



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT

REPONSES DE LA COLLECTIVITE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

ARRETE LE

Le 24 janvier 2013

APPROUVE LE

PIECE DU PLU

8.2



REMARQUES GENERALES

Des observations sur le projet de PLU ont été formulées pendant l'enquête publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols et à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le commissaire enquêteur a émis son avis sur ces observations, favorable ou non. A noter que la commune a suivi l'avis du commissaire enquêteur dans la majorité des cas.

Parmi les grandes modifications réalisées suite à l'enquête publique et à la consultation des personnes à l'échelle de la commune :

- le réajustement des périmètres des zones Nr et Nh,
- une relecture des documents graphiques en ajustant les intitulés des zones, les tracés...
- une mise à jour le cadastre par rapport à certaines constructions manquantes,
- des précisions ont été apportées sur la définition des hameaux et villages, associés à un zonage spécifique (UCa).

Avis n°1

Requête

L38	M. et Mme Couliou Kerquilven C-C A 399	Sollicitent recul du périmètre de la zone Nr qui sur le plan tangente la façade arrière de la maison. Recul de 6 à 10 m. Idem pour A 394. Ils indiquent également que des dépendances construites en fond de la parcelle 399 et sur la 398 attenante, n'apparaissent sur le plan.
-----	--	--

Avis du Commissaire enquêteur

Avis favorable à une révision mesurée du périmètre Nr pour permettre une éventuelle extension de la construction existante. Fond de plan à mettre à jour

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi.

Changements engendrés



Requête

L161	M. Colomer Pierre Kerquilven C-C	En l'absence de siège d'exploitation, demande que les anciens bâtiments des parcelles 18 et 19 soient inclus en zone NH. Idem pour la 12 et que la partie sud de la 29 soit englobée dans la zone Nr de Kersilven.
------	-------------------------------------	---

Avis du Commissaire enquêteur

Avis favorable à une redéfinition du périmètre Nh pour les parcelles 18 et 19. Défavorable pour la 12, surface inférieure à 50 m² et la 29, parcelle n'accueillant pas de construction existante.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Intégrer les anciens bâtiments agricoles en Nh.

Changements engendrés



Requête

L246	Mme Colomer- Jacob Christine Kerquilven C-C	Parcelles A 21 et 1521 à Kerquilven. Elles sont classées NC au POS actuel et NH pour partie et A pour le reste. Sollicite classement NH pour la surface totale des 2 parcelles.
------	---	--

Avis du Commissaire enquêteur

Avis favorable à une révision mesurée du périmètre Nr pour permettre une éventuelle extension de la construction existante.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Ne pas intégrer la totalité de la parcelle.

Changements engendrés



Requête

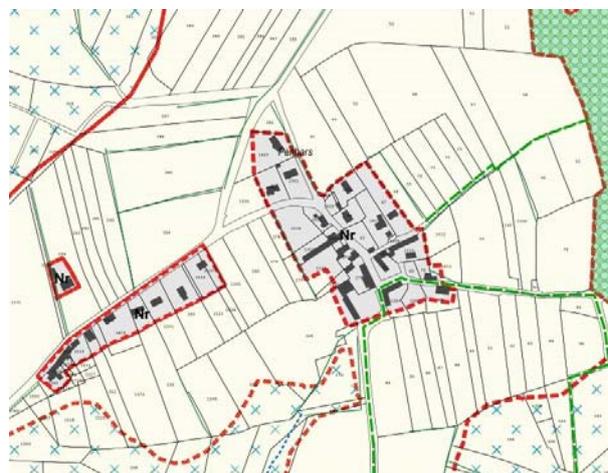
<p>L70</p>	<p>M. Le Maout Thierry Penhars C-C</p>	<p>Ce courrier regroupe un ensemble de remarques à caractère général limité au secteur nord de la commune. Sont cités en premier lieu Penhars, avec extension aux secteurs de Tromaro, Kergroas et Kerquilven.</p> <p>Document graphique, pièce 4.1.: Il relève l'absence sur le fond de plan cadastral d'un certain nombre de constructions, légales ou non.</p> <p>Il s'interroge également sur l'augmentation annoncée des surfaces agricoles et de l'incidence du zonage Nr sur ces résultats.</p> <p>Même document, zonages: En page 2 de son mémoire, il identifie un nombre important de parcelles dont le zonage répertorié n'est pas en phase avec la réalité du terrain.</p> <p>Chemins: Il identifie des erreurs de tracé. Il pose aussi le problème des responsabilités engendrées par les usagers des chemins. Il dénonce également le mauvais choix d'un tracé au niveau de Tromaro et suggère une autre option. Plus généralement il énumère un certain nombre de chemins qui n'ont pas été répertoriés dans ceux à préserver.</p> <p>La trame paysagère de ce secteur fait l'objet d'un commentaire sur sa définition dans l'espace.</p>
------------	--	--

Avis du Commissaire enquêteur

Vérification à effectuer avec le cadastre

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Le cadastre a été mis à jour sur l'ensemble des documents graphiques (Version disponible : Juillet 2013). Par ailleurs, le tracé du cheminement doux à préserver a été modifié.



Requête

L140	M. Le Maout Joseph 18 rue Pierre Jacob Clahars-Carnoët	<p>Au vu du constat suivant à Penhars:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Parcelle 1347, construction existante non affichée sur le document graphique hors périmètre, _ Constructions existantes non indiquées _ Parcelle 1214 incluse dans le périmètre alors que la 68 est exclue, _ Talus et haies de la parcelle 68 inscrits sur la trame paysagère donc inaptitude à une utilisation agricole. <p>En conséquence sollicite retour en zone constructive.</p>
------	--	---

Avis du Commissaire enquêteur

Le document graphique est à mettre à jour vu l’existence d’une construction sur la parcelle 1347, et le périmètre Nr est à corriger pour l’inclure. [...] Avis défavorable à un retour en zone constructible.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Intégrer la parcelle 1437 qui accueille une construction nouvelle.

Changements engendrés



Requête

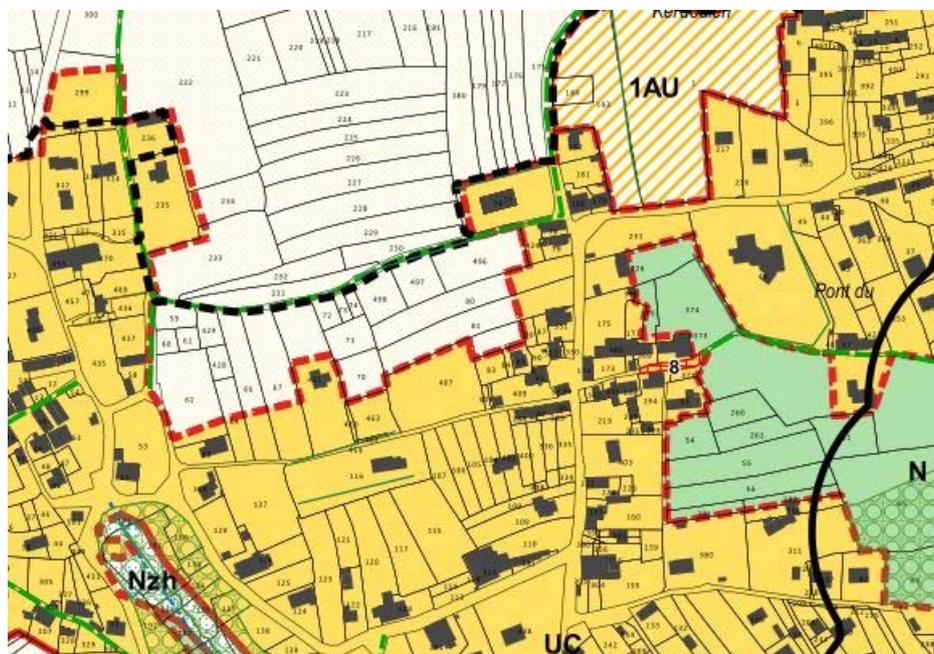
L81	M. et Mme Abily Olivier 64 bd Meusnier de Querlon 44000 Nantes Par M. Buors Franck Avocat à Quimper	La Grange en Doëlan, parcelles AO 50, 51, 370, 371, 372 et 373. Sur le maintien en zone constructible de l'ensemble des parcelles, l'avocat rapporte que les parcelles ne répondent pas aux critères justifiant un classement en zone N, qu'elles sont situées en continuité immédiate de l'agglomération de Doëlan, desservies en voirie et VRD
-----	---	---

Avis du Commissaire enquêteur

Je note que le passage du POS au PLU a modifié les zonages de la propriété Abily. Les zonages 1NAc et ND du POS ont été totalement reconvertis en N au PLU. Le caractère dépouillé des lieux, engazonnement et quelques arbres ne m'apparaît pas être un critère justificatif de ce classement. Si la partie Est du terrain reste N pour répondre à son appartenance et conforme au périmètre de préemption du Conseil Général du Finistère, je suggère de classer les parcelles à l'Ouest en zone constructible. Les parcelles répertoriées dans les courriers L109 et 205, mitoyennes de la propriété Abily relèvent de la même analyse en matière de classement.

Avis collectivité

Avis défavorable. Avis du commissaire enquêteur NON suivi. Terrain enclavé / problème de desserte et d'accessibilité / voirie inadaptée à l'accueil de nouvelles constructions.



Requête

L99	Mme Annick Segalou 14 rue du Pont Du Doëlan C-C	Habite sur la parcelle AS 79. Au vu du document graphique du PLU, elle a constaté que les parcelles 80 et 81 situées en limite sud de sa propriété sont partiellement classées UC. La zone définie constructible est donc en vis à vis avec la façade de sa maison. Sollicite un recul du périmètre à l'est de façon à pouvoir ériger les constructions nouvelles en retrait de sa façade.
-----	---	--

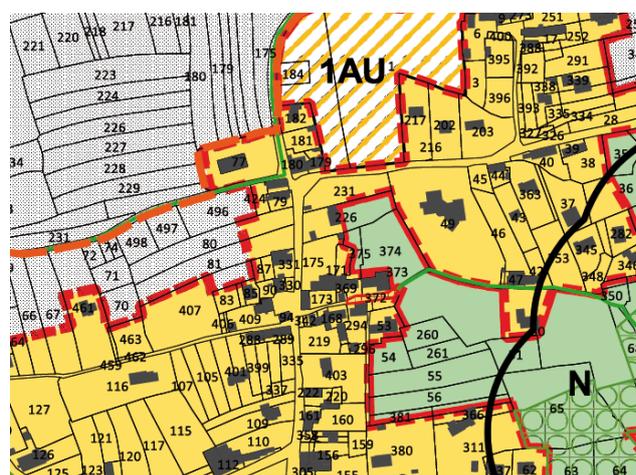
Avis du Commissaire enquêteur

Une extension plus à l'Ouest des parcelles AS 80 et 81 en zonage UC est toujours possible. Sur le papier cet accommodement pourrait permettre à la requérante d'obtenir satisfaction. Ceci étant, les propriétaires des parcelles, en phase de réalisation d'une habitation, ne seront eux tenus de répondre qu'au strict respect des reculs réglementaires...

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Reculer la limite à l'ouest.

Changements engendrés



Requête

L109	Indivision Le Guennou Par Mme Roland 71 route de Porsach C-C	Sollicite maintien en zone constructible, intégralement ou partiellement des parcelles AS 80, AS 70 et AO 56 situées en continuité immédiate de l'agglomération de Doëlan au lieu-dit La Grange et s'étonne de la possibilité de construire sur la parcelle AT 299, positionnée hors de cette zone urbanisée. Demande également pour parcelle 36 à Kervélan, existence de VRD et positionnement dans les limites du village, référence au panneau de signalisation routière.
------	---	---

Avis du Commissaire enquêteur

Seule la parcelle AS80 a une partie sous zonage UC, les autres surfaces sont hors périmètre et classées en A, la AS70 ou N, la AO56. La parcelle AT299 était déjà classée en UHc au POS, donc situation inchangée. Voir avis prononcé pour le L81 ci-dessus.

