

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°4



LE CONQUET

Finistère

Notice explicative

Révision générale : approuvée le 26 octobre 2007

Modification n°1 : approuvée le 26 février 2010

Révision générale partielle du POS : approuvée le 28 mars 2013

Modification simplifiée n°1 : approuvée le 05 février 2014

Modification n°2 : approuvée le 27 juin 2018

Modification n°3 : approuvée le 14 décembre 2022

Modification n°4 : approuvée le

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
1.1. L'objet de la modification n°1 du PLU	3
1.2. La procédure de modification	4
1.3. Le contenu du dossier de modification n°4 du PLU	6
2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES	6
2.1. L'adaptation du règlement graphique	6
2.2. L'adaptation du règlement écrit	15
2.3. L'adaptation du document d'Orientations d'Aménagement	17
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000	17
6.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000	17
6.2. Sur les milieux naturels et la biodiversité	20
6.3. Effet sur une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	21
6.4. Incidences sur les zones humides	24
6.5. Incidences sur l'eau potable	25
6.6. Incidences sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales	25
6.7. Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti	25
6.8. Sols pollués concernés et incidences sur les déchets	27
6.9. Incidences sur les risques et nuisances	27
6.10. Incidences sur l'air, l'énergie, le climat	29
4. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	29
4.1. Compatibilité avec la loi Littoral	29
4.2. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest	30
5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU	32
5.1. Un règlement graphique (zonage) adapté	32

➤	Reclasser les zones Uhb et Uhc (Kerandiou, Kersantang/ Kerangoff, Le Théven, Cosquies et Maison Blanche) situées en dehors de l'agglomération, du village densifiable et extensible de Lochrist et du village uniquement densifiable de Lanfeust	32
➤	Faire apparaître la bande des 100 mètres sur le règlement graphique	35
➤	Reclasser la zone Ut1, du camping des Blancs Sablons (Presqu'île de Kermorvan), en zone Nt	36
➤	Revoir la délimitation de la zone Uhc du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust, en cohérence avec la partie située sur la commune de Ploumoguier	37
➤	Reclasser partiellement la zone 1AUhc'a's de Kerzavar à Lochrist, rendue inconstructible par la présence de zones humides, en zone naturelle.	38
➤	Bilan des surfaces des 4 types de zonage avant/ après modification n°4 du PLU	39
➤	Bilan des surfaces/ linéaires des autres éléments indiqués au règlement graphique avant/ après modification n°4 du PLU	39
	5.2. Un règlement écrit modifié	40
➤	La création de la zone Nt	40
➤	La suppression de la zone Ut1	41
➤	La réglementation sur la nécessité de réaliser ou non des places de stationnement	42
	5.3. Un document d'Orientations d'Aménagement (OA) adapté	44
	5.4. Un rapport de présentation complété	46

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le conseil de Communauté du Pays d'Iroise a engagé la procédure de transfert de compétence 'plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale'. Ce transfert de compétence est effectif depuis le 1^{er} mars 2017.

Ainsi, la Communauté de Communes du Pays d'Iroise est aujourd'hui compétente pour mener la procédure de modification n°4 du PLU de la commune du Conquet.

1.1. L'objet de la modification n°1 du PLU

La commune du Conquet est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 26/10/2007, puis ayant fait l'objet de 4 procédures d'adaptation ; la modification n°1 du PLU approuvée le 26/02/2010, la révision générale partielle du POS approuvée le 28/03/2013, la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 05/02/2014 et la modification n°2 approuvée le 27/06/2018. Une cinquième procédure correspondant à la modification n°3 du PLU a été approuvée le 14 décembre 2022.

L'objectif de cette nouvelle procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 05/08/2022 est d'adapter le PLU en vigueur sur plusieurs points (et leurs justifications dans le rapport de présentation du PLU) :

- Reclasser les zones Uhb et Uhc (Kerandiou, Kersantang/ Kerangoff, Le Théven, Cosquies et Maison Blanche) situées en dehors de l'agglomération, du village densifiable et extensible de Lochrist et du village uniquement densifiable de Lanfeust, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, en zones agricoles ou naturelles.
- Reclasser la zone Ut1, du camping des Blancs Sablons (Presqu'île de Kermorvan), pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, en zone Nt pour permettre d'éventuels aménagements du camping autorisé.
- Revoir la délimitation de la zone Uhc du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust, en cohérence avec la partie située sur la commune de Ploumoguer, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest.
- Reclasser partiellement la zone 1AUhc'a's de Kerzavar à Lochrist, rendue inconstructible par la présence de zones humides, en zone naturelle.

Les objets initiaux de la modification n°4 ont été complétés depuis l'arrêté de prescription en date du 05/08/2022 :

- à l'initiative de la CCPI pour décaler un cheminement doux inscrit au PLU à l'intérieur de la zone Ui de Prat ar C'halvez vers l'extérieur, ajuster les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les 2 zones Ui du Conquet et modifier une erreur matérielle dans la description des accès et desserte dans l'OA touristique de Keringar ;
- à la demande de la commune pour ne plus imposer la réalisation de places de stationnement aux projets sur du bâti existant en zone Uha et pour les structures d'hébergement définies au 2° de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

1.2. La procédure de modification

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article R.122-17 du Code de l'Environnement

(...)

VI. – Sauf disposition particulière, les autres modifications d'un plan, schéma, programme ou document de planification mentionné au I ou au II ne font l'objet d'une évaluation environnementale qu'après un examen au cas par cas qui détermine, le cas échéant, si l'évaluation environnementale initiale doit être actualisée ou si une nouvelle évaluation environnementale est requise.

Article R.104-33 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le plan n'est pas soumis à évaluation environnementale, la personne publique responsable saisit l'Autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L'article L.153-41 du CU

Lorsque le projet de modification est soumis à enquête publique, celle-ci est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'EPCI.

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

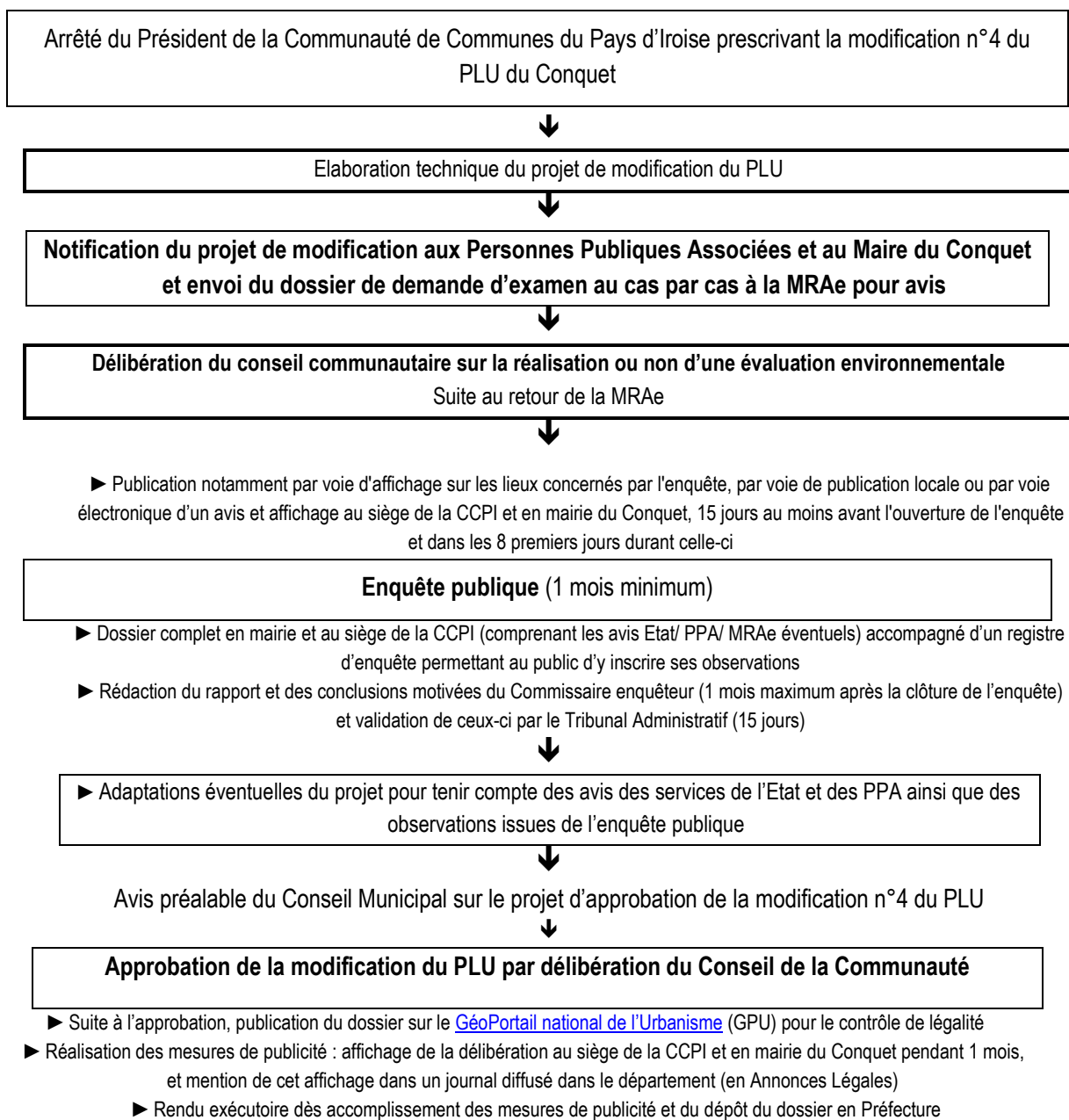
L'enquête publique, qui dure 1 mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public au siège de la Communauté et à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être adapté pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PLU est ensuite approuvée par le Conseil de Communauté. Cette délibération, transmise en Préfecture, suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure et rend exécutoire la procédure.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLU DU CONQUET



NB : ce schéma indique la procédure s'il n'y a pas de réalisation d'évaluation environnementale

1.3. Le contenu du dossier de modification n°4 du PLU

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD et des annexes), le dossier ne comprend donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir, le :

- Règlement graphique,
- Règlement écrit,
- Document d'Orientations,
- Rapport de présentation.

La présente notice explicative ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Cette procédure de modification n°4 a été prescrite suite à l'avis du Préfet sur le dossier de modification n°3 du PLU en date du 23 mai 2022.

Le Préfet précise en effet que le PLU du Conquet doit être mis en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest qui a été modifié le 22 octobre 2019 afin d'intégrer la Loi Elan. Le classement de plusieurs secteurs en zone urbaine apparaît non justifié en l'absence de toute identification au SCOT comme agglomération, village ou Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

2.1. L'adaptation du règlement graphique

- **Reclasser les zones Uhb et Uhc (Kerandiou, Kersantang/ Kerangoff, Le Théven, Cosquies et Maison Blanche) situées en dehors de l'agglomération, du village densifiable et extensible de Lochrist et du village uniquement densifiable de Lanfeust, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, en zones agricoles ou naturelles.**

Le PLU de la commune du Conquet a été approuvé le 26/10/2007 soit avant l'approbation du document de planification supra communal qu'est le SCOT. Le SCOT dans sa version approuvée en 2011 liste les agglomérations et villages du Pays de Brest et notamment sur la commune du Conquet, une agglomération, un village extensible Lochrist et un village uniquement densifiable Lanfeust.

Le SCOT approuvé en 2019 vient préciser la liste des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 dite « Elan ».

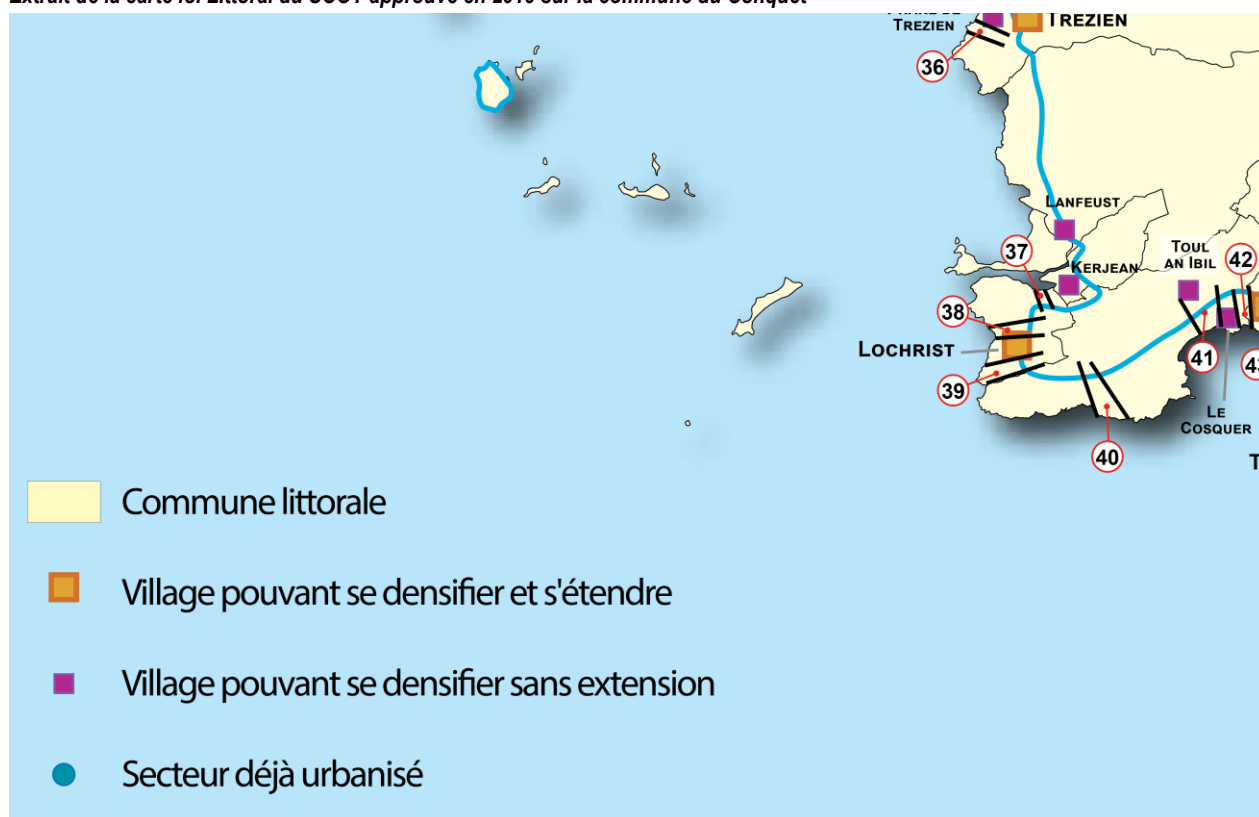
Cet article dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, dans les communes littorales, en continuité avec les agglomérations et les villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées.

