

## **PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE**

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

**Patrice ROUAT, commissaire enquêteur**

**le 08 décembre 2023**



## SOMMAIRE

<b>1. GÉNÉRALITÉS.....</b>	<b>4</b>
1.1. PRÉAMBULE.....	4
1.2. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET PROCÉDURE.....	4
1.3. OBJET DE L'ENQUÊTE.....	5
1.4. LE PROJET ET SES ENJEUX.....	5
1.5. COMPOSITION DU DOSSIER.....	6
1. PIÈCE A : UNE NOTE DE PRÉSENTATION COMPRENANT, NOTAMMENT LA MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN CAUSE ET L'INDICATION DE LA FAÇON DONT CETTE ENQUÊTE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE;.....	6
2. PIÈCE B : LA NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2 NOTIFIÉE AUX PPA ;.....	6
3. PIÈCE C : L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE TRANSMISE À LA MRAE ;.....	6
4. PIÈCE D : LES AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DE LA NOTIFICATION AUX PPA ET DE LA MRAE :.....	6
5. PIÈCE E - SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA ET ÉLÉMENTS DE RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	6
6. PIÈCE F – PIÈCES ADMINISTRATIVES.....	6
<b>2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>6</b>
2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	6
2.2. ÉCHANGES PRÉALABLE À LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE.....	7
2.3. MODALITÉS DE L'ENQUÊTE.....	7
<b>3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>8</b>
3.1. DÉROULEMENT DES PERMANENCES.....	8
3.2. CLIMAT DANS LEQUEL S'EST DÉROULÉE L'ENQUÊTE.....	8
3.3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC ET PUBLICITÉ.....	8
3.4. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....	8
3.5. COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS ÉCRITES.....	9
<b>4. RÉSUMÉS DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES SUR LE PROJET.....</b>	<b>9</b>
4.1. PREFECTURE.....	9
4.2. DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM) – COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF).....	10
4.3. SYNDICAT INTERCOMMUNAUTAIRE OUEST CORNOUAILLE AMÉNAGEMENT.....	10
4.4. CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT.....	10
4.5. CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE MÉTROPOLITAINE BRETAGNE OUEST.....	10
4.6. RÉGION BRETAGNE.....	11
4.7. MRAE : AVIS CONFORME N° 2023-010499 / 2023ACB22 DU 18 AVRIL 2023.....	11
4.8. MRAE : AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2023-010697 / 2023AB47 DU 27 JUILLET 2023.....	11
<b>5. LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>12</b>
5.1. BILAN DE L'INFORMATION ET DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	12
5.2. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	13
<b>6. ANNEXES ET PIÈCES-JOINTES.....</b>	<b>13</b>
ANNEXE 1 : PUBLICATIONS LÉGALES.....	14
ANNEXE 2 : PUBLICATION LOCALE.....	17

PIÈCES JOINTES.....	18
1. ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	18
2. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE.....	18
3. MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PV DE SYNTHÈSE.....	18
4. ATTESTATION D’AFFICHAGE.....	18

## 1. GÉNÉRALITÉS

### 1.1. PRÉAMBULE

La présente enquête a été effectuée en vue de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Kerlaz. La communauté de communes Douarnenez Communauté, suite à l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2022, est l'autorité compétente en matière d'urbanisme. La commune est maître d'ouvrage pour cette modification du PLU.

### 1.2. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET PROCÉDURE

Cette enquête publique est soumise notamment :

Au code de l'urbanisme et particulièrement :

- aux articles L.153-41 et 43 relatifs aux conditions dans lesquelles un projet de modification du PLU doit faire l'objet d'une enquête publique, ainsi que la procédure à suivre après la réalisation de l'enquête publique..
- à l'article R.104-33 et suivants concernant l'évaluation environnementale.

À la loi d'Accélération et Simplification de l'Action Publique (ASAP) n°2020-1525 du 7 décembre 2020, qui a modifié certaines règles du code de l'urbanisme, notamment en matière de concertation et d'évaluation environnementale,

Au code de l'environnement<sup>1</sup> et particulièrement :

- aux articles L 122-1 et R 122-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale ;
- aux articles L 123-1 à 19 et R.123-1 à 27 et suivants relatifs L123-1 à L123-19 du Code de l'Environnement et par les articles R123-1 à R123-27 de ce même code, relatifs à la procédure d'enquête publique environnementale. .

Le dossier établi dans le cadre de la présente demande, soumis à l'autorité environnementale pour une demande d'avis conforme d'examen au cas par cas (reçue le 22 février 2023) a conduit, suite à l'avis conforme de la MRAe du 18 avril 2023, à une délibération du conseil municipal de Kerlaz du 4 mai 2023 décidant de réaliser une évaluation environnementale.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Kerlaz pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier (dont l'évaluation environnementale) ont été reçues le 9 mai 2023.

Cette demande à l'autorité environnementale (MRAe), a fait l'objet d'une réponse en date du 27 juillet 2023 (Avis délibéré N° 2023-010697 / 2023AB47)<sup>2</sup>.

Après délibération du conseil communautaire du 21 septembre 2023, tirant le bilan de la concertation<sup>3</sup>, et examen du dossier par les Personnes Publiques Associées, Douarnenez Communauté a décidé d'ouvrir une enquête publique préalable à la

---

1. modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle II ») et du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique

2. Pièce N°4-D du dossier soumis à l'enquête publique

3. Délibération Douarnenez Communauté N°DE 87-2023 du 21 septembre 2023

modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Kerlaz, organisée selon l'arrêté du 22 septembre 2023 <sup>4</sup>, signé par madame Jocelyne Poitevin, présidente de Douarnenez Communauté.

Par décision n° E23000067/35 en date du 21 avril 2023 j'ai été désigné par le tribunal administratif de Rennes en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet « modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Kerlaz ».

Cette enquête s'est déroulée du 10 octobre 2023 au 10 novembre 2023 inclus à la mairie de Kerlaz, siège de l'enquête publique, conformément à l'arrêté du 22 septembre 2023, soit 32 jours consécutifs.

### 1.3. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'objet de l'enquête est :

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

### 1.4. LE PROJET ET SES ENJEUX

La commune de Kerlaz est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 avril 2015 et ayant fait l'objet d'une première modification approuvée le 9 octobre 2019.

Afin de poursuivre son développement et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune a décidé de procéder à des ajustements de son PLU en passant par une procédure de modification de droit commun.

Les évolutions portent sur les points suivants :

- **Objet 1** : Ouverture à l'urbanisation la zone 2AUh dénommée « Stade Municipal » et modification de l'OAP en conséquence. Cette ouverture vise à :
  - Recréer une centralité et promouvoir un développement urbain raisonné.
  - Prioriser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg pour optimiser les équipements et limiter les déplacements motorisés.
  - Renforcer la structure urbaine de la commune.
  - Conserver la conformité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme approuvé <sup>5</sup>.
- **Objet 2** : Modification du zonage des sites de Maner en Aod (de Ne en Nt) et de La Clarté (de Ne en A avec identification de bâtiments d'intérêt pouvant changer de destination), afin de :
  - Permettre l'évolution des bâtiments de Maner en Aod vers une vocation d'hébergements touristiques.
  - Autoriser le changement de destination des bâtiments de La Clarté pour une gestion économe de l'espace.
- **Objet 3** : Compléter la protection de linéaires arborés du parc de la Clarté par inscription au titre des éléments du paysage à préserver, dans un objectif de :

---

4. Voir PJ N°1

5. le 28 avril 2015 et modifié (Mod 1) le 9 octobre 2019

- Préservation de la biodiversité.
- Renforcement du patrimoine paysager de la commune.
- Objet 4 : Identification de nouveaux bâtiments d'intérêt pour permettre le changement de destination dans un but de :
  - Préservation du patrimoine rural.
  - Création de logements par la rénovation de bâtiments existants.
- Objet 5 : Modification de l'emplacement réservé n°1 et création d'un nouvel emplacement réservé (n°9) au bourg, afin de :
  - Répondre aux besoins de stationnement le long de la plage de Trezmalaouen.
  - Créer des stationnements pour accompagner la requalification du bourg.

