



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3



LAMPAUL-PLOUARZEL

Finistère

Révision générale :

Approuvée le 19/08/2014

Modification n°1 :

Approuvée le 22/05/2019

Modification n°2 :

Approuvée le :

Modification n°3:

Approuvée le :

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
1.1. L'objet de la modification n°3 du PLU	2
1.2. La procédure de modification de droit commun (avec enquête publique)	2
1.3. Le contenu du dossier de modification n°3 du PLU	5
2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES	5
2.1. Identification précise de la limite des Espaces Proches du Rivages	5
2.2. Délimitation du Secteur Déjà Urbanisé de Keriével	6
2.3. Définition d'Orientations d'Aménagement sur Keriével	8
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000	9
4. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	13
4.1. Compatibilité avec la Loi littoral	13
4.2. Compatibilité avec le SCoT du pays de Brest	14
4.3. Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise	15
5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU	15
5.1. Un règlement écrit modifié	15
5.2. Un règlement graphique adapté	21
5.3. Un document d'Orientations d'Aménagement complété	23
5.4. Un rapport de présentation complété	24

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le conseil de Pays d'Iroise Communauté 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°3 du PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel.

1.1. L'objet de la modification n°3 du PLU

La commune de Lampaul-Plouarzel est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 19/02/2014, qui depuis cette date a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire le 12/05/2019 et d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire le 23/09/2020. Une modification n°2 du PLU est en cours au stade de l'enquête publique.

L'objectif de cette procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 13 octobre 2022, est d'adapter le PLU en vigueur sur plusieurs points (et leurs justifications dans le rapport de présentation du PLU) :

- Identifier précisément (à l'échelle cadastrale) la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) et délimiter le Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Keriével, conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest approuvé en 2019. La partie située en dehors des EPR restera en zone constructible Uhb tandis que la partie du SDU située dans les EPR sera reclassée en zone non constructible Uhl (urbanisation limitée à l'évolution des constructions existantes). Les parcelles en extension du secteur dense de Keriével seront reclassées en zone A ou N.

1.2. La procédure de modification de droit commun (avec enquête publique)

Articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme (CU) précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-37 du CU précise que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI qui établit le projet de modification.

L'article L.153-40 du CU précise qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'EPCI notifie le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) 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 prévoit que 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.

L'article L.153-43 du CU prévoit qu'à 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'EPCI.

L'article **L.153-44 du CU** précise que l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Conformément à **l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme**, le dossier de modification sera notifié aux :

- Préfet du Finistère,
- Président du Conseil Régional,
- Président du Conseil Départemental,
- Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture, et au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture,
- Président du Pôle Métropolitain du Pays de Brest en charge du SCOT,
- Maire de Lampaul-Plouarzel

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°3 DU PLU DE LA COMMUNE DE LAMPAUL-PLOUARZEL

(Articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme)

Arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise prescrivant la modification n°3 du PLU de Lampaul-Plouarzel (avec une demande d'examen au cas par cas)



Elaboration technique du projet de modification du PLU



**Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées,
au Maire de Lampaul-Plouarzel et demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe**
(2 mois)



- ▶ Délibération de la Communauté de Communes sur la décision de réaliser ou non une évaluation environnementale
- ▶ Publication notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique d'un avis et affichage au siège de la CCPI et en mairie de Lampaul-Plouarzel, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 premiers jours durant celle-ci
- ▶ Intégration au dossier de l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées



Enquête publique (1 mois minimum)

- ▶ Dossier complet en mairie et au siège de la CCPI (comprenant les avis Etat/ PPA/ MRAe éventuels) accompagné d'un registre d'enquête permettant au public d'y inscrire ses observations
- ▶ Rédaction du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur (1 mois maximum après la clôture de l'enquête) et validation de ceux-ci par le Tribunal Administratif (15 jours)



- ▶ Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations issues de l'enquête publique



Avis préalable du Conseil Municipal sur le projet d'approbation de la modification n°3 du PLU



Approbation de la modification n°3 du PLU par délibération du Conseil de la Communauté

- ▶ Suite à l'approbation, transmission de la délibération en Préfecture et publication sur le [Géo-Portail national de l'Urbanisme](#) (GPU) pour le contrôle de légalité
- ▶ Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération au siège de la CCPI et en mairie de Lampaul-Plouarzel pendant 1 mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en Annonces Légales)
 - ▶ Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité

1.3. Le contenu du dossier de modification n°3 du PLU

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD), 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,
- Rapport de présentation,
- Orientations d'Aménagement.

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

Les planches du règlement graphique seront entièrement rééditées pour l'approbation de la modification. En attendant, seuls les extraits du secteur modifié sont présentés. Le règlement écrit sera modifié et seules les parties modifiées seront présentées. Le rapport de présentation sera complété et seules les parties modifiées seront présentées.

2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

2.1. Identification précise de la limite des Espaces Proches du Rivages

L'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être 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.

Par ailleurs, la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a introduit de nouvelles dispositions en matière d'application des espaces proches du rivage. En effet l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme dispose que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et 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, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article [L.121-13](#), à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. [...] »

L'article L.121-10 du même code précise également que « par dérogation à l'article [L.121-8](#), les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. [...] »

Les enjeux en matière d'espaces proches se sont donc accentués, exigeant une représentation précise de la limite des espaces proches du rivage.

Le PLU de Lampaul-Plouarzel présente une délimitation et une justification de la limite des espaces proches du rivage au sein du rapport de présentation.

Toutefois cette délimitation bien que justifiée apparaît sur une carte à une échelle peu précise sur fond de photo aérienne.

↳ Il apparaît donc nécessaire de faire figurer cette délimitation précise à l'échelle cadastrale des Espaces Proches du Rivage sur le règlement graphique.

2.2. Délimitation du Secteur Déjà Urbanisé de Keriével

Le PLU de la commune de Lampaul-Plouarzel a été approuvé le 19/02/2014 soit après l'approbation du document de planification supra communal qu'est le SCOT, dans sa version approuvée en 2011. Le Scot définissait la liste des agglomérations et villages du Pays de Brest et notamment sur la commune de Lampaul Plouarzel, une agglomération.

La commune de Lampaul-Plouarzel autorisait les nouvelles constructions également dans un secteur répondant à la définition de « hameau » justifié comme suit dans le rapport de présentation du PLU « Le hameau est traditionnellement un groupe de constructions, isolé et distinct de l'agglomération ou du village, présentant une organisation groupée de l'habitat, éventuellement des espaces collectifs publics mais pas d'équipements ». Au regard de cette définition, la commune de Lampaul avait qualifié Keriével de hameau. A cette échelle, le PLU autorise les opérations de densification et non d'extension urbaine.

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.

