



PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2



13 rue des Lavois, 56100 Lorient
06-83-49-70-62
michelle.tanguy56@orange.fr

Février 2023

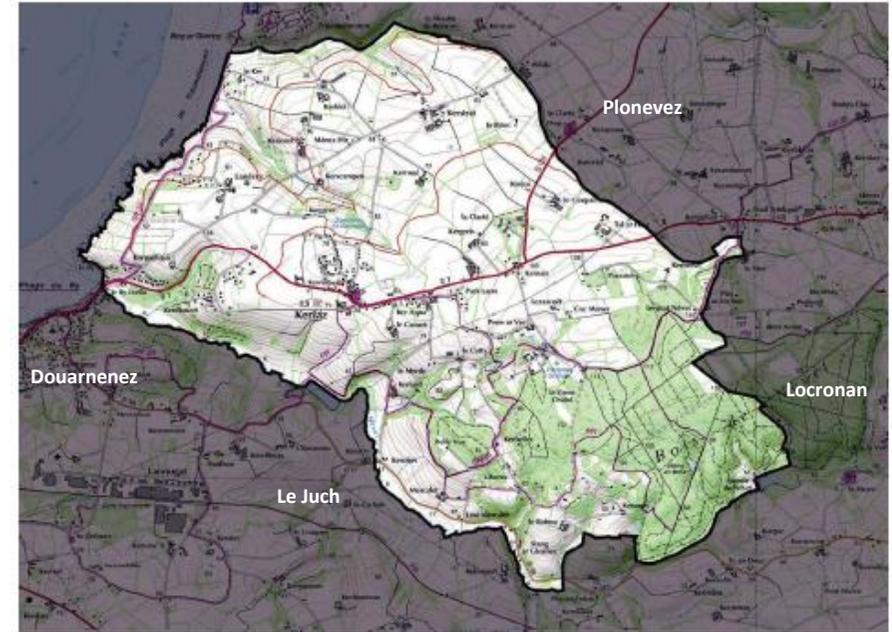
Table des matières

1. HISTORIQUE DU PLU ET NATURE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES.....	2
2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE	3
3. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	6
3.1 : OBJET 1 - OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH « STADE MUNICIPAL » ET MODIFICATION DE L'OAP	6
3.2 : OBJET 2 – MODIFICATION DU ZONAGE DES SITES DE MANER EN AOD (de Ne en Nt) ET DE LA CLARTE (de Ne en A avec identification de bâtiments pouvant changer de destination)	16
3.2.1 CLASSEMENT DU SITE DE MANER EN AOT EN ZONE Nt A VOCATION D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES.....	16
3.2.2 SUPPRESSION DE LA ZONE Ne AU PROFIT DE LA ZONE A SUR LE SITE DE LA CLARTE AVEC IDENTIFICATION DE DEUX BATIMENTS AU TIRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION	21
3.3 : OBJET 3 – COMPLETER LA PROTECTION DE LINEAIRES ARBORES DU PARC DE LA CLARTE PAR INSCRIPTION AU TITRE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER .	23
3.4 : OBJET 4 – IDENTIFIER DE NOUVEAUX BATIMENTS D'INTERET EN ZONE AGRICOLE POUR AUTORISER LEUR CHANGEMENT DE DESTINATION	24
3.5 : OBJET 5 – MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1 ET CREATION D'UN NOUVEL EMBLEMEMENTS RESERVE (n°9) AU BOURG	30
3.5.1 MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1.....	30
3.5.2 CREATION D'UN EMBLEMEMENT RESERVE A VOCATION DE STATIONNEMENT (ER N°9).....	31
3.6 MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES.....	34
4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	35
4.1 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT OUEST CORNOUAILLE	35
4.2 COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	36
5. ANNEXE.....	37

1. HISTORIQUE DU PLU ET NATURE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

La commune de Kerlaz est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 avril 2015 et ayant fait l'objet d'une première modification approuvée le 9 octobre 2019.

Afin de poursuivre son développement et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune a décidé de procéder à des ajustements de son PLU en passant par une procédure de modification de droit commun.