### 1.5. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier de l'enquête publique est réalisé conformément à l'article R.123-8 du code de l'Environnement.

Il comprend :

1. Pièce A : une note de présentation comprenant, notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative;
2. Pièce B : La notice de présentation de la modification n°2 notifiée aux PPA ;
3. Pièce C : L'évaluation environnementale transmise à la MRAe ;
4. Pièce D : Les avis recueillis dans le cadre de la notification aux PPA et de la MRAe :
  - Services de l'État
  - Bâtiments de France
  - Chambre de Commerce et d'Industrie métropolitaine Bretagne Ouest Brest
  - Chambre d'Agriculture de Bretagne ;
  - Chambre des métiers et de l'artisanat ;
  - DIRECTION DES ROUTES ET INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT
  - MRAe : Avis conforme;
  - MRAe : Avis délibéré.
5. Pièce E - Synthèse des avis des PPA et éléments de réponse du Maître d'Ouvrage
6. Pièce F – Pièces administratives

## 2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Par décision - N°E23000067/35 - de Madame la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de RENNES, en date du 21 avril 2023, Monsieur Patrice Rouat, demeurant à Plougastel-Daoulas (Finistère), a été désigné « Commissaire Enquêteur » pour conduire l'enquête publique.

## 2.2. ÉCHANGES PRÉALABLE À LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

Entre le 12 septembre et le 10 octobre 2023, j'ai échangé à plusieurs reprises avec madame Marie-Thérèse Hernandez, Maire de Kerlaz et seconde vice-présidente de Douarnenez Communauté, déléguée à l'urbanisme, afin d'organiser l'enquête. Nous avons planifié ensemble les mesures de publicité prévues et les permanences destinées à recevoir le public.

Le dossier d'enquête m'a été envoyé en version dématérialisée par email puis par courrier postal.

L'arrêté prescrivant l'enquête a été signé par madame Jocelyne Poitevin, présidente de Douarnenez Communauté le 22 septembre 2023.<sup>6</sup>

## 2.3. MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

L'arrêté communautaire prescrit l'ouverture de l'enquête publique et donne les modalités de consultation du dossier, les mesures de publicité de l'enquête, les dates et heures des permanences tenues par le commissaire enquêteur, ainsi que les modalités prévues pour adresser des observations à ce dernier.

L'enquête publique s'est déroulée, comme prévu dans l'arrêté, du mardi 10 octobre 2023 à 09h00 au vendredi 10 novembre 2023 à 12h, soit pendant 32 jours consécutifs.

Au cours de cette enquête, je me suis tenu à la disposition du public, dans les locaux de la mairie de Kerlaz à quatre reprises :

• 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	• 14h - 16h30	• Mairie de Kerlaz

Un dossier d'enquête publique a été côté et paraphé par mes soins.

Ce dossier, ainsi que le registre d'enquête côté, paraphé et ouvert par mes soins le mardi 10 octobre 2023 à 09h00, étaient mis à disposition du public à la mairie de Kerlaz, pendant toute la durée de l'enquête, pendant les jours et heures d'ouverture de la mairie au public, tel qu'indiqué dans l'arrêté d'ouverture.

Le dossier a été mis en ligne sur le site Internet de la commune ([www.kerlaz.bzh](http://www.kerlaz.bzh)) et sur celui de Douarnenez Communauté ([www.douarnenez-communaute.fr](http://www.douarnenez-communaute.fr)) avant le début de l'enquête publique.

Il était par ailleurs consultable sur un poste informatique dédié, à la mairie.

---

6. Voir PJ N°1

Le public était invité à adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur, soit directement sur le registre, soit par courrier postal adressé à la mairie, pour le commissaire enquêteur, soit par courriel, à une adresse de la commune et relayé ensuite au commissaire enquêteur.

### 3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 3.1. DÉROULEMENT DES PERMANENCES

Conformément à l'arrêté d'ouverture, je me suis tenu à la disposition du public durant les créneaux prévus.

Afin de permettre à chacun de pouvoir me rencontrer, nous avons prévu des permanences réparties à des jours et heures différentes de la semaine, le matin ou l'après-midi, ainsi qu'un samedi matin.

Le dossier complet, ainsi que le registre m'étaient remis au début de la permanence et je déposais ces derniers à l'accueil, dès la permanence terminée, afin de les mettre à la disposition du public. Aucune difficulté particulière n'a été rencontrée.

Une salle était assignée aux permanences. L'accès des personnes à mobilité réduite était pris en compte. Aucune difficulté d'accès n'a été observée.

#### 3.2. CLIMAT DANS LEQUEL S'EST DÉROULÉE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

Le public de cette commune d'un peu plus de 800 habitants s'est déplacé en nombre, à chaque permanence, parfois plusieurs fois, afin d'obtenir du commissaire enquêteur des explications sur le dossier.

#### 3.3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC ET PUBLICITÉ

Les mesures d'information suivantes ont été prises :

##### **Affichage sur la voie publique :**

L'avis d'enquête publique était affiché à la mairie de Kerlaz et à différents endroits de la voie publique, dont les lieux concernés par la modification du PLU, conformément au certificat d'affichage <sup>7</sup>.

##### **Publications légales :**

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux « Le Télégramme » et « Ouest France » le 25 septembre 2023 et le 16 octobre 2023 <sup>8</sup>.

##### **Publications locale :**

Une information sur l'enquête publique a été faite sur le journal local, « Le petit Kerlazien »<sup>9</sup>.

#### 3.4. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a pris fin le vendredi 10 novembre 2023 à 12 heures. Le dossier et le registre déposés en mairie m'ont été remis aussitôt.

---

7. Voir PJ N°4

8. Voir annexe 1 du présent rapport d'enquête

9. Voir annexe 2 du présent rapport d'enquête

Le vendredi 17 novembre, j'ai communiqué à la mairie de Kerlaz et à Douarnenez Communauté, le procès-verbal de synthèse <sup>10</sup>.

Le lundi 20 novembre 2023, j'ai rencontré madame Hernandez et monsieur XXX, chargé de mission PLUi à Douarnenez Communauté, afin de leur commenter le procès-verbal de synthèse daté du 17 novembre 2023.

La communauté de commune m'a adressé un mémoire en réponse <sup>11</sup> au PV de synthèse le 01 décembre 2023<sup>12</sup>.

Ce mémoire apporte des réponses détaillées et précises aux questions du public et du commissaire enquêteur, après examen du dossier d'enquête et des observations formulées par les requérants.

### 3.5. COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS ÉCRITES

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), soit seize observations au total (16).

## 4. RÉSUMÉS DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES SUR LE PROJET <sup>13</sup>

### 4.1. PREFECTURE

La commune a délibéré le 9 août 2022 sur l'ouverture des zones 2AUh, justifiant leur utilité et la capacité de densification des zones déjà urbanisées.

Le potentiel foncier disponible au PLU est évalué à 2,5 ha, dont 7,700 m<sup>2</sup> dans les zones urbaines, avec 33 logements prévus dans les zones à urbaniser existantes.

Les demandes d'ouverture de foncier pour l'habitat semblent cohérentes avec les besoins affichés, et les aménagements proposés contribueront au renforcement du centre bourg.

L'OAP "Entrée Est du bourg" offre des principes d'aménagement pour assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles zones à urbaniser.

La commune a identifié des bâtiments d'intérêt patrimonial en zone agricole pour un changement de destination. Cependant, certains situés à moins de 200 m d'un siège agricole déclaré à la PAC ne respectent pas les critères de la CDPENAF.