Avis collectivité

Avis défavorable. Avis du commissaire enquêteur NON suivi. Terrain enclavé / problème de desserte et d'accessibilité / voirie inadaptée à l'accueil de nouvelles constructions.



Requête

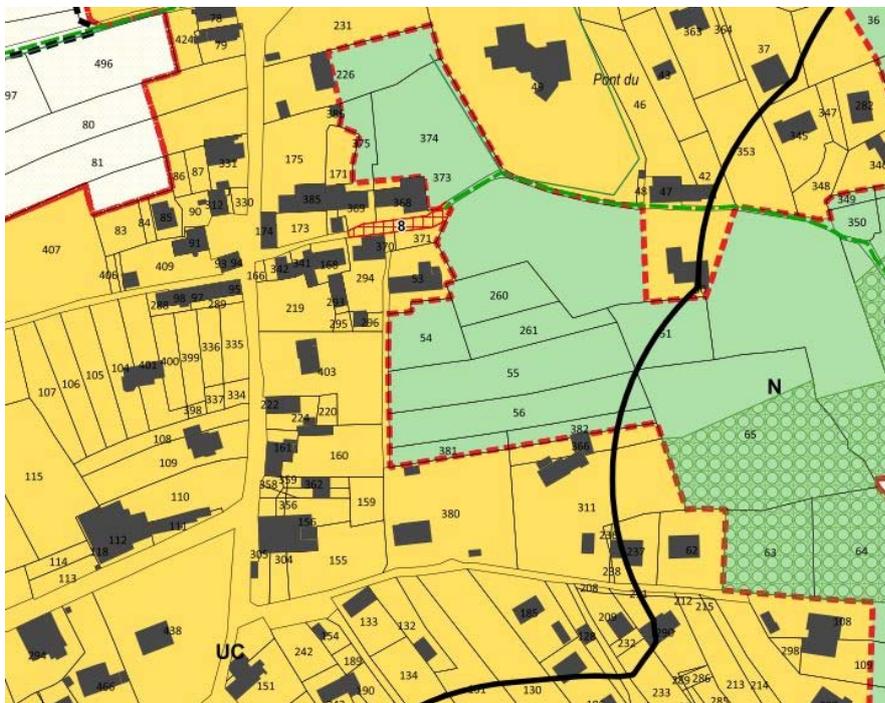
L205	M. et Mme Sartore Grégory 2 rue Joseph Raymond Clohars-Carnoët	La parcelle AO 55 est classée en Uhc au POS et en N au PLU projeté, comme le sont en N les parcelles 54, 260, 261, 56, 381 et 382. Indiquent que ces parcelles sont proches de la seule extension de zone de Doëlan, classée 1AU, et que la 55 se situe hors de la bande des 100 m. Considérant que cette parcelle est entourée de constructions, AO 49, 50, 53, 403 et 480, dont certaines sont récentes et qu'il existe des constructions plus proche du rivage que ne pourrait l'être une construction sur la AO 55, sollicitent un reclassement en UC.
------	--	---

Avis du Commissaire enquêteur

Voir avis prononcé pour le L81 ci-dessus.

Avis collectivité

Avis défavorable. Avis du commissaire enquêteur NON suivi. Terrain enclavé / problème de desserte et d'accessibilité / voirie inadaptée à l'accueil de nouvelles constructions.



Requête

L106	Mme Le Pennec Renée Keranna C-C	Indique que le site 1AUi prévu au nord de l'usine Capitaine Cook est une zone très humide. Les écoulements hydrauliques ont été modifiés au cours du temps sur ce secteur. Craint donc des risques d'inondation pour son habitation et demande quelles dispositions pourront être mises en œuvre pour la protéger. Suggère que la zone au nord du chemin du Roi soit classée espace à protéger.
------	---------------------------------------	---

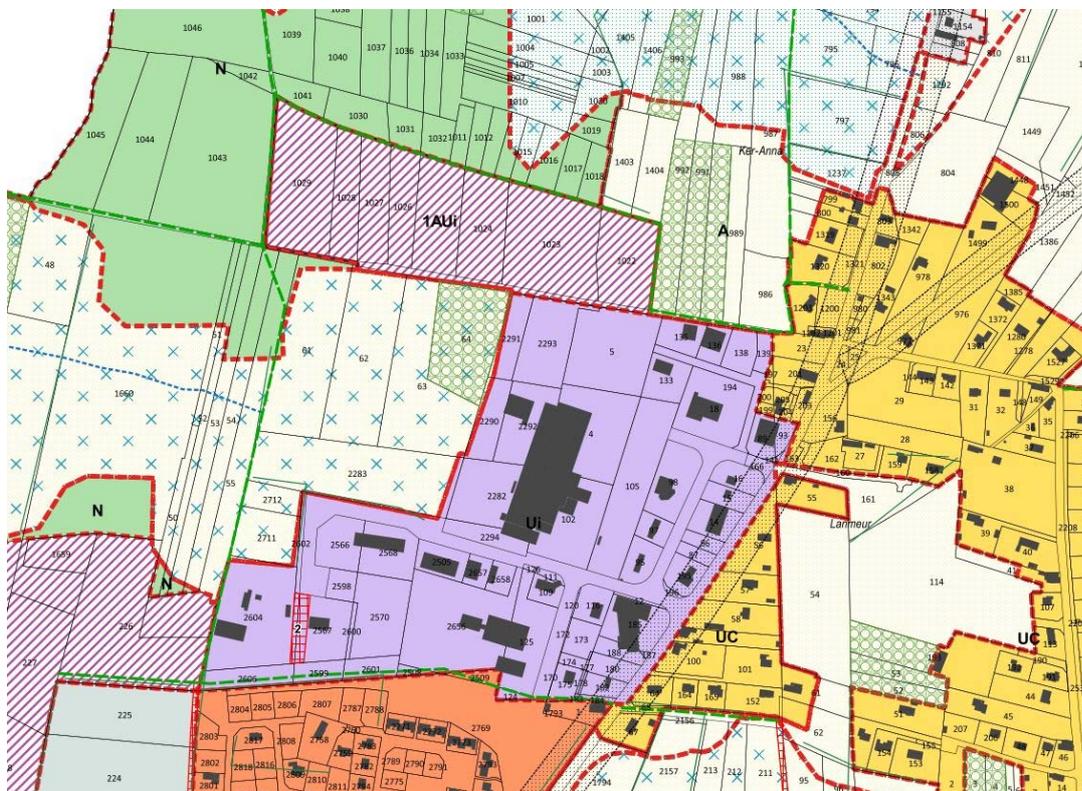
Avis du Commissaire enquêteur

Ecoulements hydrauliques à vérifier.

Avis collectivité

L'inventaire des zones humides a été effectué et validé. Si des problèmes survenaient, ils devront être pris en compte dans le cadre du projet envisagé sur ce secteur.

Changements engendrés



Requête

L272	M. et Mme Fraval Henri Kerbeurnes C-C	Parcelle D445 à Kerbeurnes classée en A. Demandent le reclassement en Nr, considérant que le document graphique omet de mentionner la présence d'un bâtiment sur la parcelle, et ce d'autant que la parcelle est au cœur du village.
------	---	--

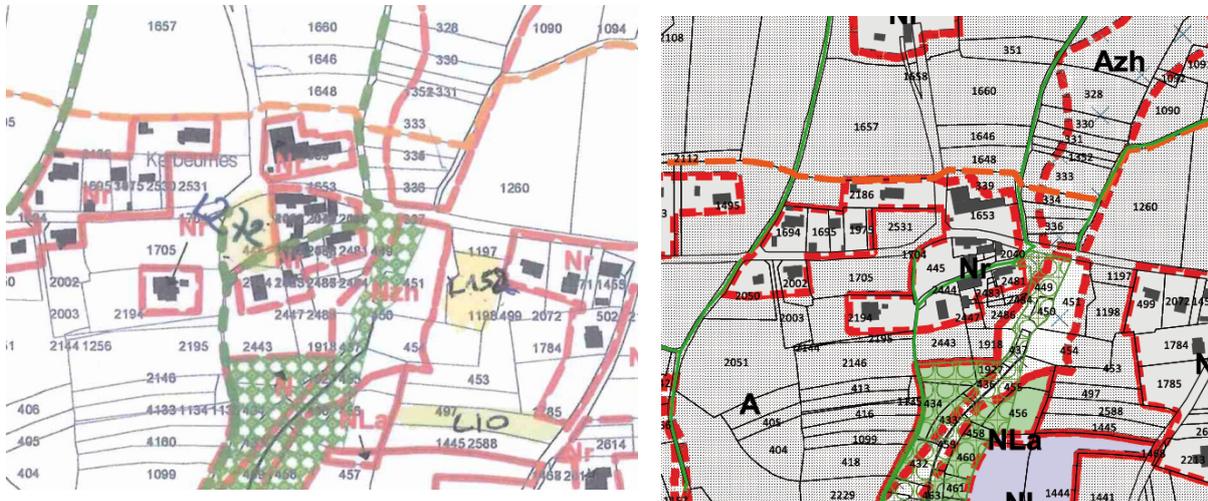
Avis du Commissaire enquêteur

Sous réserve de vérification, fond de plan à compléter et périmètre à corriger.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Intégrer la parcelle en Nr.

Changements engendrés



Requête

L59	Mme Sellin Joséphine Kerdoalen Doëlan C-C	Sollicite constructibilité pour parcelle AO1. Cette parcelle est incluse avec 3 autres dans le périmètre de la zone AU projetée à Doëlan. Refus catégorique de Mme Sellin quant à l'annexion de sa parcelle
-----	--	---

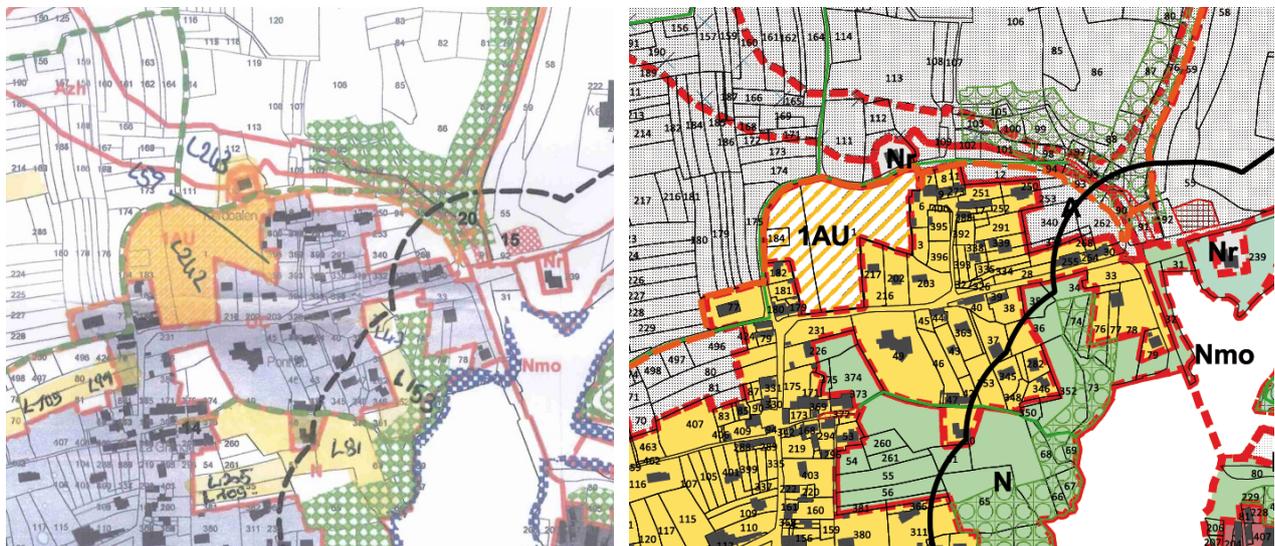
Avis du Commissaire enquêteur

La zone AU est une zone d'urbanisation future, conditionnée à une opération d'ensemble. A traiter dans le cadre du lancement de l'opération.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur NON suivi. Intégrer la parcelle en U. La parcelle a également été retirée de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Changements engendrés



