

Contact - MAIRIE DE KERLAZ

De: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (RGPD)
Envoyé: vendredi 20 octobre 2023 09:32
À: Contact - MAIRIE DE KERLAZ
Objet: MODIFICATION n° 2 DU PLU de KERLAZ

Bonjour Mme La Maire, Bonjour Ronan,

Suite à l'arrêté n° AR 29-2023, veuillez trouver ci dessous nos questions et remarques à l'attention du Commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative aux modifications du PLU n° 2.

Préambule :

2 projets distincts dans le dossier de modification du PLU impactent directement le même site : la côte liée à la plage de Trezmalaouen.

Trezmalaouen c'est une côte quasiment sauvage paisible avec sa faune variée et sa flore encore intacte qui lui est propre ... déjà largement abîmée par les algues vertes. Inciter/favoriser le tourisme de masse doit être pesé pour que le site ne perde pas son identité et sa naturalité.

Concernant le projet "3.2.1 CLASSEMENT DU SITE DE MANER EN AOD EN ZONE NT A VOCATION D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES"

- Le projet est à l'initiative de qui ? Un promoteur immobilier souhaite acheter et agrandir ?
- Quelles parcelles sont concernées ? La zone actuelle *Na* étant à cheval sur 2 parcelles : zone cadastrale ZZ 106 et/ou 107 étendue également à ZZ 156 ?
- Comment autoriser une augmentation des bâtiments dans cette zone, quand dernièrement à Plonévez Porzay (la commune limitrophe) le lotissement fut stoppé en pleine construction pour des raisons écologiques ?
- Que veut dire "extension mesurée" des bâtiments ? Sachant qu'actuellement sur cette zone visiblement même un abri de jardin est refusé. A mettre en perspective de " la lutte contre l'artificialisation des sols telle que prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021".
- Quel est le vrai projet derrière "Hébergements Touristiques " ? (camping ? Hotel ? Catégorie d'hôtel ? Salle de réception ? Lieux de rassemblements familiaux ?)
- Combien de logements ? De chambre ? Quelle densité de population attendue autorisée ?
- Il est mentionné "Les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pour une vocation d'hébergements touristiques sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquence pour les activités agricoles voisines" Et qu'en est il des nuisances sonores et lumineuses pour le voisinage, la faune et la navigation maritime ?

- Dans le projet où est il prévu réellement le nouvel accès ? Sa dimension maximale ? La voirie actuelle pourra-t-elle supporter l'augmentation du trafic drainé ?
- 2 hauteurs sont mentionnées dans l'article n° 10 ; Quelle est la hauteur maximale ? 10 m ou la hauteur actuelle des bâtiments jouxtant ?
- Aires de stationnement de l'article n° 12 va entraîner également une artificialisation des sols ? Combien de places seront exigées ou autorisées à créer ?
- Augmenter les aires de stationnement = plus d'émissions toxiques en tous genres : véhicules, déchets, érosion des sols, c'est aussi une diminution des espaces de vie de la faune actuelle (renard, lapins, lièvres, salamandres, orvets, biches...). Une étude de dénombrement est-elle prévue sur ce point ?
- Enfin une étude d'impacts (sur la faune la flore le voisinage les activités agricoles et maritimes ...) de l'activité qui sera définie avant son autorisation d'exploiter sera t elle réalisée ? Sous quel délais ? diligenté par qui ?

Concernant 3.5 : OBJET 5 - MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1

- Augmenter les aires de stationnement = plus d'émissions toxiques en tous genres : véhicules, déchets, érosion des sols, c'est aussi une diminution des espaces de vie de la faune actuelle (renard, lapins, lièvres, salamandres, orvets, biches...). Une étude de dénombrement est-elle prévue sur ce point ?