L'avis de la CDPENAF du 30 mars 2023 doit être pris en compte.

Concernant les hébergements touristiques, le règlement Nt autorise les changements de destination pour une vocation touristique. Ils doivent faire l'objet d'une demande de changement de destination, mais aucune demande n'est faite pour cette zone. Ils devront être identifiés au PLU.

---

10. Voir PJ N°2

11. Voir PJ N°3

12. Email de monsieur Antoine BOULZENNEC, *Chargé de mission PLUi*

13. pièce N°4 du dossier soumis à l'enquête publique

Les autres points n'appellent pas d'observation de ma part.

#### 4.2. DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM) – COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

La commune de Kerlaz souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme approuvé suite à la modification N° 1 le 28 avril 2019, notamment en identifiant huit nouveaux bâtiments en zone agricole susceptibles de changer de destination.

La proposition inclut des critères inchangés par rapport à 2019 pour l'identification des bâtiments, tels que l'intérêt architectural, un bon état, une taille suffisante, etc.

Deux anciens bâtiments de l'IME de la Clarté, classés en zone agricole, sont proposés pour un changement de destination en logement.

Certains bâtiments à proximité d'exploitations existantes (La Garenne, Kerioret Izella, Kerstra et Lanevrey) suscitent des réserves en raison de leur situation (moins de 200m de bâtiments servant à la production agricole).

Par ailleurs, un bâtiment à Tal ar C'hoat semble déjà à destination d'habitat.

La commission, suivant la recommandation du rapporteur, émet un avis **Favorable** pour les deux bâtiments de La Clarté et **Défavorable** pour les autres identifiés dans le projet de modification du PLU de Kerlaz.

#### 4.3. SYNDICAT INTERCOMMUNAUTAIRE OUEST CORNOUAILLE AMÉNAGEMENT

La commission "urbanisme et habitat" alerte sur la consommation foncière liée à l'urbanisation du secteur du stade municipal, soulignant les objectifs de réduction fixés par la loi Climat et Résilience.

Elle propose la suppression de la mention limitant le gabarit des constructions dans le secteur "stade municipal" à R+1+C .

Concernant l'emplacement réservé N°9, la commission souhaite la préservation des arbres et la perméabilité de la parcelle.

Le Comité Syndical donne à l'unanimité un avis **Favorable** sur le projet de modification n°2 du PLU de Kerlaz, sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées ci-dessus.

#### 4.4. CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

Pas d'observation particulière.

Avis **Favorable**. Les modifications projetées ont vocation à renforcer l'attractivité de la commune et sa centralité.

#### 4.5. CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE MÉTROPOLITAINE BRETAGNE OUEST

La CCIMBO émet un avis **Favorable**.

#### 4.6. RÉGION BRETAGNE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET), exécutoire depuis mars 2021, intègre la lutte contre l'artificialisation des sols.

Une trajectoire de réduction de l'artificialisation est définie pour les dix prochaines années, avec un objectif régional de -50%.

La procédure de modification du SRADDET est en cours avec une concertation pour adapter la trajectoire aux spécificités des territoires.

Avant les modifications réglementaires, il est recommandé d'anticiper le changement de modèle dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour respecter la régulation de -50%.

#### 4.7. MRAE : AVIS CONFORME N° 2023-010499 / 2023ACB22 DU 18 AVRIL 2023<sup>14</sup>

La modification proposée du PLU implique des changements significatifs, notamment l'extension de l'OAP "stade municipal", le reclassement d'une zone STECAL, la modification d'emplacement réservé, la création d'un nouvel emplacement réservé, l'identification de nouveaux bâtiments pour le changement de destination, et la suppression d'une STECAL avec reclassification en zone agricole.

L'extension de l'OAP "stade municipal" sur 3,65 hectares impacte plusieurs zones adjacentes, incluant des modifications internes, la suppression d'une haie protégée, et un changement de nom en "Entrée EST du bourg".

Le projet prévoit le reclassement d'une zone STECAL à vocation touristique et la création d'un nouveau règlement spécifique dans cette zone.

La modification de l'emplacement réservé existant (N°1) pour une aire de stationnement et la création d'un nouvel emplacement réservé (N°9) pour une aire de stationnement à l'entrée ouest du bourg.

L'identification de six nouveaux bâtiments pour le changement de destination dans la zone A et la suppression d'une STECAL à la Clarté, reclassée en zone agricole, avec identification de 2 bâtiments, impliquant une protection de 365 mètres de haies en tant qu'éléments identifiés du paysage.

#### **Conclusion :**

La modification n°2 du plan local d'urbanisme de Kerlaz (29), est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et doit par conséquent être soumis à évaluation environnementale par la commune de Kerlaz.

#### 4.8. MRAE : AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2023-010697 / 2023AB47 DU 27 JUILLET 2023<sup>15</sup>

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Kerlaz, et l'ensemble des pièces du dossier a été reçu le 9 mai 2023.

---

14. Pièce N°4 du dossier soumis à l'enquête publique

15. Pièce N°4 du dossier soumis à l'enquête publique

La modification n°2 du PLU de Kerlaz comprend plusieurs objectifs majeurs, tels que l'ouverture à l'urbanisation de la zone "Stade Municipal," des ajustements du zonage de certains secteurs, la protection d'éléments du paysage, l'identification de bâtiments d'intérêt, et l'extension d'emplacements réservés dédiés à la création d'aires de stationnement.

L'évaluation environnementale identifie des enjeux majeurs, notamment la gestion économe de l'espace, la prévention du mitage de l'urbanisation en zones agricoles et naturelles, ainsi que le maintien de la qualité paysagère. Ces enjeux avaient été précédemment signalés dans l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne.

Cependant, l'Autorité Environnementale souligne des lacunes substantielles dans le dossier présenté. Le contenu de l'évaluation environnementale semble peu étoffé, ne reflétant pas suffisamment l'application de la démarche "éviter, réduire, compenser" (ERC) dans la définition du projet.

Le dossier ne répond pas aux attentes du code de l'urbanisme et ne témoigne pas d'une véritable démarche d'évaluation environnementale, compromettant ainsi la qualité de l'information fournie au public.

L'Autorité Environnementale remet en question la justification de l'ouverture à l'urbanisation, soulignant la nécessité d'une approche plus globale pour réinterroger les besoins d'extension de l'urbanisation dans un contexte de réduction nécessaire de la consommation foncière. Les perspectives d'évolution de la population et les constructions nouvelles déjà autorisées par le Plan Local d'Urbanisme approuvé doivent être pris en compte.

Il convient cependant de relever que la zone envisagée pour l'ouverture à l'urbanisation présente une localisation pertinente à proximité immédiate du bourg.

La sensibilité de Kerlaz, vis à vis du maintien de la qualité paysagère, est importante en raison de son caractère littoral et de la présence de monuments historiques. L'avis met en lumière des préoccupations spécifiques concernant l'extension d'emplacements réservés et la création de nouveaux espaces de stationnement, suggérant une analyse approfondie des alternatives possibles pour minimiser l'impact sur l'environnement.

Concernant l'ER N°9, il serait pertinent de réaliser des simulations pour appréhender l'aspect probable de la future entrée de bourg.

**En conclusion**, l'Autorité Environnementale recommande une réévaluation approfondie du projet de modification du PLU de Kerlaz. Cela devrait inclure une démonstration plus convaincante de la prise en compte de l'environnement, mettant l'accent sur l'évitement des incidences environnementales, particulièrement pour les projets de stationnement.

## 5. LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE

### 5.1. BILAN DE L'INFORMATION ET DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

L'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé à proximité des endroits concernés par ces modifications ainsi qu'à la mairie.

Les publications légales ont été faites règlementairement, et le journal local de la commune a publié une information en cours d'enquête.