Constituent des agglomérations ou des villages où l'extension de l'urbanisation est possible, au sens et pour l'application de ces dispositions, les secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Mais le deuxième alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi Elan, ouvre la possibilité, dans les autres secteurs urbanisés qui sont identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, à seule fin de permettre l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et l'implantation de services publics, de densifier l'urbanisation, à l'exclusion de toute extension du périmètre bâti et sous réserve que ce dernier ne soit pas significativement modifié.

Ainsi, le PLU du Conquet doit se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest rendu exécutoire le 19 novembre 2019 sur le volet loi Littoral, en identifiant et délimitant le périmètre de ces secteurs constructibles.

Extrait de la carte loi Littoral du SCOT approuvé en 2019 sur la commune du Conquet



Ainsi, le PLU du Conquet pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, doit revoir ses secteurs constructibles en définissant une enveloppe constructible uniquement au niveau de l'agglomération du Conquet, du village densifiable et extensible de Lochrist et du village uniquement densifiable de Lanfeust.

Dès lors les enveloppes existantes de l'agglomération et du village de Lochrist resteront inchangées.

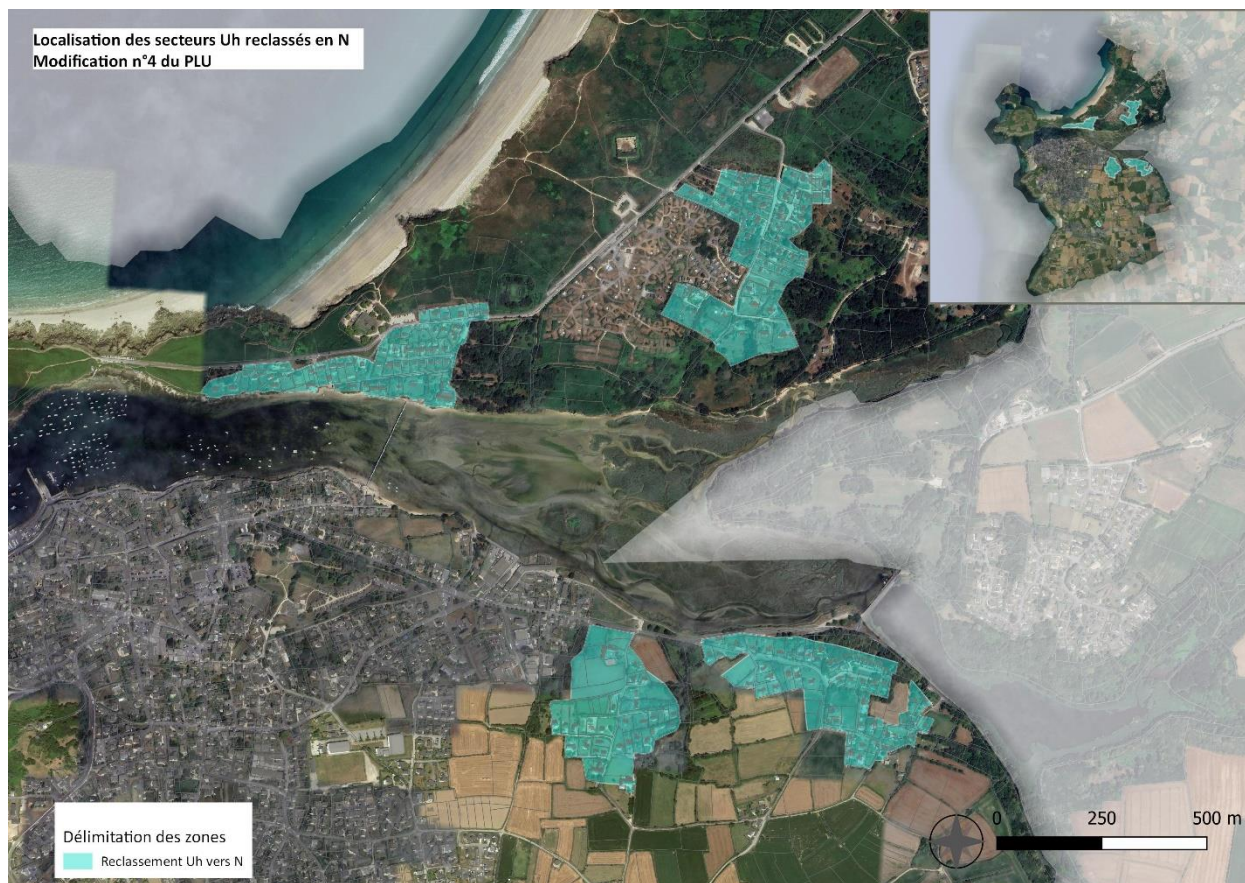
L'enveloppe du village de Lanfeust sera analysée en cohérence avec la commune de Ploumoguier, car ce village est un village uniquement densifiable à cheval sur les deux communes de Ploumoguier et Le Conquet au SCOT de 2019.

Les autres zones Uhb et Uhc du règlement graphique seront reclassées en zones naturelles ou agricoles non constructibles.

Les secteurs reclassés sont **Kerandiou, Kersantang/ Kerangoff, Le Théven, Cosquies et Maison Blanche.**

Le classement en zone naturelle et non agricole se justifie pour l'essentiel de ces secteurs de par leur localisation frontalière de zones humides, boisées ou d'espaces remarquables du littoral. Ces secteurs ne sont pas exploités.

Toutefois, une unique partie exploitée du secteur de Kerangoff sera reclassé en zone agricole.

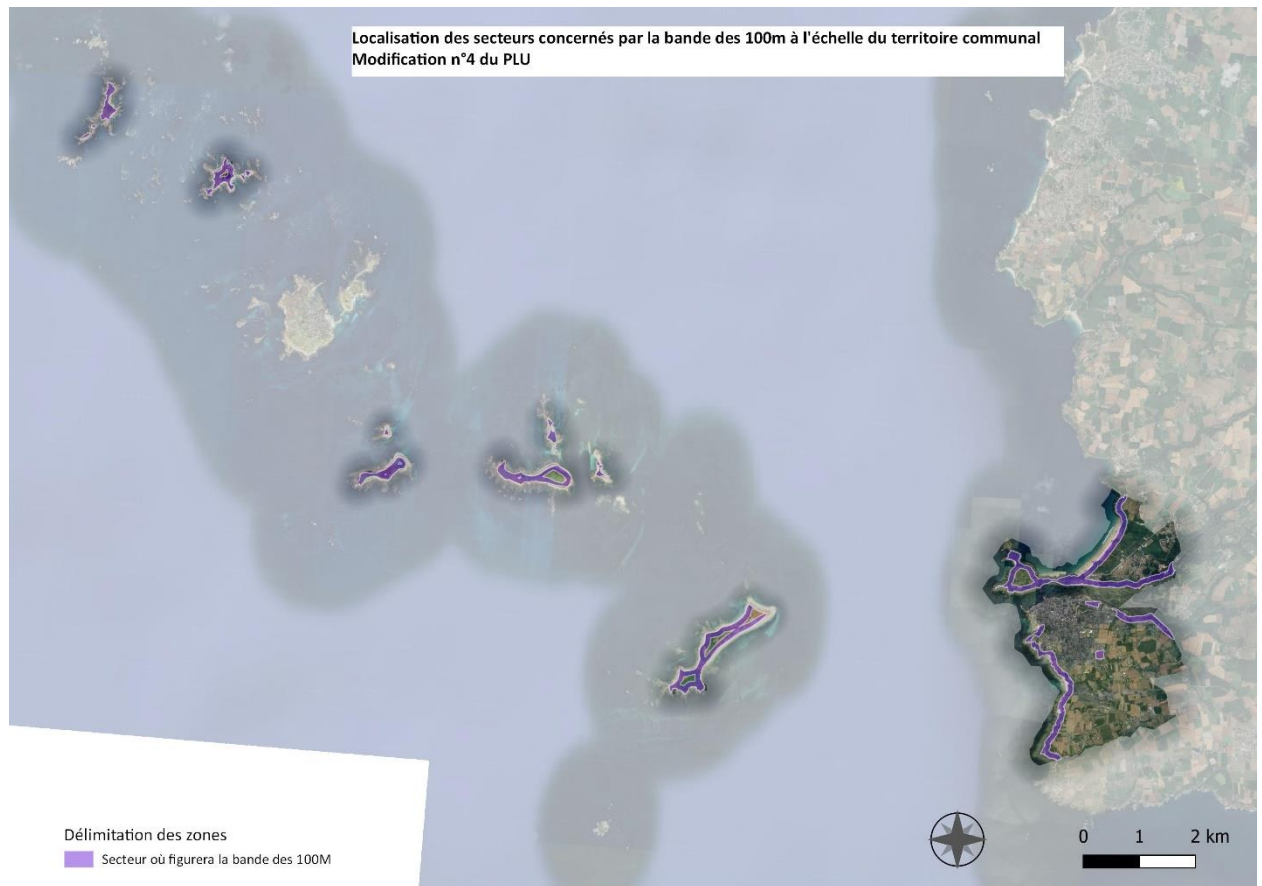


↳ **La modification n°4 du PLU vise donc à reclasser les secteurs Uh en discontinuité des agglomérations, villages ou ne correspondant pas à des Secteurs Déjà Urbanisés, en naturelle ou agricole.**

➤ **Représenter la bande des 100 mètres sur le règlement graphique**

Certaines parcelles concernées par la modification et notamment par le reclassement de ces zones U en zone N, se situent dans la bande des 100 mètres du littoral. Leur localisation en dehors d'un espace physiquement urbanisé induit l'application des dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme en matière de bande des 100 mètres.

En effet, l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme dispose que « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement. »



Dès lors afin de clarifier la règle et son application, la bande des 100 mètres sera représentée sur le règlement graphique en dehors des espaces classés en zone U d'après la limite haute du rivage.
Elle s'applique également sur les îles du territoire du Conquet.

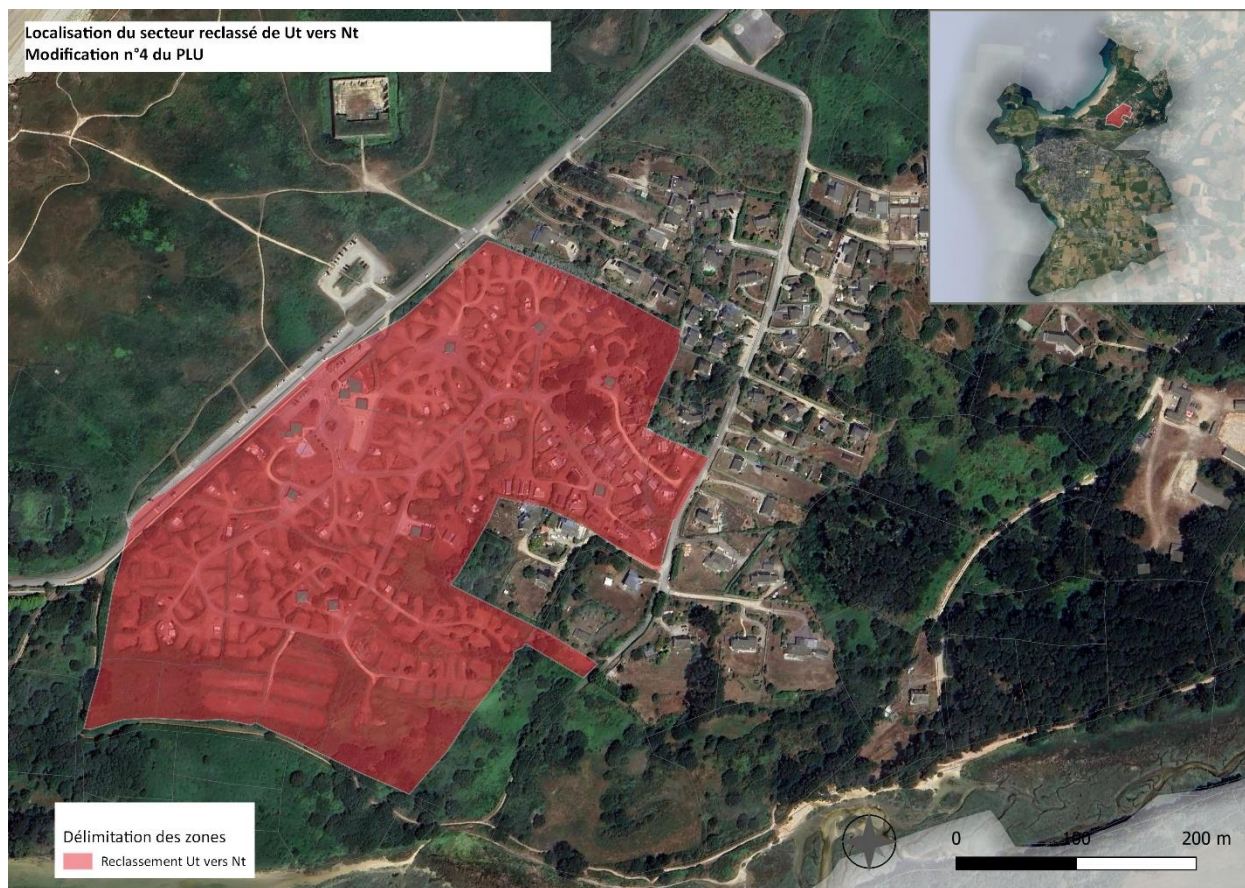


- **Reclasser la zone Ut1, du camping des Blancs Sablons (Presqu'île de Kermorvan), pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, en zone Nt pour permettre d'éventuels aménagements du camping autorisé.**

Comme précisé précédemment, le PLU du Conquet pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, doit revoir ses secteurs constructibles en définissant une enveloppe constructible uniquement au niveau de l'agglomération du Conquet, du village densifiable et extensible de Lochrist et du village uniquement densifiable de Lanfeust.