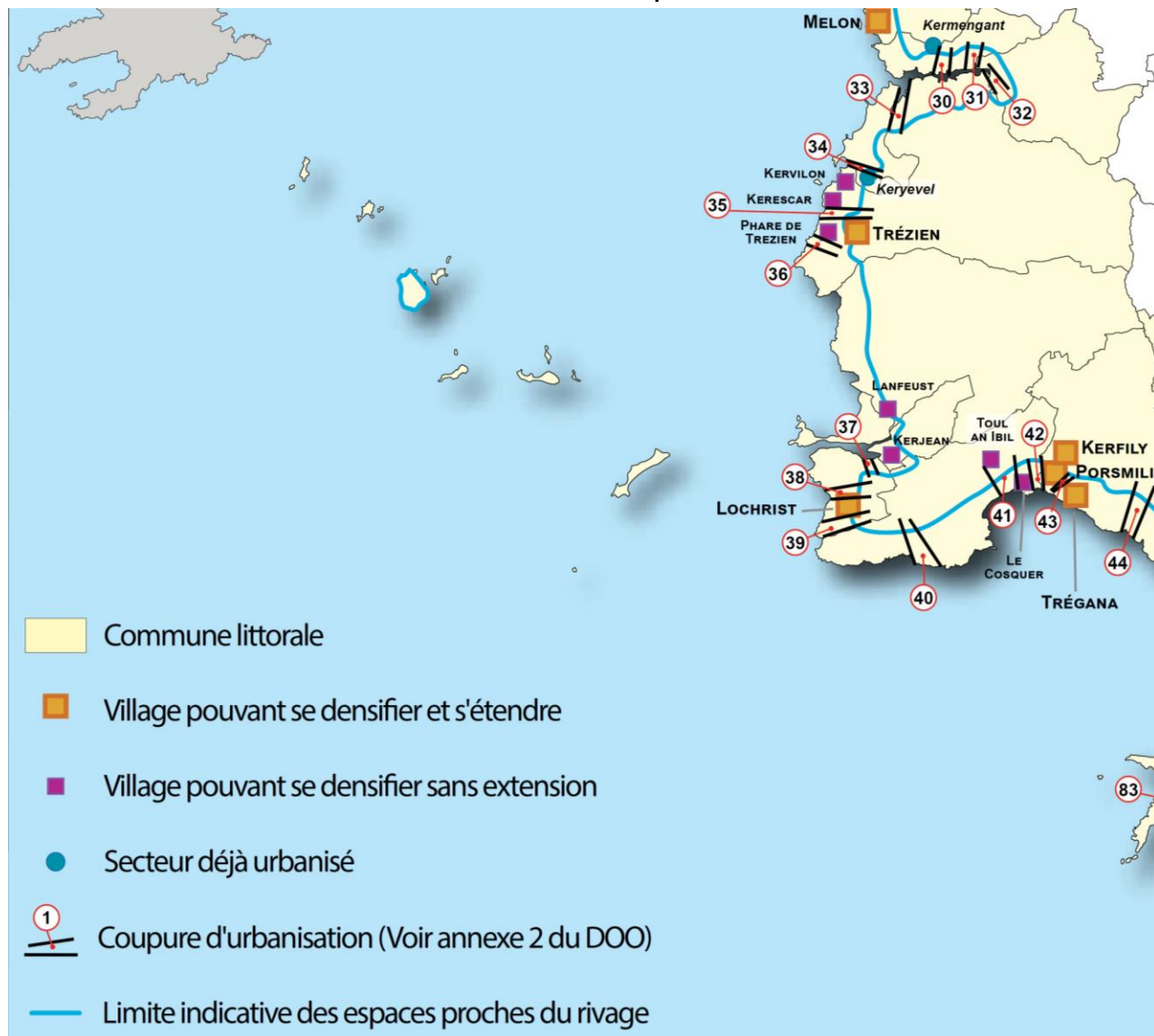
Constituent des agglomérations ou des villages où l'extension de l'urbanisation est possible, au sens et pour l'application de ces dispositions, les Secteurs Déjà Urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

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.**

La nouvelle carte Loi Littoral du SCOT définit sur la commune de Lampaul-Plouarzel, une agglomération et un Secteur Déjà Urbanisé (Keriével).

Ainsi, le PLU de Lampaul-Plouarzel 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 ce Secteur Déjà Urbanisé.

Extrait de la carte Loi littoral du SCOT sur la commune de Lampaul-Plouarzel



Ainsi, le PLU de Lampaul-Plouarzel pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, doit revoir le classement du secteur de Keriével en définissant une enveloppe constructible répondant au critère du Secteur Déjà Urbanisé ; à savoir : « 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, **en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article [L.121-13](#)**, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations **n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti** ».

↳ Il s'agit donc de délimiter le Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Keriével, conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest approuvé en 2019. La partie située en dehors des EPR restera en zone constructible Uh tandis que la partie du SDU située dans les EPR sera reclassée en zone non constructible Uhl (urbanisation limitée à l'évolution des constructions existantes).

Le SDU ne devosn autoriser que la densification, la limite de la zone Uh sera revue et redéfinie au plus près du bâti dense de Kerievel.

Ainsi certaines parcelles bâties sont exclues de la zone Uh et reclassées en zone A ou N.

Ce nouveau classement nécessite de modifier le règlement écrit pour définir les règles associées à la zone Uhl. Il nécessite aussi de permettre les extensions aux habitations en zone A et N, du fait du reclassement de certaines constructions classées en Uh, en A ou N.

2.3. Définition d'Orientations d'Aménagement sur Keriével

Rappelons l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et 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, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.
[...] »

A la lecture du code, la délimitation de Secteurs Déjà Urbanisés induit le respect des critères présentés ci-dessus, à savoir :

- à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics,
- lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant,
- ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

La définition d'Orientations d'Aménagement permet de justifier le respect de ces exigences légales en plus des prescriptions réglementaires. En effet le règlement écrit précise la vocation de la zone, le règlement graphique limite le périmètre constructible interdisant de ce fait l'extension du périmètre bâti. Le document d'OA permettra de définir quant à lui une typologie de logements, une densité, des accès afin d'améliorer l'offre de logement tout en respectant les caractéristiques du bâti existant.

↳ Le document d'OA sera donc compléter d'orientations d'aménagement sur les secteurs permettant d'accueillir au moins 3 logements sur Kerievel, soit les terrains de plus de 2000 m² pour une densité de 15 logements par hectare.

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

La modification du PLU n°3 n'aura que peu d'impact sur l'environnement et n'aura pas d'incidences sur la préservation des sites Natura 2000.