Le nombre de visites au cours de mes permanences, au cours desquelles je n'ai eu que très peu de temps sans visiteurs, ainsi que le nombre d'observations attestent de la bonne information du public.

Par ailleurs, le dossier soumis à l'enquête était présenté de façon claire. La présentation du dossier n'a fait l'objet d'aucune remarque particulière, que ce soit à l'oral ou par écrit.

## 5.2. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Sur les seize observations (16), vingt-trois items ont été abordés (23). Parmi eux, six sont favorables au projet (6), treize sont défavorables (13), un est neutre (1) et trois (3) concernent des sujets ne relevant pas de l'enquête publique en cours. Je les ai classés « Hors Sujet ».

Les observations favorables au projet demandent, en ce qui concerne les changements de destination, que les bâtiments choisis dans le projet soient maintenus, contrairement à ce que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) demande dans son avis.

Une observation est favorable à l'ER N°9 en faisant une proposition pour l'accès au futur parking.

Les observations défavorables concernent majoritairement :

- le changement de zonage de Maner An Aod ;
- l'agrandissement du parking prévu sur l'emplacement réservé N°1

Une observation classée défavorable vise plus à s'assurer, que les futurs habitants des bâtiments de La Clarté proposés pour un changement de destination, soient bien informés des contraintes et des nuisances potentielles d'un élevage bovin et de terres cultivées très proches, afin de ne pas mettre en péril l'exploitation de cet agriculteur.

## 6. ANNEXES ET PIÈCES-JOINTES

## ANNEXE 1 : Publications légales

**DOUARNENEZ COMMUNAUTE**  
**Modification n° 2**  
**du Plan local d'urbanisme**  
**de la commune de Kerlaz**  
**AVIS**  
**D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Du 10 octobre 2023 à partir de 9 h 00 au 10 novembre 2023 jusqu'à 12 h 00.  
Par arrêté du 22 septembre 2023, Mme Jocelyne Poitevin, présidente de Douarnenez Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Kerlaz, du mardi 10 octobre 2023 au vendredi 10 novembre 2023 inclus.

Cette modification a pour objets :

- ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh dénommée «stade municipal» et modification de l'OAP en conséquence,
- modification du zonage des sites de Maner an Aod (de Ne en Ni) et de La Clarité (de Ne en A avec identification de bâtiments d'intérêt pouvant changer de destination),

- compléter la protection de linéaires arborés du parc de La Clarité par inscription au titre des éléments du paysage à préserver,
- identification de nouveaux bâtiments d'intérêt pour permettre le changement de destination,

- modification de l'emplacement réservé n° 1 et création d'un nouvel emplacement réservé (n° 9) au Bourg.

Par décision n° E2300067/35 en date du 21 avril 2023, M. Patrick Rouat a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du tribunal administratif de Rennes.

Le dossier d'enquête publique comprenant l'évaluation environnementale, ainsi qu'un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Kerlaz (siège de l'enquête), 1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00, le samedi, les semaines impaires, de 9 h 00 à 12 h 00. L'ensemble du dossier d'enquête sera également disponible sur les sites internet de la commune de Kerlaz

([www.kerlaz.bzh](http://www.kerlaz.bzh)) et de Douarnenez Communauté ([www.douarnenez-communaute.fr](http://www.douarnenez-communaute.fr)).

M. le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences à la mairie de Kerlaz aux jours et horaires suivants :

- mardi 10 octobre 2023 de 9 h 00 à 11 h 30,
- jeudi 19 octobre 2023 de 14 h 00 à 16 h 30,
- samedi 28 octobre 2023 de 9 h 00 à 11 h 30,
- vendredi 10 novembre 2023 de 9 h 00 à 11 h 30.

Le public pourra consigner ses observations sur le registre papier prévu à cet effet au siège de l'enquête publique à la mairie de Kerlaz (1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz). Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : mairie de Kerlaz, 1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz, ou par courriel à l'adresse : [contact@kerlaz.bzh](mailto:contact@kerlaz.bzh)

en indiquant en objet «modification n° 2 du PLU de Kerlaz».

À l'expiration du délai de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de M. le Commissaire enquêteur en mairie de Kerlaz ainsi que sur les sites internet de la mairie de Kerlaz et de Douarnenez Communauté pour une durée d'un an.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de M. le Commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire. Les documents ainsi approuvés seront tenus à la disposition du public et mention de l'approbation sera faite dans la presse.

La Présidente  
Jocelyne POITEVIN.

**DOUARNENEZ COMMUNAUTE**  
**Modification n° 2**  
**du Plan local d'urbanisme**  
**de la commune de Kerlaz**  
**AVIS**  
**D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Du 10 octobre 2023 à partir de 9 h 00 au 10 novembre 2023 jusqu'à 12 h 00.

Par arrêté du 22 septembre 2023, Mme Jocelyne Poitevin, présidente de Douarnenez Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Kerlaz, du mardi 10 octobre 2023 au vendredi 10 novembre 2023 inclus.

Cette modification a pour objets :

- ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh dénommée «stade municipal» et modification de l'OAP en conséquence,
- modification du zonage des sites de Maner an Aod (de Ne en Ni) et de La Clarité (de Ne en A avec identification de bâtiments d'intérêt pouvant changer de destination),

- compléter la protection de linéaires arborés du parc de La Clarité par inscription au titre des éléments du paysage à préserver,
- identification de nouveaux bâtiments d'intérêt pour permettre le changement de destination,

- modification de l'emplacement réservé n° 1 et création d'un nouvel emplacement réservé (n° 9) au Bourg.

Par décision n° E2300067/35 en date du 21 avril 2023, M. Patrick Rouat a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du tribunal administratif de Rennes.

Le dossier d'enquête publique comprenant l'évaluation environnementale, ainsi qu'un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Kerlaz (siège de l'enquête), 1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00, le samedi, les semaines impaires, de 9 h 00 à 12 h 00. L'ensemble du dossier d'enquête sera également disponible sur les sites internet de la commune de Kerlaz

([www.kerlaz.bzh](http://www.kerlaz.bzh)) et de Douarnenez Communauté ([www.douarnenez-communaute.fr](http://www.douarnenez-communaute.fr)).

M. le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences à la mairie de Kerlaz aux jours et horaires suivants :

- mardi 10 octobre 2023 de 9 h 00 à 11 h 30,
- jeudi 19 octobre 2023 de 14 h 00 à 16 h 30,
- samedi 28 octobre 2023 de 9 h 00 à 11 h 30,
- vendredi 10 novembre 2023 de 9 h 00 à 11 h 30.

Le public pourra consigner ses observations sur le registre papier prévu à cet effet au siège de l'enquête publique à la mairie de Kerlaz (1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz). Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : mairie de Kerlaz, 1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz, ou par courriel à l'adresse :

[contact@kerlaz.bzh](mailto:contact@kerlaz.bzh) en indiquant en objet «modification n° 2 du PLU de Kerlaz».

À l'expiration du délai de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de M. le Commissaire enquêteur en mairie de Kerlaz ainsi que sur les sites internet de la mairie de Kerlaz et de Douarnenez Communauté pour une durée d'un an.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de M. le Commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire. Les documents ainsi approuvés seront tenus à la disposition du public et mention de l'approbation sera faite dans la presse.

La Présidente  
Jocelyne POITEVIN.

Ouest France 16 octobre 2023

Ouest France – 25 septembre 2023

Rapport d'enquête  
Enquête N°E2300067/35  
modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Kerlaz

**Avis d'enquête publique relative à la modification n° 2  
du plan local d'urbanisme de la commune de Kerlaz**

**Du 10/10/2023 à partir de 9 h au 10/11/2023 jusqu'à 12 h**

Par arrêté du 22 septembre 2023, Mme Jocelyne Poitevin, présidente de Douarnenez Communauté, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Kerlaz, du mardi 10/10/2023 au vendredi 10/11/2023 inclus.

