

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE CLOHARS-CARNOET**

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

## SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUETE.....	3
1.1. Préambule	
1.2. Objet de l'enquête	
1.3. Avis des personnes publiques associées	
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	4
2.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
2.2. Modalités de l'enquête	
2.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
2.4. Publicité de l'enquête, information du public	
2.5. Entretien préalable	
2.6. Clôture de l'enquête	
3. OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	6
4. PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	7
5. MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.....	7
6. PIECES JOINTES ET DOCUMENTS ANNEXES.....	7
Procès-verbal de synthèse	
Lettre en réponse du maire	
Attestations d'affichage	
Registre d'enquête	
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	8

## **1. OBJET DE L'ENQUETE**

### **1.1. Préambule**

La commune de Clohars-Carnoët, à l'extrême sud-est du Finistère, est une commune littorale à la fois résidentielle, commerciale et touristique. Elle accueillait 4176 habitants en 2013.

Le PLU de Clohars-Carnoët a été approuvé le 19 décembre 2016. Il n'a fait l'objet d'aucune procédure complémentaire depuis son approbation.

### **1.2. Objet de l'enquête**

La modification du PLU porte sur les points suivants :

- Mise à jour des numéros des articles du code de l'urbanisme, conformément à sa nouvelle codification de janvier 2016
- Modification de l'article 4 des zones UA, UB, UC, UZAC, 1AU
- Modification de l'article 6 des zones UB, UC, 1AU, 1AUL, 2AU, A, N, NH, NR
- Modification de l'article 7 des zones UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUL, 2AU, A, N, NH, Nr, NL
- Modification de l'article 10 des zones UA, UB, UC, UT, UZAC, 1AU, 1AUL
- Ajout d'un alinéa au sein de l'article 11 de toutes les zones du règlement du PLU
- Modification de plusieurs articles de la zone 1 AUZAC en vue du projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal
- Modification des articles 1 et 2 de la zone naturelle
- Modification de l'article 2 de la zone Nh/Nr concernant les hauteurs autorisées et la surface au sol pour les dépendances et annexes et la formulation des 2 alinéas
- Modification de l'article 1 de la zone NL
- Création d'une définition pour le terme « dépendance » et modification de la définition du terme « annexe ».

Ces modifications engendreront des modifications du règlement et des annexes du PLU.

Le projet n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale car les modifications n'ont pas d'incidence sur le site NATURA 2000 présent sur le territoire de la commune.

### **1.3. Avis des personnes publiques associées**

- Agence Régionale de Santé de Bretagne (ARS) (2/11/20106)

Pas d'observation. Avis favorable.

- Direction Régionale des Douanes et Droits Indirects de Bretagne

Pas de remarque sinon celle d'inscrire dans les servitudes publiques le libre accès des agents des douanes au littoral (10/11/2016).

- Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) (9/11/2016)

Pas d'observations particulières.

- Chambre d'Agriculture du Finistère (7/11/2016)

Demande de modification de 2 articles :

Article 6 concernant la zone A : la Chambre d'Agriculture demande que la limite des emprises et voies soit portée de 10m à 5m pour les constructions en zone A à l'identique des zonages du PLU et de la zone 2AU.

Article 2 concernant les zonages Nr et Nh : la Chambre d'Agriculture demande de chiffrer la distance d'implantation plutôt que de parler de continuité du bâti pour les extensions de bâtiments.

- Mairie de Moëlan sur Mer

Pas d'observation.

- Préfecture du Finistère (10/11/2016)

Demande de modification des articles N2 et Nh-Nr : « aucune extension ne sera possible pour les bâtiments de 60 m<sup>2</sup> » au lieu de 50 m<sup>2</sup> et ajouter « la surface totale de construction après travaux d'extension... ne devra pas excéder 250m<sup>2</sup> ».

Demande de modification des articles Nh-Nr2 : « l'annexe devra être réalisée dans une enveloppe de 20m par rapport au bâtiment principal ».

Ces observations sont liées au règlement des zones A et N, validé par la CDPENAF du 30/09/2016.

- Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne (DRAC) ((23/11/2016)

Pas de remarque mais la DRAC demande que le point concernant la modification du périmètre de protection de la chapelle Saint-Maudet soit ajoutée à l'enquête publique.

- Syndicat mixte Ellé-Isole-Laïta (SMEIL) (29/11/2016)

Le SMEIL fait une remarque relative à l'article de la zone 1 AUZAC (p 32) qui supprime le seuil maximum de débit de fuite à 3l/s/ha et rappelle la prescription E2-5 du SAGE Ellé-Isole-Laïta.

- CCI Quimper-Cornouaille (22/11/2016)

Avis favorable

- Conservatoire du Littoral (20/12/2016)

Pas de remarque

- Région Bretagne (09/12/2016)

Remarques générales

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1. Désignation du commissaire-enquêteur**

Par arrêté n° ARR2016-100 du 13 octobre 2016, le Maire de Clohars-Carnoët a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Pour faire suite à la demande enregistrée le 28/10/2016 et par décision du 07/11/2016, le tribunal administratif de Rennes m'a désigné commissaire-enquêteur titulaire et a désigné Monsieur Jean-Yves Le Couls, commissaire-enquêteur suppléant pour procéder à l'enquête publique.