En effet, conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 dite « Elan », l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants et dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme.

Dès lors, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les espaces d'urbanisation diffuse éloignés de ces agglomérations et villages.



Le camping des Blancs Sablons (Presqu'île de Kermorvan), étant en discontinuité de l'agglomération du Conquet, du village extensible et densifiable de Lochrist et du village uniquement densifiable de Lanfeust, son classement en zone constructible n'est pas compatible avec le SCOT du Pays de Brest.

➤ **La modification vise donc à reclasser le secteur Ut1 du camping des Blancs Sablons en zone Nt permettant uniquement des aménagements.**

- **Revoir la délimitation de la zone Uhc du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust, en cohérence avec la partie située sur la commune de Ploumoguier, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest.**

Le secteur de Lanfeust est identifié en tant que Village uniquement densifiable au SCOT du Pays de Brest dont il est précisé que « dans les communes littorales, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les villages listés ci-après et localisés sur la carte « Mise en oeuvre de la Loi Littoral - 2 », page 57.

L'ensemble des villages ainsi définis à vocation à accueillir des opérations de densification au sein de la zone urbanisée.

La modification vise à identifier ce village uniquement densifiable et analyser son périmètre en cohérence avec la commune voisine de Ploumoguier du fait de la localisation du village à cheval sur les deux communes. La commune

de Ploumoguier opère parallèlement une modification afin de se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest.

Le village de Lanfeust sur la commune du Conquet est cerné de voies et routes ainsi que de constructions, le périmètre tel que défini au PLU en vigueur, qui correspond à l'enveloppe bâtie actuelle, est donc maintenu.

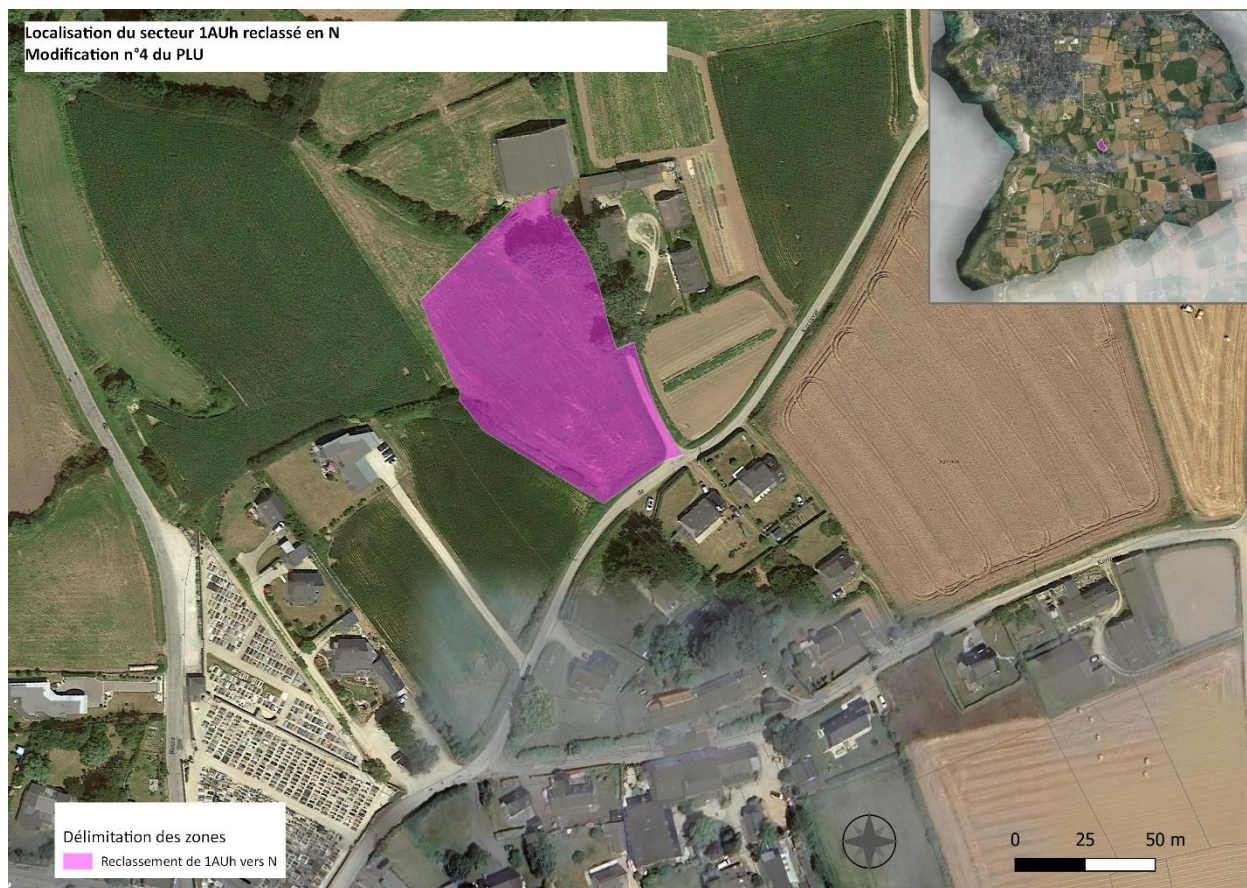


↳ Ainsi, la modification vise à analyser le périmètre du village de Lanfeust afin de ne permettre que la densification.

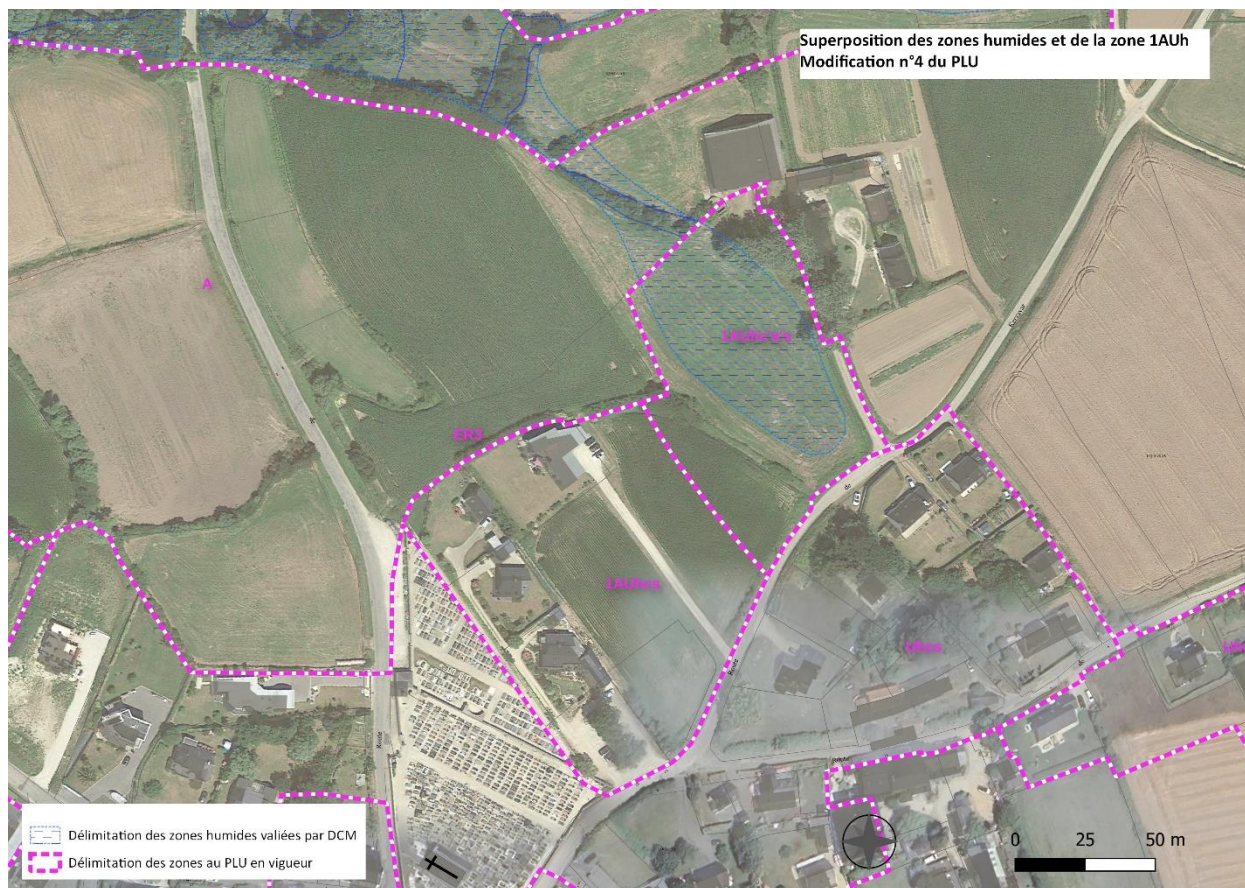
- **Reclasser partiellement la zone 1AUhc'a's de Kerzavar à Lochrist, rendue inconstructible par la présence de zones humides, en zone agricole ou naturelle.**

L'étude des zones humides de 2015 réalisée par le bureau EF Etudes, met en évidence les zones humides. Cet inventaire a été validé sans qu'il ne soit traduit dans le PLU dont l'approbation est antérieure.

Compte tenu des enjeux sur ces zones, la modification n°3 du PLU a fait apparaître ces zones humides avec des dispositions associées au règlement écrit.



La zone 1AUhc'a's de Kerzavar à Lochrist est pour moitié (3 200 m² sur 6 880 m²) couverte par une zone humide. Ainsi la présente modification vise à reclasser partiellement la zone 1AUhc'a's d'une superficie de 0,55 ha en zone naturelle.



La parcelle B0857 sera maintenue en 1AUhc'a's ; elle n'est pas humide et est raccrochée aux parcelles voisines classées en 1AUhc'a par une orientation d'aménagement et de programmation en vigueur.

↳ **Reclasser par la modification l'unique zone 1AUhc'a's en zone naturelle du fait de la présence d'une zone humide sur la zone.**

➤ **Décaler le cheminement doux identifié figurant au PLU en vigueur dans le secteur de Prat ar C'halvez**

Au PLU en vigueur, un cheminement doux est identifié au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme dans la zone de Prat ar C'halvez. Cette zone d'activités communautaire accueillait principalement une aire de stationnement privée, payante et réglementée dénommée « Parking des îles » qui servait pour garer les véhicules des iliens (Molène et Ouessant) et des touristes.

L'exploitant de ce parking ayant cessé son activité depuis 2023, et n'ayant aucun repreneur, la Communauté de Communes du Pays d'Iroise se propose de réaménager le site pour accueillir des entreprises locales. Dans ce cadre, des études de réaménagement sont en cours pouvant aboutir à la création de lots à la place du cheminement doux identifié et ainsi poser problème à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

De plus, ce cheminement doux avait déjà été déplacé dans les faits à l'extérieur du « Parking des îles » puisque celui-ci était grillagé et sécurisé.



En parallèle, la commune du Conquet, avec ses partenaires est en cours de réalisation d'une aire de stationnement publique pour permettre le stationnement long non loin de là, au niveau des complexes sportifs de l'impasse Kennedy.

↳ **Repositionner le cheminement doux identifié à l'intérieur de la ZA de Prat ar C'halvez à l'extérieur de celle-ci.**

2.2. L'adaptation du règlement écrit

➤ Définir des règles propres à la nouvelle zone Nt et suppression de la zone Ut1

La modification n°4 définit un nouveau zonage Nt correspondant au camping des Blancs Sablons, classé en zone Ut1 au PLU approuvé en 2007.

Le PLU ne comportait aucune zone naturelle touristique. Dès lors, un règlement Nt est créé autorisant :

« En secteur Nt sont admises sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site :

- **L'installation de tentes, caravanes ou RML (Résidences Mobiles de Loisirs) et les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles accolées à ces RML ;**
- **L'extension des bâtiments liés à l'activité d'hébergement touristique dès lors que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera**

autorisée que sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. »

Par ailleurs, le camping des Blancs Sablons correspondait à l'unique zone Ut1, ainsi la référence à la zone Ut1 est supprimée du règlement.

➤ **Rappeler les dispositions de la bande des 100 m**

Les dispositions de la bande des 100 m sont déjà précisées mais seulement à l'article 1 de la zone N :

« En tous secteurs N sont interdits :

- Toute construction ou installation ainsi que l'extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage ; »

Elles devront être reprises également à l'article 1 de la zone A, étant donné la présence de zones agricoles dans la bande des 100 m du littoral.

➤ **La réglementation sur la nécessité de réaliser ou non des places de stationnement**

Le centre-ville du Conquet correspond globalement à la zone Uha du PLU. Il est très densément bâti avec peu d'espaces vides résiduels. Les constructions sont souvent alignées en front de rue avec peu de possibilités d'accès à l'arrière.

Les commerces y sont bien présents et les touristes sont nombreux.

Plusieurs espaces publics servent de parking et Le Conquet a mis en place une réglementation de type « zone bleue » dans un périmètre encore plus large que la zone Uha pour gérer aux mieux le stationnement.

Pour toutes ces raisons, il est difficile de créer de nouvelles places de stationnement en zone Uha pour les projets sur des constructions existantes selon les règles indiquées dans l'annexe 1 du règlement écrit. Pour faciliter la création de plusieurs petits logements à la place d'un grand appartement dans un immeuble existant ou pour faciliter l'installation de services il est proposé de ne plus imposer de création de places de stationnement en zone Uha uniquement et pour les projets de rénovation/ réhabilitation de constructions existantes même avec extension ou changement de destination. La construction d'un nouvel immeuble en zone Uha restera assujettie à la création de place de stationnement comme indiqué dans l'annexe 1 du règlement écrit.