Cette modification a pour objets :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh dénommée stade municipal et modification de l'OAP en conséquence ;
- la modification du zonage des sites de Maner an Aod (de Ne en Nt) et de La Clarté (de Ne en A avec identification de bâtiments d'intérêt pouvant changer de destination) ;
- de compléter la protection de linéaires arborés du parc de La Clarté par inscription au titre des éléments du paysage à préserver ;
- l'identification de nouveaux bâtiments d'intérêt pour permettre le changement de destination ;
- la modification de l'emplacement réservé n° 1 et la création d'un nouvel emplacement réservé (n° 9) au bourg.

Par décision n° E23000067/35 en date du 21/04/2023, M. Patrick Rouat a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du tribunal administratif de Rennes.

Le dossier d'enquête publique, comprenant l'évaluation environnementale, ainsi qu'un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Kerlaz (siège de l'enquête), 1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h ; le samedi, les semaines impaires, de 9 h à 12 h.

L'ensemble du dossier d'enquête sera également disponible sur les sites internet de la commune de Kerlaz ([www.kerlaz.bzh](http://www.kerlaz.bzh)) et de Douarnenez Communauté ([www.douarnenez-communauté.fr](http://www.douarnenez-communauté.fr)).

M. le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences à la mairie de Kerlaz, aux jours et horaires suivants : mardi 10/10/2023, de 9 h à 11 h 30 ; jeudi 19/10/2023, de 14 h à 16 h 30 ; samedi 28/10/2023, de 9 h à 11 h 30 ; vendredi 10/11/2023, de 9 h à 11 h 30.

Le public pourra consigner ses observations sur le registre papier prévu à cet effet, au siège de l'enquête publique, à la mairie de Kerlaz (1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz). Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : mairie de Kerlaz 1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz, ou par courriel à l'adresse [contact@kerlaz.bzh](mailto:contact@kerlaz.bzh), en indiquant en objet "Modification n° 2 du PLU de Kerlaz".

À l'expiration du délai de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de M. le Commissaire enquêteur en mairie de Kerlaz ainsi que sur les sites internet de la mairie de Kerlaz et de Douarnenez Communauté pour une durée d'un an.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de M. le Commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire. Les documents ainsi approuvés seront tenus à la disposition du public et mention de l'approbation sera faite dans la presse.

*La présidente, Jocelyne POITEVIN*

Le Télégramme – 25 septembre 2023

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### Avis d'enquête publique relative à la modification 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Kerlaz

Du 10/10/2023 à partir de 9 h au 10/11/2023 jusqu'à 1

Par arrêté du 22 septembre 2023, Mme Jocelyne Poitevin, pré- Douarnenez Communauté, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du mardi 10/10/2023 au vendredi 10/11/2023 inclus.

Cette modification a pour objets :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh dénommée stade municipal modification de l'OAP en conséquence ;
- la modification du zonage des sites de Maner an Aod (de Ne en N Clarté (de Ne en A avec identification de bâtiments d'intérêt pour destination) ;
- de compléter la protection de linéaires arborés du parc de La Clarté par au titre des éléments du paysage à préserver ;
- l'identification de nouveaux bâtiments d'intérêt pour permettre le classement de destination ;

- la modification de l'emplacement réservé n°1 et la création d'un nouvel emplacement réservé (n°9) au bourg.  
Par décision n° E23000067/35 en date du 21/04/2023, M. Patrick Rouat a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du tribunal administratif de Rennes.

Le dossier d'enquête publique, comprenant l'évaluation environnementale, ainsi qu'un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Kerlaz (siège de l'enquête), 1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h ; le samedi, les semaines impaires, de 9 h à 12 h.

L'ensemble du dossier d'enquête sera également disponible sur les sites internet de la commune de Kerlaz ([www.kerlaz.bzh](http://www.kerlaz.bzh)) et de Douarnenez Communauté ([www.douarnenez-communaute.fr](http://www.douarnenez-communaute.fr)).

M. le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences à la mairie de Kerlaz, aux jours et horaires suivants : mardi 10/10/2023, de 9 h à 11 h 30 ; jeudi 19/10/2023, de 14 h à 16 h 30 ; samedi 28/10/2023, de 9 h à 11 h 30 ; vendredi 10/11/2023, de 9 h à 11 h 30.

Le public pourra consigner ses observations sur le registre papier prévu à cet effet, au siège de l'enquête publique, à la mairie de Kerlaz (1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz). Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : mairie de Kerlaz 1, place du Presbytère, 29100 Kerlaz, ou par courriel à l'adresse [contact@kerlaz.bzh](mailto:contact@kerlaz.bzh), en indiquant en objet "Modification n° 2 du PLU de Kerlaz".

À l'expiration du délai de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de M. le Commissaire enquêteur en mairie de Kerlaz ainsi que sur les sites internet de la mairie de Kerlaz et de Douarnenez Communauté pour une durée d'un an.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de M. le Commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire. Les documents ainsi approuvés seront tenus à la disposition du public et mention de l'approbation sera faite dans la presse.

La présidente, Jocelyne POITEVIN

Le Télégramme – 16 octobre 2023

## ANNEXE 2 : Publication locale

### Enquête publique concernant la modification numéro deux du PLU

Cette modification a pour objets :

- Ouverture à l'urbanisation la zone 2AUh dénommée « Stade Municipal » et modification de l'OAP en conséquence
- Modification du zonage des sites de Maner en Aod (de Ne en Nt) et de La Clarté (de Ne en A avec identification de bâtiments d'intérêt pouvant changer de destination)
- Compléter la protection de linéaires arborés du parc de la Clarté par inscription au titre des éléments du paysage à préserver
- Identification de nouveaux bâtiments d'intérêt pour permettre le changement de destination
- Modification de l'emplacement réservé n°1 et création d'un nouvel emplacement réservé (n°9) au bourg

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Kerlaz du mardi 10 octobre inclus au vendredi 10 novembre 2023 inclus aux jours aux horaires suivants de neuf heures à midi.

M. Patrice Rouat a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du tribunal administratif de Rennes

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public lors des quatre permanences à la mairie de Kerlaz aux jours et horaires suivants : Mardi 10 octobre de 9h à 11h30, Jeudi 19 octobre de 14h à 16h30, Samedi 28 octobre de 9h à 11h30, Vendredi 10 novembre de 9h à 11h30

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique comprenant l'évaluation environnementale pourra être consulté sur un support papier et informatique aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Kerlaz. Le dossier sera également consultable au siège de la communauté de communes au 75 Rue Ar Veret Douarnenez 29100.

Le public pourra consigner ses observations sur le registre prévu à cet effet au siège de l'enquête publique à la mairie de Kerlaz ou les adresser avant la clôture de l'enquête publique par courrier à l'adresse suivante 1 Place du Presbytère KERLAZ 29100 ou par courriel à l'adresse suivante : [contact@kerlaz.bzh](mailto:contact@kerlaz.bzh).

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en mairie de Kerlaz et sur son site internet ainsi qu'à la communauté de commune et sur son site internet pendant une durée d'un an.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des personnes publiques et organismes consultés, sera approuvé par délibération du conseil communautaire. Les documents ainsi approuvés seront tenus à la disposition du public et mention de l'approbation sera faite dans la presse.