## 2.2. Modalités de l'enquête

Les dates de l'enquête publique ont été fixées du 5 décembre 2016 au 7 janvier 2017, et les permanences, en mairie de Clohars-Carnoët :

- Lundi 5 décembre 2016 de 9h à 12h
- Mercredi 14 décembre 2016 de 14h à 17 h
- Jeudi 29 décembre 2016 de 9h à 12h
- Samedi 7 janvier 2017 de 9h à 12h.

Le public pouvait formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert en mairie de Clohars-Carnoët, les adresser par courrier à l'intention du commissaire-enquêteur à l'adresse : mairie de Clohars-Carnoët, 1 place du général de Gaulle 29630 Clohars-Carnoët ou les transmettre par courrier électronique à l'adresse [mairie@clohars-carnoet.fr](mailto:mairie@clohars-carnoet.fr).

## 2.3. Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête se compose comme suit :

- une brochure de 48 pages qui énumère, après un chapitre d'introduction énonçant le contexte réglementaire, celui de la commune et l'objet de la modification, les 21 modifications prévues. Chaque modification se présente en 3 parties : les motifs expliquant la nécessité de la modification, l'article avant modification et l'article après modification. Ce dossier se termine par une page sur la compatibilité avec les documents communaux.
- Une note de présentation
- Les textes régissant l'enquête publique
- 2 pièces administratives (arrêtés du maire du 13/10/2016 et du 16/11/2016)

Le dossier est complété par une chemise regroupant les avis des personnes publiques associées (PPA).

## 2.4. Publicité de l'enquête et information du public

Le premier avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans les annonces légales de Ouest-France et le Télégramme le 19/20 novembre 2016 et le deuxième avis, modifié à la demande du commissaire-enquêteur pour être plus précis, le 07/12/2016.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage en mairie de Clohars-Carnoët, à la capitainerie du port du Pouldu, à la capitainerie du port de Doëlan, à l'agence postale du

Pouldu, à la maison des associations de Saint-Jacques, à la salle des fêtes et espace jeunes Le Balafen. (voir attestation d'affichage en documents annexes)

L'enquête publique a aussi fait l'objet d'un article paru dans le n° 33 de l'automne 2016 du bulletin d'information municipal ainsi que dans la page locale du Télégramme du 2 décembre 2016 et de celle de Ouest-France le 10 décembre 2016.

L'enquête publique était signalée sur le panneau lumineux déroulant placé devant la mairie. (voir rapport des messages en documents annexes).

Le dossier était consultable à l'accueil de la mairie et sur le site de la commune.

#### 2.5. Entretien préalable

Le commissaire-enquêteur a rencontré Monsieur Duigou, adjoint en charge de l'urbanisme, Madame Lahuédé, responsable de l'urbanisme à la mairie et Monsieur Brochard responsable du pôle administratif, le 25 novembre 2016. Cet entretien a permis de discuter du projet soumis à l'enquête et des conditions d'accueil et d'information du public.

#### 2.6. Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été close le 7 janvier 2017 à 12 heures.

### 3. OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Au cours des 4 permanences le commissaire-enquêteur a reçu 18 personnes, dont 11 pour des demandes de renseignement sur l'enquête en cours ou sur le PLU. S'y ajoutent 2 courriers déposés hors présence du commissaire-enquêteur.

- **Observations portant sur le projet de modification du PLU :**

**R n°1, R n°2, R n°3, 4 courriers R n°5 et 1 courrier R n°10:** contestation de l'interdiction des Parcs Résidentiels de Loisirs en zone NL, interdiction jugée arbitraire. Cette interdiction s'ajoute aux articles NL1 et NL2 très contraignants qui affectent les secteurs NL et NLA du PLU. Une modification du règlement de la zone NL et de l'article NL2 est proposée afin d'autoriser la construction de locaux techniques, de locaux d'accueil, de logement de gérant, d'aires de jeux et de sports, de terrains de campings, de stationnements de résidences mobiles de loisirs.

**Ces observations et demandes sont formulées pour le camping de Locouarn, le camping des Grands Sables, le Camping de Kervoen et le camping des Embruns.**

**R n°9 : le camping du Quinquis,** situé en NL1, considère que les restrictions imposées par le PLU et qui empêchent toute construction constituent une erreur puisqu'elles ne permettent pas de moderniser, rénover ou agrandir les bâtiments.

**R n°6 : l'association Bretagne Vivante** émet un avis favorable et fait des suggestions sur les 6 thèmes abordés par l'enquête. Elle considère très positives l'interdiction d'utiliser des nattes non-biodégradables (articles 11, secteurs U, 1AU, N et A), l'extension mesurée des constructions existantes (article N2 secteur Nzh et Ns) et l'interdiction des parcs résidentiels de loisirs en NL (article NL2). Elle propose d'aller plus loin, en termes de protection de

l'environnement, en interdisant les espèces invasives dans les haies végétales et en proposant un seuil plus bas pour les surfaces imperméabilisées en zone 1 AUZAC.

- **Observations portant sur le PLU de Clohars-Carnoët mais ne concernant pas l'objet de l'enquête :**

R n°3 : demandes de justification d'un classement de parcelles en NLa et ZH

R n°4 : remarque générale sur des engagements pris

R n°7 : problème lié à la non constructibilité d'un terrain classé A

R n°8 : contestation de certains zonages du PLU (zones humides, zone UCA). Non prise en compte des avis du commissaire-enquêteur formulés en 2013 sur le PLU.