Les évolutions portent sur les points suivants :

- Objet 1 : Ouverture à l'urbanisation la zone 2AUh dénommée « Stade Municipal » et modification de l'OAP en conséquence
- Objet 2 : Modification du zonage des sites de Maner en Aod (de Ne en Nt) et de La Clarté (de Ne en A avec identification de bâtiments d'intérêt pouvant changer de destination)
- Objet 3 : Compléter la protection de linéaires arborés du parc de la Clarté par inscription au titre des éléments du paysage à préserver
- Objet 4 : Identification de nouveaux bâtiments d'intérêt pour permettre le changement de destination
- Objet 5 : Modification de l'emplacement réservé n°1 et création d'un nouvel emplacement réservé (n°9) au bourg

2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le choix de la procédure est fixé par le code de l'urbanisme. C'est au regard des dispositions du code de l'urbanisme et notamment des articles L.151-31 et L.151-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

Art. L153-31 du code de l'urbanisme : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

NOTA : conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi.

C'est bien cette version antérieure à la loi du 22 août 2021 dite Climat et Résilience qui est reproduite ci-dessus. Cela signifie que le PLU de Kerlaz ayant été approuvé le 28 avril 2015, la zone 2AUh « Stade municipal » appartenant à la commune peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU dans les 9 ans suivant son approbation, donc jusqu'au 28 avril 2024.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les modifications envisagées du PLU de Kerlaz

- Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.

En application des articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est adaptée au projet.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme : Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

|| La commune de Kerlaz a justifié l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « stade municipal » dans sa délibération du 9/10/2022 (voir annexe p.38).

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

L'article L104-3 du code de l'urbanisme : sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

NOTA : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article R104-2 du code de l'urbanisme : L'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

Article R104-11 du code de l'urbanisme :

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

NOTA : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-12 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles [L. 131-7](#) et [L. 131-8](#), lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article [L. 153-41](#) ou la rectification d'une erreur matérielle.

NOTA : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

La modification du PLU ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

La commune ne comprend pas de site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche (Cap Sizun) est situé à près de 10 km à vol d'oiseau des secteurs objets de la présente modification.

Dès lors l'évaluation environnementale systématique n'est pas requise à l'occasion de cette modification et la commune saisit l'autorité environnementale pour demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

3. EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Chaque modification est constituée d'une fiche présentant l'objet de la modification, sa justification et ses caractéristiques puis les pièces modifiées correspondantes.

L'exposé est complété par le tableau récapitulatif des surfaces

3.1 : OBJET 1 - OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH « STADE MUNICIPAL » ET MODIFICATION DE L'OAP

► Une réserve foncière inscrite dans le PLU de 2015

Recréer une réelle centralité et promouvoir un développement urbain raisonné est l'axe 1 du PADD du PLU.

Cet axe se décline notamment par l'orientation « prioriser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg à travers la zone d'habitation afin d'optimiser les équipements et limiter les déplacements motorisés ».

Cette orientation s'est traduite au PLU de 2015 par la création de 3 zones à urbaniser dont :

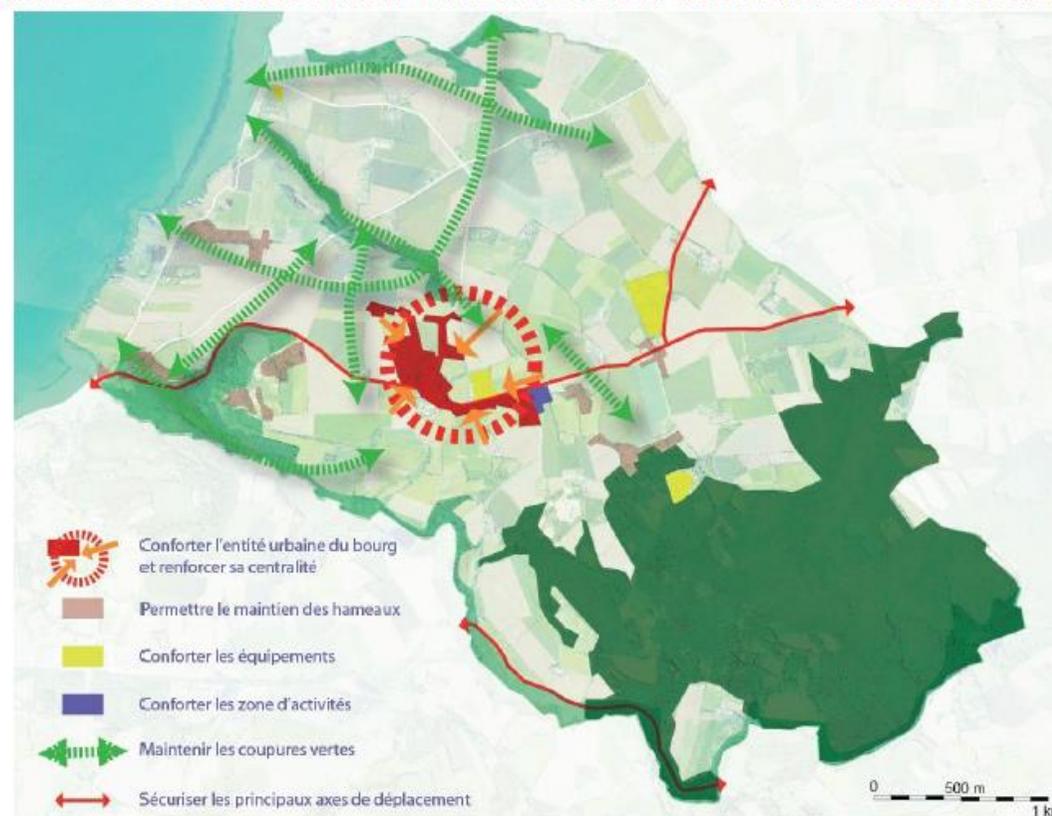
- deux zones classées 1AUh : la zone 1AUh « route de l'école », et la zone 1AUh « rue de la Baie »
- une zone 2AUh dénommée « stade municipal »