Le petit Kerlazien - 3eme trimestre 2023

## PIÈCES JOINTES

1. Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
2. Procès verbal de synthèse
3. Mémoire en réponse au PV de synthèse
4. Attestation d'affichage

## PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

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

**Patrice ROUAT, commissaire enquêteur,**

**le 08 décembre 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 - PUBLICITÉ.....	5
3.2 LISIBILITÉ DU DOSSIER.....	6
3.3 OBJET 1 : OUVERTURE À L'URBANISATION LA ZONE 2AUH DÉNOMMÉE « STADE MUNICIPAL » - MODIFICATION DE L'OAP ET CHANGEMENT DE NOM EN « OAP « ENTRÉE EST DU BOURG ».....	6
3.3.1 Besoin de surfaces pour le logement.....	6
3.3.2 Analyse des incidences sur l'environnement.....	7
3.4 OBJET 2 : MODIFICATION DU ZONAGE DU SITES DE MANER EN AOD (DE NE EN NT).....	10
3.5 OBJET 2 : MODIFICATION DU ZONAGE DE LA CLARTÉ (DE NE EN A AVEC IDENTIFICATION DE BÂTIMENTS D'INTÉRÊT POUVANT CHANGER DE DESTINATION).....	12
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.....	14
3.7 OBJET 4 : IDENTIFICATION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT POUR PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION.....	14
3.8 OBJET 5 : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1.....	16
3.9 OBJET 5 : CRÉATION D'UN NOUVEL EMBLEMMENT RÉSERVÉ (N°9) AU BOURG.....	17
<b>4 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>18</b>

## 1 RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 1.1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

La commune de Kerlaz est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 avril 2015 et ayant fait l'objet d'une première modification approuvée le 9 octobre 2019.

La Commune de Kerlaz est membre de la communauté de Communes « Douarnenez Communauté ». C'est cette dernière qui a la compétence en matière d'urbanisme ; depuis le 28/11/2022. C'est elle qui est porteuse du projet de modification.

Le siège de l'enquête se situe à la Mairie de Kerlaz.

L'objectif de cette procédure, précisé dans l'arrêté d'ouverture, en date du 22/09/2023<sup>1</sup>, est de faire évoluer le PLU en vigueur sur plusieurs points, sans changement au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sans réduction d'espace boisé, de zone agricole, naturelle ou forestière, et ne comportant pas de risque grave de nuisance.

### 1.2 OBJET DU PROJET

L'objet de l'enquête est :

#### **Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Kerlaz.**

Le PLU de la commune de Kerlaz, approuvé en 2019 (mod1), nécessite d'être modifié pour les raisons suivantes :

- Malgré une baisse démographique entre 2013 et 2019, la commune observe un regain d'attractivité récent. Pour renforcer cette attractivité, la mobilisation de la zone 2AUh, dont la commune est propriétaire, est jugée nécessaire pour favoriser un développement démographique pérenne et un projet urbain structurant. Cette décision prend en compte le potentiel limité d'espaces disponibles dans les zones existantes (soit totalement occupés, soit soumis à des limitations d'usage) et le faible potentiel de logements vacants. La zone sera confiée à un bailleur social une fois ouverte à l'urbanisation.
- La modification du zonage des sites de Maner an Aod et de La Clarté repose sur la transformation des anciens sites d'accueil collectif (colonie de vacances, IME) de la commune de Kerlaz. Initialement classés en zone Ne au PLU, ces sites n'ont plus leur vocation d'origine. Dans un souci de préservation du patrimoine local et d'utilisation économe de l'espace, la commune souhaite permettre l'évolution de ces bâtiments vers une destination autre.

Pour le site de Maner an Aod, cela implique un changement de zonage en zone Nt (nouveau type de zonage) à vocation d'hébergements touristiques, avec des conditions strictes d'extension.

Pour le site de La Clarté, la zone Ne est supprimée au profit d'une zone A, permettant le changement de destination de deux bâtiments.

---

1. Voir pj N°1 du Rapport d'Enquête

- En complément, la commune de Kerlaz souhaite étendre la protection aux arbres d'intérêt situés au sud et à l'Est du parc de La Clarté.
- La préservation du patrimoine architectural, la possibilité d'adaptation de bâtiments ayant cessé leur activité agricole, et la mise en conformité avec les critères établis en 2015 pour les changements de destination de bâtiments agricoles en zone agricole justifient les changements de destination proposés pour 6 nouveaux bâtiments agricoles. Ces changements de destination permettraient en outre la création de logements, la diversification des hébergements touristiques, tout en étant en conformité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé) et en limitant la consommation d'espace agricole.
  - L'encombrement estival sur la plage de Trezmalaouen et le stationnement anarchique entraînent un encombrement significatif pendant la haute saison, ce qui pose également des problèmes d'accessibilité des secours. Pour résoudre ces problèmes, la commune souhaite étendre l'emplacement réservé n°1 au-delà de la bande des 100 mètres, portant la superficie totale de l'emplacement réservé à la totalité de la parcelle 12.
  - La commune entreprend un projet de réaménagement du bourg, comprenant la requalification des espaces publics et des constructions existantes au niveau de l'ancienne boulangerie qui sera transformée pour abriter un commerce au rez-de-chaussée, un logement PMR, et des logements à l'étage. Pour accompagner le développement du commerce et des logements et garantir des espaces de stationnement suffisants, un nouvel emplacement réservé à vocation de stationnement (ER n°9) est créé à l'ouest du bâtiment le long de la départementale (1000 m<sup>2</sup>).

## 2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 10 octobre 2023 à 9h00 au 10 novembre 2023 à 12h00 dans les conditions définies par l'arrêté soit pendant 32 jours consécutifs, à la mairie de Kerlaz, siège de l'enquête.

L'information légale et locale, l'affichage de l'avis d'enquête sur place et à proximité des sites concernés, la publication sur le site internet de la commune et de la communauté de communes « Douarnenez Communauté », ainsi que les quatre permanences que j'ai tenues en mairie de Kerlaz 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, vingt-huit personnes se sont présentées (28).

Trois observations (3) ont été enregistrées sur le registre d'enquête déposé à la mairie, quatre observations (4) ont été transmises par courrier et remise en main propre au commissaire enquêteur au cours d'une des permanences et neuf observations (9) ont été reçues par courriel sur l'adresse électronique de la mairie et retransmise au commissaire enquêteur.

Le 17 novembre 2023, j'ai transmis par courriel à la commune de Kerlaz et à Douar-nenez communauté le procès-verbal de synthèse des observations du public<sup>2</sup>. J'ai commenté ce procès-verbal lors d'une rencontre le lundi 20 novembre 2023.

Un mémoire en réponse <sup>3</sup> au PV de synthèse m'a été adressé par courriel le 01 décembre 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°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Kerlaz, avis éclairé par ma propre lecture de la situation locale et mes visites sur place, 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.

### 3 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

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

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

L'information du public, par voie de presse, locale ou régionale, a été réalisée conformément à la réglementation <sup>5</sup>.

Les affichages prévus ont été faits réglementairement <sup>6</sup>.

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

**Je considère que le public était correctement informé concernant les objets de l'enquête publique. Le nombre de visiteurs au cours des permanences en atteste. Le climat était serein et respectueux. Le public a pu exprimer toutes les observations qu'il souhaitait, à l'oral ou par écrit.**

2. PJ N° 2 du Rapport d'Enquête

3. PJ N° 3 du Rapport d'Enquête

4. Voir PJ N° 1 du Rapport d'enquête

5. Voir annexes 1 du rapport d'enquête

6. Voir PJ N° 4 du rapport d'enquête

## 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 ». Les différents objets de l'enquête étaient traités de façon indépendante et claire.**

## 3.3 OBJET 1 : OUVERTURE À L'URBANISATION LA ZONE 2AUH DÉNOMMÉE « STADE MUNICIPAL » - MODIFICATION DE L'OAP ET CHANGEMENT DE NOM EN « OAP « ENTRÉE EST DU BOURG »

### 3.3.1 Besoin de surfaces pour le logement

La note de présentation <sup>7</sup> souligne qu'entre 2013 et 2019, la commune de Kerlaz a enregistré une baisse démographique, mais que depuis 2019, la population a augmenté, ce qui indique un regain d'attractivité de la commune. Par ailleurs, le potentiel théorique d'espaces disponibles dans les zones urbaines existantes est limité en superficie et en faisabilité opérationnelle, notamment en raison de projets en cours et de la rétention foncière. L'hypothèse théorique de production de logements à 10 ans est de 4 par an, en l'absence de mobilisation de cette réserve foncière du Stade Municipal.