Nb : R : observation écrite sur le registre suivi du numéro d'ordre chronologique.

#### **4. PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Le procès-verbal des observations du public a été remis et commenté à Monsieur le Maire de Clohars-Carnoët, le 9 janvier 2016, de 14 heures à 15 heures, en présence de Monsieur Brochard, responsable du pôle administratif de la mairie.

Le commissaire-enquêteur y avait ajouté la question suivante :

Y a-t-il une raison particulière justifiant le recul de 10 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et voies en zone A ? (cf remarque de la Chambre d'Agriculture du Finistère).

#### **5. MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**

Il se résume à un courrier en date du 25 janvier 2017 dans lequel le maire répond à la question posée par le commissaire enquêteur.

#### **6. PIECES JOINTES ET DOCUMENTS ANNEXES**

P.V de synthèse des observations du public

Courrier du maire en réponse

Attestations d'affichage

Registre d'enquête

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT**

**AVIS ET CONCLUSIONS**

**1. PREAMBULE**

La commune de Clohars-Carnoët, à l'extrême sud-est du Finistère, est une commune littorale à la fois résidentielle, commerciale et touristique. Elle accueillait 4176 habitants en 2013.

Le PLU de Clohars-Carnoët a été approuvé le 19 décembre 2016. Il n'a fait l'objet d'aucune procédure complémentaire depuis son approbation.

**2. RAPPEL DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

La modification du PLU porte sur les points suivants :

- Mise à jour des numéros des articles du code de l'urbanisme, conformément à sa nouvelle codification de janvier 2016
- Modification de l'article 4 des zones UA, UB, UC, UZAC, 1AU
- Modification de l'article 6 des zones UB, UC, 1AU, 1AUL, 2AU, A, N, NH, NR
- Modification de l'article 7 des zones UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUL, 2AU, A, N, NH, Nr, NL
- Modification de l'article 10 des zones UA, UB, UC, UT, UZAC, 1AU, 1AUL
- Ajout d'un alinéa au sein de l'article 11 de toutes les zones du règlement du PLU
- Modification de plusieurs articles de la zone 1AUZAC en vue du projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal
- Modification des articles 1 et 2 de la zone naturelle
- Modification de l'article 2 de la zone Nh/Nr concernant les hauteurs autorisées et la surface au sol pour les dépendances et annexes et la formulation des 2 alinéas
- Modification de l'article 1 de la zone NL
- Création d'une définition pour le terme « dépendance » et modification de la définition du terme « annexe ».

Ces modifications engendreront des modifications du règlement et des annexes du PLU.

Le projet n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale car les modifications n'ont pas d'incidence sur le site NATURA 2000 présent sur le territoire de la commune.

### 3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Pour faire suite à la demande formulée par la mairie de Clohars-Carnoët enregistrée le 28/10/2016 et par décision du 07/11/2016, le Tribunal administratif de Rennes m'a désignée commissaire-enquêteur titulaire et a désigné Monsieur Jean-Yves Le Couls, commissaire-enquêteur suppléant pour procéder à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a reçu le public pendant 4 permanences, du 5 décembre 2016 au 7 janvier 2017, dans la salle municipale, au rez de chaussée de la mairie.

Le public a pu formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert en mairie de Clohars-Carnoët, les adresser par courrier à l'intention du commissaire-enquêteur à l'adresse : mairie de Clohars-Carnoët, 1 place du général de Gaulle 29630 Clohars-Carnoët ou les transmettre par courrier électronique à l'adresse [mairie@clohars-carnoet.fr](mailto:mairie@clohars-carnoet.fr).

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête par les annonces légales parues dans Ouest-France et le Télégramme, par un article paru dans le n° 33 de l'automne 2016 du bulletin d'information municipal ainsi que dans la page locale du Télégramme du 2 décembre 2016 et par le panneau lumineux déroulant placé devant la mairie.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage en 6 points de la commune.

Le dossier était consultable à l'accueil de la mairie et sur le site de la commune.

Les conditions d'information d'accès au dossier et d'accueil peuvent donc être jugées satisfaisantes.

### 4. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER PRESENTE AU PUBLIC

Le dossier soumis à l'enquête se limitait à une brochure de 48 pages énumérant les 21 modifications prévues et à un chapitre sur la compatibilité avec les documents communaux. A la demande du commissaire enquêteur, le dossier présenté au public a été complété par une note de présentation et les textes régissant l'enquête publique.

Il ne présentait pas de difficulté de compréhension en dépit du caractère répétitif des articles et des modifications.

### 5. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La mairie a estimé que la demande formulée par la DRAC d'adjoindre à l'enquête publique la modification du périmètre de protection de la chapelle Saint-Maudet était parvenue trop tardivement (le 23 novembre 2016) pour être satisfaite.

Les remarques de la Préfecture du Finistère et de la Chambre d'Agriculture se rejoignent au sujet de l'article 2 des zones Nh et Nr. Il semble, en effet, préférable que la mairie de Clohars-Carnoët se conforme à la doctrine départementale votée par la CDPENAF le

30/09/2016 pour réglementer les zones A et N: « les annexes doivent être réalisées dans une enveloppe de 20 m par rapport au bâtiment principal ».

C'est pour la même raison que la DDTM du Finistère demande une autre modification des articles N2 et Nh-Nr concernant les extensions de bâtiments.