- Y aura t il terrassement ?
- Est- il opportun de faire un parking sur un bassin versant ? Artificialisation à nouveau de 5000 m2 de sol en plus ? Ravinement des sols inévitable si pas d'artificialisation, et destruction de la prairie actuelle.
- Quelle densité de véhicules sera prévue au m2 ? Quels types de véhicules attendus seront autorisés ?
- Comment se prémunir que cela ne devienne une aire de camping sauvage à ciel ouvert ? Ou zone de rave party ? (au regard de ce qui se produit déjà à plus petite échelle).
- Prévoir d'installer des haies dans ce parking pour cacher les véhicules et rendre le parking moins visible de la plage : ne pas dénaturer la côte. Comme a su le faire le parking de Kervel .
- Une maison d'habitation jouxte ce futur emplacement, qu'en est il des nuisances induites ?
- En face des droits d'accès il y a des devoirs des utilisateurs à respecter : à l'instar du parking de la plage de Kervel : est il prévu de délimiter une zone pour les camping-car à 4-5 véhicules ?
- Prévoir de rappeler les règles de bases par affichage :
 - interdiction d'installer des tentes
 - interdiction d'installer les caravanes

- interdiction aux campings cars et véhicules habitables en situation de camping : un camping-car est en situation de camping :
 - >dès lors qu'il est sur des cales
 - >dès qu'il déploie un auvent
 - >dès qu'il fait un déballage en dehors du volume du véhicule.
- il est interdit d'allumer des feux ou d'utiliser tous appareils à incandescence (feux ouverts, barbecue, brasero ...)
- Il est interdit de déposer des ordures ou tout autre types de déchets sur le parking
- Il est interdit de vidanger sur le parking (vidanges d'huiles vidanges d'eaux usées pour les camping car)

Toute infraction fera l'objet de contravention.

Règles à rappeler en images pour être comprises par toutes les nationalités comme exemple :



- Qui sera en charge du respect de la bonne utilisation de ce lieu ? Un gardiennage est-il prévu ? Des rondes de la gendarmerie ?
- Une barrière de filtration avec gratuité pour qq heures diurnes à définir sera t elle prévue ? De façon à faire payer le coût d'entretien par les personnes qui le prendraient pour un camping ?

C'est une solution à envisager que cela ne soit pas un seul post de coût pour la commune. Et ainsi éviter les squatteurs.

Nous vous remercions de la bonne prise en compte de toutes ces questions et remarques,

Dans l'attente des réponses apportées via le rapport du Commissaire enquêteur, veuillez agréer nos salutations distinguées.

Très Cordialement

M et Mme XXXXXX (RGPD)

De : XXXXXXXX (RGPD)

Envoyé : vendredi 27 octobre 2023 19:16

À : Contact - MAIRIE DE KERLAZ <contact@kerlaz.bzh>

Objet : MODIFICATION N°2 du PLU de KERLAZ

Bonjour Madame La Maire,

Pour faire suite à l'arrêté n° AR 29-2023, vous trouverez ci-dessous nos questions et interrogations à l'attention de M. Patrick ROUAT ; désigné en qualité de Commissaire enquêteur, par M. le Président du

Tribunal Administratif de Rennes.

3.2.1 CLASSEMENT DU SITE DE MANER AN AOD EN ZONE NT A VOCATION D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

Qui est à l'origine de ce projet ? De quelle extension parlons nous ? Un ou plusieurs bâtiments ? Quelles parcelles ?

Pourquoi on autorise cette augmentation de surface, sachant que la Loi littoral n'autorise pas de nouvelle construction et souhaite protéger nos côtes ? De quelle hauteur de plus ?

Qu'y a t-il derrière "Hébergements Touristiques" ? (Club de vacances, hôtel, salle de réceptions... etc) L'emplacement est-il vraiment approprié ?

Est-ce que la végétation de cette propriété (Cyprés, Sapins... etc) sera conservée afin de maintenir le paysage actuel ?

Comment sera géré l'accès à ce projet ? (voirie actuelle ou une nouvelle entrée ?)

Enfin, y a-t-il une étude d'impacts qui est prévue sur la Faune et la Flore, le voisinage, les terrains agricoles ?

Nous sommes tous d'accord que la Plage de Trezmalaouen est un site remarquable (côte sauvage, paisible et naturelle avec une faune riche et variée) dont il convient de protéger davantage encore.

Y aura t-il une réunion communale pour présenter ce sujet aux Kerlaziens et voisinage ? Cela nous semble plus que nécessaire vu l'ampleur du projet.

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

Bien cordialement.

M. & Mme XXXXXXXX (RGPD)

Contact - MAIRIE DE KERLAZ

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

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

Bonjour Madame La Maire, Bonjour Ronan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Définition d'un ERP :

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

Sont également considérés comme étant des ERP :

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

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

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

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

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

Bien cordialement.