De même, mais cette fois pour toutes les zones du PLU, il ne sera plus imposé de création de places de stationnement que ce soit pour les extensions de constructions existantes ou des constructions nouvelles de structures d'hébergement. Les structures d'hébergement s'entendent au titre du [2° de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme](#) et des précisions apportées par [l'article 2 de l'arrêté du 10/11/2016](#) définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

2.3. L'adaptation du document d'Orientations d'Aménagement

Lors de la modification n°3 du PLU, une Orientation d'Aménagement (OA) a été réalisée pour le secteur de développement d'hébergement touristique de Keringar en continuité du village densifiable et extensible de Lochrist. Cette OA de Keringar comporte un tableau descriptif et un schéma de principe d'aménagement.

Or le texte du tableau descriptif correspondant à la rubrique « accès et desserte » prévoyait pour la desserte automobile un accès unique par l'Est du secteur tout en interdisant tout accès nouveau sur la RD 38. Le schéma des principes d'aménagement indiquait quant à lui 2 accès au Nord au niveau de la rue du Vieux Presbytère.

Il n'y a aucune possibilité d'accès à l'Est (habitation privée et son jardin) et la RD 38 relie Saint-Renan à Kerlouan en passant par Milizac-Guipronvel. Il s'agit bien d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger puisque le schéma proposé reste valable.

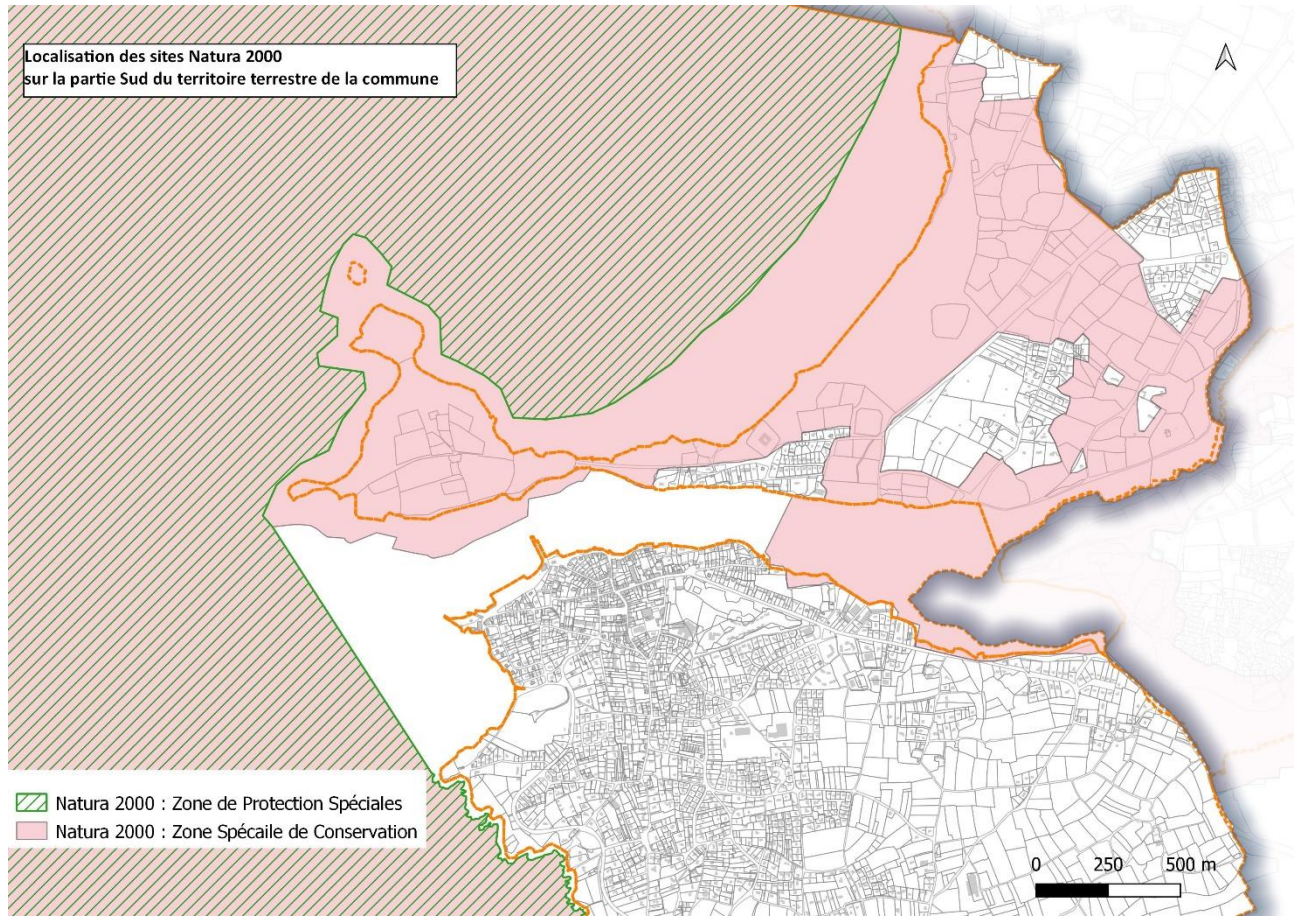
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000

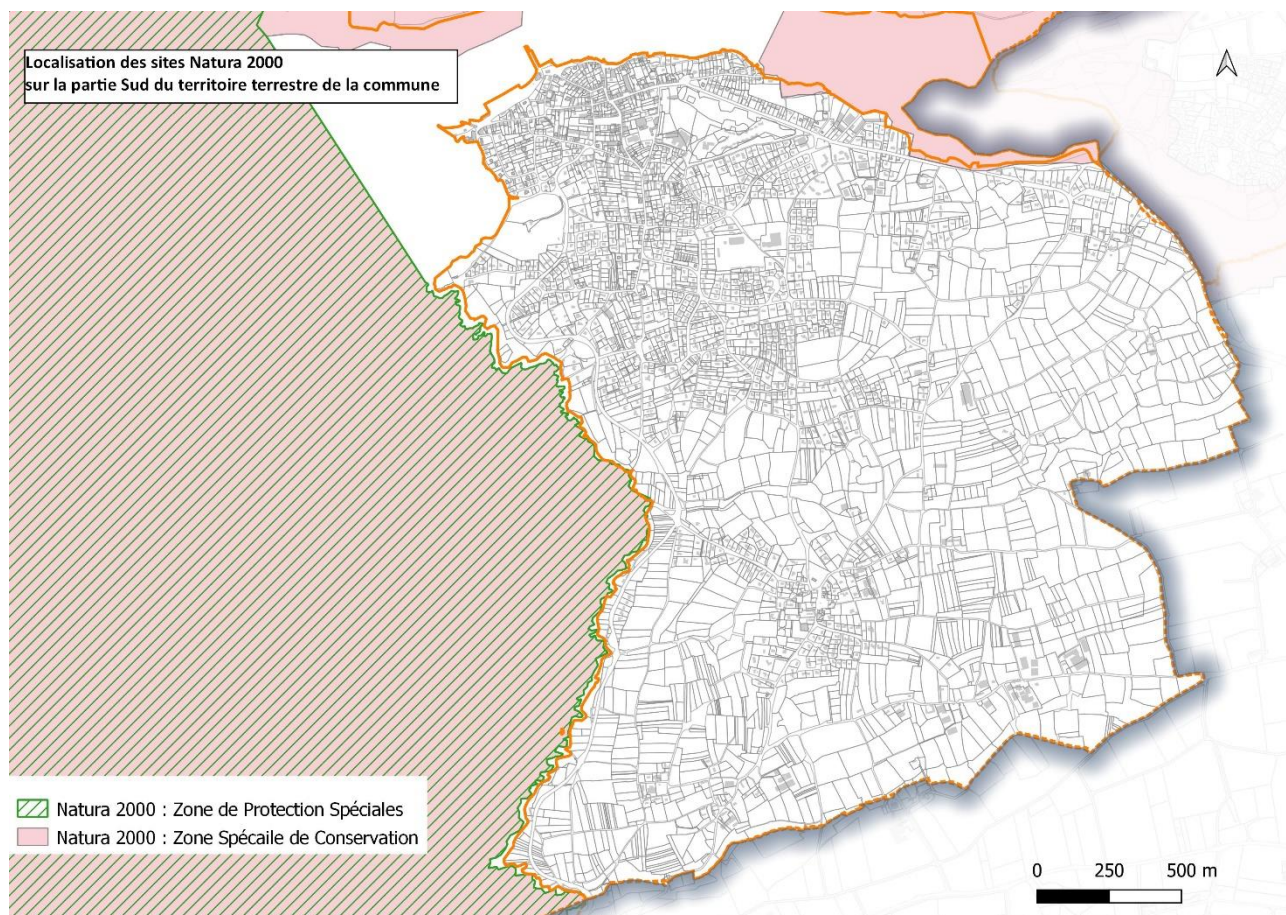
La modification du PLU n°4 n'aura que peu d'impact sur l'environnement et n'aura pas d'incidences sur la préservation du site Natura 2000.

6.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

La commune du Conquet est concernée par 3 sites Natura 2000, 2 dénommés « Ouessant – Molène » : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) - FR5300018, la Zone de Protection Spéciale (ZPS) - FR5310072, et la ZSC FR5300045 « Pointe de Corsen, Le Conquet ».







Plusieurs petits secteurs de sites Natura 2000 sont concernés par les objets de la modification n°4 du PLU au niveau de la Presqu'île de Kermorvan au Nord de la commune. Dans tous les cas, il s'agit d'un déclassement de zones Uh ou Ut vers des zones N ou des zones Nt interdisant toute nouvelle construction d'habitation dans les zones Uh par exemple.

De même, l'identification au règlement graphique de la bande des 100 m loi Littoral, en dehors des zones U, va renforcer la protection des espaces naturels.

Enfin, il faut rappeler que dans le cadre de cette modification n°4 du PLU, aucune zone n'est nouvellement ouverte à l'urbanisation.

Cela va donc dans le sens d'une plus grande protection des sites Natura 2000.

6.2. Sur les milieux naturels et la biodiversité

Pour les mêmes raisons que celles citées pour les sites Natura 2000, les milieux naturels et la biodiversité seront plus protégés par le reclassement en N des zones U non compatibles avec la loi Littoral.

De plus, au niveau du village de Lochrist, une zone 1AUh, bien que située en continuité de ce village densifiable et

extensible, va être reclassée en zone naturelle à cause de la présence d'une zone humide. La partie Ouest de cette zone 1AUhc'a's non concernée par la zone humide va être agrégée à la zone 1AUh attenante.

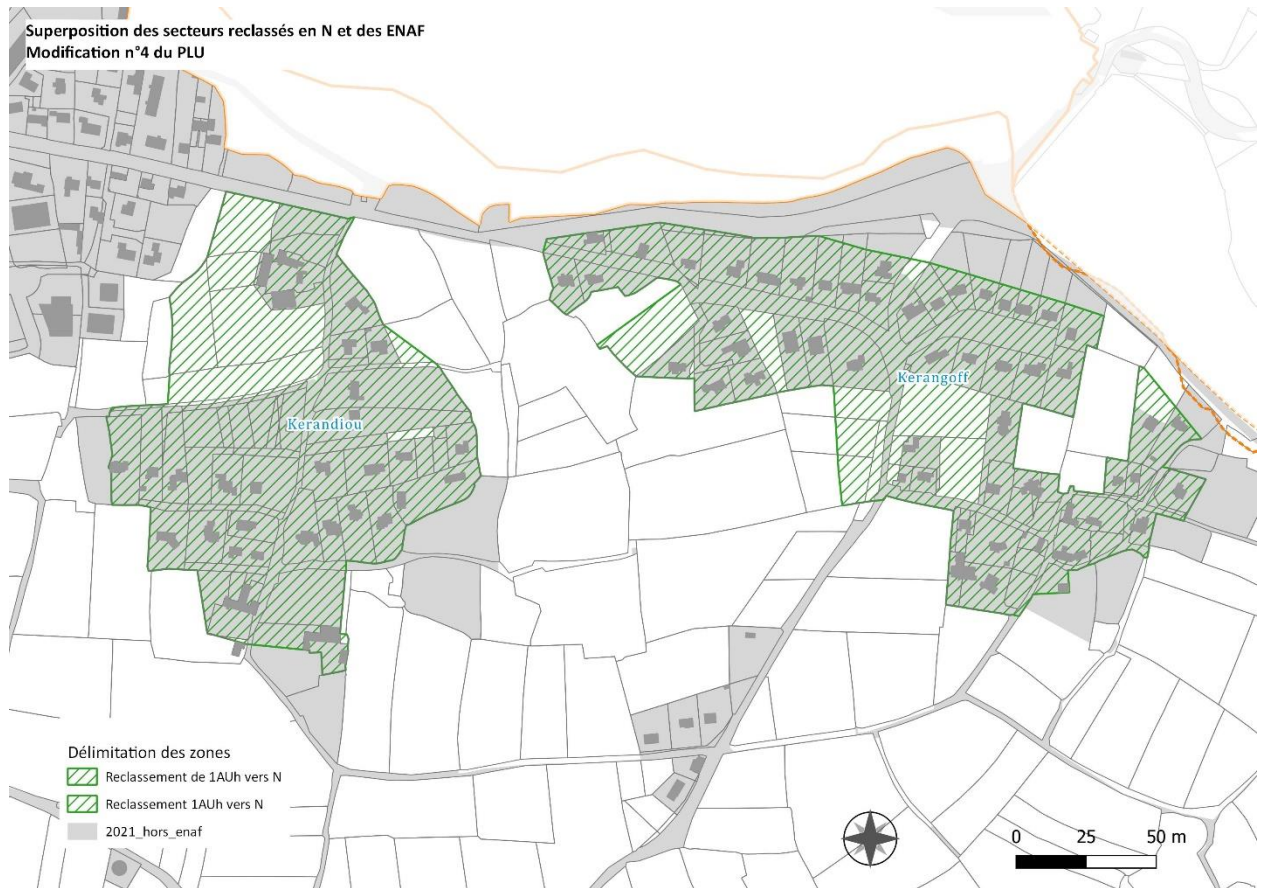
Les milieux naturels et la biodiversité vont se trouver renforcer par les objets de la modification n°4 du PLU.