*La MRAe remet en question la justification de l'ouverture à l'urbanisation, soulignant la nécessité d'une approche plus globale pour réinterroger les besoins d'extension de l'urbanisation dans un contexte de réduction nécessaire de la consommation foncière. Elle estime que le « projet d'urbanisation ne s'inscrit pas dans l'objectif de réduction forte de l'artificialisation des sols visé à la fois aux niveaux national et régional » <sup>8</sup>.*

*Les services de l'état estiment eux, que « les demandes d'ouverture de foncier pour l'habitat semblent cohérentes avec les besoins affichés », et les aménagements proposés contribueront au renforcement du centre bourg.*

### Appréciation du commissaire enquêteur :

**Les statistiques d'évolution de la démographie de Kerlaz ne sont pas positives, si l'on en croit les chiffres de l'INSEE <sup>9</sup>. Cependant ces chiffres ne prennent pas en compte les dernières évolutions post COVID <sup>10</sup>, qui semblent plus favorables.**

**La production de logements à un coût abordable est une des solutions possibles pour remédier à une démographie en baisse. La récente évolution positive de la démographie mentionnée dans le projet depuis 2019 pourrait être en effet la conséquence directe de la production de logement sur la zone 1 AUh récemment bâtie, « route de l'école ».**

**Par ailleurs, le positionnement géographique de la zone « Stade Municipal » s'inscrit complètement dans les objectifs de la commune de créer une offre de loge-**

<sup>7</sup>. Pièce N°2 du dossier soumis à l'enquête publique

<sup>8</sup>. Avis conforme, pièce D du dossier soumis à enquête publique

<sup>9</sup>. En moyenne, sur les 6 dernières années, Kerlaz enregistre -1,0% d'habitants par rapport à un an plus tôt

<sup>10</sup>. Pièce B du dossier soumis à enquête publique (p7)

**ments diversifiée, de dynamiser la centralité, tout en réduisant l'usage de moyens de transports motorisés et en densifiant le centre bourg.**

**Je considère que la création de cette offre de logements au « Stade Municipal » contribue à la volonté affichée de redressement démographique de la commune. Le souhait de ne pas voir sa population partir est louable. Il en va du maintien de l'activité économique des commerces locaux, des recettes fiscales, des services publics et d'une certaine qualité de vie des habitants. J'y suis favorable.**

### 3.3.2 Analyse des incidences sur l'environnement

- **Consommation d'espace**

La municipalité estime dans son mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, qu'en l'absence de maîtrise foncière, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh lui appartenant est indispensable. Elle souligne également que « par ailleurs dans un souci de gestion économe de l'espace, un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone est prévu ».

Le rapport de présentation prévoit (pièce B p12) que « l'aménagement des sous-secteurs (A et B) peut être réalisé de manière indépendante. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement cohérent.

*Le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement alerte sur la consommation foncière liée à l'urbanisation du secteur du stade municipal et souligne les objectifs de réduction fixés par la loi Climat et Résilience.*

*La MR Ae, dans son avis conforme, identifie des changements significatifs, notamment l'extension de l'OAP "stade municipal" et met en avant des enjeux majeurs liés notamment à la gestion économe de l'espace et à la prévention du mitage de l'urbanisation.*

*Dans son avis délibéré, elle signale que « 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 »<sup>11</sup>.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**À l'évidence la surface de la zone 2AUh du Stade Municipal 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 1AUh ne fait pas consommer plus de surfaces, réglementairement.**

**Concernant le phasage prévu, je n'ai pas trouvé, dans le projet, d'indications permettant de comprendre quel phasage est prévu pour l'ouverture à l'urbanisation, si ce n'est la mention des phases A et B, correspondant à deux sous-secteurs distincts.**

**Cependant, même s'il paraît évident que le secteur B commencera après le secteur A, cela n'est pas mentionné et aucun critère n'est proposé afin de déterminer quand commencera l'urbanisation du second par rapport à l'urbanisation du premier.**

<sup>11</sup>. p7/10

**Un réel phasage de mise à l'urbanisation des sous-zone devrait contribuer à maîtriser dans le temps la consommation d'espace, en ne lançant les constructions que lorsque la zone précédente sera en passe d'être terminée. 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).**

Par ailleurs, le rapport de présentation prévoit que dans un souci de gestion économique de l'espace, le projet prévoit une densité de 20 logements à l'hectare.<sup>12</sup>

Or le même rapport de présentation prévoit dans le règlement de l'OAP « une densité minimale de 20 logements à l'hectare ».<sup>13</sup>

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Pour éviter toute confusion, il convient de mettre l'ensemble du texte en cohérence en prévoyant bien partout une densité minimale de 20 logements par hectare.**

- Artificialisation des sols - Eaux pluviales

La note de présentation signale, pour l'OAP Entrée Est du Bourg, qu' « un mail arboré support d'une liaison douce et de stationnements perméables et drainants sera aménagé en limite sud de la zone ».<sup>14</sup>

Le règlement de l'OAP prévoit : « Il sera visé la réalisation d'une densité minimale de 20 logements à l'hectare , 20% minimum du programme sera réservé à du locatif social (PLSA) , Habitat individuel : maisons accolées et/ou pavillonnaires, habitat intermédiaire , le gabarit des constructions sera au maximum de R+1+C ».

*La MRAe<sup>15</sup> souligne ses préoccupations face à l'artificialisation des sols prévue par le projet. Elle estime que le projet d'urbanisation ne s'inscrit pas dans l'objectif de réduction forte de l'artificialisation des sols visé à la fois aux niveaux national et régional.*

*Le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille aménagement propose la suppression de la mention limitant le gabarit des constructions dans le secteur "stade municipal" à R+1+C .*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**L'artificialisation des sols sur cette zone est inévitable, dans le cadre de ce projet, du fait de la construction de bâtiments.**

**Cette urbanisation de la zone 2AUh permet effectivement de densifier le tissu urbain, ce qui permet d'optimiser l'utilisation de l'espace existant en centre bourg plutôt que d'étendre l'urbanisation vers l'extérieur de la commune.**

**Il pourrait cependant être pertinent de se réinterroger sur le gabarit R+1+C, qui pourrait permettre de densifier un peu plus le centre bourg, même si la densité**

<sup>12</sup>. Pièce B page 15

<sup>13</sup>. Pièce B page 12

<sup>14</sup>. Pièce B, page 13

<sup>15</sup>. Pièce D du dossier soumis à l'enquête publique : Avis délibéré p10/10

**prévue dans cette OAP, ainsi que le type de logements me semblent raisonnable, compte tenu de la typologie des habitations du reste de la commune.**

**Les objectifs de Zéro Artificialisation des sols (ZAN), réaffirmés récemment par le parlement <sup>16</sup>, imposent par ailleurs une prise en compte des surfaces non couvertes par des bâtiments.**

**Je recommande que le règlement de l'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.**

- Eau potable

L'évaluation environnementale signale que la commune de Kerlaz est alimentée par le captage de Keratry. Elle précise que le secteur 1AUh en continuité de l'agglomération est éloigné des cours d'eau et zones humides ainsi que du périmètre de protection de la prise d'eau de Keratry.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Le projet 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.**

- Gestion des eaux usées et des déchets

Le rapport de présentation signale que les eaux usées seront raccordées au réseau existant dans l'emprise de la rue du stade au Nord. Les eaux usées seront traitées par la Station de traitement des eaux usées de KERLAZ - AR GROAZ KOZH qui a une capacité nominale de traitement de 450 équivalents-habitants et dispose encore d'une marge de manœuvre de raccordements supplémentaires (station utilisée à 47,5% de sa capacité). <sup>17 18</sup>

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Les capacités de la station d'épuration sont largement suffisantes pour absorber le traitement des eaux usées des nouveaux habitants prévus dans l'OAP Stade municipal.**

**Par ailleurs, la gestion des déchets, confiée à Douarnenez Communauté, ne pose pas de difficultés.**

- Protection des zones humides

Conformément aux orientations du SCoT Ouest de l'Odet, le PLU de Kerlaz a identifié les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2015.