M et Mme XXXX (RGPD)

Contact - MAIRIE DE KERLAZ

De:
Envoyé: mardi 7 novembre 2023 01:15
À: Contact - MAIRIE DE KERLAZ
Objet: Enquête publique modification numéro 2 du PLU KERLAZ

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

Je vais vous faire part de ce que je ne souhaite pas et poserai des questions qui en découlent.

Concernant le ker championnet ou maner an aod :

- ma plus grande crainte est de voir le site devenir un lieu de squat (activité organisée qui se répand)
- il est dommage de voir le site se délabrer quand on repense à sa vocation initiale particulièrement louable

À quelle destination est prévue ce bâtiment ??

- l'activité devra être compatible avec la protection du site naturel, le voisinage, l'inconfort des marées d'algues vertes.

Quelles modifications des bâtiments vont être autorisées car les règles apparaissent floues ?

- les modifications extérieures devraient être mineures pour le respect de l'aspect du site mais aussi vu les contraintes imposées en la matière au voisinage.

Concernant le parking de plage de Trezmalouen :

- de plus en plus de véhicules stationnent en permanence sur le bord de plage avec cet été une saturation des places par de grands véhicules entravant l'accès à la plage (éventuellement des secours)
- les camping-cars se garent en travers, ne sont pas discrets mais de par leur taille sont moins nombreux et possèdent leurs sanitaires, au contraire les vans n'en ont pas (leurs occupants font leurs besoins n'importe où) et sont beaucoup plus nombreux
- les berges de la plage se dégradent rapidement, les zones sont régulièrement submergées avec projections de galets

Des places de parking en retrait semblent licites mais le site proposé doit être bien intégré visuellement, non surdimensionné et ne doit pas nuire aux 2 voisins proches.

- comment stabiliser sans dénaturer un site en pente ?
- une végétation serait-elle prévue pour masquer les véhicules ?
- comment éviter un stationnement permanent (étant un témoin direct j'ai déjà vu des véhicules rester plusieurs mois)?
- les camping-cars seraient ils autorisés ?
- comment régler le problème des sanitaires s'il y'a parking conséquent ?

En tant que voisin direct je fais régulièrement le ramassage des ordures laissées dans la zone...

Voici mes remarques qui essayent d'être constructives.

Pas facile d'aménager sans dénaturer.



• **Jean-François Vic**
• **Anne Auriau**
• **Romain Reveau**
AVOCATS ASSOCIÉS

•• **Estelle Douerin**
AVOCAT

• Barreau de Nantes
•• Barreau de Quimper

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de Kerlaz
1 Place du Presbytère
29100 KERLAZ

QUIMPER, le 08 novembre 2023

ligne directe secrétariat : 02.98.59.99.48

Objet : Observations enquête publique modification n°2 du PLU de KERLAZ

Envoi par Email : contact@kerlaz.bzh

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Madame et Monsieur XXXX demeurant au lieu-dit XXXX sur le territoire de la Commune de KERLAZ. Ils entendent faire valoir leurs observations dans le cadre de la procédure de la modification n°2 du PLU de KERLAZ.

La modification du PLU a notamment pour objet d'identifier de nouveaux bâtiments d'intérêt en zone agricole pour autoriser leur changement de destination.

En effet, il convient de concilier le souci de protection des zones agricoles et la nécessité de préserver le patrimoine bâti rural d'un grand intérêt dont la réutilisation doit être possible lorsque les constructions sont devenues inutiles pour l'exploitation.

6 rue Voltaire
44 000 Nantes

Tél. 02 40 71 03 60

contact@mrv-avocats.fr

Case Palais 89

36 rue de Douarnenez
29 000 Quimper

Tél. 02 98 59 99 48

contact@mrv-avocats.fr

Case Palais 43

1. Dans ce cadre, la construction présente sur la parcelle cadastrée XXX située au lieudit XXX, appartenant à Monsieur et Madame XXXX a été identifiée dans le cadre de la procédure de modification du PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Plus précisément, cette bâtisse se situe au sein de l'ancienne exploitation agricole de Monsieur de Madame XXX (Pièce n°1).