Parce que le secteur Uh de Keriével (déjà classé en zone Uh dont le périmètre est réduit avec un reclassement d'une partie en Uhl, constructibilité limitée) présente un caractère limité en nombre, en surface et en potentiel de constructions nouvelles, son incidence sur l'environnement n'est pas significative. Aucuns travaux n'affecteront les sites Natura 2000.

La trame verte et bleue de la commune n'est pas remise en cause car cette zone comporte aucune composante de cette TVB qui ne soit déjà préservé par le PLU.

Le secteur étant déjà urbanisé, les nouvelles constructions ne constitueront pas de nouvelles ruptures dans les continuités écologiques.

➤ **Sur l'environnement naturel :**

Le secteur de Keriével, déjà classé en zone constructible, pourra uniquement se densifier. En effet, le périmètre constructible du secteur est revu et réduit pour ne permettre aux nouvelles constructions de s'implanter que sur du foncier de type dent creuse, c'est-à-dire constitué d'un reliquat naturel ou agricole enclavé entre des constructions, qui a perdu ses fonctions initiales.

L'interdiction de construire sur ces terrains peut présenter un risque d'enfrichement, potentiellement à l'origine de nuisances. C'est un des arguments entendus lors des discussions qui ont conduit aux amendements de la loi Littoral. L'interdiction d'étendre les périmètres bâtis des SDU garantit par ailleurs que les composantes de la trame verte et bleue ne soient pas directement impactées par les nouvelles constructions.

De plus, un tiers de la zone U est reclassé en zone Uhl n'autorisant que l'extension des constructions existantes.

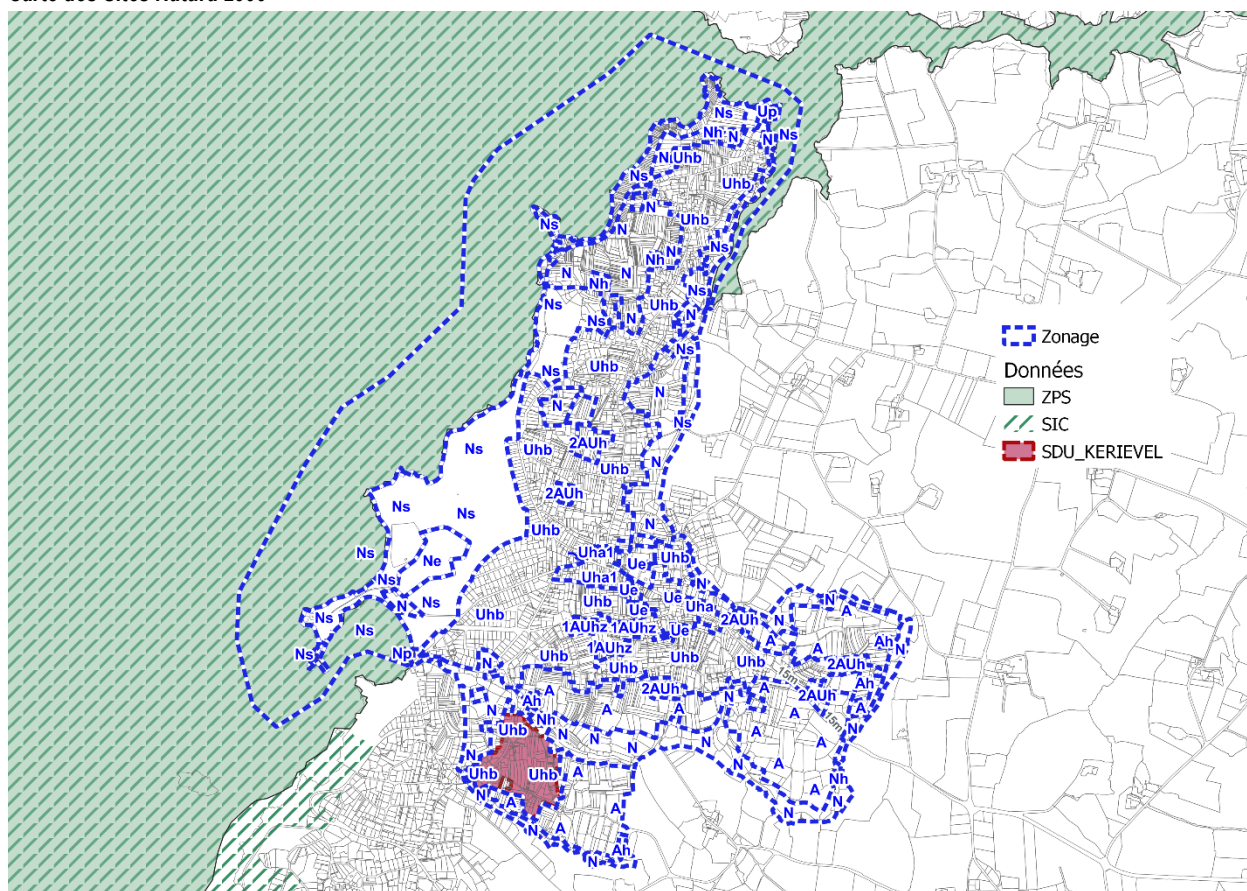
Ainsi la modification en réduisant la zone U, en ne permettant que peu de nouvelles constructions, limite fortement les effets négatifs que pourraient avoir les nouvelles installations sur la fréquentation des espaces naturels.

➤ **Sur les sites Natura 2000 :**

La commune est concernée par 2 sites Natura 2000 : FR5310072 - OUESSANT-MOLÈNE (Site de la directive "Oiseaux") et FR5300018 - OUESSANT-MOLÈNE (Site de la directive "Habitats, faune, flore") qui sont tous les deux situées à 99% en mer.

La délimitation plus réduite de la zone Uh n'a pas non plus d'incidence significative sur les sites Natura 2000, puisqu'elle n'autorise aucuns travaux dans les périmètres concernés.

Carte des Sites Natura 2000



➤ **Sur la gestion des eaux pluviales :**

L'infiltration à la parcelle est préconisée pour la densification du secteur.