Requête

L243	Mrs. et Mmes Gourmelin (Indivision)	Parcelle F110 à Kerdoalen. Le périmètre Nr ne tient pas compte de la surface réelle du bâti existant, excluant dans les documents graphiques l'ancienne construction accolée à l'Est. Sollicitent la redéfinition du périmètre à la définition cadastrale, en plein et pointillé.
------	-------------------------------------	--

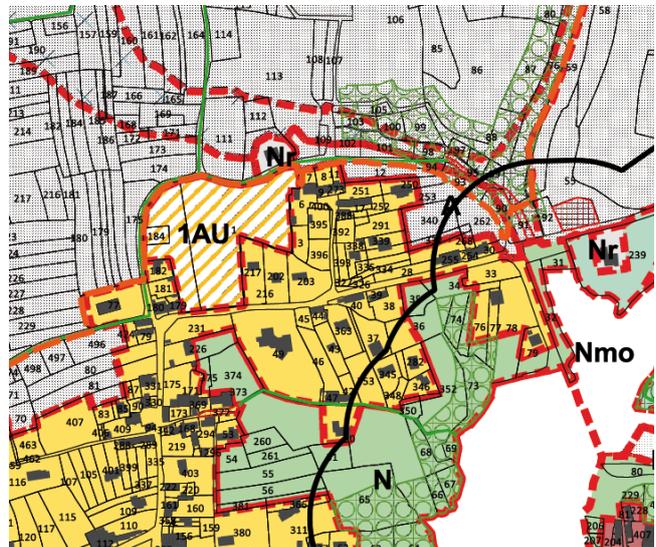
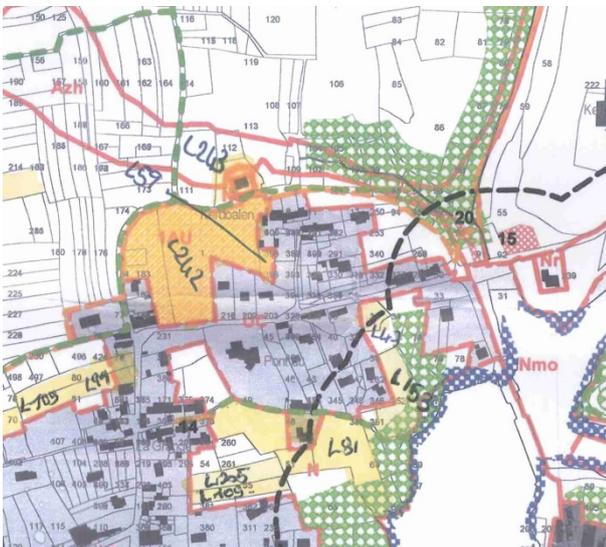
Avis du Commissaire enquêteur

Avis favorable à une révision mesurée du périmètre Nr pour permettre une éventuelle extension de la construction existante. Fond de plan à mettre à jour

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Elargir le périmètre de la zone Nr.

Changements engendrés



Requête

L29	M. Goulven Louis 7 rue de la Poste 56290 Port-Louis	Kerguélen E 564 et 565. Proposition de création de 2 lots constructibles A et B de 750et 550 m ² sur 64 en totalité et complément sur 565. Signale qu'une buse, destinée à évacuer les eaux pluviales de la parcelle 1749 située au nord et de l'autre côté de la voie communale, aboutit à son terrain qui sert ainsi d'exutoire.
-----	---	--

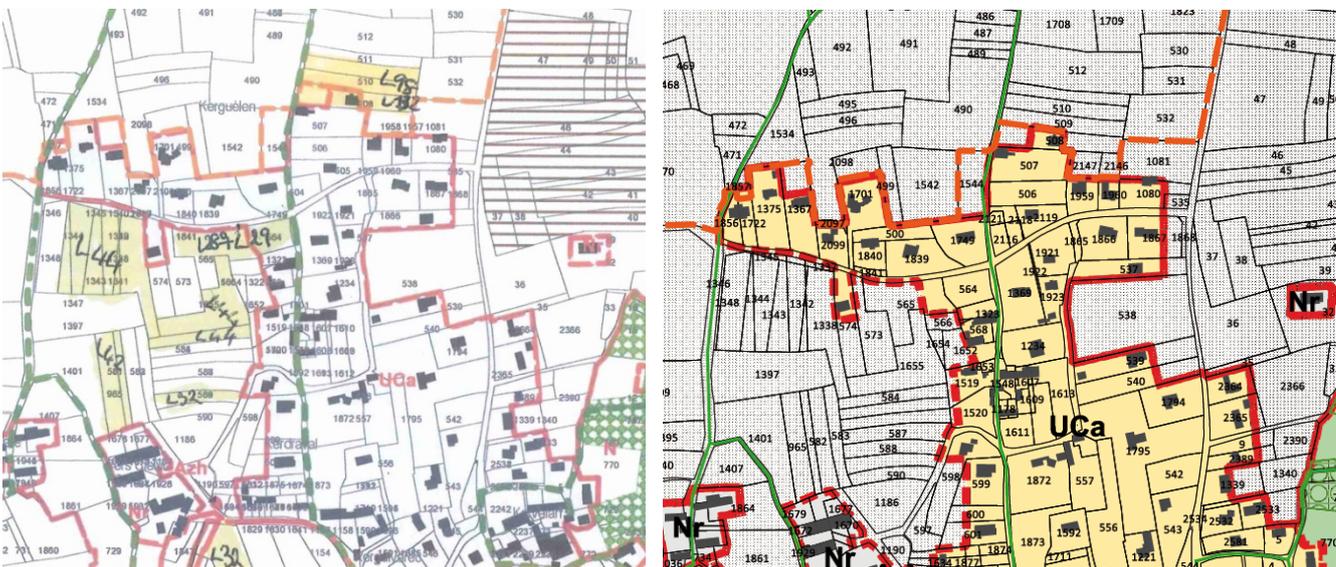
Avis du Commissaire enquêteur

Cette demande de modification légère n'affectant que très peu la zone UCa m'apparait recevable. Le problème d'évocation des eaux pluviales de la parcelle doit être corrigé par une continuité des écoulements dans les dépendances de la voirie, mais ne doit en aucun cas affecter la parcelle privée.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Elargir le périmètre de la zone UCa.

Changements engendrés



Requête

L280	Mme Jounier Anne 3 Quéon C-C	<p>Désireuse d'acquérir le terrain E02 564 à Kerguelen, elle sollicite 2 mises au point:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une buse d'écoulement des eaux de ruissellement destinée à recueillir les eaux de la parcelle 1749 située au nord et de l'autre côté de la route aboutit dans son terrain. <i>Demande de revoir cet aménagement illicite.</i> - La limite du périmètre UCa est fixée entre la parcelle 564 et la 565. Les vendeurs proposent à la vente 2 parcelles de 750 m², lot A et 550 m², lot B. La réalisation de ces 2 lots impose de soustraire une petite surface de la 565. Cette proposition d'aménagement nécessite donc de déplacer très légèrement vers l'ouest la limite de périmètre UCa.
------	---------------------------------	--

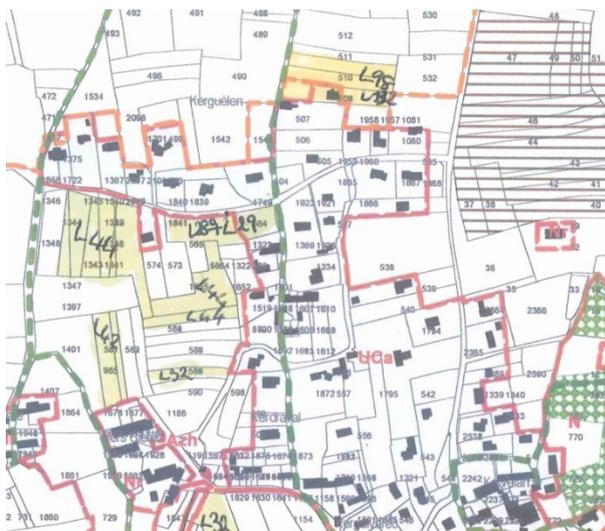
Avis du Commissaire enquêteur

Idem L29 ci-dessus. Cette demande de modification légère n'affectant que très légèrement la zone UCa m'apparaît recevable. Le problème d'évacuation des eaux pluviales de la parcelle doit être corrigé par une continuité des écoulements dans les dépendances de la voirie, mais ne doit en aucun cas affecter la parcelle privée.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Elargir le périmètre de la zone UCa.

Changements engendrés



Requête

L52	M. et Mme Le Guellec Alain Kernoal C-C D 365	<p>Bizarreries constatées: 1/ La DT délivré le 3 avril 2007 sur la parcelle D365 ne figure pas au plan cadastral sur le document graphique du PLU.</p> <p>2/ Un PC a été délivré en juin 2006 au Kerlou aux époux Le Moing. A été intitulé abusivement "Réhabilitation d'une habitation" alors que les travaux ont consisté à transformer un bâtiment agricole en maison d'habitation. Contesté à l'époque par les riverains. (M. Le Moing adjoint à l'urbanisme de 1989 à 2008). Ont constaté que les services du cadastre n'ont pas pris en compte la modification "hangar à déplacer" prévue dans le PC. Ce hangar a été démonté en 2006 et n'existe donc plus. Par contre sur le document graphique du PLU, il y figure toujours et est même doté d'un zonage Nr!</p>
-----	---	--

Avis du Commissaire enquêteur

J'ai effectivement constaté que le hangar n'existait plus. Le périmètre Nr est à redéfinir

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Supprimer le hangar et réajuster le trait.

Changements engendrés



Requête

L68	Consorts Le Bris Kerlou C-C	Kerlou : dans la partie est de la parcelle 686, un hangar figure sur le plan et est intégré dans le zonage Nr. Ce Hangar n'a plus lieu d'exister car dans le permis de construire délivré en 2006 autorisant la transformation d'un bâtiment agricole en habitation principale, le déplacement de ce hangar était acté.
-----	--------------------------------	---

Avis du Commissaire enquêteur

Le périmètre Nr est à redéfinir.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi.

Changements engendrés



Requête

L176	4.2.	M. et Mme Le Moing Bernard Kerlou	Kerlou, parcelles D 586 et 2165. Sollicitent modification du périmètre Nr du village de Kerlou sur la base du plan joint afin de pérenniser leurs équipements pour chambres d'hôtes.
------	------	--------------------------------------	---

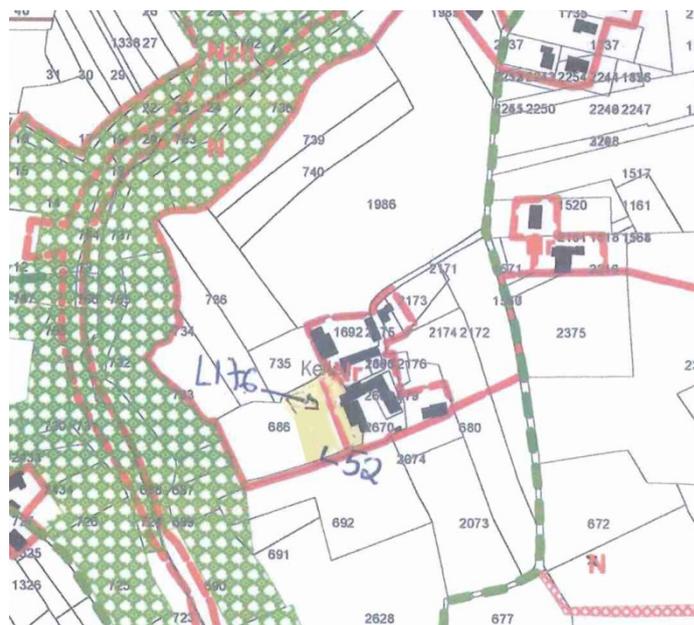
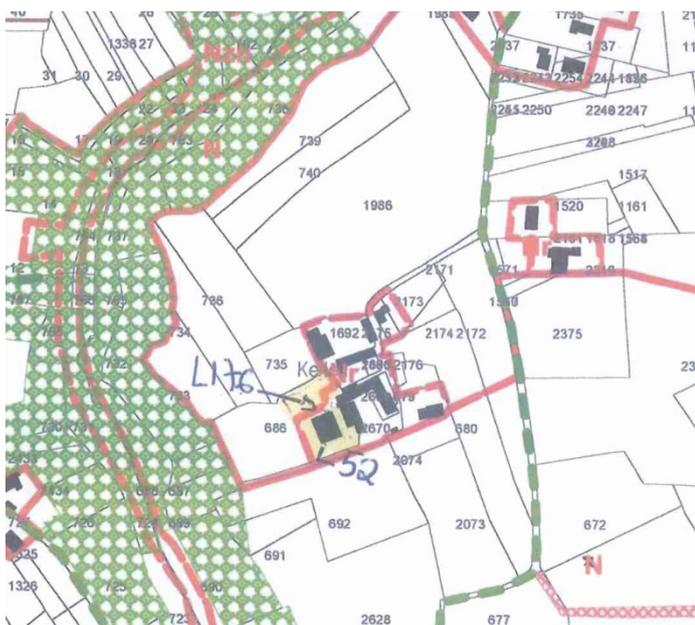
Avis du Commissaire enquêteur

La correction de périmètre proposée est réaliste et n'appelle pas d'objection.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi.

