

DEPARTEMENT DU FINISTERE



PROJET DE MODIFICATION
PLAN LOCAL D'URBANISME

OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Kerlaz est dotée d'un Plan Local d'urbanisme, approuvé le 28 avril 2015 et arrêté le 12 juin 2014.

Elle a aujourd'hui décidé de lancer une modification de son PLU. L'objectif de cette procédure est de mettre à jour le document d'urbanisme, en intégrant une modification qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables.

La présente modification a pour objet de revoir la partie écrite du règlement des zones suivantes :

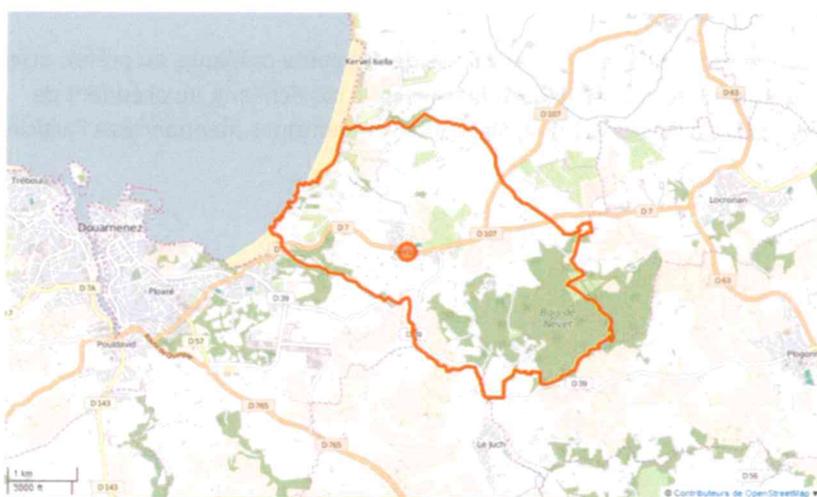
- **Ub**
« La zone **Ub** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation récent, sous forme de lotissement en extension du bourg ancien et se caractérise par une urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu »
- **Ue**
« La zone **Ue** est destinée à l'accueil des équipements publics »
- **Ui**
« La zone **Ui** est destinée à l'accueil des activités artisanales et industrielles »
- **1AUh**
« La zone **1AUh** est une zone d'urbanisation future affectée à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors de la réalisation d'un aménagement d'ensemble »
- **1AUe**
« La zone **1AUe** est une zone d'urbanisation future affectée aux constructions ou installations de service publics ou intérêt collectif. Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ».
- **1AUi**
« La zone **1AUi** est une zone d'urbanisation future affectée aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature. Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou sous forme de schéma d'ensemble »
- **N**
« La zone **N** constitue un espace naturel qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages ou du caractère des éléments naturels qui la composent »

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Située dans le sud Finistère au fond de la baie de Douarnenez, la commune possède un tronçon littoral allant de la plage du Ris et le point de Kastell ar Bardeg à la pointe de Trez Malaouen. Son littoral est longé par le sentier de grande randonnée GR 34.

La commune de Kerlaz se trouve en limite Est de la Communauté de Commune de Douarnenez.

La superficie du territoire communal est de 11,445 km².



PROPOSITION DE MODIFICATION DE CERTAINS POINTS DU REGLEMENT

Cette procédure de modification est possible aux conditions définies par l'article L.123-13-1 du code l'urbanisme qui précise que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné alinéa de l'article L 153-41
- b- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édicté en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, président du conseil régional, au président du conseil départemental et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L121-4.

Vous trouverez ci-après les propositions de modifications :

Les anciennes dispositions figurent en « surligné jaune et caractères barrés »

Les modifications proposées sont en « caractères rouges »

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

ARTICLE Ub6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres à une distance comprise entre 0 et 5 mètres des voies et de l'emprise publique.