Sur les deux secteurs classés 1AUh au PLU, des opérations ont été réalisées ou accordées.

- La zone 1AUh route de l'école est urbanisée à 50% et un permis d'aménager au bénéfice de l'OAPC de Quimper a été accordé sur les 50% restant.
- La zone 1AUh rue de la Baie pour lequel un permis d'aménager a été déposé

Coincée entre le centre bourg et le pôle d'équipements publics, la zone 2AUh de développement de l'urbanisation trouve toute sa place et renforcera la structure urbaine de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone conforte l'ambition de la commune de recréer une réelle

PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE ET RECREEER UNE REELLE CENTRALITE

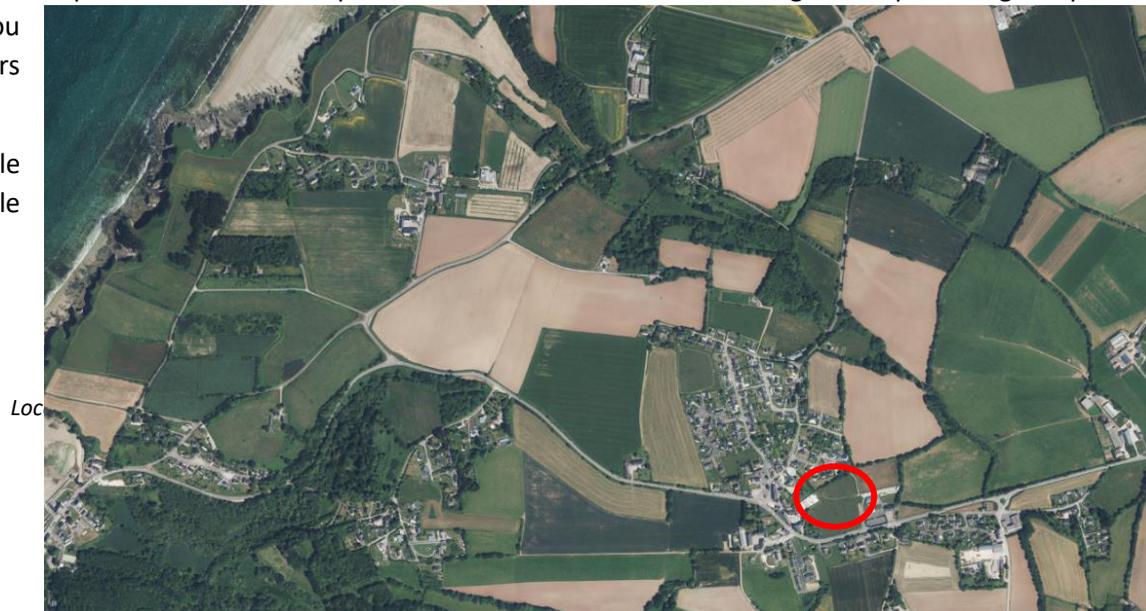


centralité et est donc compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Cette ouverture à l'urbanisation n'a aucune incidence sur les orientations du PADD, puisqu'elle en constitue une mise en œuvre.