Changements engendrés



Requête

L85	M. Jégou André 57 rue de Quilien C-C	Parcelle AX 82 à Kermeur (route de Lorient) achetée en 2002. CU délivré en ?. Désire la céder à son fils.
-----	--	--

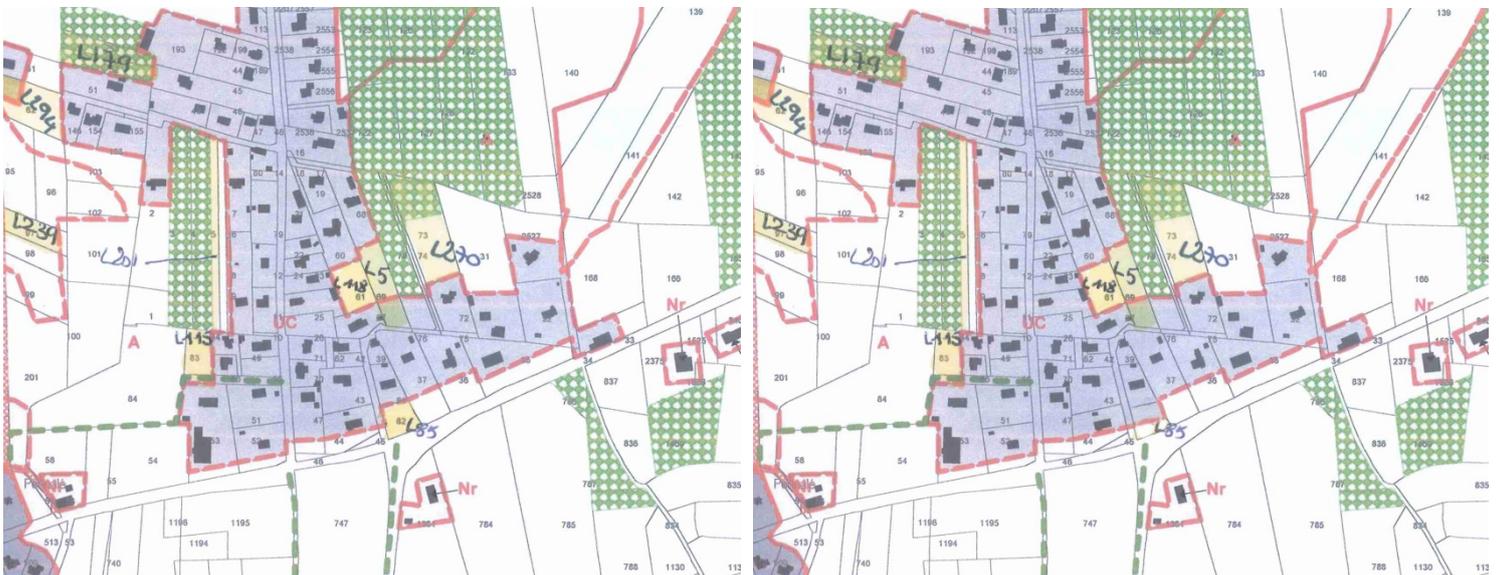
Avis du Commissaire enquêteur

A l'est de la parcelle AX 82, le zonage UHc du POS était étendu jusqu'à la limite de l'emprise de la RD 224. Le périmètre du PLU est fixé plus en retrait dans les parcelles. L'espace restant, présence d'arbres, est classé en A. Cette parcelle est la seule de l'îlot triangulaire non construite. Il s'agit donc d'une densification. Avis favorable sous réserve d'un accès à partir de la voie de desserte et non de la RD.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi.

Changements engendrés



Requête

L103	M. Le Teuff Maurice, 22 rue Merlin L'Enchanteur 56520 Guide	Kernoal D 2467 et 2469. ☐ Le zonage Nr se limite à l'habitation et n'intègre pas le système d'assainissement. Demande le déplacement du périmètre pour y remédier. ☐ Sollicite correction du fond de plan, dans la mesure où l'emprise au sol est un rectangle de 48 m ² , surface très proche des 50 m ² permettant une extension.
------	--	--

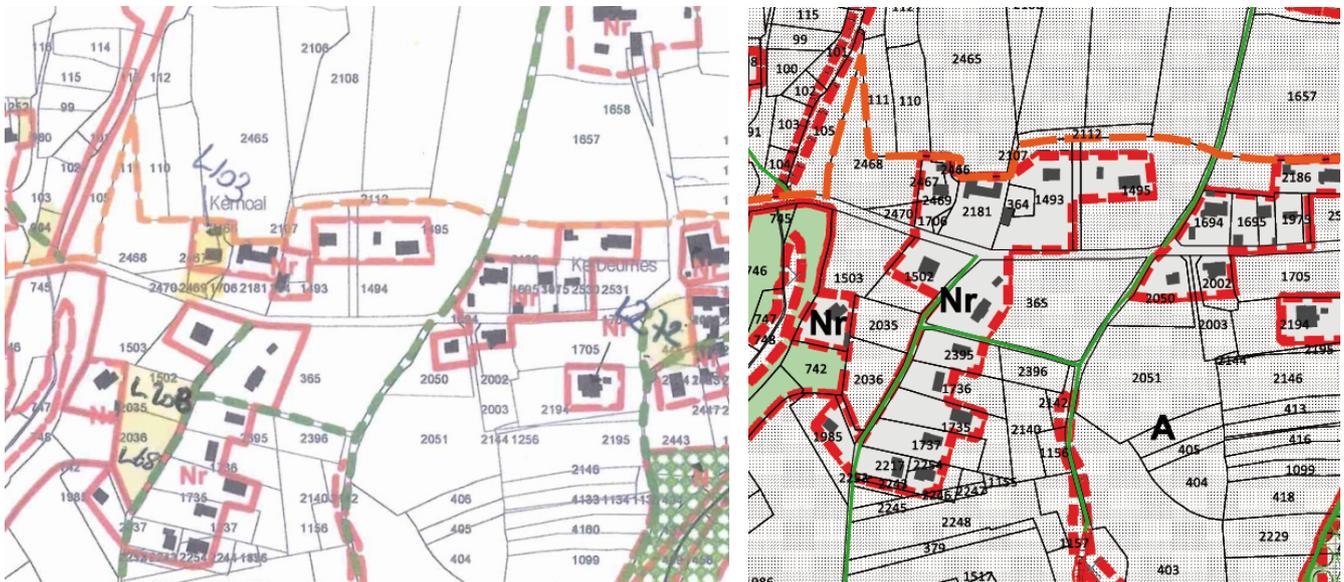
Avis du Commissaire enquêteur

Pour répondre à l'inquiétude du propriétaire, le zonage Nr de la parcelle 2469 et celle à l'est peut être étendu jusqu'à la limite du domaine public, à l'identique de la partie de Kernoal située au sud.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi.

Changements engendrés



Requête

L31	M. et Mme Le Dû Kerrine C-C	E 168, 1258, 179 et 1256. Ces parcelles et bâtiments appartenait à une exploitation agricole dont l'activité a cessé en 1991. Les propriétaires font état d'un "intérêt architectural et patrimonial certain". Hormis les deux bâtiments les plus au nord, les autres ne sont pas cernés par un périmètre quelconque, sinon classés en zone A. Ils indiquent également que ces bâtiments ne sont plus, en raison des normes actuelles en vigueur, adaptés aujourd'hui à l'agriculture. Sollicitent donc classement en Nr à l'identique des bâtiments de proximité, pour permettre restauration et changement de destination.
-----	--------------------------------	--

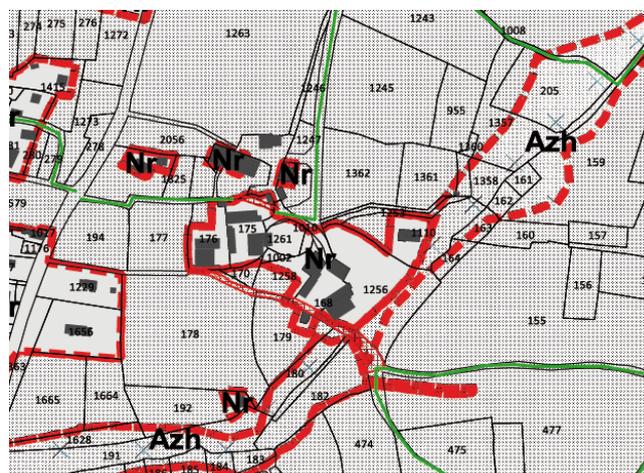
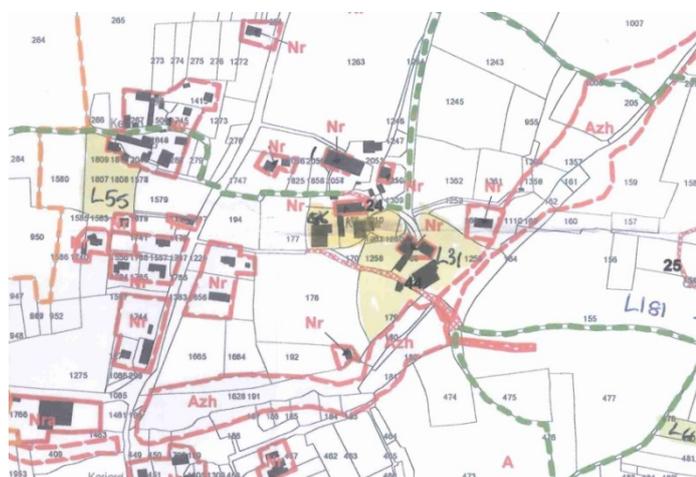
Avis du Commissaire enquêteur

Périmètre incomplet à corriger.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi.