6.3. Effet sur une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Les objets de la modification n°4 du PLU n'ont que des impacts positifs sur les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. En effet, le reclassement de 4 zones Uh et de la zone 1AUh vers des zones N va contribuer à limiter fortement la consommation potentielle d'ENAF puisque plus aucune construction d'habitation nouvelle n'y sera possible.



Les 3 principaux secteurs qui auront un impact positif en termes de limitation de la consommation foncière potentielle d'ENAF sont Kerangoff et Kernadiou (Nord-Est de la commune) et Lochrist.





Les secteurs de La Maison Blanche, Les Blancs Sablons, Le Theven et Lanfeust étant quasiment artificialisés au MOS 2021 ou suite aux autorisations d'urbanisme accordées, l'impact de leur reclassement en zone N sur la consommation d'ENAF sera limitée.

Secteurs	Surfaces restituées en ENAF (ha)
Kerandiou	1,5
Kerangoff	1,5
La Maison Blanche	0,2
Le Théven	0,2
Les Blancs Sablons	0,1
Lochrist	0,5
Total général	4,0

6.4. Incidences sur les zones humides

La modification n°4 du PLU envisagée n'aura aucun impact supplémentaire (par rapport au PLU approuvé en 2022) sur la préservation des zones humides puisque celles-ci avaient déjà été intégrées au règlement graphique lors de la modification n°3.

6.5. Incidences sur l'eau potable

La modification °4 du PLU envisagée n'aura pas d'incidence négative sur la desserte en eau potable puisque les réseaux sont déjà présents au droit des secteurs déjà construits et qui seront reclassés en zone N.

Au contraire, en empêchant l'édification de nouvelles construction comme sur la zone 1AUh de Lochrist, reclassée en zone N, l'extension des réseaux et la consommation supplémentaire d'eau potable ne seront pas favorisées.

6.6. Incidences sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales

La commune du Conquet bénéficie d'un zonage d'assainissement collectif pour les eaux usées et le traitement des eaux usées s'effectue à la station d'épuration de Poulherbet sur la commune de Plougonvelin.

La station du Créac'h Meur à Plougonvelin, localisée à Poulherbet au Sud du bourg, est composée des éléments suivants (données 2022) :

- Mise en service : 01/07/2003
- Charge maximale en entrée : 13 340 EH
- Capacité nominale : 14 000 EH
- Débit arrivant à la station : Débit de référence retenu 2 289 m³/j
- Production de boues : 121 TMS/an
- Résultats des conformités :
 - Conformité équipement : oui
 - Conformité performance : oui
 - Zone globale de collecte conforme (temps sec) : oui

Outre la commune du Conquet, elle traite les eaux usées sanitaires des communes de Ploumoguier, Trébabu et Plougonvelin.

Parmi les secteurs reclassés en zone N, seules la zone Uh du Theven et la zone 1AUh de Lochrist ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sanitaires.

De même, la commune du Conquet ne bénéficie pas d'un zonage d'assainissement collectif des eaux pluviales opposable. Toutefois, un projet de zonage a été réalisé en 2018.

Parmi les secteurs reclassés en zone N, seules les 3 zones des Blancs Sablons, du Théven et de Lochrist ne sont pas raccordés à un réseau d'assainissement collectif du pluvial.

Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour l'eau potable, la modification n°4 du PLU n'aura pas d'impact négatif sur la gestion et le traitement des eaux usées sanitaires ou des eaux pluviales.

6.7. Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti

Parmi les 6 secteurs reclassés en zone N, 5 sont concernés par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

du Conquet : La Maison Blanche, Les Blancs Sablons, Kerangoff, Kerandiou et Lochrist.





La limitation des possibilités de construire dans ces 5 secteurs aura plutôt des impacts positifs sur la qualité du patrimoine et du paysage environnant.

6.8. Sols pollués concernés et incidences sur les déchets

Aucun Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) n'est répertorié sur les secteurs concernés par la modification n°4 du PLU.

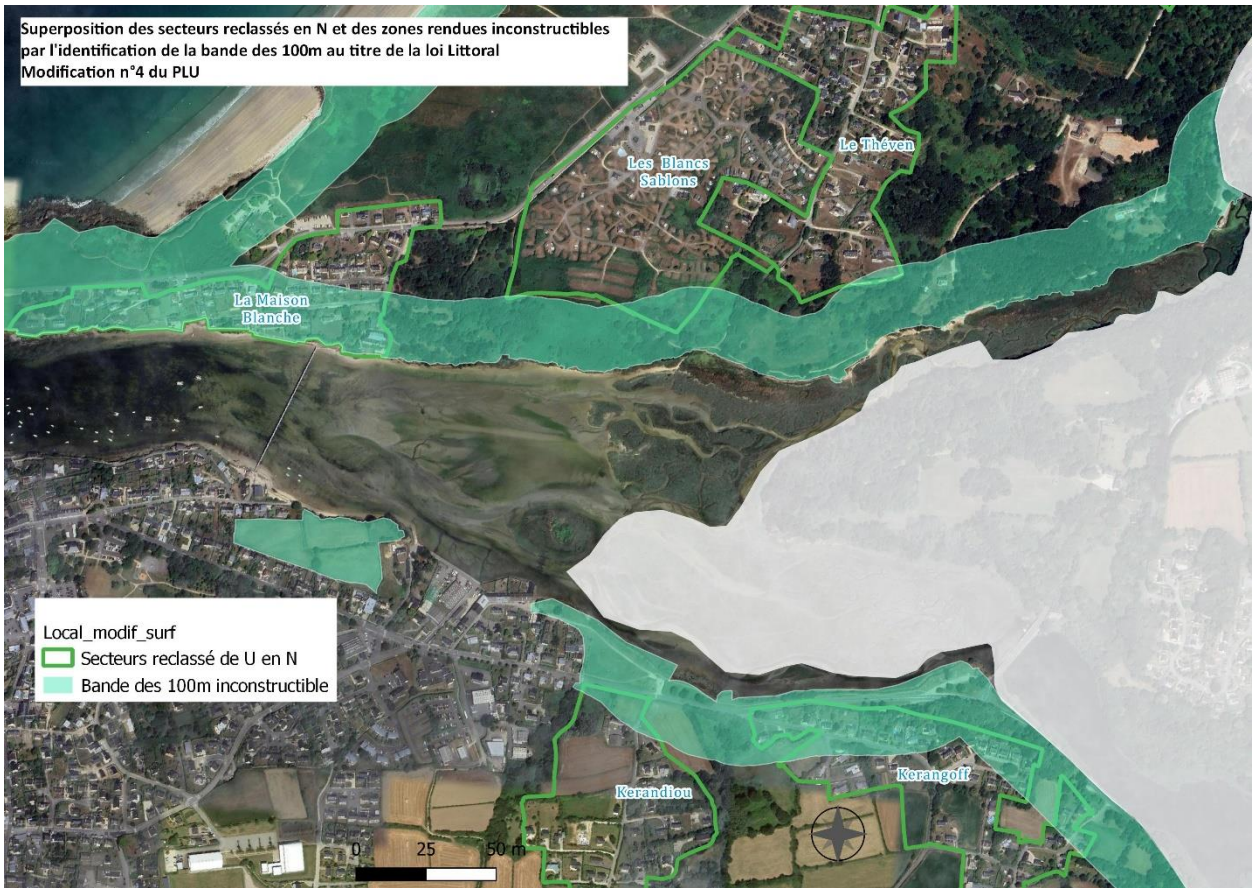
Aucune incidence également en ce qui concerne le traitement des déchets.

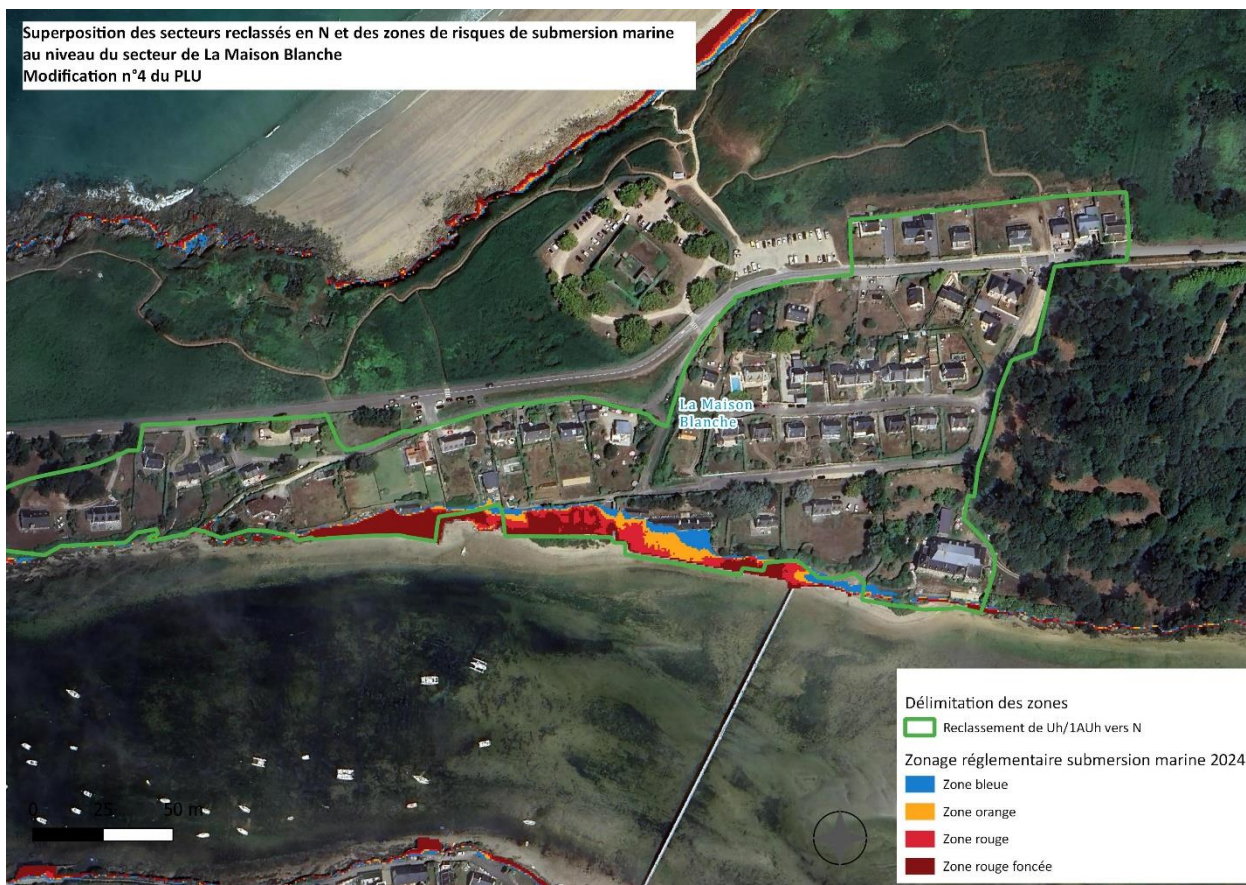
Enfin, aucun des secteurs liés à la modification sont soumis à des servitudes liées à des pollutions.

Les secteurs ne sont pas concernés par des sites pollués, des anciens sites industriels et activités de service, la présence ou la proximité d'installations classées.

6.9. Incidences sur les risques et nuisances

En dehors des secteurs situés dans la bande des 100 m, seul le secteur reclassé en zone N de La Maison Blanche est concerné par un risque de submersion marine.





6.10. Incidences sur l'air, l'énergie, le climat

La modification n°4 du PLU n'aura pas d'incidence négative sur l'air, l'énergie ou le climat mais au contraire limitera la consommation d'ENAF, l'étalement urbain et protégera les rives de la mer.

4. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1. Compatibilité avec la loi Littoral

En matière de bande des 100 m

Rappelons l'article du Code de l'Urbanisme en matière de bande des 100 m (article L.121-16 du CU) :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement. »

Quelques secteurs concernés par la modification se situent dans la bande des 100 mètres. Toutefois le reclassement de ces secteurs constructibles en secteurs naturelle vient limiter les possibilités de construire en bande des 100 mètres. La bande des 100 mètres est représentée sur le règlement graphique en dehors des secteurs urbanisés afin de clarifier l'application de ces dispositions.

En matière d'espaces proches du rivage (EPR)

L'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme précise la règle : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

La modification, n'a pas pour objet de définir de nouvelles zones constructibles ; à l'inverse elle réduit les possibilités de construire.

Dès lors, la modification est compatible avec la notion d'espaces proches du rivage.

En matière d'espaces remarquables

L'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme précise :

« *Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.* »

La liste du décret est reprise à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme selon lequel :

« *Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : [...]*

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; »

Aucune modification du règlement graphique ne se situe dans les espaces remarquables.

4.2. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest

La commune du Conquet est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé le 19 décembre 2018 et modifié en 2019.

Le Document d'Orientations (DOG) du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays de Brest.

Le projet d'aménagement devra donc être compatible avec ce document.

Volet 1. Renforcer l'attractivité du Pays de Brest en confortant et valorisant la qualité du cadre de vie

La modification du PLU du Conquet est compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Brest, dont en particulier les points suivants :

➤ Orientations du SCoT : proposer une offre de logements diversifiés et de qualité

En définissant comme secteurs constructibles l'agglomération et les deux villages de Lochrist et le village uniquement densifiable de Lanfeust, la modification du PLU permet de dynamiser les centralités et permettre le renouvellement urbain.