Afin d'obtenir une réponse à la demande de **la Chambre d'Agriculture du Finistère** qui souhaitait faire passer la distance de recul à 5 m au lieu de 10 m pour les constructions en zone A, le commissaire enquêteur a demandé, dans le PV de synthèse, si le maître d'ouvrage pouvait justifier cette différence de distance par rapport à la limite des emprises et voies entre la zone A et les autres zones du PLU.

## **6. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

La participation du public peut être jugée relative dans la mesure où, parmi les 9 observations formulées par le public, environ la moitié a vraiment porté sur l'objet de l'enquête publique. Les autres observations étaient liées au Plan Local d'Urbanisme de Clohars-Carnoët approuvé en 2013 et à l'enquête publique le concernant.

Les gérants ou propriétaires des **5 campings** (R1, R2, R3, R5, R9, R10) qui sont venus déposer à l'enquête publique avec un texte rédigé en commun ont voulu attirer l'attention sur la réglementation imposée aux campings situés en zone N et pour lesquels seule une augmentation de 30% des bâtiments est autorisée.

La réécriture de la totalité du règlement des zones NL n'est pas l'objet de l'enquête publique en cours, puisqu'il s'agit seulement d'ajouter à l'article NL1 l'interdiction des parcs résidentiels de loisirs. Même si cette nouvelle interdiction est jugée arbitraire par les exploitants de campings, elle ne pose pas problème, sauf pour l'un des campings qui envisage de se transformer en PRL.

Lors de l'entretien de remise de PV, le maire a exprimé qu'il entendait bien les difficultés que peuvent rencontrer les gérants de camping qui doivent limiter leurs aménagements à des extensions limitées quand ils sont situés en zone N et non en zone U.

L'association **Bretagne Vivante** (R6) est favorable aux modifications proposées par la mairie qui sont en faveur d'une meilleure protection de l'environnement. La demande d'ajouter l'interdiction d'introduire des espèces invasives dans les plantations est déjà présente dans le PLU (page 142 du règlement écrit) dans le chapitre « végétaux non recommandés » et renvoie au document « Plantes invasives, un danger pour la biodiversité du Finistère », réalisé par le Conseil Départemental et le Conservatoire botanique national de Brest. On peut simplement ajouter que « non recommandés » est un euphémisme car la lutte contre les espèces invasives est une obligation, obligation parfois difficile à faire respecter par les communes.

Les autres observations ne concernant pas l'enquête en cours ne peuvent être traitées.

## **7. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Dans un courrier daté du 25/01/2017, le maire répond à la question posée par le commissaire enquêteur sur le recul de 10 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et voies en zone A. Le maire explique que ce recul permet aux engins agricoles de manœuvrer plus facilement et constitue, en outre, une bande de protection qui limite les impacts sanitaires en limite de parcelles.

L'absence de réponse aux remarques formulées par le public est sans doute liée au fait que ces remarques sont limitées et qu'elles ne concernent l'objet de l'enquête qu'à la marge.

## **8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR sur les 21 modifications proposées** (ajouts écrits en italiques)

- **Mise à jour des numéros d'articles du code de l'urbanisme**

Mise à jour, suite à la refonte du Code de l'urbanisme au 01/01/2016 de 4 articles auxquels le PLU fait référence. Cette nouvelle codification ne modifie pas, sauf en les simplifiant, les contenus des articles.

**Avis favorable** (mise en conformité avec la nomenclature en vigueur)

- **Modification de l'article 4 des zones UA, UB, UZAC, 1AU**

Un alinéa de l'article 4 fait référence à un éventuel réseau collectif des eaux pluviales. Or, la commune ne dispose pas d'un tel dispositif. Il est préférable de retirer la mention à ce réseau et donc de supprimer : «Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique lié à la topographie du terrain. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement... »-

**Avis favorable** (clarification du texte)

- **Modification de l'article 6 des zones UB**

L'article 6 fait référence à la notion d'alignement, c'est-à-dire à la délimitation entre la limite du domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Cette notion semble poser un problème de compréhension aux pétitionnaires.

Par ailleurs, dans ce même article, les garages sont mentionnés en vue de ne pas fixer de règle à leur implantation. Il semble nécessaire de préciser qu'il s'agit des garages détachés de la construction principale.

Dans l'article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il s'agit donc de remplacer « à l'alignement » par « *la limite des emprises publiques et voies* » et d'ajouter pour les garages « *détachés de la construction principale* ».

**Avis favorable** (amélioration de la compréhension du texte) avec la remarque suivante : il est préférable de toujours utiliser la même formulation : soit « voies et emprises publiques » soit « emprises publiques et voies ». Ce point de détail rectifié apportera plus de rigueur au texte du PLU.

- **Modification de l'article 6 des zones UC**

Il s'agit des mêmes modifications que celles de l'article 6 des zones UB avec en plus, 2 ajouts à l'alinéa concernant le secteur UCa. Il est proposé d'ajouter, « en outre » et « aux limites des », ce qui donne la nouvelle rédaction suivante : « *En outre, en secteur UCa uniquement : le recul est porté à 10 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques des routes départementales hors agglomération* ».

**Avis favorable** avec la remarque suivante : l'introduction de « *en outre* » présente peu d'intérêt dans un règlement, il peut être supprimé. Même remarque sur l'ordre des mots du libellé « *voies et emprises publiques* ».