Changements engendrés



Requête

L86	Consorts Le Delliou Chez Mme Le Delliou Kerrine C-C	Ils indiquent que les parcelles 175, 176, 1261 et 1002 à Kerrine ne sont pas entièrement englobées dans le zonage Nr et le considèrent comme une erreur.
-----	---	--

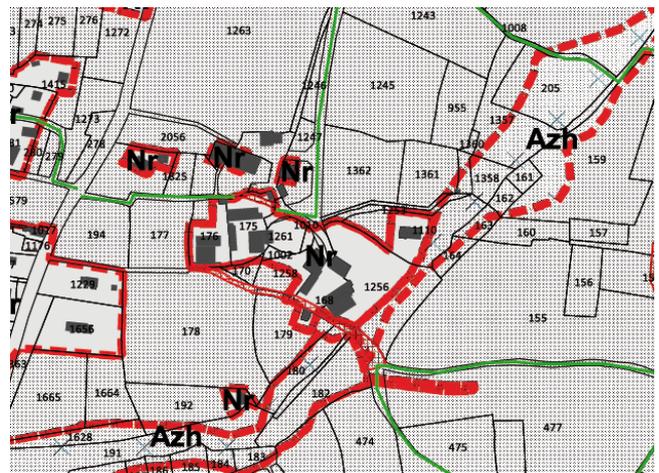
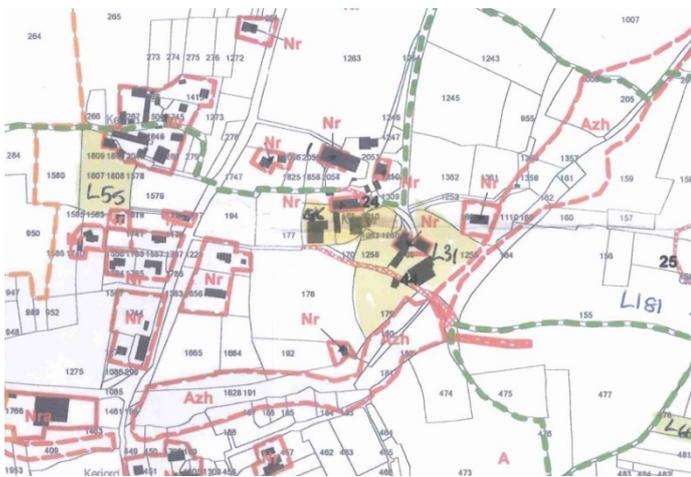
Avis du Commissaire enquêteur

Périmètre incomplet à corriger.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi.

Changements engendrés



Requête

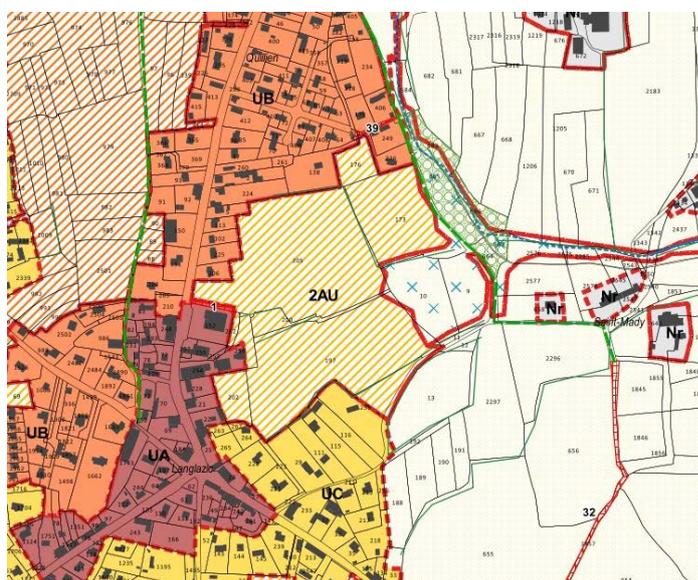
R2	M. Cohen Paul Route de Saint-Mady C-C AD 259 en bordure sud-est bourg	Sollicite correction de tracé des limites de la zone 2AU qui interfère avec sa voie d'accès et les tracés des réseaux VRD.
----	---	--

Avis du Commissaire enquêteur

Avis favorable.

Avis collectivité

La collectivité n'a pas suivi l'avis du commissaire enquêteur. Le zonage n'interfère pas avec la voirie d'accès et les réseaux.



Requête

L39	M. et Mme Tanguy J- Pierre 71 rue de Lanmeur C-C	1372 et 1385 Sollicitent extension Zone UC à la parcelle 1385 pour construction "abri léger".
-----	--	---

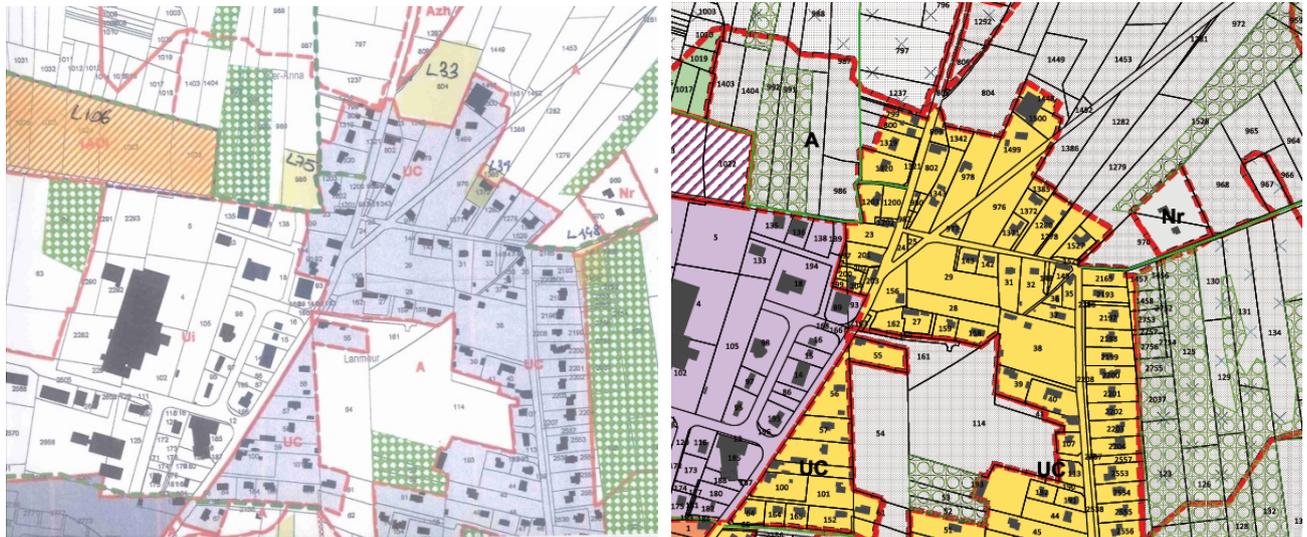
Avis du Commissaire enquêteur

Avis favorable à la réalisation sollicitée

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Intégrer la parcelle en UC

Changements engendrés



Requête

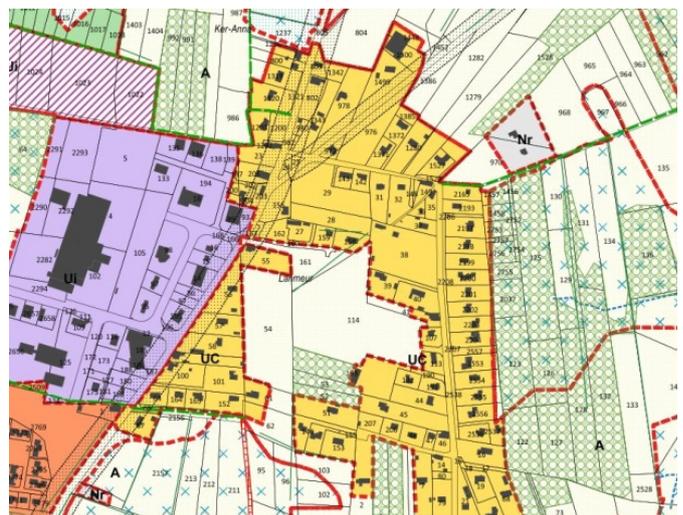
L294	<p>Parcelle AW 62 à Lanmeur, proposition d'ajustement de zonage du PLU.</p> <p>Les intéressés ont acquis en mars 2012 cette parcelle pour y construire une résidence principale. Un CU favorable a été délivré en juin 2012 et la SAFER n'a pas préemptée ce terrain à bâtir.</p> <p>Le projet de zonage du PLU retient une partie de la parcelle en UC et l'autre en A. Toutefois la partie constructible est très réduite et rend plus que difficile l'édification d'une habitation dans le respect des règles d'urbanisme.</p> <p>Ils sollicitent donc de redéfinir la position de la limite UC en réservant le 1/3 de surface Ouest ouverte à la constructibilité.</p>
------	--

Avis du Commissaire enquêteur

Pas opposé à un redécoupage qui facilite l'insertion correcte d'une seule habitation.

Avis collectivité

Avis défavorable. Avis du commissaire enquêteur NON suivi. L'espace est déjà favorable pour intégrer une construction. Permet de ne pas enclaver une parcelle agricole, maintien la coupure d'urbanisation et la trame verte.



Requête

L181	M. et Mme Houttemane 11 Quéon Clohars-Carnoët	Parcelle OE 521 à Quéon. Ils ont constaté que leur parcelle est scindée en deux avec la partie habitation intégrée dans le périmètre Nr de Quéon et l'autre, à l'est classée en A. Expriment leur désaccord sur ce partage. Dans l'optique d'un départ à la retraite d'ici 3 ans, d'où une présence plus soutenue à Clohars-Carnoët, il envisage d'élever sur cette partie un " carport ". En conséquence ils sollicitent donc une extension du périmètre Nr à l'ensemble de la parcelle.
------	---	--

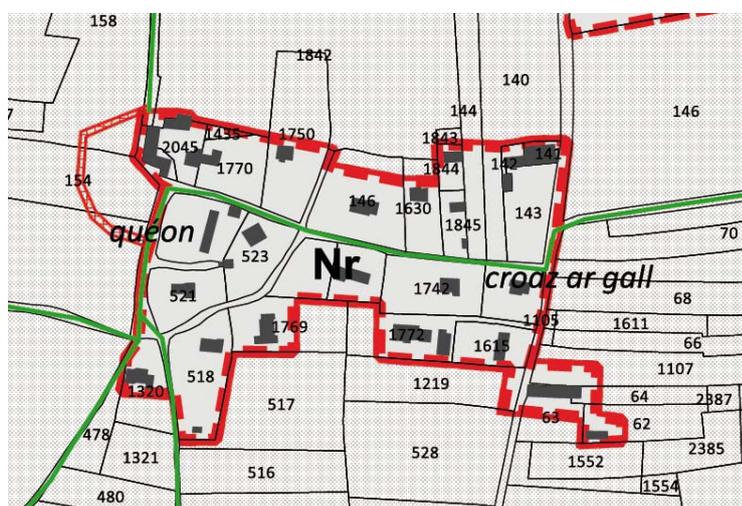
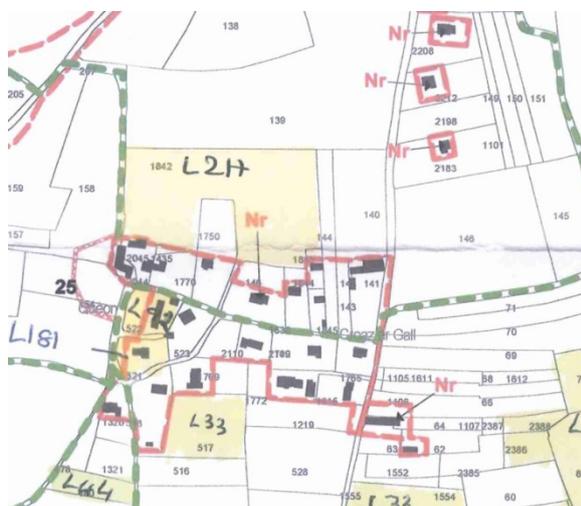
Avis du Commissaire enquêteur

Avis favorable à l'extension du périmètre Nr à la partie ouest de la parcelle uniquement

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Elargissement du zonage.

Changements engendrés



Requête

L248	M. Guyomar Jean-Paul 17 chemin de Porsac'h Clohars-Carnoët	Parcelle cadastrée 2421 au Kerou village. Sollicite rectification de la limite UC/A selon tracé défini dans son courrier.
L260	M. Masy Denis SCI "La Laïta" Rue de la Libération 88600 Bruyères	Propriétaire des parcelles D2414, 2420 et 2419 au Kerou Village au Pouldu. Il sollicite la modification du périmètre UC dans la perspective d'édifier un bâtiment à usage de garage-cellier. (Voir plan joint). Signale l'intérêt de M. Jean-Paul Guyomar propriétaire de la parcelle D2421 pour cette rectification de périmètre.