Monsieur et Madame XXXX conscients de la nécessité de limiter l'étalement urbain souhaitent réhabiliter le bâti présent sur leurs parcelles.

Dans ce cadre, ils ont procédé, suite à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, à la démolition de certains hangars. Ils ont également effectué de nombreux travaux afin de mettre aux normes le site (notamment désamiantage).

Ils souhaitent aujourd'hui réhabiliter la bâtisse présente sur la parcelle cadastrée XXX qui présente un intérêt architectural manifeste. La toiture a été refaite, la façade est en pierre de taille et elle comporte de belles fenêtres.

Consciente des atouts de cette bâtisse, qui se situe à proximité du bourg, de maisons d'habitation, et qui est desservie directement par la route de Locronan, la Commune de KERLAZ l'a identifié dans le cadre la procédure de modification n°2 du PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

En effet, cette bâtisse répond à l'ensemble des critères fixés par la Commune afin de permettre le changement de destination, à savoir :

- elle présente un caractère architectural et / ou patrimonial,
- elle présente une surface bâtie et une hauteur de constructions suffisantes pour permettre le changement de destination,
- elle comporte tout ou partie de maçonnerie ou pan de bois et de qualité,

- elle ne se situe pas de périmètre sanitaire (100 m autour des bâtiment d'élevage),
- elle n'est pas soumise à un permis de construire en cours,
- il n'existe plus d'activité agricole au sein de cette ancienne exploitation.

2. Toutefois, lors de la consultation du dossier soumis à enquête publique, Monsieur et Madame XXX ont constaté que la Préfecture du Finistère et la CDPENAF avaient émis un avis défavorable sur le changement de destination au motif que la bâtisse serait située « à proximité (moins de 200m) ou au sein d'un siège agricole déclaré à la Politique Agricole Commune (PAC) 2022 ».

Il n'en est rien.

2.1. De prime abord, rappelons que si le projet de modification du PLU doit être notifié aux personnes publiques associées, il s'agit d'une simple information, la Commune n'a pas à recueillir l'avis des personnes publiques associées (CAA Paris, 11 février 2021, n°19PA03021).

Aux termes de l'article L. 511-11 du Code de l'urbanisme, la consultation de la CDPENAF ne s'impose qu'au stade de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme portant sur le changement de destination du bâtiment situé en zone agricole.

La circonstance que la CDPENAF ait émis un avis négatif, au stade de la modification du PLU, à l'identification d'un bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas de nature à lier les auteurs du PLU :

"7. D'une part, aux termes des dispositions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au litige : " I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : /1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;/ /2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. / II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et

des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. "

8. Ces dispositions ont vocation d'imposer la saisine de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'occasion de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme dans les cas de figure qu'elles visent et qui concernent, notamment, les changements de destination au sein les zones agricoles ou forestières. Par suite, le moyen tiré du vice de procédure tenant à l'absence de saisine de cette commission, s'agissant de l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou de sa modification, et non d'une autorisation d'urbanisme, doit être écarté en raison de son caractère inopérant. » (Tribunal administratif - Tribunal administratif, Nîmes, 1re chambre, 24 Avril 2023 – n° 2022787).

2.2. Surtout, les avis émis par la CDPENAF et repris par la Préfecture sont erronés.

Au sein de son avis émis le 30 mars 2023, la CDPENAF indique « qu'au titre des critères permettant de caractériser l'aptitude au changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, la CDPENAF retient notamment la nécessité d'une distance minimale des projets de changements de destination de 200 mètres des bâtiments servant à la production agricole ».

Or, il ne pourra être constaté que la CDPENAF n'apporte aucun élément sur les critères ayant conduit à fixer cette distance à 200 mètres. Cette distance ne présente d'ailleurs aucune valeur contraignante.

Il importe ici de souligner que la bâtisse de Monsieur et Madame XXX respecte les distances fixées par le règlement sanitaire départementale.

En tout état de cause, et contrairement à ce que retient la CDPENAF, il ne pourra qu'être constaté que la bâtisse appartenant à Monsieur et Madame XXX est distance de plus de 200 mètres des bâtiments d'élevage les plus proches, appartenant à l'exploitation de Monsieur XXX (Pièce n°2: attestation).

En effet, seuls les deux bâtiments situés au Nord de la parcelle cadastrée XXX sont destinés à accueillir des animaux.