➤ **Sur la gestion des eaux usées :**

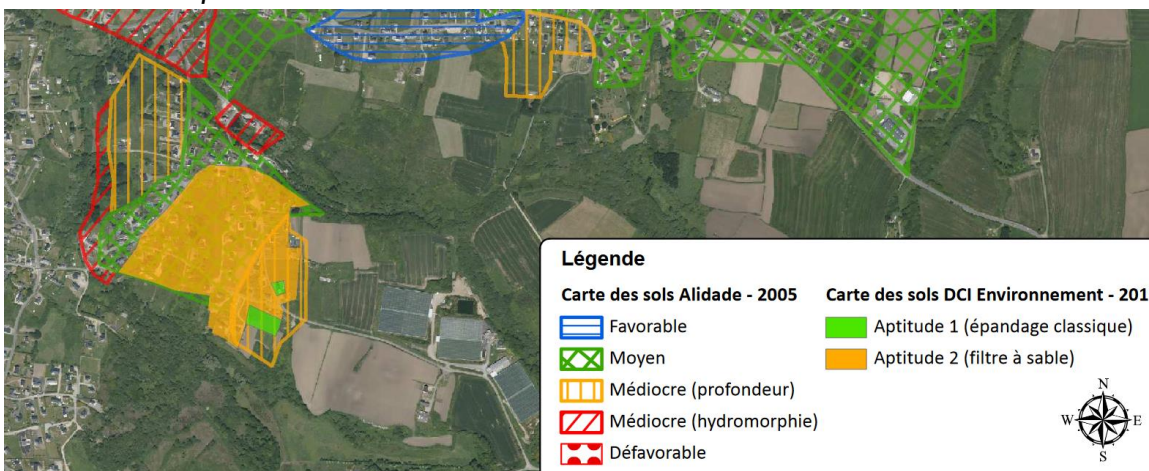
Le secteur est desservi sur sa partie ouest par l'assainissement collectif.

Extrait du zonage d'assainissement collectif



En matière d'assainissement individuel, l'ensemble des parcelles sont aptes à l'assainissement autonome (tranchées d'épandage ou filtre à sable). Pour une partie du secteur, l'aptitude des sols est médiocre.

Extrait de la carte d'aptitude des sols



➤ **Par rapport à la prise en compte des risques naturels :**

Le secteur de Kériével est entouré de zones humides mais aucune de celles-ci ne se situe dans le périmètre du SDU classé en zone Uh. En effet le périmètre constructible a été réduit afin de reclasser en zone N une partie des zones humides auparavant classées en U.

En matière de risque, le secteur est concerné au Sud et à l'Ouest par le risque retrait gonflement d'argile et le risque potentiel inondation de cave.

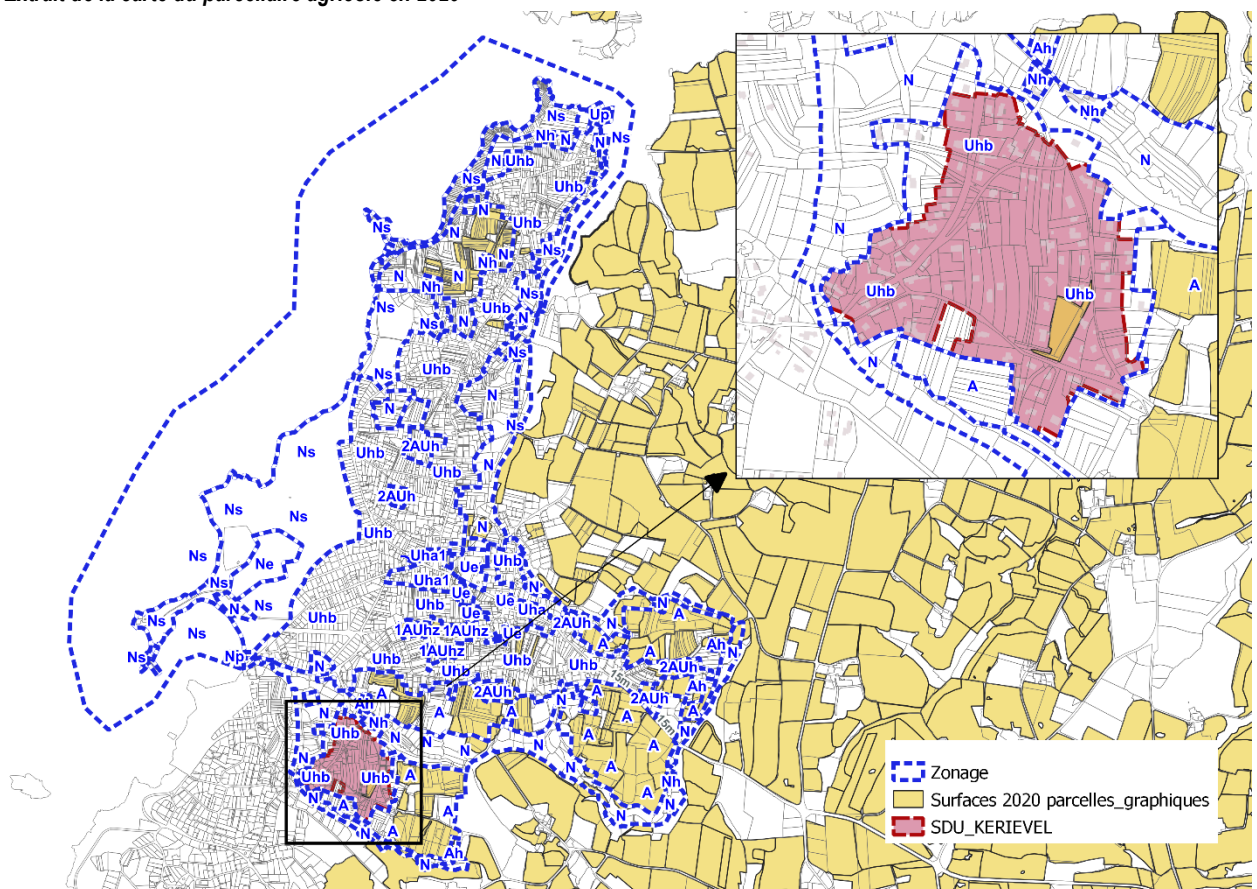
➤ **Par rapport à la prise en compte des risques industriels ou technologiques :**

Le secteur n'est pas concerné par des sites pollués, des anciens sites industriels et activités de service, la présence ou la proximité d'installations classées (la plus proche est à 500 m sur la commune de Plouarzel). Il n'est pas traversé par une voie classée bruyante. L'antenne radioélectrique la plus proche est éloignée et se situe à 1 km (commune de Plouarzel).

➤ **Sur l'agriculture :**

L'urbanisation du secteur n'a pas d'impact sur l'agriculture, la zone n'a pas de vocation agricole et la localisation au sud du bourg limite l'intérêt agricole des terres. Une unique parcelle de 3000 m² est déclarée à la PAC mais cernée de bâti.

Extrait de la carte du parcellaire agricole en 2020



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

4.1. Compatibilité avec la Loi littoral

➤ En matière d'extension de l'urbanisation

L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme dispose que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et 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, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. [...] »

Le SCOT définit donc sur la commune de Lampaul-Plouarzel :

Une agglomération:

- Elle est constituée par le centre-bourg et ses quartiers périphériques. Cette entité bâtie constitue aujourd'hui une même unité, dans la mesure où il n'existe pas de rupture dans le tissu urbain.