- **Modification de l'article 6 des zones 1 AU**

Il s'agit des mêmes modifications que celles de l'article 6 des zones UB.

**Avis favorable.**

- **Modification de l'article 6 des zones 1AUL**

L'article 6 de la zone AUL prévoit un recul de 3 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques. La collectivité souhaite augmenter la distance imposée entre les futures constructions et la limite des voies et emprises publiques à 5 m, comme dans les zones UC, UB et 1 AU.

L'article 1AUL 6 sera rédigé comme suit : « *Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.* »

**Avis favorable** (harmonisation des règles).

- **Modification de l'article 6 des zones 2AU**

L'article 6 de la zone 2AU prévoit un recul de 6 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques. La collectivité souhaite ramener cette distance à 5 m comme dans les zones UC, UB et 1AU.

L'article 2AU 6 sera donc rédigé comme suit : « *Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres par rapport à la limite des voies de desserte du terrain et des emprises publiques.* »

**Avis favorable** assorti de la remarque suivante : la formulation « en observant un recul de 5 mètres » devrait être plutôt rédigée comme dans l'article 6 des zones 1 AUL, c'est-à-dire : « *avec un recul minimum de 5 mètres* ». Il est moins troublant pour le lecteur de trouver toujours la même formulation.

- **Modification de l'article 6 de la zone A**

Même modification que pour les articles 6 des zonages ci-dessus pour remplacer « alignement » par « *limite des emprises publiques et voies* ».

**Avis favorable** avec une remarque de forme : rédiger l'article dans les mêmes termes que l'article 6 des zones 1AUL c'est-à-dire « *avec un recul minimum de 5 mètres* » plutôt que « en respectant une marge de recul au moins égale à 10 mètres »

Cette modification de l'article 6 de la zone A a entraîné une demande de la Chambre d'Agriculture du Finistère qui souhaite réduire la distance de 10 m à 5 m pour aligner la zone A avec les autres zones. Cette demande ne concerne pas exactement l'enquête en cours, mais la question mérite d'être examinée. La réponse fournie par le maire va dans le sens du maintien de la distance de 10 m (les 10 m sont utiles à la maniabilité des engins agricoles et constituent une bande de protection sanitaire).

- **Modification de l'article 6 de la zone N y compris les sous zonages**

Même modification que celle de l'article 6 des zones UC.

**Avis favorable** avec la même remarque que celle qui a été formulée pour l'article 6 des zones UC et la même remarque que pour l'article précédent.

Il faut éviter les variations de rédaction qui enlève de la clarté au texte.

- **Modification de l'article 7 de la zone UB, UC, UE, UP, 1AU, 2AU, A, N, Nh, Nr, NL**

L'article du règlement des zones du PLU utilise plusieurs formulations concernant la règle de recul ou d'implantation des bâtiments et le règlement de la zone UE ne permet pas, à la différence de toutes les autres zones, d'implanter des constructions en limites séparatives.

L'article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera donc rédigé comme suit : « *Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit en observant une marge de recul au moins égale à 2 m.* »

**Avis favorable** (lisibilité et harmonisation du texte) assorti de la remarque suivante : il est peut-être plus précis de dire « *sur au moins une limite séparative* » plutôt que « en limites séparatives » et il est préférable de garder toujours la même formulation « *avec un recul minimum de 2 m* ».

- **Modification des articles 6 et 7 de la zone UA, UB, UC, UT, 1AU, 1AUL**

La rédaction de l'article 7 porte à confusion en évoquant les règles qui s'appliquent aux terrains situés à l'angle de 2 voies ou pour des voies en courbes. Ce point concerne plutôt l'article 6. Les articles 6 et 7 doivent être modifiés comme suit :

Suppression dans l'article 7 de l'alinéa « à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe » puisque cet article traite de l'implantation des bâtiments.

Ajout dans l'article 6 de : « *Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou par des voies en courbes, la règle de cet article s'applique par rapport à la voie supportant l'accès à la construction. Les autres voies sont considérées comme des limites séparatives, par conséquent, l'article 7 s'applique sur ces dernières.* »

**Avis favorable** mais la rédaction de l'article 7 gagnerait à être simplifiée.

- **Modification de l'article 7 de la zone 1AUL**

L'article 7 manque de clarté. Il ne permet pas de comprendre s'il est possible de s'implanter en limite. Il comporte, en outre, un doublon à supprimer.

L'article 7 de la zone 1AUL sera donc rédigé comme suit : « *Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit en observant une marge de recul au moins égale à 2 m* ». (Au lieu de « la marge de recul à respecter par rapport aux limites doit être au moins égale à 2 m. »)

Le doublon à supprimer est : « les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux accessoires, aux constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général. »

**Avis favorable** avec les mêmes remarques formelles que celles qui ont été faites pour la rédaction de l'article 7 des zones UB, UC, UE, UP...

- **Modification de l'article 10 des zones UA, UB, UC, UT, UZAC, 1AU**

Un alinéa de l'article 10 présente une règle concernant les modalités de calcul de hauteurs « lorsque le terrain n'est pas horizontal ». La collectivité veut supprimer cette notion considérant que, dans la commune, la topographie n'est pas un enjeu majeur d'aménagement. Par ailleurs, le règlement assimile les garages à des dépendances et limite leur hauteur. Les garages accolés au volume principal ne peuvent pas être considérés comme une dépendance mais comme une extension (une dépendance est une construction non habitable). Il n'est donc pas intéressant de leur attribuer une hauteur particulière.