2.3. La position de la CDPENAF et de la Préfecture est d'autant plus étonnante, qu'ils ont émis un avis favorable à l'identification comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination des deux anciens bâtiments de l'IME de la Carté classés également en zone agricole.

Or, ces deux bâtiments sont, à l'inverse de la bâtisse de Monsieur et Madame XXX situés à moins de 200 mètres de cette même exploitation agricole.

Ainsi, les auteurs du PLU ne pourront sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation refuser l'identification de la construction présente sur la parcelle cadastrée ZD 103 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

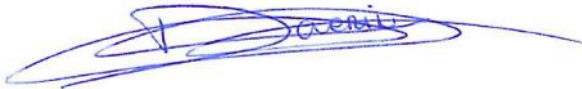
3. Enfin, il convient de souligner les termes de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure de modification du PLU qui précise qu'« *en permettant le changement de destination de bâtiments agricoles à caractère architectural vers leur transformation en habitation, cette modification entraîne une incidence positive sur le patrimoine bâti, en conservant un bâtiment d'une certaine qualité. Cette modification est par ailleurs jugée positive puisqu'elle permet la création de logements sans consommation foncière. Elle participe donc à l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) puisqu'il s'agit de réutiliser des bâtiments existants ;* ».

En définitif, et au regard de l'ensemble de ces éléments, Monsieur et Madame XXX souhaitent que l'identification de la construction présente sur la parcelle cadastrée XXX comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, soit validée par le Conseil communautaire lors de l'approbation de la modification n°2 du PLU de KERLAZ.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Estelle DOUERIN
Avocat
estelle.douerin@mrv-avocats.fr

Jean-François VIC
Avocat Associé
Spécialiste en Droit Public
jf.vic@mrv-avocats.fr



Pièces jointes :

1. Cessation d'activité KBIS
2. Attestation

MODIFICATION N°2 DU PLU DE KERLAZ

mercredi 8 novembre 2023 à 15:02

A L'ATTENTION DE MME LA MAIRE ET LE COMMISSAIRE ENQUETEUR ,

CONCERNE LE PROJET 3.5 OBJET 5 MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1

PROBLEME N°1

La plage de Trezmalouen par l'accès de l'aire de stationnement actuelle est fréquentée en majorité par des surfeurs qui y trouvent la facilité de transporter leur matériel (planches et voiles...) sur des courtes distances.

Faire stationner leurs véhicules sur le nouveau projet présenté va évidemment rendre leur loisir plus compliqué car plus éloigné .

D'autre part , si le souhait est de fermer l'aire de de stationnement actuelle et qu'on ne ferme pas son accès (ce qui n'est pas précisé dans la présentation du projet et surtout la façon de sa mise en oeuvre) , les gens continueront à stationner de façon anarchique le long de cet accès rendant le passage des secours tout aussi difficile qu'actuellement (l'argument invoqué serait alors caduc).

Précisons que les surfeurs ont la possibilité d'accéder actuellement à la plage par l'autre côté du ruisseau où il existe déjà des emplacements de parking avec un aménagement d'une pente en béton sur la plage pratique pour les surfeurs et l'accès des secours le cas échéant !

PROBLEME N°2

La plage de Trezmalouen n'a pas vocation à être une station balnéaire pour du tourisme de masse. Déjà amputée par les algues vertes régulièrement, elle doit garder son caractère sauvage et bucolique et par conséquent vouloir prévoir une aire de stationnement de 5000 m² sur une charmante colline agricole serait une verrue visuelle .

D'autre part, vouloir supprimer une vie existante de la faune (lapins, lièvres, renards, oiseaux nicheurs et autres espèces telles que les salamandres) ainsi que la flore serait, écologiquement parlant, un non sens !

PROBLEME N°3

Dans votre proposition d'aménagement de ce parking , vous ne dites pas si vous le laissez dans l'état actuel c'est-à-dire une prairie avec un versant important qui ne manquera pas de créer des ornières par temps de pluie et rendra les manoeuvres délicates voire des enlissements.

Vous ne précisez pas non plus les véhicules qui seraient autorisés à se garer . Car si les camping cars et véhicules aménagés dans le même esprit pourront séjourner , il est évident que cela ressemblera très vite à un camping avec son lot de pollutions telles que vidanges sanitaires, eaux usées et poubelles (et bien entendu sans frais pour les utilisateurs) qui impacteront les sols et les écoulements d'eaux !

