avoir d'intérêt, étant donné que l'association n'a pas l'intention de changer son objectif social lié à l'accueil collectif.

La justification de la modification de l'emplacement réservé n°1 repose sur la nécessité de résoudre les problèmes liés à la fréquentation estivale élevée de la plage de Trezmalaouen, provoquant un stationnement anarchique et entravant l'accès des secours. Initialement destiné à créer une aire naturelle de stationnement, cet emplacement réservé doit maintenant être étendu à l'ensemble de la parcelle 12 en raison du recul du trait de côte menaçant l'aire existante.

Cependant, le plan annexé ne permet pas de comprendre comment la modification du PLU va interdire aux usagers de garer leur véhicule le long de la mer et ce d'autant moins que « la commune n'envisage pas d'aménagement particulier si ce n'est un fauchage », d'autant que les difficultés sont concentrées sur une période restreinte, du 14 juillet au 15 août.

Des inquiétudes environnementales liées à la pollution par les algues vertes sont exprimées. La requérante estime que les ressources devraient être mieux consacrées à réduire les nuisances sur ce rivage considéré comme emblématique du paysage breton plutôt qu'à agrandir le parking.

OBS R1 : Observation de monsieur Jain

Dans le cadre du projet d'Emplacement Réservé N°9 à vocation de stationnement, je souhaiterais que soit étudié un accès commun au futur parking par la parcelle N°356 afin de me permettre de faire une sortie à ma parcelle N°354.

OBS R2 : Observation de monsieur et madame Le Mat

En complément de l'observation transmise par MRV Avocats, nous signalons que la maison pour laquelle nous demandons un changement de destination, a été habitée avant les années 1920 (cheminée).

OBS R3 : Observation de monsieur Bruno Kervoalen

Je souhaite que les bâtiments de Lanevry chez Mme Kervoalen Cathy (ZK 223) changent de destination (à usage d'habitation).

Il n'est pas normal que le hangar (ancienne Stabu située au même endroit) serve d'habitation alors qu'il est à usage agricole.

2.3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Favorable : **F** – Défavorable : **D** – Neutre : **N** – Hors Sujet par rapport à l'enquête en cours: **HS**

Thèmes abordés dans les observations et positions associées :

Demande d'harmonisation du Classement des Terrains à Parc Land et Kernaer:

OBS C1 : Demande l'harmonisation du classement des terrains à Parc Land et Kernaer, et demandes de classement en zone constructible pour les terrains ZD 219 et ZD 331 à Parc Land. **HS**

Sécurité routière :

OBS C1 : Suggestion d'une extension des limites de l'axe routier jusqu'au lieu dit Kernaer. **HS**

Changement de zonage de la parcelle ZD 219 :

OBS C2: Demandent le changement de zonage de la parcelle ZD 219. **HS**

Changement de destination des bâtiments de La Clarté :

OBS C3: Exprime des préoccupations sur le changement de destination des bâtiments de La Clarté et les possibles conséquences sur son exploitation agricole. **D**

Changement de destination de bâtiments agricoles : L'ensemble des requérants contestent l'avis défavorable de la CDPENAF. Ils sont favorable au projet présenté à l'enquête publique.

OBS C4: Contestent le refus du changement de destination d'un bâtiment à Kérioret-lzella. **F**

OBS C3 : Mention positive pour le changement de destination du bâtiment de La Garenne (Le Mat). **F**

OBS R2: Informations complémentaires sur le bâtiment proposé pour changement de destination (La Garenne). **F**

OBS E6: Contestent l'avis défavorable de la Préfecture et de la CDPENAF concernant le changement de destination d'une bâtisse (La Garenne). **F**

OBS R3: Souhaite le changement de destination des bâtiments de Lanevry. **F**

Classement du site de Maner an Aod en zone NT à vocation d'hébergement touristique :

OBS E2: Interrogations sur le projet de classement du site de Maner an Aod en zone NT à vocation d'hébergement touristique. **D**

OBS E1 et E7: Préoccupations sur l'impact du projet sur la côte et la plage de Trezmalaouen. **D**

OBS E3: Préoccupations et questions sur le site de Maner an Aod. **D**

OBS E4: Remise en question du changement de zonage de Maner An Aod. **D**

OBS E9: Remet en question la justification du changement de zonage du sites de Maner en Aod : **D**

OBS E5: Demande des précisions sur les règlements concernant les nuisances potentielles engendrées par le type d'hébergement projeté. **N**

Agrandissement du parking – Emplacement Réserve N°1

OBS E8: Préoccupations sur l'agrandissement du parking. Propose des alternatives. **D**

OBS E3: Préoccupations et questions sur le parking de la plage de Trezmalaouen. **D**

OBS E5: Soulèvent des problèmes d'accessibilité à la plage et d'impact sur l'environnement liés à l'emplacement réservé N°1. **D**

OBS E9: Remet en question la justification du parking sur l'ER N°1 : **D**

OBS E1 et E7: Préoccupations sur l'impact du projet sur la côte et la plage de Trezmalaouen. **D**

Emplacement réservé N°9 - Étude d'un accès commun au futur parking

OBS R1: Propose l'étude d'un accès commun au futur parking. **F**

2.4. STATISTIQUES

	Nombre d'observations
Courrier	4
Email	9
Registre	3
Total	16

	Nombre de thèmes évoqués *
Favorable	6
Défavorable	13
Neutre	1
Hors sujet	3

* Thèmes évoqués dans les observations. Certaines observations peuvent inclure plusieurs thèmes.