► **La zone 2AUh «Stade Municipal »**

La commune de Kerlaz comprend un centre bourg ancien autour duquel gravitent plusieurs hameaux dispersés sur le territoire. Le centre bourg historique est signalé par son église et son cimetière. Le bâti y est dense, implanté le long de la RD7 ou d'étroites rues secondaires. Autour du cœur historique, le bourg s'étale vers l'Est le long de la départementale et le nord-ouest en direction du littoral.

Une zone 2AUh dénommée « Stade Municipal » a été créée au PLU opposable entre le centre bourg et le pôle d'équipements comprenant l'école, la salle polyvalente et le terrain de foot.



Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme précise que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

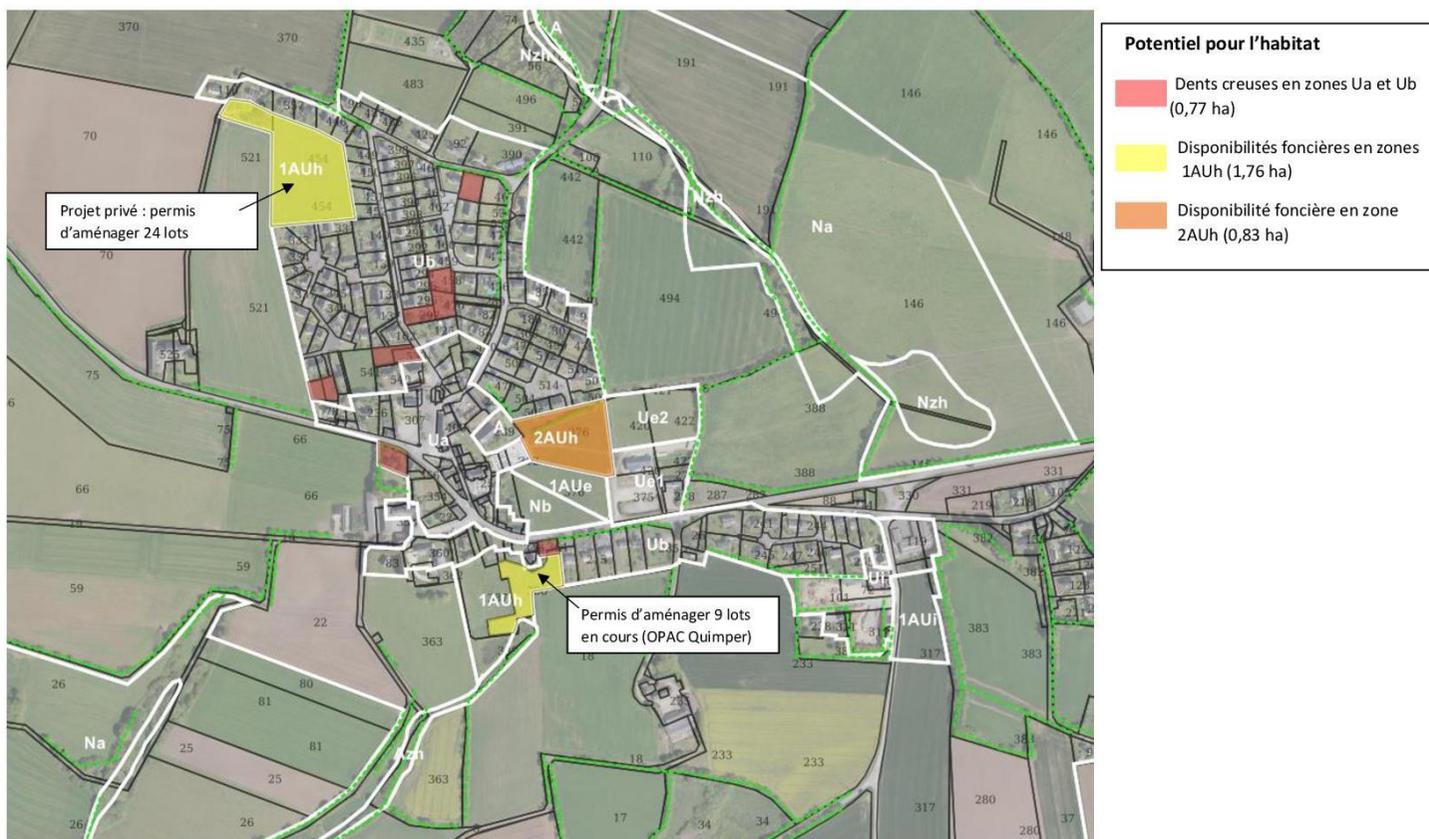
Entre 2013 et 2019 (chiffre INSEE 2019), la commune de Kerlaz a enregistré une baisse démographique. La réalisation récente d'un lotissement par l'OPAC de Quimper au sud de la RD7 et les évolutions sociétales récentes que la crise du COVID n'a fait que renforcer montrent un regain d'attractivité de la commune de Kerlaz. De source communale, depuis 2019 la population a augmenté pour atteindre 809 habitants soit une augmentation de 27 personnes entre 2019 et 2022.