Est-ce que les gens du voyage pourraient également séjourner ?? Rien n'est précisé dans votre projet !

Et si cet esprit de camping est toléré, il ne faut pas être grand clerc de notaire pour imaginer les soirées d'été où ces "campeurs " pourront organiser barbecues et apéros engendrant inévitablement des nuisances sonores pour les maisons autour de cette aire de stationnement , maisons dont les propriétaires eux paient des taxes foncières et pour certains également des taxes d'habitations ! Il nous semble normal que la municipalité devrait prendre en considération ces contribuables !

Car quel serait le bénéfice pour la municipalité de drainer des gens qui n'enrichiront pas le commerce local inexistant ne payant pas de taxe de séjour à l'instar des gîtes et chambres d'hôtes ?

PROBLEME N°4

Actuellement les parcelles envisagées dans le projet sont entretenues et utilisées par une agricultrice dans le lieu dit de Lanévry au statut de bio et détruire ces lopins écologiques par les nuisances des moteurs à particules carboniques et salissures des sols seraient en complète contradiction avec l'esprit de cette philosophie .

CONCLUSION

Pour toutes ces raisons , nous souhaitons que vous renonciez à ce projet afin de préserver l'âme de la commune, jusqu'à présent havre de paix et de charme .

CONCERNE LE PROJET 3.2.1 CLASSEMENT DU SITE DE MANER EN AOD EN ZONE NT A VOCATION D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

Par rapport au projet présenté, nous avons appris par un voisin ayant été en contact avec le président de l'association de Championnet qu'il n'était pas question d'extension du bâtiment actuel (ce qui est déjà une bonne chose en soi) mais que le but était d'avoir des gîtes de 12 et 14 personnes et de pouvoir organiser des événements familiaux (fêtes, mariages et autres réunions musicales ...?)

Est-ce qu'un règlement est prévu quant aux nuisances sonores que ces événements peuvent engendrer pour les voisins ? Si oui, ce serait bien de préciser ces règles et qui sera responsable de leurs applications .

Espérant vous avoir sensibilisé sur ces sujets, veuillez agréer nos cordiales salutations

Mr et Mme XXXX (RGPD)

De : xxxx (RGDP)

Envoyé : jeudi 9 novembre 2023 17:33

À : Contact - MAIRIE DE KERLAZ <contact@kerlaz.bzh>

Objet : modification du PLU 2

Pour justifier un changement de zonage, la note de présentation de l'enquête publique stipule :

1° Sous le titre **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 pouvant changer de destination), *la commune de Kerlaz disposait sur son territoire de cinq sites d'accueil collectif (colonie de vacances, IME...) qui avaient justifié un zonage spécifique dénommé Ne au PLU opposable.*

Le règlement écrit spécifie que la zone Ne « constitue un espace occupé par des formes d'accueil collectives qu'il convient de prendre en compte et dans le respect de la qualité des paysages ou de caractère des éléments naturels qui la composent ».

Aujourd'hui les sites de Maner en Aot et de La Clarté n'ont plus cette vocation.

MAIS,

Si le site de la Clarté n'a plus la vocation d'espace occupé par des formes d'accueil collectives parce qu'il a été vendu par l'association Championnet, en revanche, le site de Maner en Aod, l'a toujours : l'objet social de l'association est l'association met à disposition de ceux (*enfants jeunes adultes et adultes de deux sexes* *) un ensemble d'activités (*et notamment* *) loisirs vacances sport.

**Les mots en italique et entre parenthèses sont ajoutés pour une parfaite compréhension de l'objet social*

Aux termes de l'article 2 de ses Statuts, pour atteindre cet objectif, l'association crée et gère des centres de vacances et des établissements et services de loisirs.

La commune ne peut pas contraindre l'association à s'adonner à la gestion de centres touristiques qui excèderaient son objet social.

L'association reconnue d'utilité publique est évidemment à but non lucratif.

La modification du zonage n'a donc aucun intérêt puisque l'association n'a aucun projet de vendre ce lieu historique ni même de changer la destination des bâtiments.