➤ Orientations du SCoT : valoriser l'identité paysagère du territoire

Le projet préserve les spécificités paysagères de la commune, en préservant les secteurs diffus de toute nouvelle construction, les caractéristiques de ces secteurs et l'armature urbaine y est préservée.

Volet 2. Créer les conditions d'un développement économique

Pas d'impact sur le volet économique.

Volet 3. Respecter les grands équilibres environnementaux du territoire

➤ Orientations du SCoT : optimiser l'utilisation du foncier urbanisé

Comme dit précédemment, en identifiant l'agglomération et les deux villages comme secteurs constructibles, la procédure répond aux objectifs d'économie du foncier.

➤ Orientations du SCoT : préserver les richesses écologiques du territoire en confortant la trame verte et bleue

Le projet communal prévoit la protection du patrimoine environnemental et préserve les continuités naturelles et la trame verte et bleue (TVB) : en reclassant de nombreux terrains en zones naturelles.

➤ Orientations du SCoT : promouvoir une exploitation durable des ressources

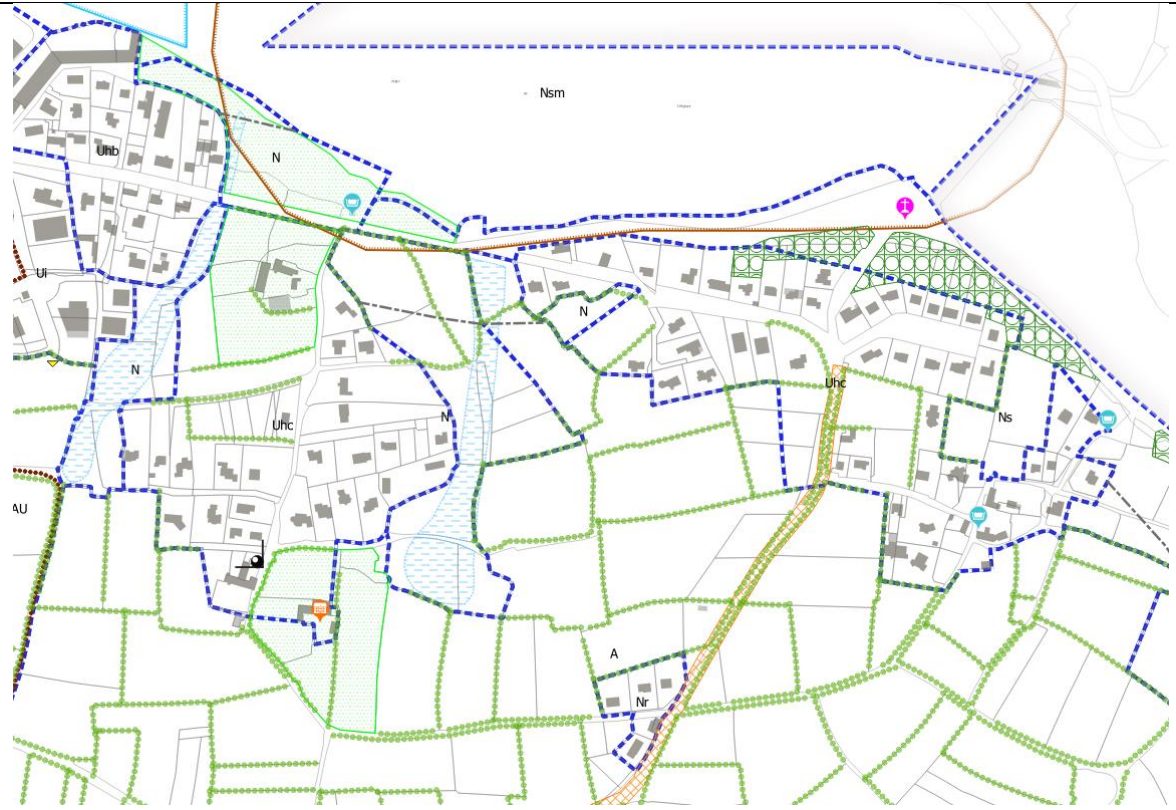
La commune, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à limiter les sources de pollutions liées aux eaux usées, recenser et préserver les éléments constituant la trame bocagère et limiter, l'imperméabilisation des sols.

5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

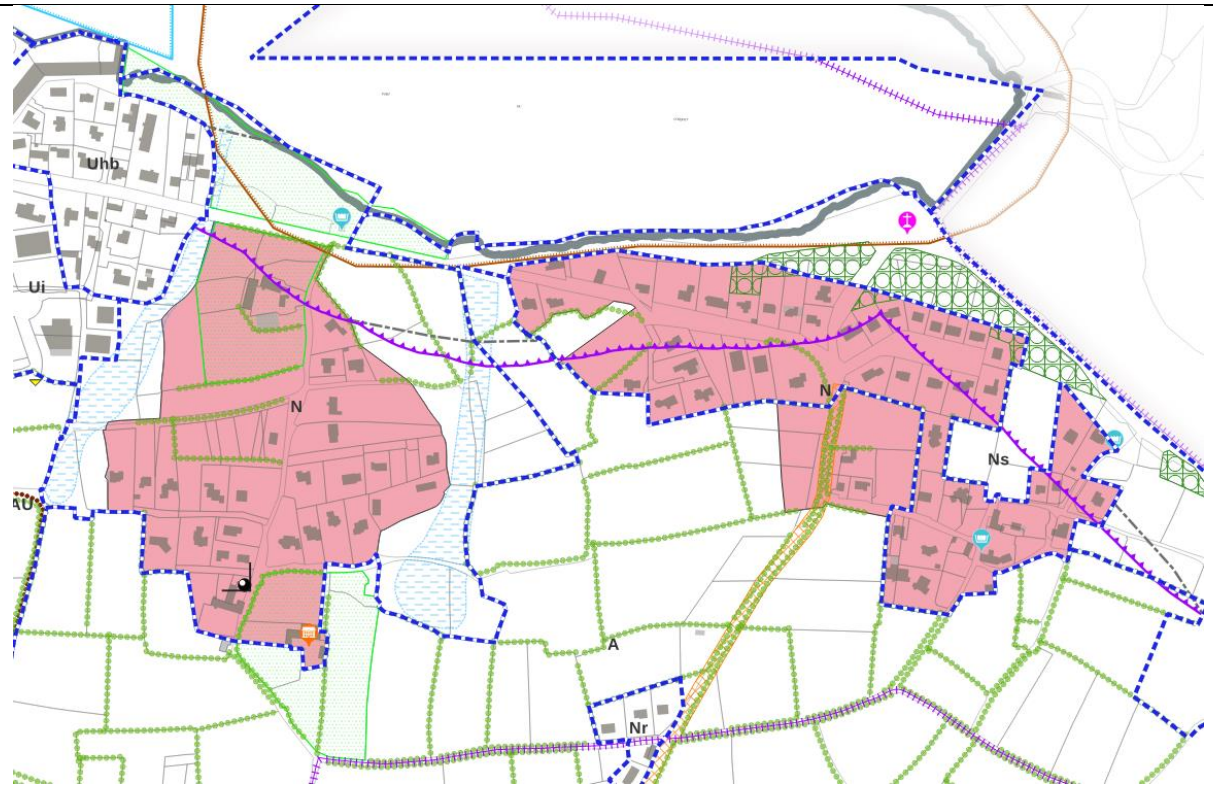
5.1. Un règlement graphique (zonage) adapté

- **Reclasser les zones Uhb et Uhc (Kerandiou, Kersantang/ Kerangoff, Le Théven, Cosquies et Maison Blanche) situées en dehors de l'agglomération, du village densifiable et extensible de Lochrist et du village uniquement densifiable de Lanfeust**

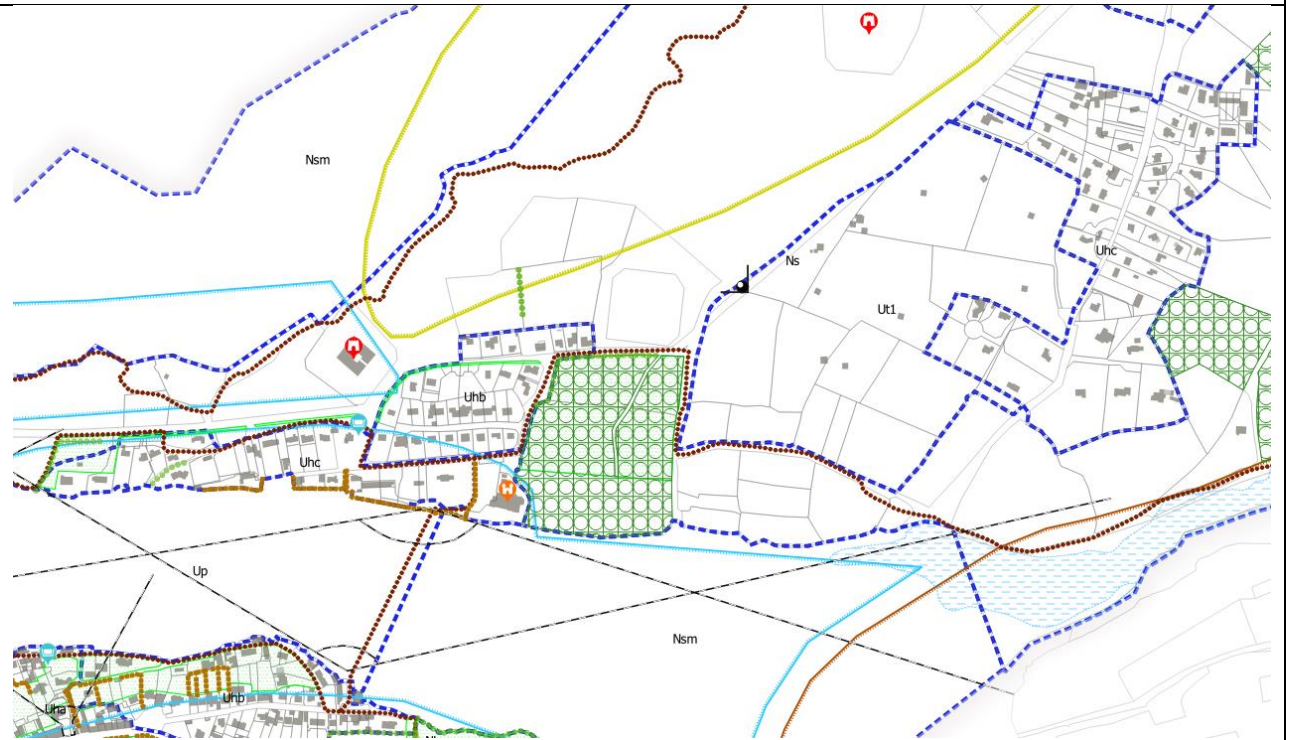
Extrait du règlement graphique en vigueur



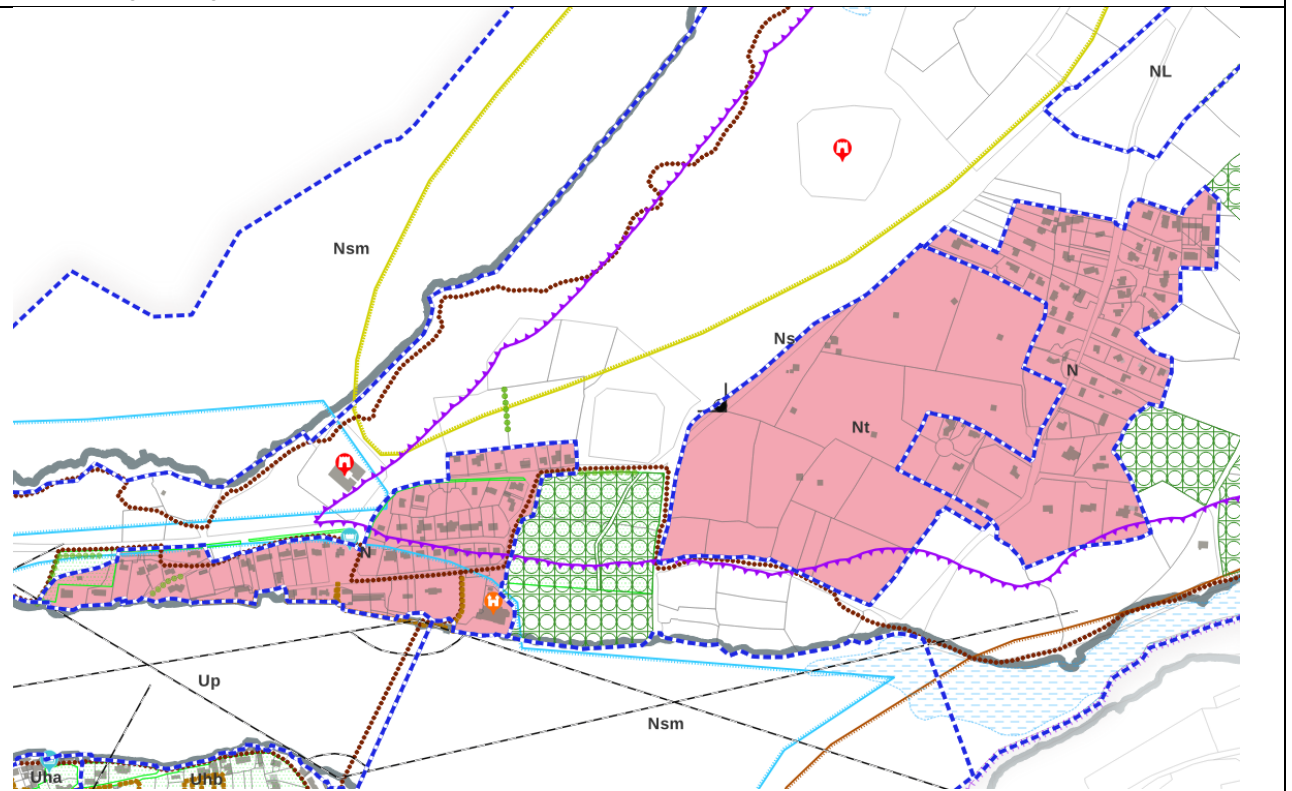
Extrait du règlement graphique après modification (secteurs modifiés en rose)