L'implantation au-delà d'un recul de 5 mètres pourra être autorisée :

- Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural
- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Pour les annexes et dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt général (transformateurs par exemple) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;
- b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;
- c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

ARTICLE Ue3 -Accès et voirie

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

~~Les voies en impasse d'une longueur de plus de 15 mètres sont interdites.~~

II – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

~~Afin de limiter l'urbanisation en second rideau, qui engendre des problèmes sécuritaires et fonctionnels (desserte incendie, ramassage des déchets, ...), l'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.~~

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

ARTICLE UI3 -Accès et voirie

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

~~Les voies en impasse d'une longueur de plus de 15 mètres sont interdites.~~

II – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

~~Afin de limiter l'urbanisation en second rideau, qui engendre des problèmes sécuritaires et fonctionnels (desserte incendie, ramassage des déchets, ...), l'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.~~

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUh

SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

ARTICLE 1AUh3 -Accès et voirie

I – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

~~Les voies en impasse d'une longueur de plus de 15 mètres sont interdites.~~

II – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

~~Afin de limiter l'urbanisation en second rideau, qui engendre des problèmes sécuritaires et fonctionnels (desserte incendie, ramassage des déchets, ...), l'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.~~

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUh4 -Desserte par les réseaux.

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II – Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle seront privilégiées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les volumes consacrés à la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sont définis par les dispositions minimales suivantes : chaque lot constructible devra être équipé, sur son lot, soit d'un puisard de 8 m³, soit d'une citerne ou d'un réservoir de 4 m³, pour stocker les eaux pluviales.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

ARTICLE 1AUh6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales : Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 5 mètres à une distance comprise entre 0 et 5 mètres des voies et de l'emprise publique.

L'implantation au-delà d'un recul de 5 mètres pourra être autorisée :

- Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural
- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- A l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect. Pour les annexes et dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

ARTICLE 1AUe3 -Accès et voirie

I – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

~~Les voies en impasse d'une longueur de plus de 15 mètres sont interdites.~~

II – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

~~Afin de limiter l'urbanisation en second rideau, qui engendre des problèmes sécuritaires et fonctionnels (desserte incendie, ramassage des déchets, ...), l'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.~~

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUe6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure des voies publiques : Les constructions doivent être implantées ~~soit à l'alignement soit à une distance de 5 mètres~~ **à une distance comprise entre 0 et 5 mètres** des voies et de l'emprise publique.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect. Pour les annexes et dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;
- b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;
- c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU1

SECTION 2 - CONDITIONS d'OCCUPATION du SOL

ARTICLE 1AU13 -Accès et voirie

I – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

~~Les voies en impasse d'une longueur de plus de 15 mètres sont interdites.~~

II – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

~~Afin de limiter l'urbanisation en second rideau, qui engendre des problèmes sécuritaires et fonctionnels (desserte incendie, ramassage des déchets, ...), l'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.~~

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AU16 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales : Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- a) 35m en bordure des chemins départementaux de 1^{ère} catégorie, des RD7, RD107, RD39, des projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ;
- b) 25m en bordure de chemins départementaux de 2^e catégorie non classés en grande circulation ;
- c) 15m en bordure des chemins de 3^e catégorie

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

En bordure des autres voies : Les constructions doivent être implantées ~~soit à l'alignement soit à une distance de 5 mètres~~ **à une distance comprise entre 0 et 5 mètres** des voies et de l'emprise publique. Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect. Pour les annexes et dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

« La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de réserver en raison de la qualité des paysages ou du caractère des éléments naturels qui la composent ».

Elle comporte les secteurs : (modification sur le seul secteur **Nc**)

Nc correspondant au périmètre d'exploitation de la carrière **et de l'installation de stockage de déchets** du Merdy

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

ARTICLE N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En secteur Nc, sous réserve des dispositions spécifiques à l'exploitation les installations de stockage de déchets inertes et/ou de déchets non dangereux non inertes notamment les carrières installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations de stockage de déchets inertes et/ou de déchets non dangereux non inertes
- toute construction ou installation liée et nécessaire à l'exploitation du sous-sol,
- les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).