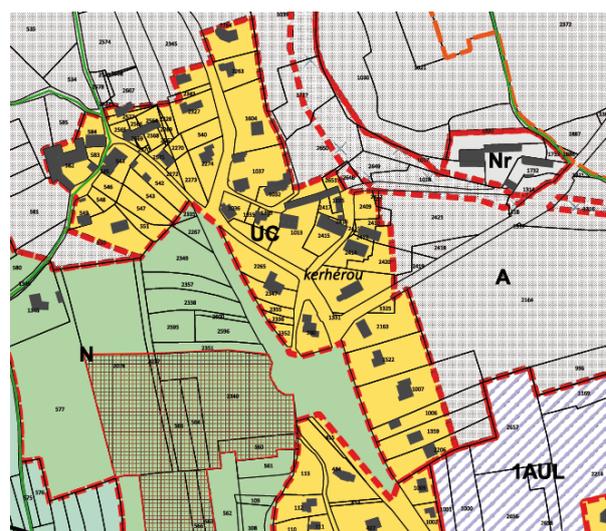
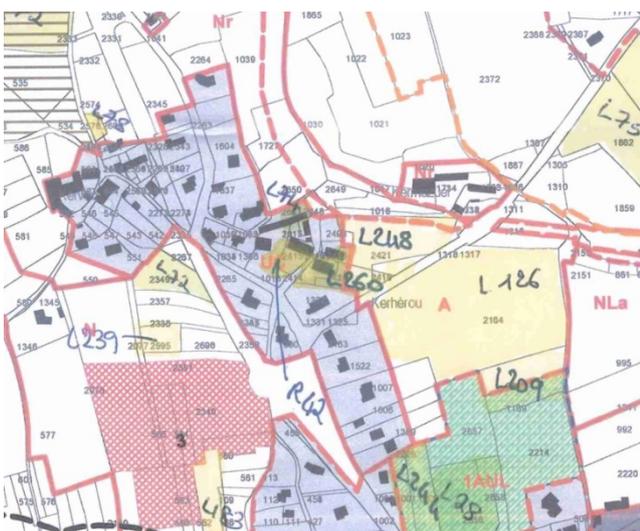
Avis du Commissaire enquêteur

Avis favorable à une révision mesurée du périmètre Nr pour permettre une éventuelle extension de la construction existante

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Ajustement de la zone UC (et non Nr) conformément au plan.

Changements engendrés



Requête

L234	Les Amis du Pouldu Maison des Associations BP 18 Clohars-Carnoët	Les 2 parcelles AH 447 et 448, mitoyennes du site de la STEP ont été classées en A alors que les parcelles voisines sont classées en N. Quid de cette différenciation? Peut-être permettre une urbanisation future? Un traitement en N de toutes ces parcelles est demandé.
------	--	--

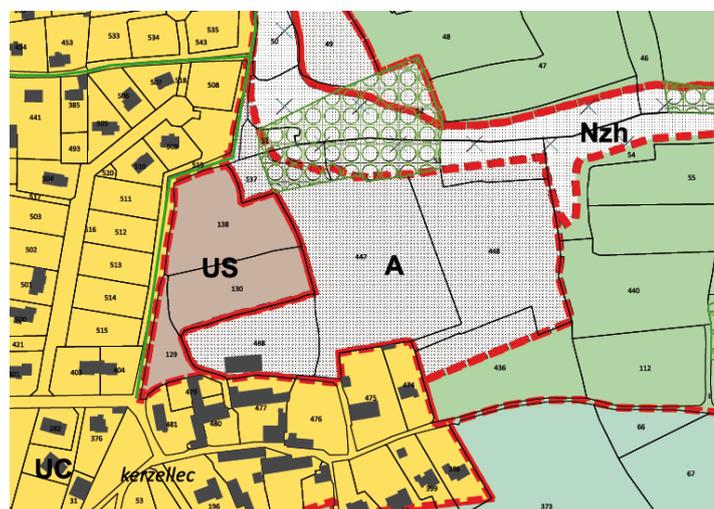
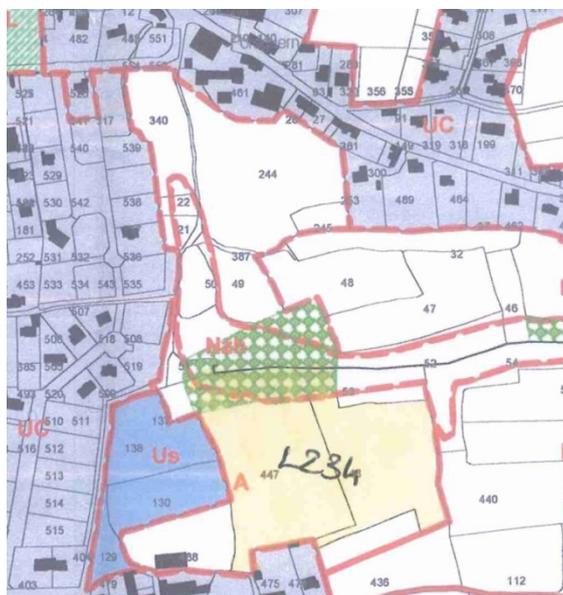
Avis du Commissaire enquêteur

A l'examen du document graphique, il apparaît que les parcelles situées au nord des parcelles 447 et 448 ne sont pas affectées d'un zonage. Les deux zonages sont à rapprocher

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Ajout de la nomenclature A.

Changements engendrés



Requête

L65	M. et Mme Cutulic Quelvez C-C	<p>Posent 4 points d'interrogation dont: La parcelle C 1554 est classée en A au PLU. Elle est intégrée dans le bâti existant, non enclavée et non rentable pour une quelconque activité agricole. Sollicitent en conséquence constructibilité suite à changement d'affectation de zonage. Font à ce titre un parallèle avec Kernours et Saint-Maudez.</p> <p>En ce qui concerne le zonage affecté à leur parcelle C 1470, le zonage Nr est défini jusqu'en limite de la terrasse, le reste relevant du A. Cette définition restrictive obère toute possibilité d'aménagement complémentaire. Sollicitent donc redéfinition du périmètre Nr.</p> <p>En l'absence d'indication sur le PLU, souhaitent connaître zonage affecté à la parcelle 532 située en prolongement de la zone NL de Locouarn et avant la pizzeria " Le relais des peintres" en bordure de la RD 49. Si le zonage recherché est de nature UCa, demandent même traitement pour la parcelle 1554.</p>
L13 L128	M. Le Delliou Marcel Quelvez C-C	<p>Le propriétaire de la parcelle C482, 2923 m² a divisé son terrain et dégagé une parcelle de 918m² pour laquelle un acheteur a pris rang en avril 2013.</p> <p>Suite à une demande de CU, le maire indique en retour le 29 novembre 2012 qu'un sursis à statuer pourra être opposé en raison de la révision du document d'urbanisme. M. Le Delliou fait part d'un entretien en mairie avec l'adjoint à l'urbanisme « certifiant que ce terrain en forme de dent creuse resterait constructible. Tel n'est pas le cas dans le document graphique soumis à enquête publique, où il est classé en A.</p>

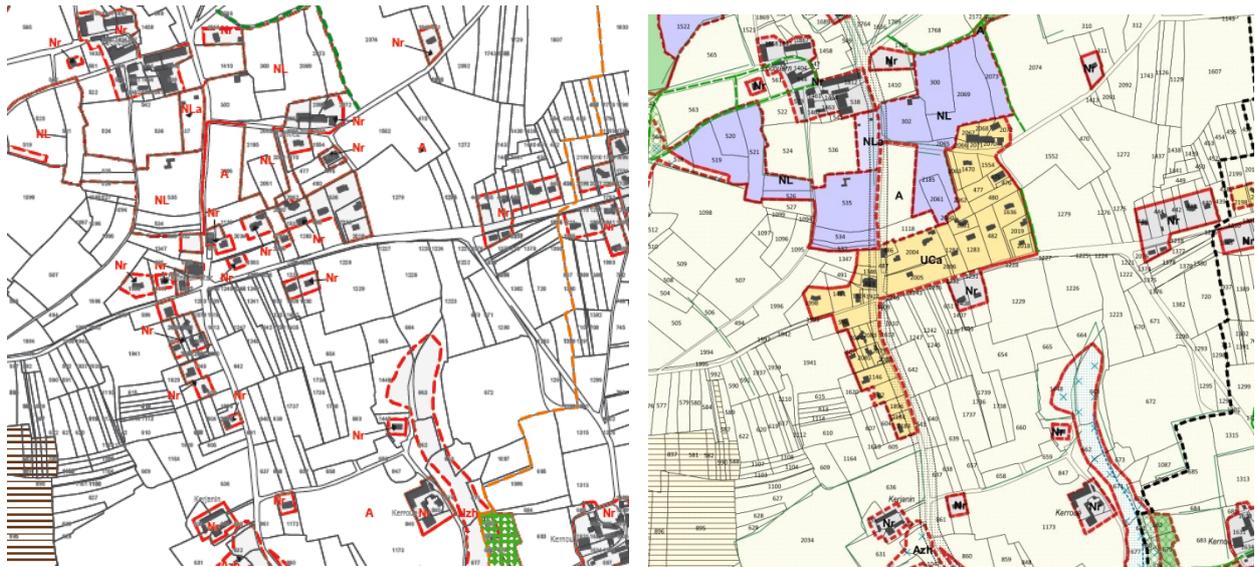
Avis du Commissaire enquêteur

Quelvez a été classé en zone Nr correspondant à un hameau de petite taille où seul les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées. Avis défavorable à la possibilité de construire. Le périmètre Nr n'est pas arrêté en limite de terrasse et laisse de la place pour une extension

Avis collectivité

Passage de l'ensemble du quartier de Nr en UCa au regard de la densité des constructions et sur proposition du commissaire enquêteur.

Changements engendrés



Requête

L117	Mme Tallec Louise et sa fille Février Rolande Moulin du Quinquis C-C 4, rue de kerdélan 56530 Queven	Parcelle B 305. Lisibilité du classement à éclaircir, A ou N? Demandent également précision sur les zones Nr.
------	---	---

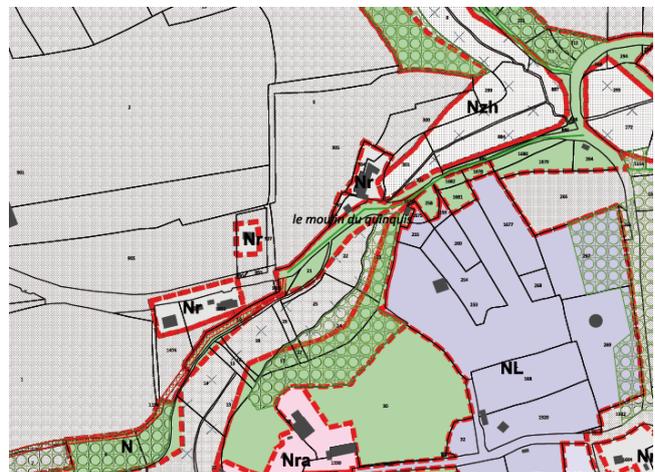
Avis du Commissaire enquêteur

Document graphique à revoir pour améliorer sa lecture. Le zonage Nr correspondant à un hameau de petite taille où seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Ajout de la nomenclature A.