L'évaluation environnementale souligne par ailleurs que « le secteur 1AUh en continuité de l'agglomération est éloigné des cours d'eau et zones humides ». <sup>19</sup>

16. loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience et loi 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)

17. Pièce B page 15

18. <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-0429090S0001>

19. Pièce C page 15

Aucun Personnes Publiques Associées ni aucune observation ne mentionne de difficulté concernant les zones humides, pour cette OAP.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Je considère que les zones humides ne sont pas mises en danger par le projet d'urbanisation de l'OAP Entrée Est du bourg.**

- Enjeux climatiques – Évaluation environnementale

*La MRAe estime dans son avis délibéré que « Les incidences potentielles du projet de modification n'apparaissent toujours pas suffisamment maîtrisées, la recherche de la solution de moindre impact environnemental, en particulier pour les projets de stationnement, et la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation ne sont pas démontrées. Le dossier présenté ne s'inscrit donc pas dans une démarche d'évaluation environnementale. Compte tenu de la faiblesse du dossier, il est impossible de se prononcer sur la bonne prise en compte du contexte environnemental par le projet de modification. »<sup>20</sup>*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**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.**

- Insertion paysagère

Le règlement de l'OAP prévoit « de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP » et insiste, concernant la phase B, sur l'importance d'apporter un soin particulier à l'architecture et à l'insertion paysagère à l'interface avec la zone Nb de protection du cône de vue de l'église.

*Pour les services de l'état, l'OAP "Entrée Est du bourg" offre des principes d'aménagement pour assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles zones à urbaniser.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**À l'évidence, l'insertion paysagère des constructions liées à cette OAP est une préoccupation des porteurs de ce projet.**

### 3.4 OBJET 2 : MODIFICATION DU ZONAGE DU SITES DE MANER EN AOD (DE NE EN NT)

- Justification du Changement de zonage

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

Une observation (OBS E9) vient contester cette affirmation, soulignant que l'association Championnet, propriétaire du site n'a pas vocation à changer d'activité, et qu'en conséquence il n'est nul besoin de modifier le type de zonage.

<sup>20</sup>. Pièce D – page 27/27

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 gîtes séparés était envisagée.

Le maître d'ouvrage confirme que cette modification d'activité (location gîtes de groupes...) justifie un changement de zonage.<sup>21</sup>

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 ».*<sup>22</sup>

*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 ».*<sup>23</sup>

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

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

**Il semblerait cependant que, si les gîtes 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 gîtes 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.

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

<sup>22</sup>. Pièce B - page 16

<sup>23</sup>. Pièce D - page 4/27

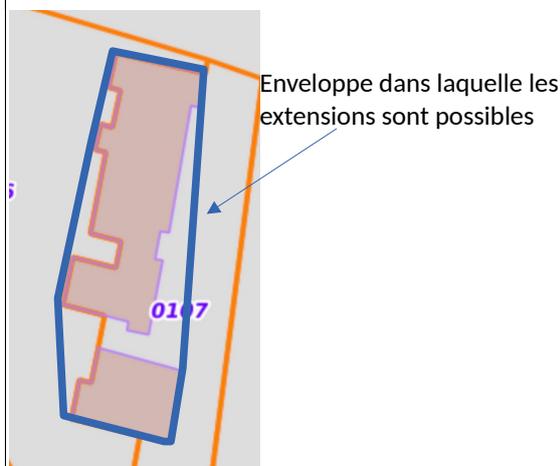
Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, précise que « La jurisprudence qualifie d'extension mesurée une extension d'environ 30 % de l'emprise du bâtiment existant. L'extension mesurée pourra être précisée dans le règlement écrit. Autoriser l'extension du bâtiment a pour but 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 ». <sup>24</sup>

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.**



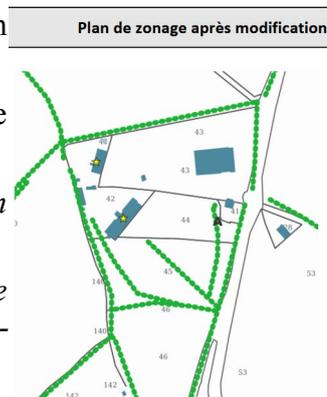
### 3.6 OBJET 3 : COMPLÉTER LA PROTECTION DE LINÉAIRES ARBORÉS DU PARC DE LA CLARTÉ PAR INSCRIPTION AU TITRE DES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PRÉSERVER

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

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.<sup>26</sup>

*La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), dans son avis<sup>27</sup>, 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.<sup>28</sup>*

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 ». <sup>29</sup>

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

<sup>25</sup>. Pièce B – page 23

<sup>26</sup>. Pièce B – page 24 à 30

<sup>27</sup>. Pièce D – page 6/27

<sup>28</sup>. Pièce D – page 3/27

<sup>29</sup>. 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 à 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 observation 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 MR Ae 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 m<sup>2</sup>, ce qui pourrait permettre de réaliser environ 300 places de parking. Une surface de 5860 m<sup>2</sup> 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 EMBLACEMENT 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 m<sup>2</sup>.<sup>30</sup>

*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.<sup>31</sup>

*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.<sup>32</sup> 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.<sup>33</sup>

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.**

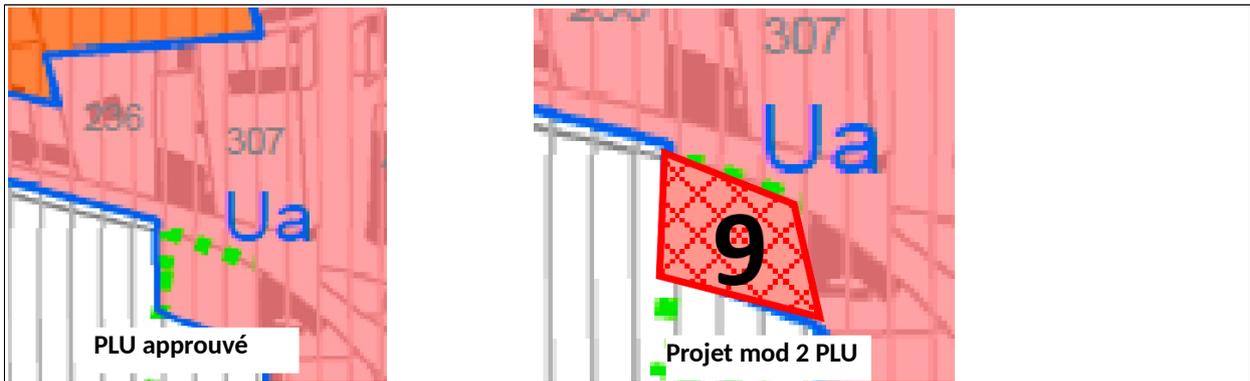
**La parcelle concernée par l'ER N°9 se situe dans une zone classée Ua au Plan Local d'Urbanisme approuvé.**

<sup>30</sup>. Pièce B – page 31

<sup>31</sup>. Pièce E – page 3/6

<sup>32</sup>. Avis délibéré – Pièce D – page 25/27

<sup>33</sup>. 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.

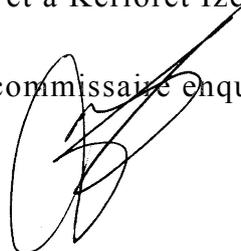
**Recommandation N°4:**

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*