3. OBSERVATIONS ET QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE EN-QUÊTEUR SUR LE DOSSIER

En complément des problématiques évoquées par les requérants, au sujet desquelles je sollicite votre analyse et vos éléments de réponses, voici quelques questions complémentaires au sujet desquelles vos réponses m'éclaireront en vue de la rédaction de mes conclusions et avis :

3.1. CHANGEMENT DE ZONAGE MANER AN AOD

- Le nouveau zonage Nt proposé pour le site de Maner An Aod prévoit la possibilité d'extension des bâtiments existants, ainsi que des éventuelles constructions nouvelles.

Q1 : Pouvez-vous expliciter les problématiques qui ont nécessité de concevoir ce zonage particulier ? Sont-elles liées aux futurs projets de l'association Championnet, propriétaire du site, qui pourraient être différent de l'utilisation qu'ils en faisaient jusqu'à présent?

Q2 : Quel type d'hébergement touristique est projeté sur ce site ?

Q3 : L'augmentation possible de la fréquentation du site va-t'elle s'accompagner de travaux, au niveau de l'accès au site ou des aires de stationnement ?

- Si comme l'indique l'OBS E4, la réglementation ERP devait s'appliquer quand même à 2 gîtes de 12 et 14 places, situés dans un même bâtiment, il ne peut pas être exclu que l'association propriétaire du site, devant les coûts induits par l'obligation d'appliquer cette réglementation (infrastructure, matériel, personnel), décide un jour de le revendre.

Q4 : L'hébergement touristique est un type d'hébergement destiné aux touristes et aux voyageurs. Il peut inclure des établissements tels que les hôtels, motels, auberges, gîtes, maisons d'hôtes, appartements de vacances, pensions, résidences de tourisme, centres de vacances, de loisirs, de conférence ou de formation, centres de santé, de bien-être, ou de remise en forme, etc. En quoi le règlement écrit pour la nouvelle zone Nt, proposé dans le projet, permet-il de s'assurer qu'une éventuelle utilisation en tant qu'hébergement touristique, autre que celle envisagée par l'actuel propriétaire, n'induit une dénaturation du site et provoque des nuisances pour les riverains (sonores, parking, voiries, etc.) et pour l'environnement (traitement des déchets, eaux usées, paysage, etc.) ?

- La possibilité d'une « extension mesurée » des bâtiments en zone Nt inquiète de nombreux requérants. Cette notion leur semble floue.

Q5 : Pouvez-vous préciser quantitativement les extensions autorisées pour ce type de zonage, considérant que le seul site concerné dans votre Plan Local d'Urbanisme se situe dans un Espace Proche du Rivage ?

3.2. AGRANDISSEMENT DU PARKING – EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

- L'agrandissement du parking (ER N°1) suscite des inquiétudes concernant l'augmentation prévisible du nombre de camping-cars ou de vans et les nuisances générées par ces touristes.

Q6 : Pouvez-vous préciser les aménagements envisagés sur ce parking destinés à limiter les nuisances (sonores, hygiène, déchets) vis à vis des riverains et de l'environnement ? L'aménagement de toilettes est-il envisageable ? La limitation du nombre de grands véhicules est-elle prévue ? Une aire de vidange (toilettes chimiques des camping-car) est-elle envisageable ? Ce parking sera-t-il gratuit ?

Q7 : Ce parking étant prévu pour remplacer le parking « sauvage » actuel, est-il prévu des aménagements pour interdire le stationnement à l'emplacement actuel, une fois le parking prévu sur l'emplacement réservé N°1 réalisé ?

3.3. CHANGEMENT DE DESTINATION « LA CLARTÉ »

- Le changement de destination des bâtiments de La Clarté suscite plus des inquiétudes que de la défiance de la part du requérant de l'OBS C3.

Q8 : Comment pouvez-vous rassurer cet agriculteur vis à vis des possibles nuisances qu'il pourrait subir de la part de nouveaux habitants très proches de ses installations, de ses cultures et de son troupeau ?

3.4. CHANGEMENT DE DESTINATION AUTRES BÂTIMENTS AGRICOLES

- Les changements de destination des bâtiments agricoles proposés dans le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, soumis à la CDPENAF, ont reçu un avis défavorable de la part de cette commission. Pour autant, il semblerait que les critères retenus pour rendre son avis ne correspondent plus à la réalité de certains sites (exploitations fermées), ou bien soient carrément

contestés (200m d'éloignement d'un bâtiment d'élevage alors que la règle nationale prévoirait 100m). La prise en compte de cet avis, dans le PLU est elle-même contestée, renvoyant à une étude de cas individualisé par la commission.

Q9 : Est-il envisageable, contrairement à ce que vous indiquiez dans votre mémoire en réponse au Personnes Publiques Associées, que vous mainteniez ces possibilités de changement de destination dans le projet de modification, étant entendu que les demandes individuelles seront de toutes façons étudiées par la CDPENAF ?

PATRICE ROUAT,
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