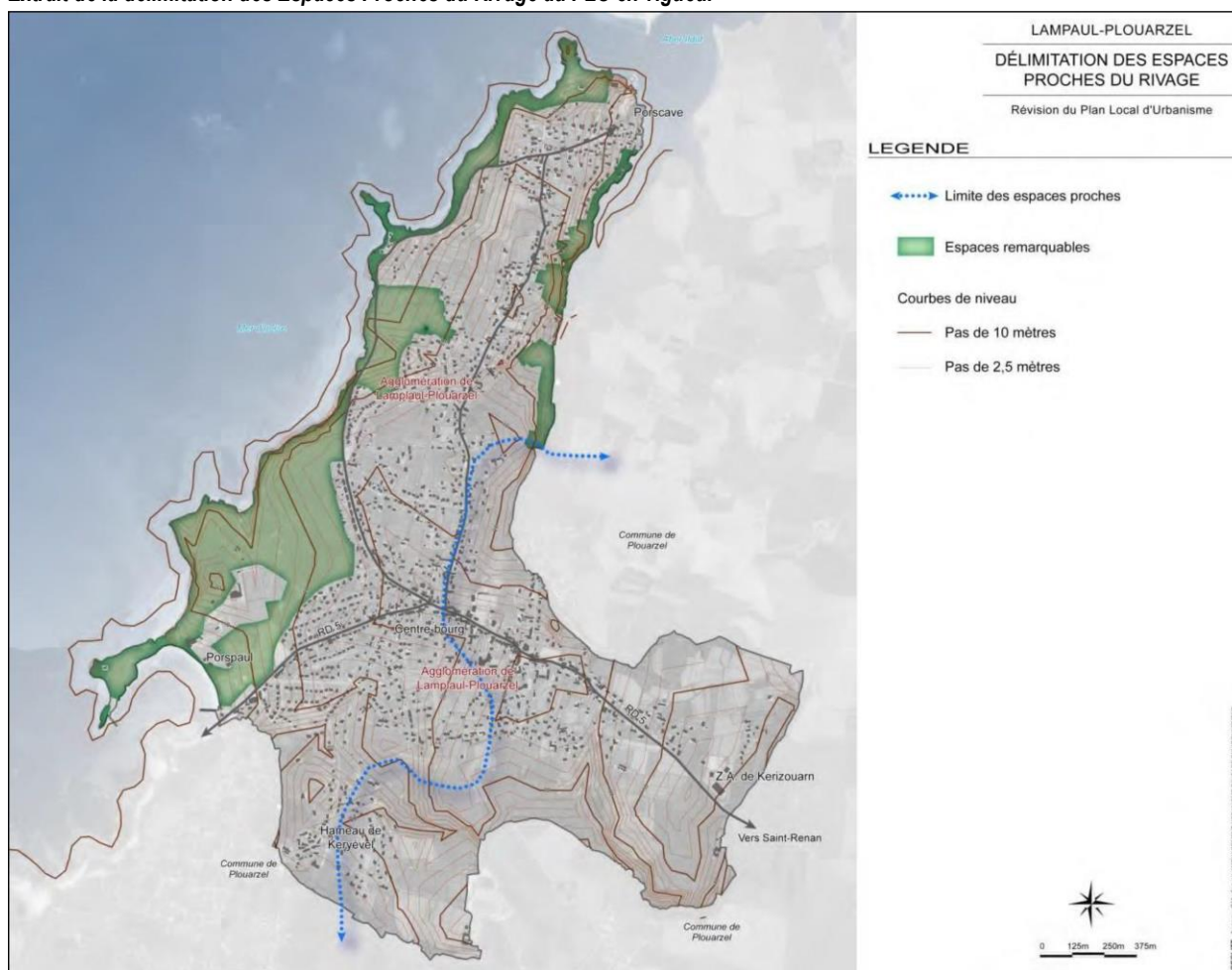
Un Secteur Déjà Urbanisé à Keriével :

- Dont les nouvelles constructions seront autorisées uniquement en densification et en dehors des espaces proches du rivage.

Dans le cas présent, la zone concernée par cette présente modification correspond à Keriével, secteur reconnu par le SCOT du Pays de Brest de 2019 en tant que Secteur Déjà Urbanisé.

➤ En matière d'espaces proches du rivage

Le PLU de Lampaul-Plouarzel retenait la définition des espaces proches du rivage, donnée par le SCoT, et délimitée page 132 du rapport de présentation. La présente modification vient clarifier sa délimitation en identifiant celle-ci sur le règlement graphique avec un tracé avec une précision à la parcelle cadastrale.

Extrait de la délimitation des Espaces Proches du Rivage au PLU en vigueur**4.2. Compatibilité avec le SCoT du pays de Brest**

La commune de Lampaul-Plouarzel est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé le 19 décembre 2018 et modifié le 22 octobre 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.

Le SCoT fixe la volonté de protéger et mettre en valeur les paysages.

→ Les nouvelles constructions, parce qu'elles se réalisent en densification des noyaux bâtis existants ne vont pas avoir d'incidence notable sur le paysage. Les dispositions des zones Uh ont d'ailleurs pour objectif d'encadrer ces incidences et d'assurer une continuité avec les ambiances architecturales et paysagères locales.

Les espaces proches du rivage sont également préservés et leur importance est renforcée par la prise en compte de sa délimitation au règlement graphique et la traduction au niveau de Kériével.

Le SCoT fixe l'objectif d'un développement de l'habitat dans le cadre d'une gestion économe du foncier.

- En identifiant et délimitant le secteur de Keriével, le foncier est optimisé avec un potentiel de densification identifié.

Le SCOT rappelle la qualité du cadre de vie de notre territoire. Il fixe donc comme enjeu la valorisation de ce cadre de vie en proposant une offre de logements diversifiés et de qualité.

- En permettant de construire dans l'agglomération et dans le Secteur Déjà Urbanisé de Keriével, la modification du PLU affiche la volonté de valoriser le foncier de l'agglomération du bourg et de Keriével.

Au regard des objectifs et prescriptions la modification du PLU est compatible avec le SCOT du Pays de Brest.

4.3. Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Le PLH 2018-2023 approuvé le 27/06/2018 définit, pour les 6 prochaines années, un objectif de production de logements sur la commune de Lampaul-Plouarzel de 13 logements par an.

La présente modification, en délimitant les zones effectivement constructibles, vise à répondre aux objectifs de production de logements du PLH.

5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

5.1. Un règlement écrit modifié

Extrait du règlement écrit des zones UH après modification n°3 (Eléments modifiés en blanc surligné noir)

Les zones Uh correspondent aux secteurs d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat

- *La zone **Uha** correspond aux tissus urbains du centre-bourg*
- *La zone **Uhb** correspond aux autres tissus urbains*

Un secteur est concerné par **une trame graphique spécifique au titre de l'article R.123-11 (b) identifiant les zones exposées au risque de submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en date du 24 janvier 2011 dans le cadre du Porter à Connaissance). A l'intérieur de ce secteur défini aux documents graphiques, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

- ***La zone **Uhl** correspond au tissu urbain à la constructibilité limitée***

[...]