Il convient aujourd'hui de développer un projet structurant visant à renforcer l'attractivité de la commune à destination des familles. Afin d'atteindre cet objectif, la mobilisation de la zone 2AUh est nécessaire.

Sur la base d'une analyse du cadastre, de la photo aérienne et d'un repérage terrain, le potentiel d'espaces disponibles théorique au sein de l'espace urbanisé en zone U (zone urbaine à vocation d'habitat) et 1AUh est d'environ 2,5 ha. Potentiel théorique à nuancer du fait de projets en cours (permis d'aménager délivrés)

- le tissu urbain constitué (zones Ua et Ub) présente un potentiel foncier en « dents creuses » limité en superficie (environ 7700 m²) mais aussi en faisabilité opérationnelle (phénomène de rétention foncière).
- la zone 1AUh « rue de la Baie » (1,3 ha) située au Nord-Ouest du bourg, fait l'objet d'un projet de promotion privée (permis d'aménager déposé pour 24 lots) ;
- la zone 1AUh « route de l'école » située au sud de la départementale 7 est construite sur 50% de sa superficie et un permis d'aménager de 9 lots a été délivré à l'OPAC de Quimper sur la partie non bâtie restante (environ 5000 m²) ;

POTENTIEL DE DENSIFICATION SUR LA BASE DU PLU EN VIGUEUR



En raison de l'étiollement des possibilités d'urbanisation de l'agglomération du bourg, du faible potentiel de logements vacants (taux de 5% (INSEE 2019) qui montre une certaine tension du marché), d'une hypothèse de mobilisation de 10% de bâtiments pouvant changer de destination, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh dont elle est propriétaire afin de favoriser un développement démographique pérenne.

L'hypothèse théorique de production de logements à 10 ans par la mobilisation des dents creuses en zones UA et UB, l'aménagement de la zone 1AUh rue de la Baie (promotion privée) et les changements de destination, est de 40 logements soit 4 par an. La mobilisation de ces surfaces n'étant pas acquise en l'absence de maîtrise foncière communale, la commune de Kerlaz a décidé de mobiliser la zone 2AUh lui appartenant pour permettre l'accueil d'une population nouvelle. Une fois la zone 2AUh ouverte à l'urbanisation, son aménagement sera confié à un bailleur social.

La commune a amorcé une réflexion générale sur l'aménagement urbain de l'entrée est du bourg. Cet espace urbain favorisera le lien entre le centre bourg réaménagé et le pôle d'équipements publics situés en entrée est du bourg.