Extrait du règlement graphique en vigueur

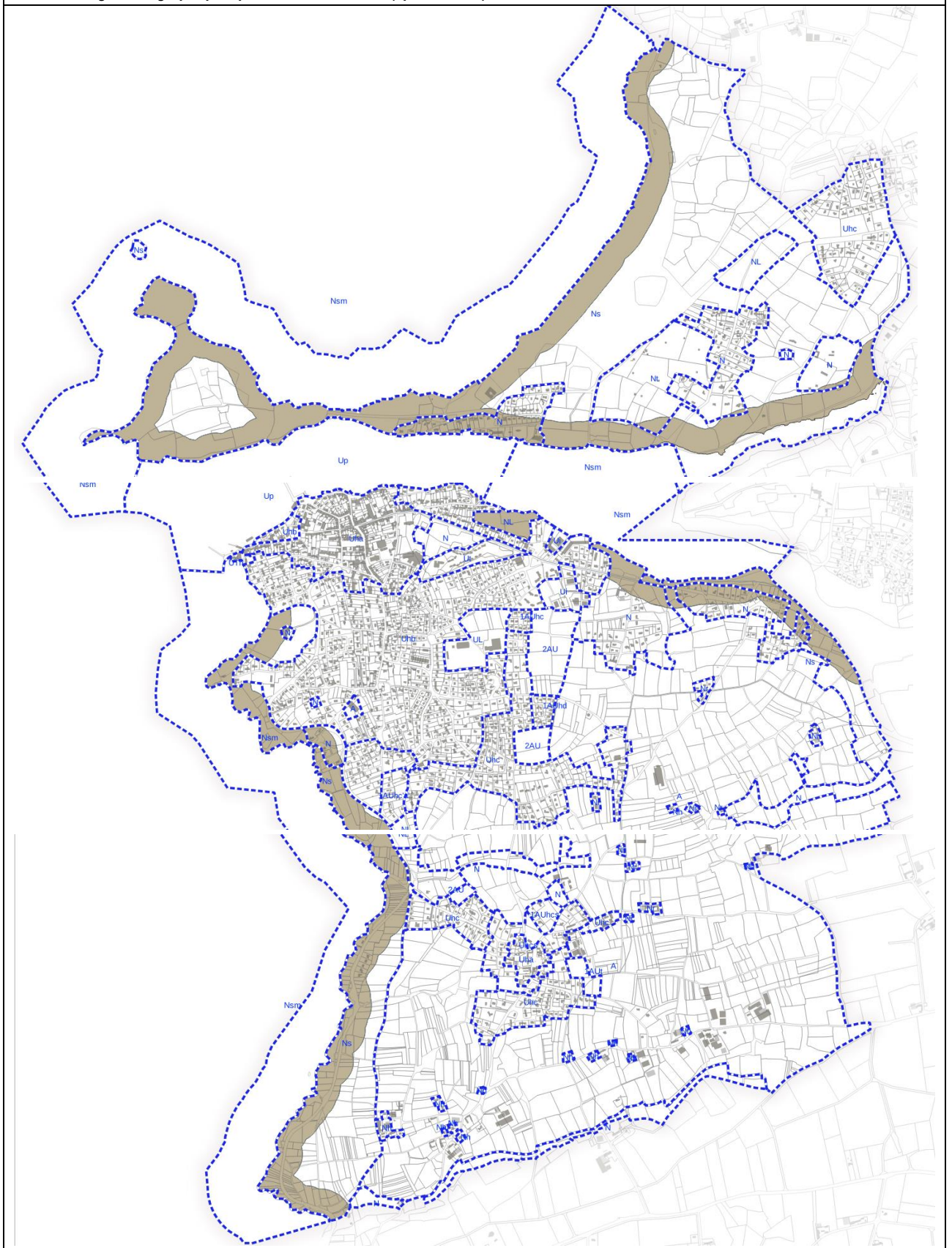


Extrait du règlement graphique après modification (secteurs modifiés en rose)



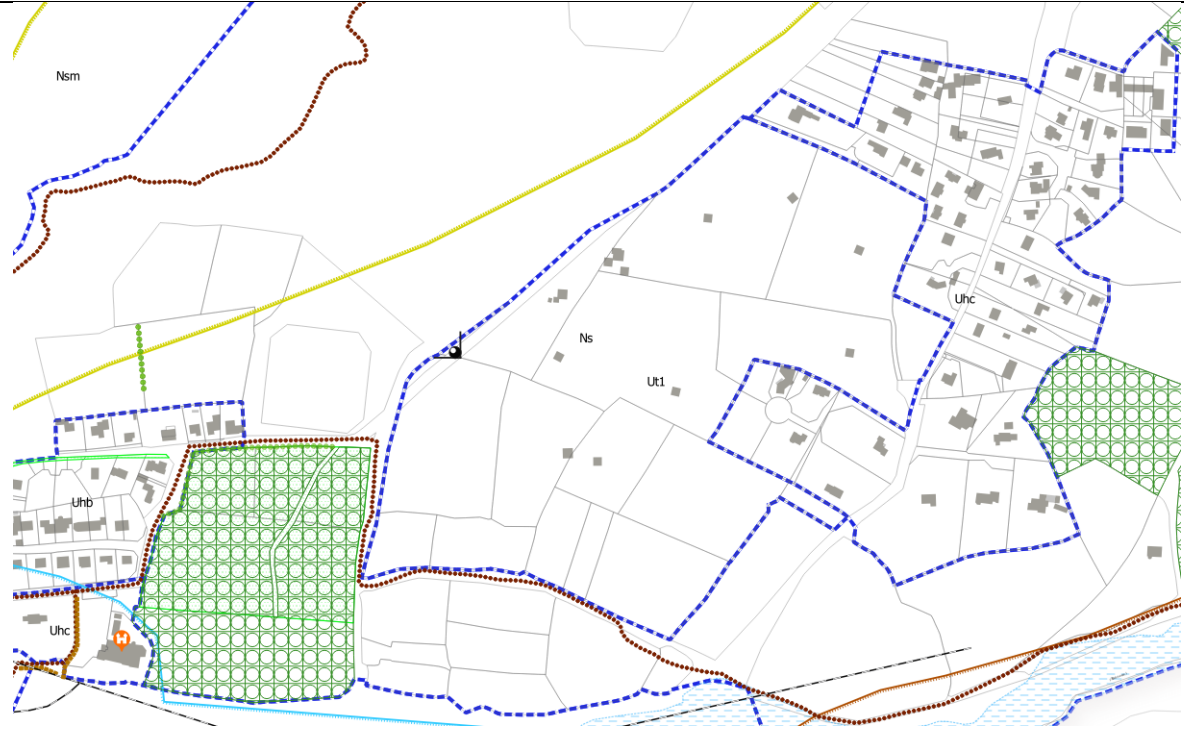
➤ **Faire apparaître la bande des 100 mètres sur le règlement graphique**

Extrait du règlement graphique après modification n°4 (aplat marron)

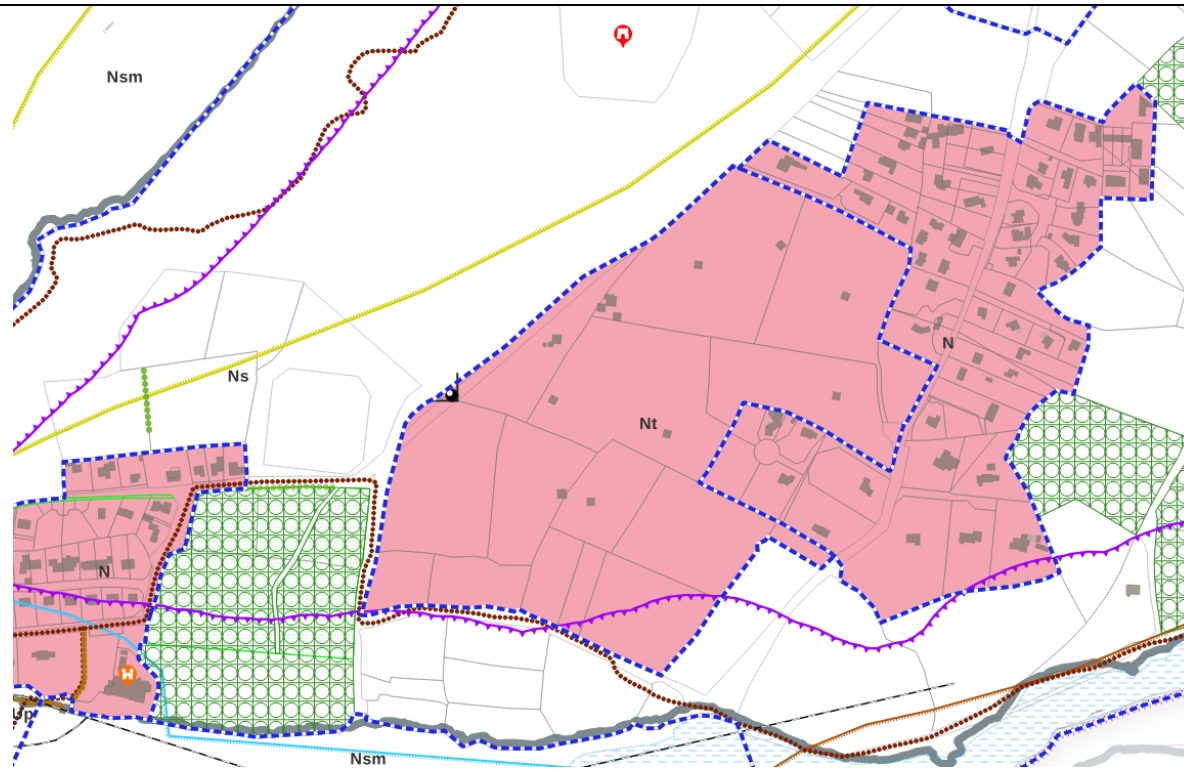


➤ **Reclasser la zone Ut1, du camping des Blancs Sablons (Presqu'île de Kermorvan), en zone Nt**

Extrait du règlement graphique en vigueur



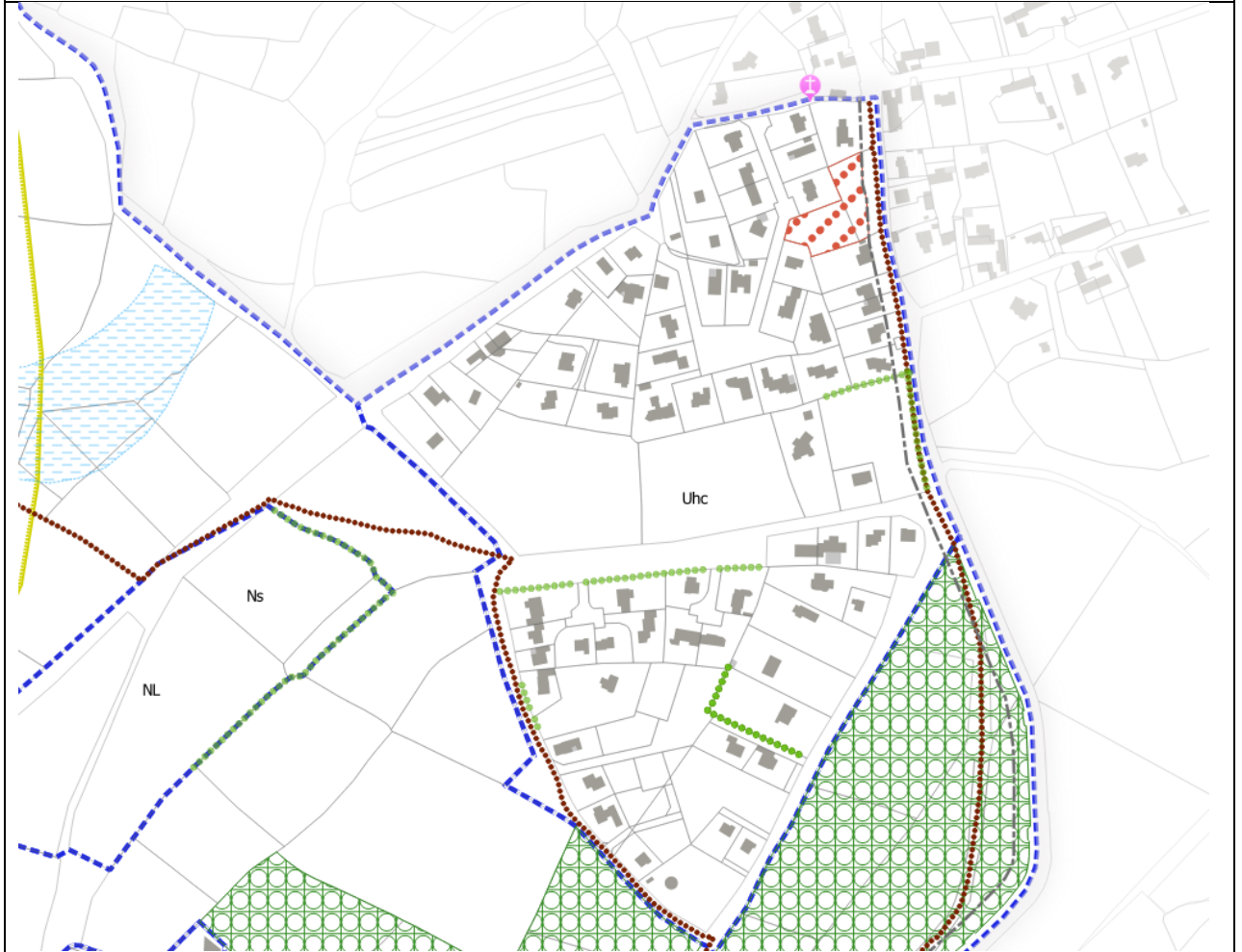
Extrait du règlement graphique après modification n°4