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

Les zones Uh correspondent aux secteurs d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, bureaux, ...).

- **La zone Uha correspond aux tissus urbains du centre-bourg**
- **La zone Uha1 correspond au secteur Uha dans lequel est autorisé le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers de l'habitat**
- **La zone Uhb correspond aux autres tissus urbains**

Un secteur est concerné par **une trame graphique spécifique au titre de l'article R.123-11 (b) identifiant les zones exposées au risque de submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en date du 18 décembre 2013 dans le cadre du Porter à Connaissance). A l'intérieur de ce secteur défini aux documents graphiques, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

- **La zone Uhl correspond au tissu urbain à la constructibilité limitée**

[...]

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Pour toutes les zones Uh

Les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels...).

Les dépôts de véhicules, à l'exception des garages automobiles, agricoles et nautiques.

Le camping, les habitations légères de loisirs (dont les yourtes), les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

B) Pour la zone Uha, à l'exception de la zone Uha1, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

Les changements de destination* des surfaces commerciales situées en rez-de-chaussée donnant sur la rue sont interdits pour toutes autres affectations que des activités commerciales, de services ou artisanales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone Uha1 dans laquelle le changement de destination des rez-de-chaussée est autorisé pour tout type de destination compatible avec la zone, y compris l'habitat.

C) Pour les zones Uhb situées en dehors du périmètre de diversité et centralité commerciale identifié au titre du L.123-1-5 7° bis, en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

Toute activité commerciale nouvelle est interdite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

D) Pour les zones Uhb concernées par la trame graphique relative aux secteurs soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b), en plus des dispositions mentionnées à l'alinéa A)

- Toute nouvelle construction d'habitation ainsi que les équipements recevant du public sensible.

- Tout changement de destination à vocation d'habitation.

E) Pour la zone Uhl

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Uh2.

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

A) Pour toutes les zones Uh **excepté les zones Uhl**

Les nouvelles constructions et tous les travaux liés aux constructions existantes (aménagement*, rénovation*, le changement de destination*, l'extension*, ...) autres que l'habitat (activités économiques, équipements, ...), sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Tous les travaux liés aux constructions existantes abritant des activités à nuisances (aménagement*, rénovation*, le changement de destination*, l'extension*, ...), sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation. Le stationnement de

caravanes pendant moins de 3 mois, consécutifs ou non, sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition de respecter les normes environnementales en vigueur et à condition de ne pas constituer de nuisances visuelles depuis les espaces publics.

B) En plus des règles citées en A, sont admis pour les zones Uhb concernées par la trame graphique relative aux secteurs soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b) :

- L'extension d'une construction à usage d'habitation à condition que les nouvelles pièces d'hébergement soient situées au-dessus du niveau marin centennal du SHOM + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination de bureau à condition d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal du SHOM + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.
- Les constructions à vocation d'activités artisanales, de commerce, bureau à condition d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal du SHOM + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.

C) Pour les zones Uhl :

- Les extensions des constructions existantes ;
- Les annexes aux constructions existantes ;
- Les restaurations, rénovations et changements de destination de constructions existantes.

[...]

Extrait du règlement écrit des zones A après modification n°3 (Éléments modifiés en blanc surligné noir)

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

[...]

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2

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

1. Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Les nouvelles constructions et les extensions* de bâtiments agricoles, sous réserve que ces dernières se situent en continuité ou à proximité des bâtiments existants, sauf impossibilité démontrée. Lors de la création d'un nouveau site d'exploitation agricole, cette continuité ou proximité ne sera évidemment pas demandée.

Les changements de destination* de bâtiments existants, sous réserve :

- qu'ils soient nécessaires à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation ;
- qu'ils soient nécessaires pour la création de logement de fonction des agriculteurs.

Les constructions de nouveaux logements de fonction des agriculteurs, logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, sous réserve :

- que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate du site d'exploitation.
- que la construction neuve ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher*.

L'extension* des logements de fonction des agriculteurs, à condition que l'extension* soit limitée en surface. La surface de plancher* créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher* existante,
- ou 30 m² de surface de plancher* nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher* définitive du bâtiment (y compris l'extension) ne dépassera pas 250 m².

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, accueil, sanitaires, hébergements, ...). La démonstration de cette nécessité devra être réalisée.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Les habitations existantes :

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Est autorisée, l'extension* d'un bâtiment à usage d'habitation, à condition que l'extension* soit limitée en surface. La surface de plancher* créée sera limitée à 75 m² de surface de plancher maximum. En tout état de cause, la surface de plancher* définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m². Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...), il n'y a pas de surface maximum.

Sont également autorisées, les constructions de dépendances* sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 40 m² de surface de plancher*. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à proximité du bâtiment principal.

[...]

Extrait du règlement écrit des zones N après modification n°3 (Éléments modifiés en blanc surligné noir)

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

[...]

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A) Pour les zones N

Toutes constructions à l'exception mentionnées à l'article N.2.

Les dépôts de véhicules.

Le camping, les habitations légères de loisirs (dont les yourtes), les résidences mobiles de loisirs (mobil-home).

Le stationnement de caravanes.

Toutes occupations et utilisations du sol affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides identifiées aux documents graphiques : construction, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation, ... à l'exception des opérations mentionnées à l'article N.2.

[...]

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

A) Pour les zones N

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les travaux et aménagements légers nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.
- Les constructions ou installations légères liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction.
 - Les aménagements suivants, sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement les préoccupations d'environnement, et que l'intérêt général le justifie, peuvent être autorisés selon la procédure d'instruction qui leur est particulière :
 - les installations et constructions nouvelles d'importance limitée pour la pêche, la plaisance ou l'exploitation des ressources de la mer et des cours d'eau, notamment l'aquaculture et la conchyliculture
 - les travaux d'importance limitée sur les installations existantes pour la pêche ou l'exploitation des ressources de la mer et des cours d'eau,
 - les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre la mer et les cours d'eau,
 - les prises d'eau et les émissaires de rejets.
- Les aménagements suivants dans les zones humides, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE Loire-Bretagne, sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public)
- des travaux destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées à disparues, visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.