L'article 10 - Hauteur maximale des constructions sera modifié en supprimant : « *Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranche de 15 m pour l'application de cette disposition, la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors pris en considération...* » et en supprimant « *garage* » dans « *les constructions non habitables à usage de dépendances (garage, atelier, remise...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale...* »

**Avis favorable** sachant, toutefois, que la rédaction reste confuse. Il faut clarifier le cas des garages non accolés au volume principal et qui sont considérés dans l'annexe 2 (cf p 47) comme des bâtiments annexes. En outre, on retrouve le terme « garage » dans la définition de la notion de dépendance dans l'annexe 2.

- **Modification de l'article 10 de la zone 1AUL**

L'article 10 de la zone 1 AUL ne fixe pas de hauteur limitée de construction, mais il manque de clarté puisqu'il est écrit que « la hauteur n'est pas réglementée » et qu'« une hauteur différente est possible ».

L'article 1AUL 10 – Hauteur maximale des constructions sera donc corrigé en supprimant les références aux hauteurs dans les paragraphes suivants :

~~« Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal...considération. »~~

~~« Pour tous les secteurs, une hauteur différente...compétente. »~~

~~« Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée...à partir du sol naturel. »~~

L'article se résumera à « *Non réglementé* ».

**Avis favorable** (cohérence du texte)

- **Modification de l'article 11 de l'ensemble des zones du règlement**

Les articles 11 du PLU sont modifiés pour y inclure l'alinéa suivant : « *En cas de souhait de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées et les géotextiles (bidim) sont, comme la bâche plastifiée, interdites* »

**Avis favorable** et possibilité d'alléger la rédaction en supprimant « de souhait », « en cas de mise en place » doit suffire. On peut écrire plus simplement : « *Les toiles tissées, les géotextiles (bidim), les bâches plastifiées sont interdites* ».

C'est peut-être l'occasion de préciser que les haies doivent être composées d'espèces locales peu productrices de déchets verts et de rappeler que les espèces invasives sont interdites. (cf p142 du règlement écrit du PLU).

- **Modification de l'article 11 des zones UA, UB, UC, UT, US, UZAC, 1AU, 1AUL, N et A**

L'article 11 concerne les règles qui régissent les clôtures. Il semble, depuis la mise en application du PLU de 2013, qu'il faille apporter des corrections pour mieux intégrer et harmoniser les dispositifs de clôture.

L'article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords sera modifié comme suit :

- Suppression de « horizontales et verticales » après lisses dans : « Mur bahut d'une hauteur de 0.80 m surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses parallèles au muret ...

- Ajout de : « *les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale* »
- Ajout de : « *grillages d'une hauteur maximale de 1.60m (ou 1.80m pour les clôtures sur limites séparatives) doublés d'une haie végétale* »
- Ajout de « *claustras* » après PVC dans : « l'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit ».
- Ajout de « *claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 m* » pour les clôtures sur limite séparative.

#### **Avis favorable** (harmonisation du règlement)

- **Modifications de certains articles de la zone 1AUZAC**

Les règles établies lors de la rédaction du PLU avaient été fixées antérieurement aux études urbaine et paysagère de la ZAC des Hauts du Sénéchal. IL faut donc modifier les règles de clôtures pour rendre les études paysagères de la ZAC opposables aux tiers. Il faut aussi modifier les articles 3, 4, 6, 7, 10, 13 pour aboutir à une réglementation lisible et applicable.

#### Article 1AU3 – voirie et accès

Supprimer : « si non toute voie de moins de 100 m devra être réalisée de manière à ce que les véhicules ne puissent faire demi-tour. »

#### Article 1AU 4 – desserte par les réseaux

Supprimer : « Le débit de fuite est limité au seuil maximum de 3 litres par seconde et par hectare. »

#### Article 6 :

Ajouter : « *de l'alignement* » après « soit en retrait » dans les alinéas suivants : soit en retrait *de l'alignement* avec une distance minimum de 2 mètres.

Soit en retrait *de l'alignement* avec une distance minimum de 0.90 m...

Ajouter : « *les abris de jardins doivent obligatoirement respecter un retrait de 1.50m minimum par rapport à l'alignement* »

Supprimer : « Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

#### Article 7 :

Supprimer : « lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m. »

Ajouter : « *Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2 mètres.*

*Dans la zone 1 AUZAC, pour les abris de jardins, le recul minimum à respecter, en cas de non implantation en limite séparative, est réduit à 1.50 m minimum.*

#### Article 10 :

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel est de 11 m.

Dans la zone 1 AUZAC, la hauteur maximale est portée à 15 m pour les collectifs.

L'article 10 est modifié comme suit :

Ajout : « *Dans l'ensemble de la zone 1AU, hormis en 1 AUZAC* »

Supprimer : « Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal...considération » comme dans l'article 10.

A l'alinéa « dépendances », ajouter : « *En secteur 1 AUZAC, cette hauteur est réduite à 2,50 m pour les abris de jardins* ».