2°: **La modification de l'emplacement réservé n°1 est ainsi justifié :**

La plage de Trezmalaouen est très fréquentée en période estivale. Une fois l'aire naturelle de stationnement existante le long de la mer complète, 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) sur une emprise de 3800 m² au-delà de la bande des 100 m.

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.

Le plan annexé ne permet pas de comprendre comment la modification du PLU va interdire aux usagers de garer leur véhicule le long de la mer et ce d'autant moins que « *la commune n'envisage pas d'aménagement particulier si ce n'est un fauchage* ».

Il est fait observer que le parking actuel est bien suffisant toute l'année. Seuls les jours fériés du 14 juillet au 15 août et seulement l'après-midi, entraînent parfois le stationnement de quelques voitures en bordure de route qui n'est pas « *un espace naturel fragile* ».

Il faut savoir que cette partie de la plage est très polluée par les algues vertes alors que sur la partie dépendant de Pornevez-Porzay, la plage est propre, elle est surveillée et le parking est vaste.

Il semble que les fonds engloutis pour viabiliser ce parking seraient mieux employés à réduire les nuisances sur cette parcelle de plage qui constitue une image typique du paysage breton, avec deux petites maisons de pêcheurs et une côte vierge, immortalisée dans de nombreux ouvrages et même par le portail de la mairie de Kerlaz sur son site internet.

De : XXXXX (RGPD)

Envoyé : jeudi 9 novembre 2023 23:10

À : Contact - MAIRIE DE KERLAZ contact@kerlaz.bzh

Objet : Modification n°2 du PLU de Kerlaz

Bonjour Madame La Maire,

Vous trouverez ci-dessous mes questions et remarques à l'attention de M. Patrick ROUAT ; désigné en qualité de Commissaire enquêteur concernant le projet 3.5 Objet 5 Modification de l'emplacement réservé numéro 1.

Je vous écris en tant que riverain proche du futur parking de 5000m², je réside au XXXX.

Le nouveau parking serait situé très proche de ma parcelle ce qui n'est pas un problème en soit, ça me permettrait de me garer ailleurs que le long de la route.

Je n'ai pas spécialement peur des nuisances occasionnées. En effet, le parking actuel bien qu'il soit utilisé par des campeurs de temps en temps, n'a jamais été source de tracas.

Je comprends pourquoi il est important de déplacer le parking existant menacé par l'érosion côtière et dont l'accès au secours n'est pas évident.

Mais quel est le but de son agrandissement ? Plus le parking sera grand, plus il y aura de véhicules.

Pourquoi construire un parking de 5000m² ?

Comment a été décidé cette surface ?

Pourquoi s'implanter sur un terrain agricole proche d'une zone protégée ?

L'intérêt de la commune est-il d'exposer cette zone préservée ?

Avez vous pris en compte l'état actuel de la route qui descend à la plage et qui longe ma maison ? Croyez-vous qu'elle puisse soutenir les allers et venus d'autant de véhicules ?

Présentement il n'y a aucun panneau de limitation de vitesse et les véhicules s'engagent souvent à vive allure.

Qu'en est il de la faune et la flore sur le site ?

Qu'en est il de l'intégration du parking dans le paysage ?

La politique de la ville est-elle de dénaturer ses espaces naturels ?

Compte tenu des nouvelles considérations écologiques et de non-artificialisation des terres, ne pensez-vous pas qu'avec ce projet la commune de Kerlaz marche à l'envers ?

Quelle image allons-nous renvoyer avec ce projet ?

Modernité et tourisme ne peuvent-ils pas s'entendre avec conscience écologique et préservation de la côte sauvage ?

Par ailleurs, comment peut-on se prononcer en l'absence de plan, de note d'intention, de visuels, de références ?

Je vous demande de préserver la biodiversité et le calme de cet espace.

Je vous demande de trouver une alternative qui prenne en compte tous les enjeux.

Ma proposition est de construire un parking de la même taille que le précédent, plus haut dans les terres et de favoriser l'accès à pied. Il existe déjà un parking pour les campings cars près du bois de pin.

Pourquoi ne pas faire appel au CAUE du Finistère pour organiser une concertation et construire un projet sur mesure ?

Merci de prendre en compte mes remarques,

bien cordialement,

XXXX (RGPD)