La rénovation des bâtiments existants dans les volumes existants, sous réserve qu'il existe l'essentiel des murs porteurs (≠ ruines), sans changement de destination*.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

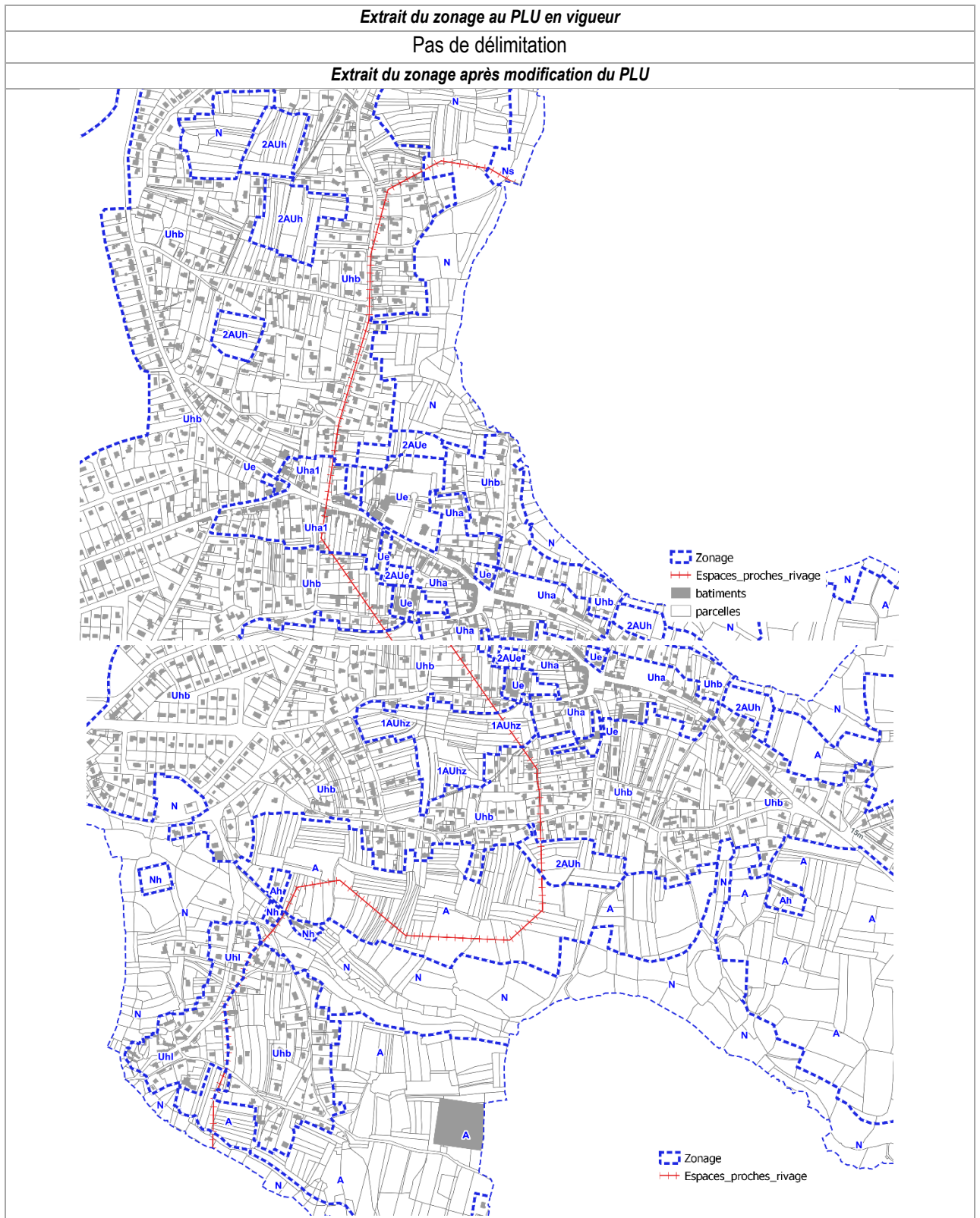
Est autorisée, l'extension* d'un bâtiment à usage d'habitation, à condition que l'extension* soit limitée en surface. La surface de plancher* créée sera limitée à 75 m² de surface de plancher maximum. En tout état de cause, la surface de plancher* définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m². Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...), il n'y a pas de surface maximum.

Sont également autorisées, les constructions de dépendances* sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 40 m² de surface de plancher*. Les dépendances doivent être édifiées sur le même ilot de propriété que la construction principale et se situer à proximité du bâtiment principal.

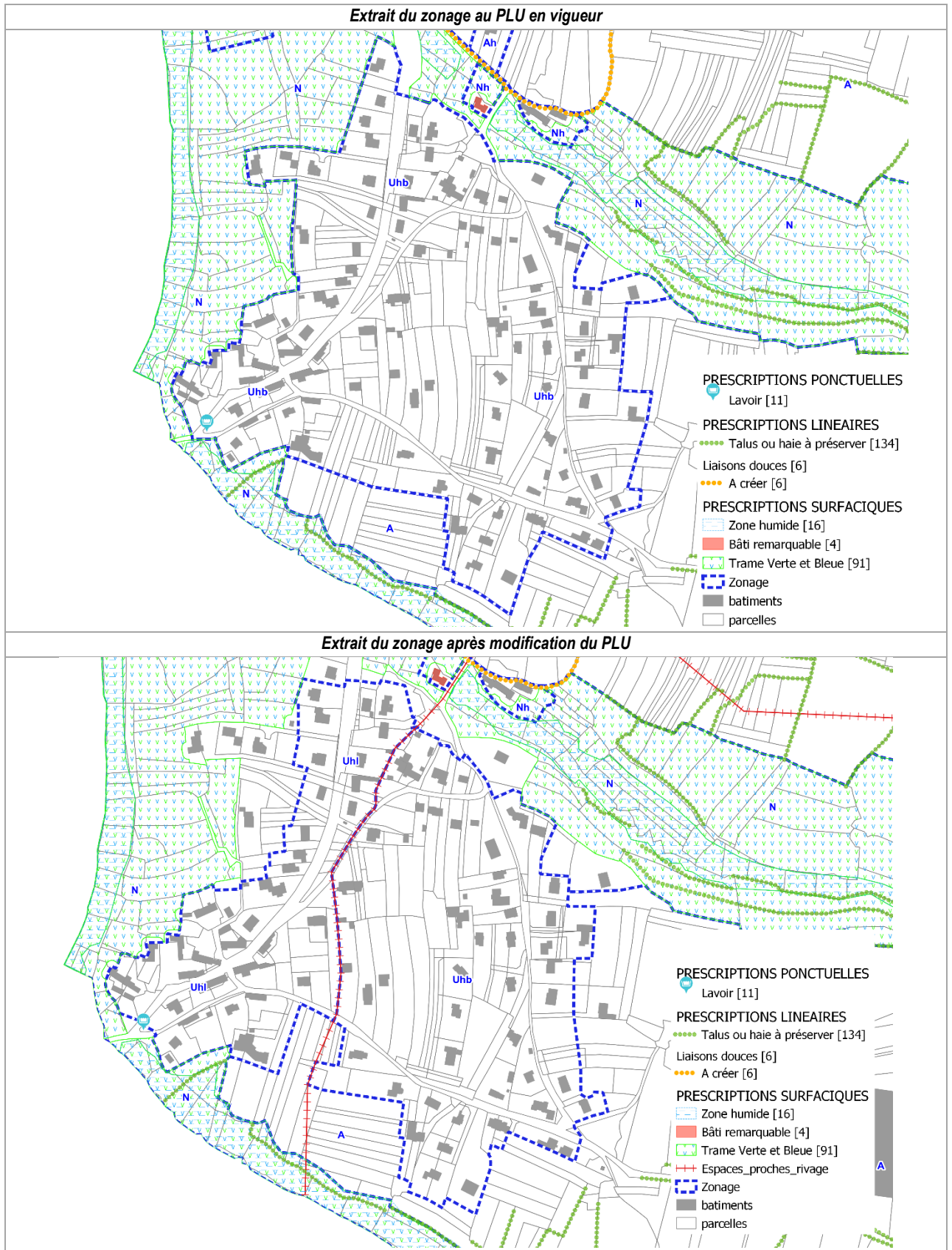
[...]