Changements engendrés



Requête

127	M. et Mme Loiseau Pascal Stanguennou C- C	Sont propriétaires des parcelles C 1288 et 2089 classées en NH, périmètre autour de la maison et A pour le reste. Sollicitent extension du zonage NH à l'ensemble de la parcelle indiquant que leur garage, érigé à l'arrière de l'habitation ne figure pas sur le fond de plan.
-----	--	--

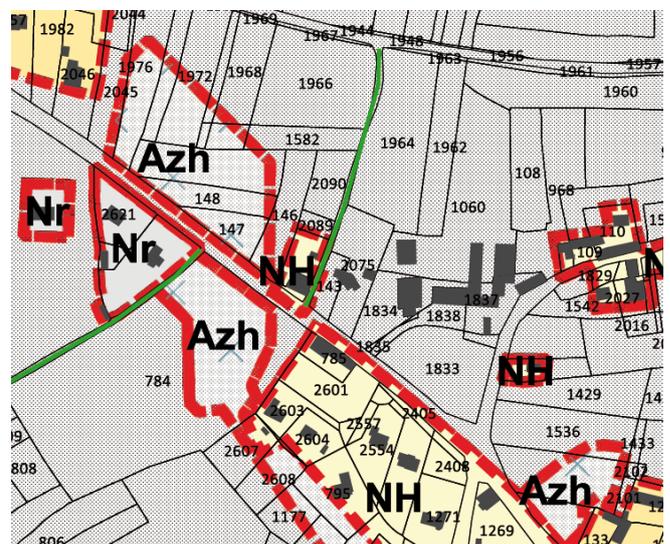
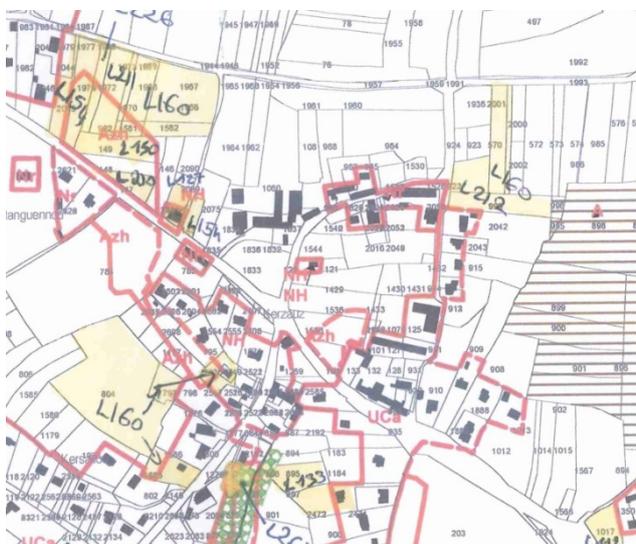
Avis du Commissaire enquêteur

Périmètre à étendre au garage.

Avis collectivité

Avis favorable. Avis du commissaire enquêteur suivi. Etendre le zonage jusqu'au garage situé en fond de parcelle.

Changements engendrés



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objet de la requête

Ces zones 1AUE destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne recueillent pas un avis favorable. Deux observations émanent de particuliers dont, les projets personnels pour l'un et des contraintes d'exploitation d'activités commerciales pour l'autre, sont remis en cause par les projets de la municipalité.

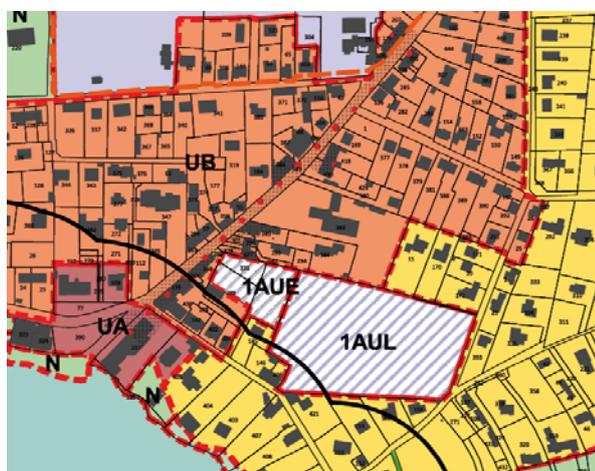
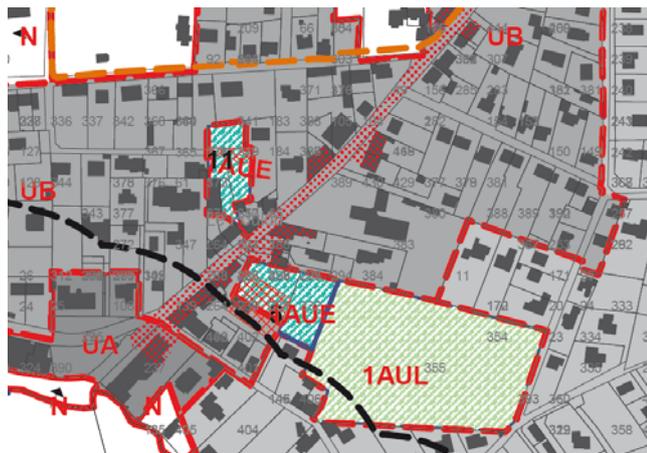
Avis du Commissaire enquêteur

Au vu des photographies aériennes à cet endroit, je ne peux qu'inviter les propriétaires et la municipalité à se concerter pour rechercher une occupation moins ambitieuse mais plus partagée des surfaces potentiellement disponibles.

Avis collectivité

La collectivité a supprimé la zone 1AUE au Nord de la rue des Grands Sables destinées à des ateliers d'artistes.

Changements engendrés



Objet de la requête

Ce zonage a alerté un nombre important d'observateurs et déclenché 20 observations, réparties entre particuliers et associations. [...]. Tous les intervenants sont unanimes à dénoncer ce projet.

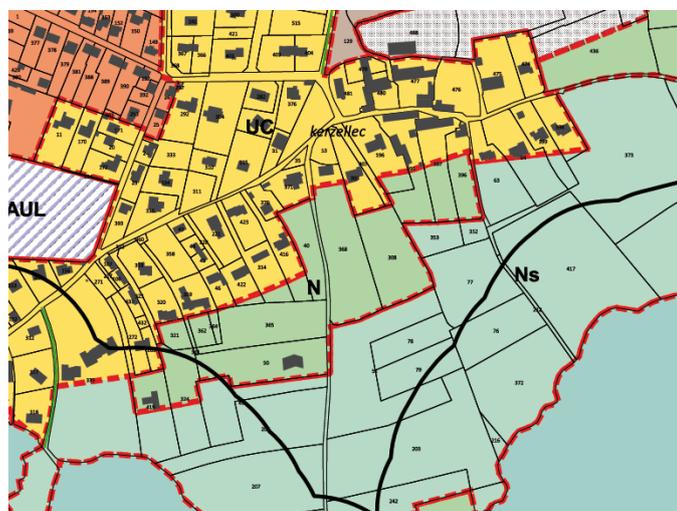
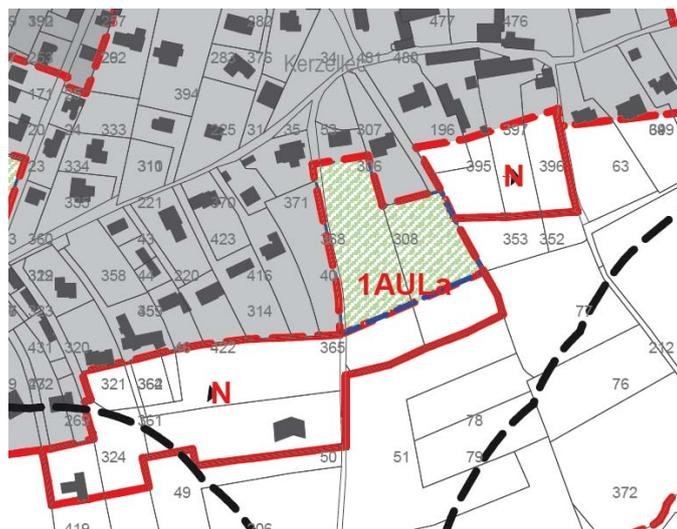
Avis du Commissaire enquêteur

[...] La focalisation sur ce secteur du Pouldu qui a résulté d'un zonage mal accepté est aussi l'occasion de modifier quelque peu la limite du zonage UC en la resserrant au plus près du front d'habitations et répondre ainsi aux suggestions de renforcement de la protection de ce secteur ardemment défendu par les associations.

Avis collectivité

La collectivité a supprimé la zone 1AULa et a également resserré le zonage UC, conformément à la demande du commissaire enquêteur.

Changements engendrés



EMPLACEMENTS RESERVES

Objet de la requête

Emplacement réservé n°2 - A Keranna, l'ER n°2 est lié à la réalisation de l'extension de la zone artisanale à l'ouest. La voie de liaison programmée pour relier les deux sites porterait préjudice à l'exploitation d'un garage.

Avis du Commissaire enquêteur

Un examen des lieux m'a permis de vérifier que cet aménagement peut être évité en raccordant directement la partie future de la ZA à la RD 16, les terrains situés entre la zone existante et le lotissement de Kérambellec offrant cette possibilité. Cette solution évite d'emprunter la voirie de la zone existante. Si ce tracé présente un inconvénient en augmentant la longueur de voie à construire, il libère l'exploitation du garage d'une très forte contrainte. Quant au surcoût engendré par cette option, il ne doit pas être estimé à partir de la seule comparaison des coûts des 2 tracés possibles, mais évalué par rapport à la dépense totale couvrant la création de la globalité de l'extension.

Avis collectivité

La collectivité maintient l'emplacement réservé n°2.



Objet de la requête

Emplacements réservés n°5 et n°11

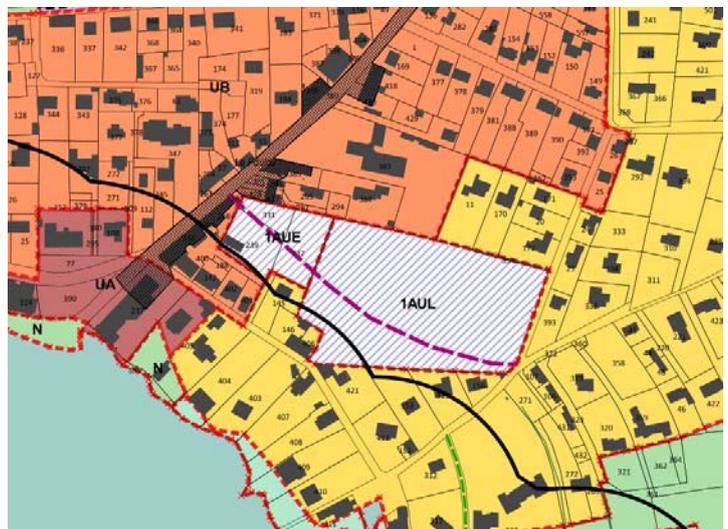
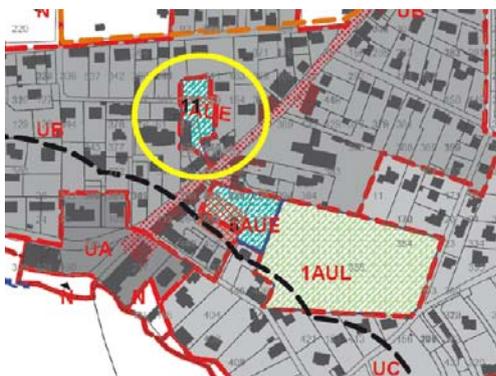
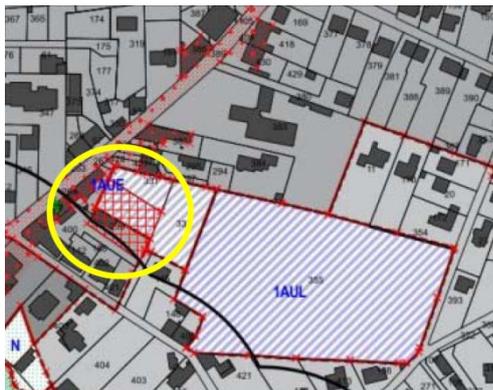
Avis du Commissaire enquêteur

Les ER n°5 et n°11 ne sont pas acceptés par les propriétaires qui opposent au projet des élus leurs propres désirs ou contraintes. Je ne sais pas si la définition des projets des élus a été débattue en concertation ou pas. J'estime qu'un contact doit être renoué pour réévaluer les besoins des uns et des autres et aboutir à une solution qui satisfasse tous les partis intéressés.