Article 11 : nouvelle rédaction :

*Les clôtures en secteur 1 AUZAC :*

*Donnant sur une voie ouverte à la circulation automobile, correspondant à la façade d'un lot, si elles sont souhaitées, seront obligatoirement de type végétales, haies libres (non taillées) éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20m*

*En limite d'un espace public, mais ne correspondant pas à la façade d'accès d'un lot, seront obligatoirement de types végétales, haies composées d'essences variées éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20m. Eventuellement, une haie mono spécifique pourra être installée en bordure de coulée verte.*

*En limites privatives : si elles sont souhaitées, seront obligatoirement de types végétales, haies d'essences variées ou mono spécifiques éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximales de 1.20m. Pour les constructions implantées en contiguïté, il est autorisé des brises vues, en façade avant et arrière, sur la ou les limites latérales sur laquelle la construction est implantée. Leur dimension est limitée à 1.80 m de hauteur.*

*Pour les logements collectifs ou semi-collectifs, les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, seront constituées soit d'une haie qui pourra éventuellement être doublée d'un grillage, d'un mur ou muret pouvant être surmonté de grilles barreaudées le tout ne dépassant pas 1.60 pouvant être doublé d'une haie, de grilles barreaudées d'une hauteur maximale de 1.60m pouvant être doublées d'une haie.*

Article 13 :

Ajout de : « *dans l'ensemble de la zone 1AU, hormis en zone 1AUZAC* » :

*Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage ; (...)*

*Uniquement dans la zone 1AUZAC,*

*Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80%. Le taux d'imperméabilisation maximal autorisé est de 80% de la surface totale de la parcelle pour les immeubles d'habitat collectif ou semi-collectif et de 70% de la surface totale de la parcelle pour les logements individuels groupés.*

**Avis favorable** (souci de précision) avec les remarques suivantes :

Dans l'article 11 « de type » n'est pas très utile dans l'expression « de type végétales », végétales doit suffire.

Dans l'article 13, il faut peut-être préciser, s'il s'agit de la surface totale de la parcelle ou de la surface non construite de la parcelle.

- **Modification de l'article 1 de la zone N**

Des incohérences existent entre les articles 1 et 2 des zones N. L'article N1 interdit tout changement de destination, l'article 2 l'autorise sous conditions.

Par ailleurs, la destination de la zone NL, dans le règlement général de la zone N, contient une erreur matérielle. La zone NL est présentée comme une zone permettant d'accueillir des installations et des équipements légers de sports et de loisirs ainsi que des aires naturelles de camping. Or, le règlement spécifique de la zone NL précise que ce secteur est affecté aux campings existants.

De plus, le règlement de la zone N est très complexe avec ses nombreux sous-zonages. Le règlement écrit de la zone N est formulé de manière incohérente en ce qui concerne les activités interdites au sein de la zone N et des sous-zonages.

Enfin, un alinéa spécifique traitant des sous-zonages hormis Nzh et Ns présente une incohérence en termes de constructions autorisées.

Article 1 zone N :

Supprimer : La zone NL ~~à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping~~ est affectée aux campings existants.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Remplacer « dans l'ensemble de la zone », par « *dans le secteur N* »

Supprimer : « Même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination. »

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Nzh et Ns, supprimer : « l'extension mesurée des constructions existantes y compris les dépendances, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. »

**Avis favorable** (suppression des incohérences)

- **Modification de l'article 2 de la zone Nr/Nh**

Le règlement de la zone Nr/Nh fixe la taille des extensions ou la hauteur des dépendances dans un souci de préservation des paysages et des milieux naturels.

Un alinéa est écrit de façon ambiguë en traitant ensemble les extensions mesurées, les dépendances et les annexes. On y sous-entend, par ailleurs, qu'une extension mesurée peut être située à proximité immédiate du bâti. On y indique, aussi, que ces extensions doivent être conçues dans la limite d'une utilisation optimale (!).

La rédaction originale du PLU fixe pour les dépendances une hauteur maximale de 2.50 m et une surface de 20 m<sup>2</sup>. La collectivité veut porter la hauteur à 3.50 m et la surface à 30 m<sup>2</sup> pour pouvoir loger un camping-car ou 2 véhicules.

Enfin, l'article utilise la formule tout à fait interprétable et inapplicable « à proximité immédiate de ... ». Il semble préférable de la supprimer.

En conséquence, en secteur Nh :

Supprimer : « de ses annexes, dans les limites d'utilisation optimale, ou à proximité immédiate »

Remplacer : « à la date de publication de la révision » par *à la date d'approbation de la révision*.

Remplacer : 20 m<sup>2</sup> par 30 m<sup>2</sup>, remplacer 2.5 m au faîtage par d'une hauteur de 3.50 m maximum.

Supprimer : en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci.

Faire les mêmes modifications pour le secteur Nr.

**Avis favorable** (clarification et ajustement) avec une remarque : il est plus exact d'écrire à la date « d'approbation de la modification » qu'à la date d'approbation de la révision.

L'expression « extension mesurée » mériterait d'être réexaminée pour être précisée au regard de l'observation faite par la DDTM.

- **Modification de l'article 1 des zones NL**

La zone NL est conçue pour les campings existants. Ces campings offrent différents types d'occupation : emplacement pour toiles de tente, emplacement pour camping-car et caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs. Ces campings constituent des activités économiques saisonnières.

La collectivité veut maintenir la diversité de ces occupations du sol en interdisant la création de parc résidentiel de loisirs (PRL) en zone NL que ce soit par transformation d'un camping existant ou par création. En effet, le PRL accueille des habitations légères de loisirs (HLL) mais également des résidences mobiles de loisirs (RML) sans limite de nombre. Ces derniers modes d'occupation peuvent entraîner des imperméabilisations des sols et finir par être des logements à l'année, ce pour quoi ils ne sont pas conçus.