5.2. Un règlement graphique adapté

Limite des Espaces Proches du rivage



Secteur de Kerivel

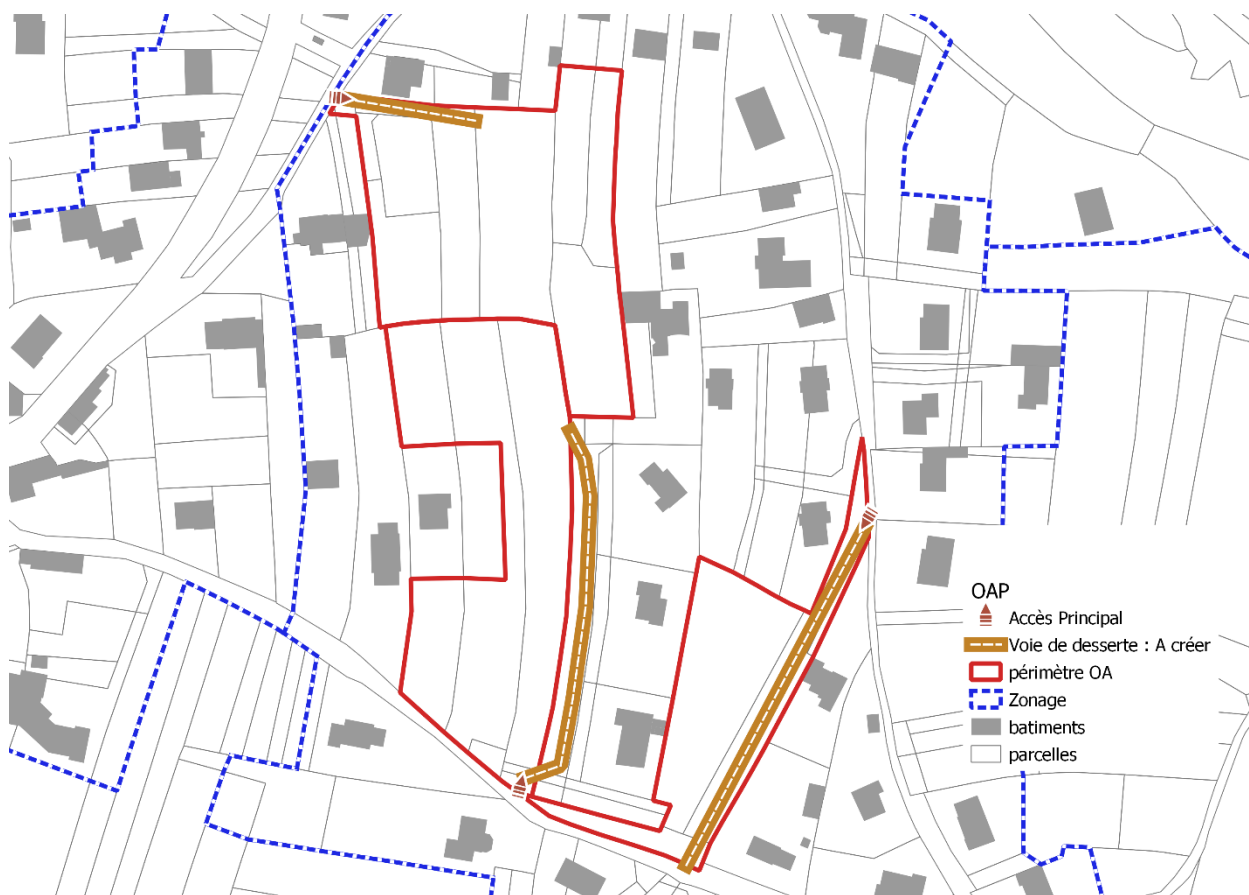


5.3. Un document d'Orientations d'Aménagement complété

Des orientations d'Aménagement sont définies sur le Secteur Déjà Urbanisé de Keriével afin de justifier du respect du Code de l'Urbanisme.

2- Secteur de Keriével	
ZONAGE - SURFACE	Trois OA en zone Uhb Nord : 0,55 ha Sud : 0,5 ha Est : 0,3 ha
DENSITE	Une densité minimale de 15 logements/ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p>Programme : habitat et activités compatibles.</p> <p>Formes urbaines : habitat individuel en lots libres et en bande, habitat intermédiaire</p> <p>Principe d'implantation du bâti : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.</p>
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>La zone Nord sera desservie par un accès rue de Pen Ar Creac'h.</p> <p>La zone Sud sera desservie par un accès rue de Trohoat.</p> <p>La zone Est, sera desservie par un accès à sens unique rue du Prieuré et une sortie au sud rue de Trohoat.</p>
PAYSAGE	Intégrer au maximum les aménagements afin d'assurer une qualité paysagère du site en réalisant des aménagements verts le long des voies.
RESEAUX	<p>Eaux usées : L'assainissement collectif ne dessert que l'Ouest du secteur de Keriével ; ainsi les eaux usées seront traitées par un assainissement autonome.</p> <p>Eaux pluviales : L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier et sera systématiquement recherchée pour tout projet d'aménagement.</p>





5.4. Un rapport de présentation complété

Le rapport de présentation du PLU, approuvé le 23/09/2020, sera complété par un troisième chapitre « 4. LA MODIFICATION N°3 DU PLU » au sein de la partie 9 : « LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU APPROUVE EN 2014 », qui reprendra les éléments de la présente notice.