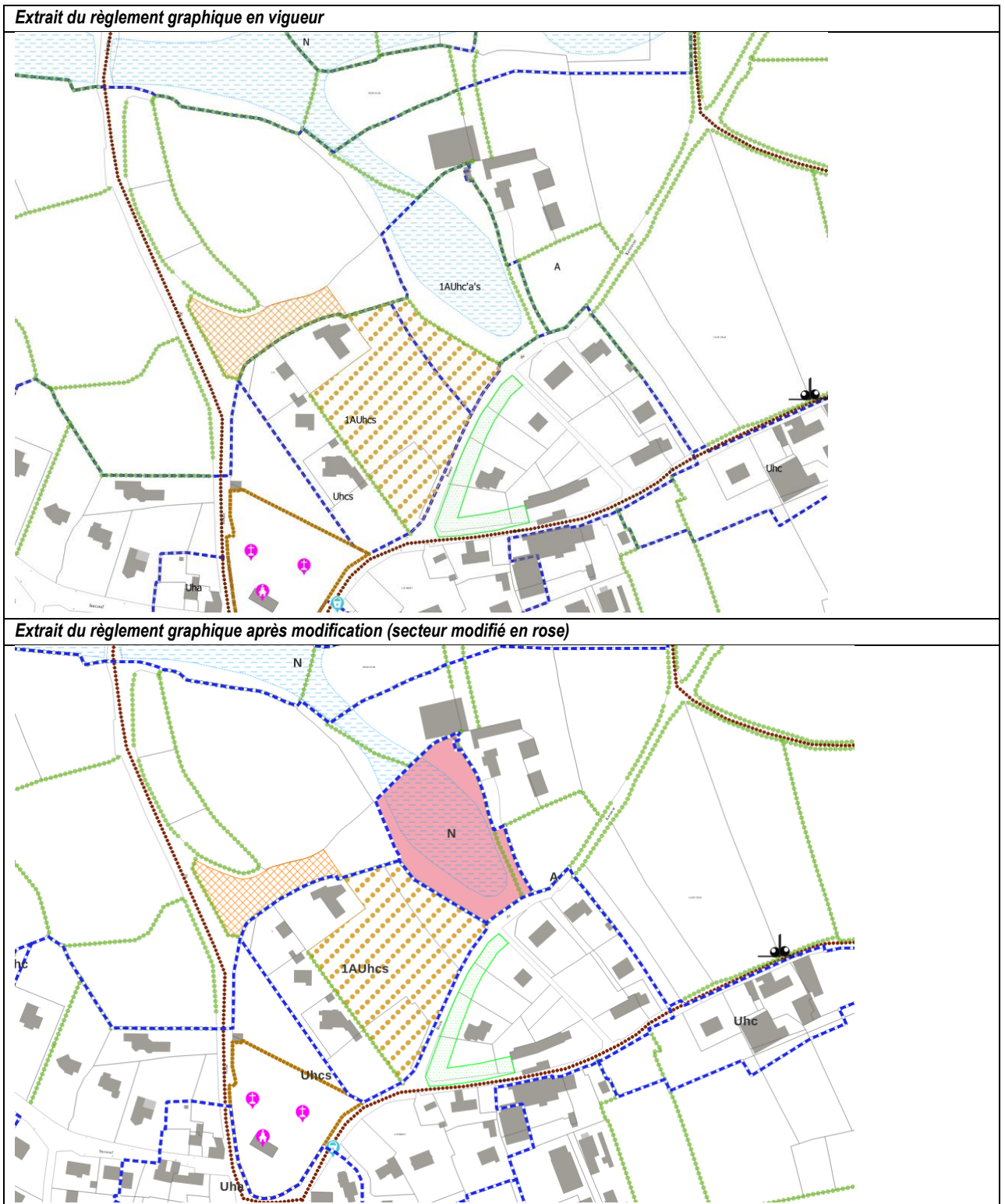
- **Revoir la délimitation de la zone Uhc du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust, en cohérence avec la partie située sur la commune de Ploumoquer**

Pas de modification de zonage

Extrait du règlement graphique



- **Reclasser partiellement la zone 1AUhc'a's de Kerzavar à Lochrist, rendue inconstructible par la présence de zones humides, en zone naturelle.**



➤ **Bilan des surfaces des 4 types de zonage avant/ après modification n°4 du PLU**

PLU en vigueur au 14/12/2022 (MPLU3)			MPLU4			Différence (terrestre) ha
	terrestre	maritime		terrestre	maritime	
Total zones A	251,2	0	Total zones A	252,4	0	1,2
A	251,2	0	A	252,4	0	1,2
Total zones AU	15,2	0	Total zones AU	14,6	0	-0,6
1AUhc	0,8	0	1AUhc	0,8	0	0
1AUhc'a'	2,1	0	1AUhc'a'	2,1	0	0
1AUhc'a's	0,7	0		0,0	0	-0,7
1AUhcs	1,1	0	1AUhcs	1,2	0	0,1
1AUhd	1,2	0	1AUhd	1,2	0	0
1AUt	1,1	0	1AUt	1,1	0	0
2AU	8,2	0	2AU	8,2	0	0
Total zones N	371,2	198,9	Total zones N	414,4	198,9	43,2
N	31,3	0	N	61,9	0	30,6
Nh	1,8	0	Nh	1,8	0	0
Nr	1,9	0	Nr	1,9	0	0
Ns	336,1	0	Ns	336,1	0	0
Nsm	0,0	198,9	Nsm	0,0	198,9	0
	0,0	0,0	Nt	12,6	0	12,6
Total zones U	215,3	43,1	Total zones U	171,4	43,1	-43,9
NL	6,8	0	NL	6,8	0	0
Uha	21,0	0	Uha	21,0	0	0
Uhb	77,3	0	Uhb	74,4	0	-2,9
Uhc	80,2	0	Uhc	51,9	0	-28,3
Uhcs	6,0	0	Uhcs	6,0	0	0
Ui	3,0	0	Ui	3,0	0	0
UL	4,7	0	UL	4,7	0	0
Up	0,0	43,1	Up	0,0	43,1	0
Ut	3,3	0	Ut	3,3	0	0
Ut1	12,6	0		0,0	0	-12,6
UTh	0,3	0	UTh	0,3	0	0
Total général	852,9	242,1	Total général	852,9	242,1	

Ce tableau permet préciser qu'à travers cette modification n°4 du PLU, les surfaces des **zones naturelles terrestres ont augmenté de 43,2 ha** au détriment des zones Uhb, Uhc, Ut et 1AUhc avec leur reclassement vers des zones naturelles.

➤ **Bilan des surfaces/ linéaires des autres éléments indiqués au règlement graphique avant/ après modification n°4 du PLU**

Les surfaces de la bande des 100 m nouvellement identifiées au règlement graphique occupent 219,1 ha (emprises terrestres continentales et iliennes).

Linéaire de cheminements doux identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

PLU en vigueur au 14/12/2022 (MPLU3)		MPLU4		Différence (terrestre) m
	terrestre		terrestre	
Liaisons douces à conserver	21 289	Liaisons douces à conserver	21 307	18
Liaisons douces à créer	1 321	Liaisons douces à créer	1 321	
Total général	22 610	Total général	22 628	18

Avec le redéploiement du cheminement doux à l'extérieur de la zone Ui de Prat ar C'halvez le linéaire de cheminements doux existants à conserver identifiés au PLU a augmenté de 18 m.

5.2. Un règlement écrit modifié

Les modifications faites au règlement apparaissent en blanc surligné noir.

➤ La création de la zone Nt

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

IV. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sur la commune du CONQUET, elles comprennent les sous-secteurs particuliers :

- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping ;
- **Nt** correspondant au camping des Blancs-Sablons
- **Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions non agricoles déjà existantes ;
- **Nr**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes ;
- **Ns** : zone littorale naturelle à protéger (au sens de l'article L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme).

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone **N** constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone **N** couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend les sous-secteurs particuliers :

- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping,
- **Nt**, correspondant au camping des Blancs-Sablons
- **Ns** délimitant au titre des dispositions des articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme (loi « littoral » du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins, des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou

présentant un intérêt écologique. *Il est à noter que la partie maritime du zonage Ns est dénommée « Nsm », afin de faciliter le calcul des surfaces de zones terrestres.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

[...]

En secteur Nt :

- les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nt2 et dont l'usage n'est pas lié à l'activité de camping, et/ou portant atteinte à l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

4. Sont admises en secteur Nt sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site :

- L'installation de tentes, caravanes ou RML (Résidences Mobiles de Loisirs) et les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles accolées à ces RML ;

- L'extension des bâtiments liés à l'activité d'hébergement touristique dès lors que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

➤ La suppression de la zone Ut1

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

- Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en sous-secteurs :
 - **Uha** : secteur du Centre bourg, organisation en ordre continu ou discontinu zone centrale à vocation d'habitat ou de services,
 - **Uhb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
 - **Uhc** : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre continu ou discontinu...
 - **Uhcs** : secteur Uhc où des règles particulières sont associées à cet indice : plan de secteur SPR – règles particulières règlement SPR - secteur numéro 2 SPR- Lochrist).
- Une zone **Ui** à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Une zone **Ul** à vocation de sport et de loisirs.
- Une zone **Ut** à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs, hôtels, restaurants...) ; elle comprend les sous-secteurs :
 - ~~**Ut1**, à vocation d'activités de camping et de caravanage traditionnels ;~~
 - **Uth** à vocation d'activités d'hôtellerie et de restaurations et d'activités liées au tourisme (activités de thalasso et balnéothérapie, remise en forme...).
- Une zone **Up** à vocation d'activités portuaires.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

La zone **Ut** est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs, hôtels et restaurants, activités touristiques de thalasso et balnéothérapie, activités de remise en forme...).

Elle comprend deux sous-secteurs particuliers :

~~Ut1, à vocation d'activités de camping et de caravanage traditionnels ;~~
 - **UTh**, à vocation d'accueil d'hôtels et restaurant, d'activités touristiques de thalasso et balnéothérapie, de remise en forme...).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

[...]

~~En sous secteur Ut1, sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article UT.2, ou autres que les terrains de camping et de caravanage traditionnels. En particulier, l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs y est interdite.~~

Article Ut.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

~~2. Pour le sous secteur Ut1, sont seuls admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :~~

~~Les installations et aménagements nécessaires aux activités de camping / caravaning notamment : bâtiment d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.~~

[...]

Article Ut.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

[...]

Le permis de construire peut, en secteur Ut, **Ut1** et UTh, être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

➤ La réglementation sur la nécessité de réaliser ou non des places de stationnement

Afin de faciliter la réalisation de certains projets en cœur de ville notamment dans le cadre de la densification urbaine (logements) et de renforcement de l'offre commerciale et de services, le règlement écrit est modifié pour la zone Uha.

Extrait du règlement écrit du PLU en vigueur

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,

- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
- A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement écrit du PLU après modification n°4

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Cas général

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

2. Pour la zone Uha

Les normes imposées par l'annexe 1 en termes de stationnement ne s'appliquent pas, pour les :

- **Projets sur du bâti existant (extension, changement de destination...),**
- **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (cf. 4° de l'article R.151-28 du CU)**
- **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (cf. 4° de l'article R.151-28 du CU)**

De même, l'annexe 1 est modifiée comme suit :

Extrait du règlement écrit du PLU en vigueur

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées • Logements locatifs avec prêt aidé par l'état 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements - aucune place n'est imposée

Extrait du règlement écrit du PLU après modification n°4 du PLU

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Hébergement (cf. 2° de l'article R.151-28 du CU) • Logements locatifs avec prêt aidé par l'état 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - aucune place n'est imposée - aucune place n'est imposée

5.3. Un document d'Orientations d'Aménagement (OA) adapté

Pour tenir compte de l'erreur matérielle qui s'était glissée dans la description des accès de l'Orientation d'Aménagement (OA) touristique de Keringar (à l'Est du village densifiable et extensible de Lochrist), le tableau descriptif actuel est remplacé :

Tableau descriptif de l'OA touristique de Keringar en vigueur



3- OA touristique de Keringar		
ZONAGE SURFACE	-	
Programme de logements	<p>Secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes</p> <p>Obligation d'opération d'aménagement d'ensemble</p>	
Densité	-	
Implantation du bâti	Privilégier une exposition de la façade principale des installations diverses au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles installations.	
Accès et desserte	<p>Desserte automobile : Accès unique par l'Est du secteur.</p> <p>Aucun accès ne pourra se faire sur la RD 38.</p> <p>Liaisons douces : prévoir la connexion piétonne (cf : schéma)</p>	
Paysage et Environnement	<p>Maintenir la qualité architecturale et paysagère du site.</p> <p>Préserver le patrimoine naturel du site. Certains éléments sont identifiés au règlement graphique (linéaires de talus, haies bocagères, boisements).</p>	
Réseaux	<p>Eaux usées : est intégré au zonage collectif des eaux usées (canalisation à proximité)</p> <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales - le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU) 	

Tableau descriptif de l'OA touristique de Keringar après modification n°4 du PLU

3- OA touristique de Keringar		
ZONAGE SURFACE	-	Secteur 1AUt – 1,06 ha
Programme de logements	Secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes	
Densité	Obligation d'opération d'aménagement d'ensemble	
Implantation du bâti	Privilégier une exposition de la façade principale des installations diverses au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles installations.	
Accès et desserte	Desserte automobile : 2 accès principaux possibles à partir de la rue du Vieux Presbytère au Nord. 1 seul accès secondaire éventuellement possible à partir de la rue Pierre Loti. Liaisons douces : prévoir la connexion piétonne (cf. : schéma)	
Paysage et Environnement	Maintenir la qualité architecturale et paysagère du site. Préserver le patrimoine naturel du site. Certains éléments sont identifiés au règlement graphique (linéaires de talus, haies bocagères, boisements).	
Réseaux	Eaux usées : est intégré au zonage collectif des eaux usées (canalisation à proximité) Eaux pluviales : - Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU)	

5.4. Un rapport de présentation complété

La partie 7, du rapport de présentation du PLU approuvé le 26 octobre 2007, relative aux changements apportés au PLU est complété avec les éléments de la présente notice.