Article 1 zone NL :

Ajouter : (sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes) :

- *Les parcs résidentiels de loisirs*

Le fait de modifier l'article 1 de la zone NL a entraîné les exploitants de campings à souhaiter revenir sur l'ensemble de l'article et sur les limitations ou interdictions qu'il contient. Ils se sont exprimés à ce sujet lors de l'enquête publique. Ils ont trouvé, en outre, que cette interdiction des PRL était arbitraire puisque, selon certains d'entre eux, « la zone N est libre du choix d'occupation de ses parcelles ».

La zone N est une zone où l'usage du sol ne doit pas altérer le fonctionnement et la préservation de l'espace naturel. Que des occupations saisonnières soient autorisées en offrant aux vacanciers des modes d'occupation variés peut être concevable dans le respect des contraintes liées à la zone naturelle. Il en est autrement pour les PRL qui ont tendance à

s'installer durablement, à faire office de résidences secondaires voire principales ou à générer de la spéculation foncière.

### **Avis favorable.**

- **Ajout et modification au sein de l'annexe 2**

Il semble nécessaire de clarifier les notions de dépendances et d'annexe, d'autant que les termes « dépendances diverses » se trouve dans la définition d'annexe :

Supprimer : ~~dépendances diverses~~ dans la définition des annexes

Ajouter : la définition de dépendance : *tout édifice non habitable accolé au volume principal (appentis, atelier, remise, garage...).*

**Avis favorable** avec la remarque suivante : il faut peut-être préciser la distance qui permet de dire qu'un bâtiment est annexe à un autre bâtiment. La formule validée par la CDPENAF et rappelée par la DDTM qui considère, qu'en zone A et N, une annexe se trouve dans une enveloppe de 20m par rapport au bâtiment principal est à considérer.

## **9. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

Michèle LE NIR, commissaire-enquêteur, désignée par le Président du Tribunal administratif de Rennes le 07/11/2016 pour l'enquête publique ouverte par arrêté municipal du 13/10/2016, après avoir examiné et formulé un avis sur chacune des 21 propositions de modification du PLU de Clohars-Carnoët considère que :

Les propositions de modification permettent :

- D'actualiser le document du PLU, approuvé en 2013, en y intégrant les nouveaux numéros des articles suite à la refonte du code de l'urbanisme le 01/01/2016
- De supprimer du texte du PLU des données qui ne concernent pas la commune (référence à un réseau de collecte des eaux pluviales absent sur le territoire de la commune dans l'article 4 des zones UA, UB, AUZAC, 1 AU),
- De supprimer un règlement complexe qui ne correspond pas à une situation qu'on puisse trouver sur la commune (article 10 des zones UA, UB, UC, UT, UZAC, 1 AU)
- De supprimer des doublons inutiles (article 7 de la zone 1 AUL, zone 1 AUZAC)
- De clarifier les éléments du texte qui semblent en gêner la compréhension en définissant les termes d'alignement, d'annexe, de dépendance, de garages détachés de la construction principale (article 6 zones UB, UC, 1 AU, 2 AU, AUL, A, N)
- D'harmoniser la rédaction d'une même règle pour en améliorer la compréhension et l'étendre à toutes les zones dans un souci de cohérence (article 7 des zones UB, UC, UE, UP, 1 AU, 2 AU, A, N, Nh, Nr, NL)

- D'harmoniser la limite de recul des constructions et installations par rapport à la limite des voies et emprises publiques (article 6 des zones 1 AUL, 2 AU)
- D'harmoniser les règles de clôtures (article 11 des zones UA, UB, UC, UT, US, 1 AUZAC, 1 AU, 1AUL, N, A)
- De corriger des confusions de rédaction d'articles (articles 6 et 7 des zones UA, UB, UC, UT, 1 AU, 1 AUL) ou des incohérences entre des articles (article 1 et 2 de la zone N)
- De favoriser une gestion environnementale durable (article 11 des zones du règlement)
- De privilégier des modes d'accueil variés pour les occupations saisonnières en zone NL en interdisant l'implantation de parc résidentiel de loisirs dont l'occupation peut devenir permanente et contraire à la préservation de la zone N.

En conséquence, le commissaire enquêteur considère que :

- Toutes ces modifications sont nécessaires pour améliorer la lisibilité, la cohérence, la solidité juridique du PLU,
- Au-delà, de ces éléments de clarification, les modifications proposées permettent une harmonisation des règles urbanistiques, une meilleure protection de l'environnement et une optimisation des ressources foncières.

**Et émet un avis favorable assorti de quelques recommandations :**

- Améliorer la rédaction des modifications. Cette dernière peut être faite de manière encore plus rigoureuse en évitant les variations de formulation pour une même idée, les termes inutiles, les imprécisions qui troublent la lecture.
- Apporter des précisions pragmatiques pour permettre d'encore mieux appréhender le règlement en chiffrant les distances et les surfaces plutôt que d'utiliser des notions plus floues.
- Renforcer les préconisations qui concernent les plantations autorisées ou interdites.

A Tréméoc, le 7 février 2017

Le commissaire-enquêteur

Envoyé en préfecture le 09/03/2017

Reçu en préfecture le 09/03/2017

Affiché le

ID : 029-212900310-20170303-DELIB201702-DE