Avis collectivité

Suppression des emplacements réservés n°5 et n°11. Néanmoins, la zone AUE a été étendue sur l'ensemble de la surface que couvrait l'emplacement réservé n°5.

Changements engendrés



Emplacement réservé n°6

Objet de la requête

Emplacement réservé n°6

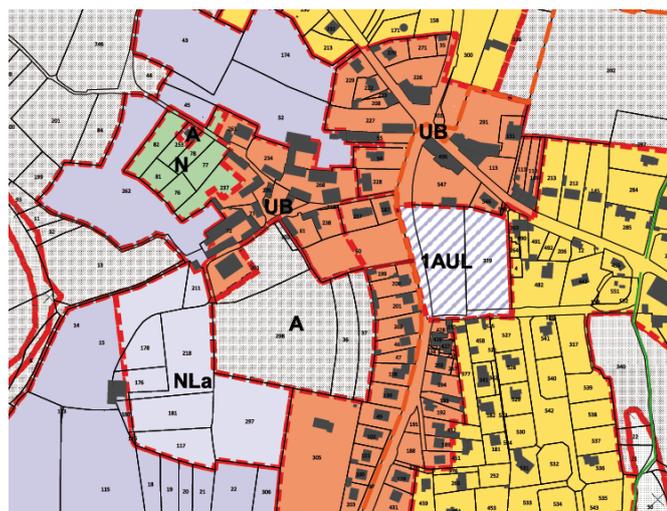
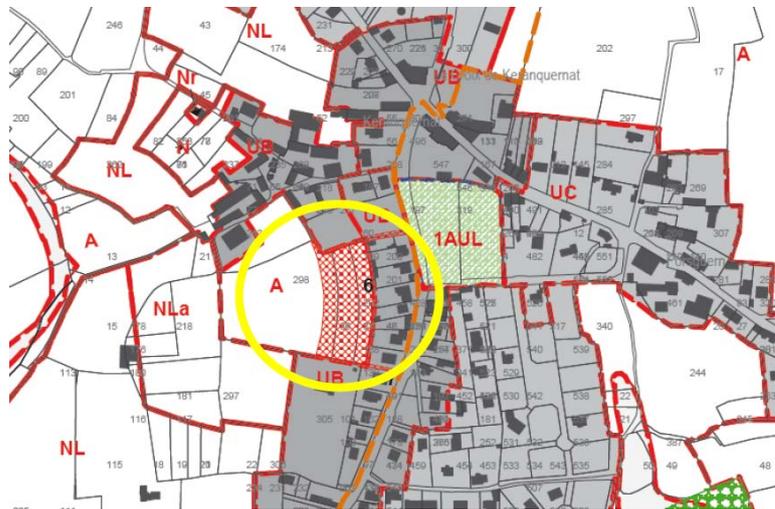
Avis du Commissaire enquêteur

L'ER n°6 a entraîné la rédaction de 13 observations. [...] . Je ne suis pas favorable à ce projet.

Avis collectivité

La collectivité suit l'avis du commissaire enquêteur en supprimant l'ER n°6. Un tracé indicatif de voirie a été maintenu entre les parcelles AL 0199 – AL 0200 – AM 0060.

Changements engendrés



Objet de la requête

Emplacement réservé n°9

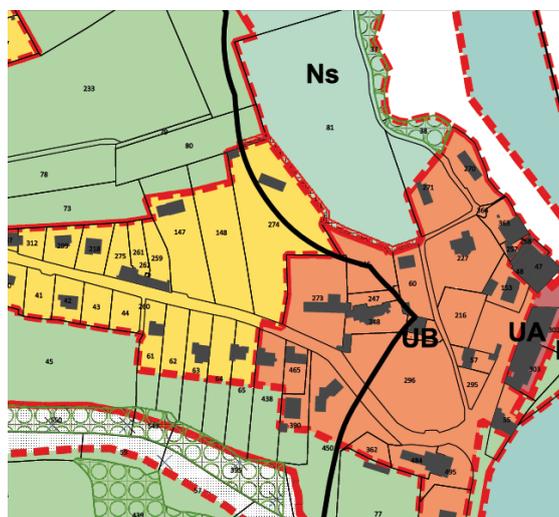
Avis du Commissaire enquêteur

L'ER n°9 a suscité également des réactions de rejet. Outre les objections rapportées par les divers intervenants, j'ai noté pour ma part deux points qui ne sont pas très favorable à cet aménagement [...] : la déclivité du terrain [...] et le débouché de la voie [...] qui n'est pas du tout sécuritaire.

Avis collectivité

La collectivité suit l'avis du commissaire enquêteur en supprimant l'ER n°9

Changements engendrés



Objet de la requête

Emplacement réservé n°10

Avis du Commissaire enquêteur

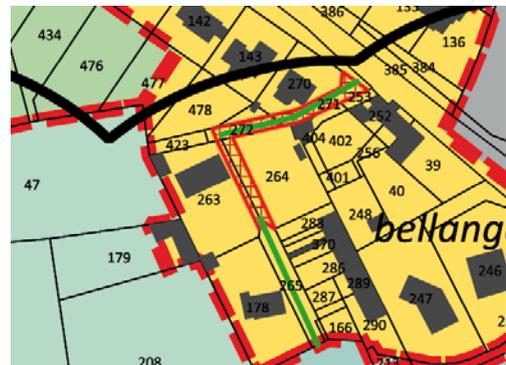
L'ER n°10 n'a soulevé qu'une seule observation ou plutôt une interrogation. De la même manière, le titre donné à cet emplacement réservé m'a un peu surpris, « Desserte du lotissement à Kerluron - Parcelles 263 et 264 en partie ». L'examen du cadastre et une visite des lieux m'ont permis de constater que les parcelles 263 et 264 étaient desservies par le chemin formé par les parcelles 271 et 272. Ce chemin cadastré, donc privé, appartenant de plus aux résidents de la parcelle 263, permet à lui seul d'accéder aux parcelles signalées. L'emplacement réservé répond donc à un autre besoin que celui inscrit sur les documents du PLU.

Peut-être faut-il rechercher au niveau des habitations desservies par la parcelle 265, l'intérêt que procurerait cette liaison. Mais l'intérêt de ces derniers ne vient-il pas dans ce cas contrarier ceux des occupants de la parcelle 263 ? Nous retrouvons ici la même problématique posée par l'accès piéton de l'emplacement réservé n°6. Dans cette hypothèse, j'émet un avis défavorable à cet ER.

Avis collectivité

La collectivité conserve l'emplacement réservé n°10 mais l'étend jusqu'au boulevard des plages pour une meilleure cohérence du réseau viaire.

Changements engendrés



Objet de la requête

Emplacements réservés n°12 et n°13

Avis du Commissaire enquêteur

Les ER n°12 et n°13, de par leur situation à proximité d'espaces côtiers font l'objet d'observations défavorables, à la fois de particuliers et des associations.

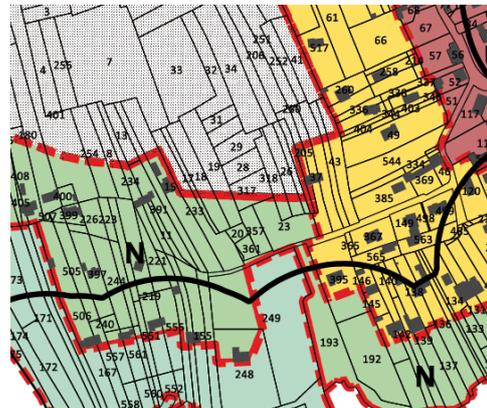
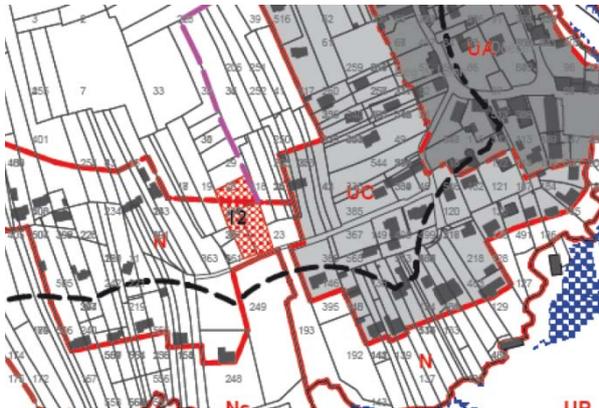
La proposition n°12, présente un fort désavantage lié à la topographie des lieux, sa covisibilité avec la mer. Du fait de son relief et d'une altitude moindre le parking actuel plus au sud ne présente pas le même risque. Le problème soulevé par ces parkings est lié aux effets négatifs qu'ils induisent rapporté au faible temps d'utilisation dans l'année. Dans le cas présent, le besoin de cet équipement est nécessité pour subvenir aux besoins d'une compagnie de navigation qui assure la liaison maritime avec l'île de Groix et couvrir les besoins d'accueil en relation avec un apport ponctuel de visiteurs à des manifestations festives. L'idée d'un terrain plus éloigné avec un accès par le biais d'une navette a-t-elle été évoquée ?

De la même manière, l'ER n°13 ne pourrait-il pas trouver un lieu d'accueil plus éloigné, à l'est de Keruster par exemple ?

Avis collectivité

La collectivité a supprimé l'ER n°12 mais conserve l'ER n°13.

Changements engendrés



Objet de la requête

Tracé indicatif de voirie

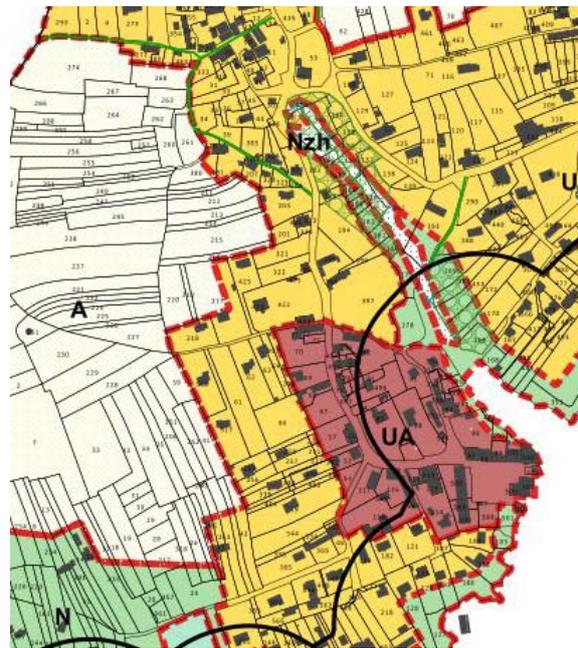
Avis du Commissaire enquêteur

Le tracé indicatif de voirie au niveau de Doëlan mérite, dans sa partie Nord, un réexamen pour ne pas nuire à l'environnement. Ce tracé ne peut-il pas être réduit pour rassurer les personnes qui s'intéressent aux deniers publics et permettre d'y greffer le parking de substitution à celui projeté plus au sud ? Ici aussi la concertation pourrait être porteuse d'idées et d'une solution acceptable par tous.

Avis collectivité

La collectivité, en lien avec la suppression de l'emplacement réservé n°12, supprime le tracé indicatif de voirie au niveau de Doëlan.

Changements engendrés



Objet de la requête

Chemin

Avis du Commissaire enquêteur

Les chemins ont générés beaucoup d'observations. Au cours de l'enquête, j'ai eu l'occasion d'aborder le sujet avec l'adjoint chargé de l'urbanisme suite aux nombreuses observations formulées par des propriétaires de chemins. [...]. Un réexamen de tous ces tracés, avec l'appui des associations œuvrant dans ce domaine serait donc à mon avis pertinent, vu le nombre de réclamations et d'opinions formulés.

Avis collectivité

La collectivité a réétudié l'ensemble des chemins et a modifié la cartographie en complétant et en supprimant certains cheminements et emplacements réservés.

Changements engendrés

Modification de l'ER 19, maintien de l'ER 14 et suppression de l'ER 29.