► Présentation du site

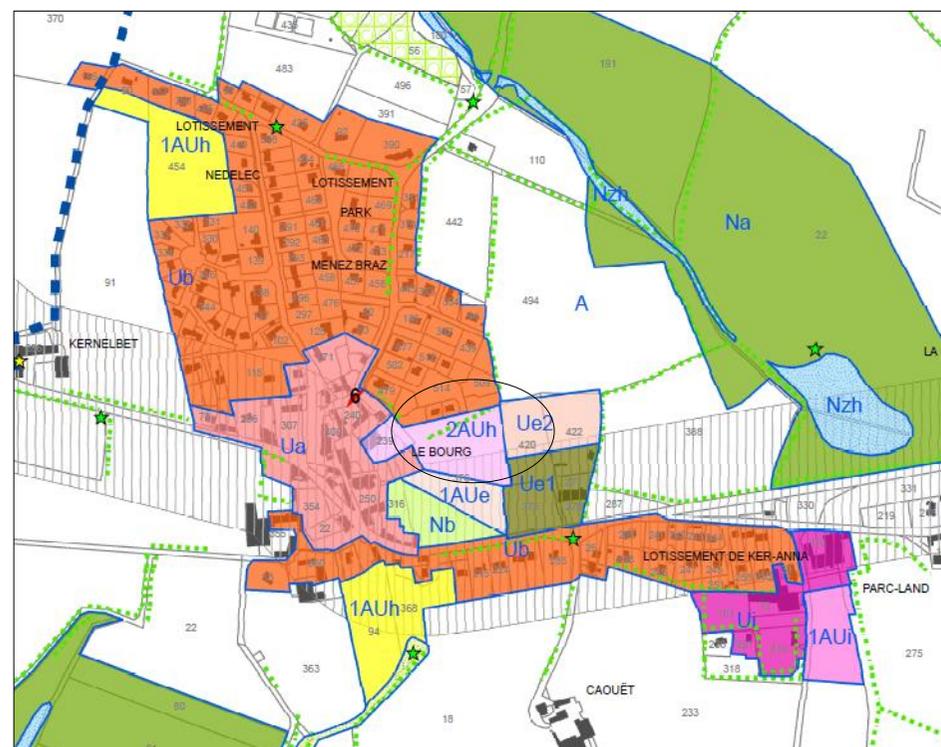
Secteur situé au Sud-Est du centre bourg à proximité immédiate des principaux équipements de la commune (stade municipal, salle polyvalente, école). Le secteur est visible depuis la RD7. Le tissu environnant est ancien à l'ouest avec l'église et le cimetière et récent au Nord avec le lotissement « le Clos Saint-Germain ».

Le secteur concernée par la modification porte sur une parcelle communale située entre le centre bourg ancien (zone Ua) et le pôle d'équipements publics (Ue1 et Ue2).

Les zones 2AUh et 1AUe ne sont pas déclarées au Registre Parcellaire Graphique (zone de cultures déclarées par les exploitants en 2020) et ne sont concernées par aucun périmètre de réciprocité agricole. Dans sa partie Nord-Ouest (parcelle 239) la zone 2AUh est occupée par un bâtiment faisant partie de l'unité foncière des propriétaires des chambres d'hôtes (parcelle 238).

La zone se situe dans le rayon de protection des 500 m de l'église, de la croix du cimetière et de l'arc de Triomphe classé Monument Historique. Le site ne recouvre pas de secteur d'archéologie particulier.

Le site présente une topographie peu marquée. Une haie préservée au PLU au titre des éléments du paysage traverse la parcelle dans sa partie Nord



➔ **Modification de l'OAP secteur 2AUh « Stade Municipal » vers une OAP « entrée Est du bourg »**

Le PLU en vigueur comporte une orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone 2AUh. Des ajustements et des corrections comme présentés ci-après sont nécessaires afin de faire évoluer l'OAP et l'inscrire dans une réflexion plus large d'entrée de bourg.

Localisation et caractéristique du secteur

- Cette orientation d'aménagement et de programmation se situe entre le centre bourg et le pôle d'équipements publics situé à l'entrée est de l'agglomération. Ce secteur est accessible depuis la route de l'école (RD7) et la rue du stade au Nord.



Accès depuis la rue de l'école



Accès depuis la rue du Stade

- Depuis la RD7, dans le sens Kerlaz-Douarnenez, présence d'une vue dégagée sur le clocher de l'église



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

Objectifs

L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de complément au tissu urbain environnant en visant à étoffer l'offre dans le bourg, à offrir des typologies d'habitat plus diversifiées répondant aux besoins de la population en place et à venir (petits logements, maisons individuelles accolées, lots libres, logements intermédiaires...) et des espaces publics communs qualitatifs (traversée mode doux...). L'objectif est de faciliter la densification du secteur et recoudre l'urbanisation entre le bourg et le pôle d'équipements publics tout en préservant le cône de vue sur l'église.

Le PLU en vigueur comporte une orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone 2AUh. Des ajustements et des corrections comme présentés ci-après sont nécessaires afin de prendre en compte le projet de modification : intégration de la totalité de la parcelle 239 en zone Ua, classement en zone 1AUh la zone 2AUh et la zone 1Aue pour une superficie de 1,25 ha et maintien de la zone Nb de protection du cône de vue sur l'église.

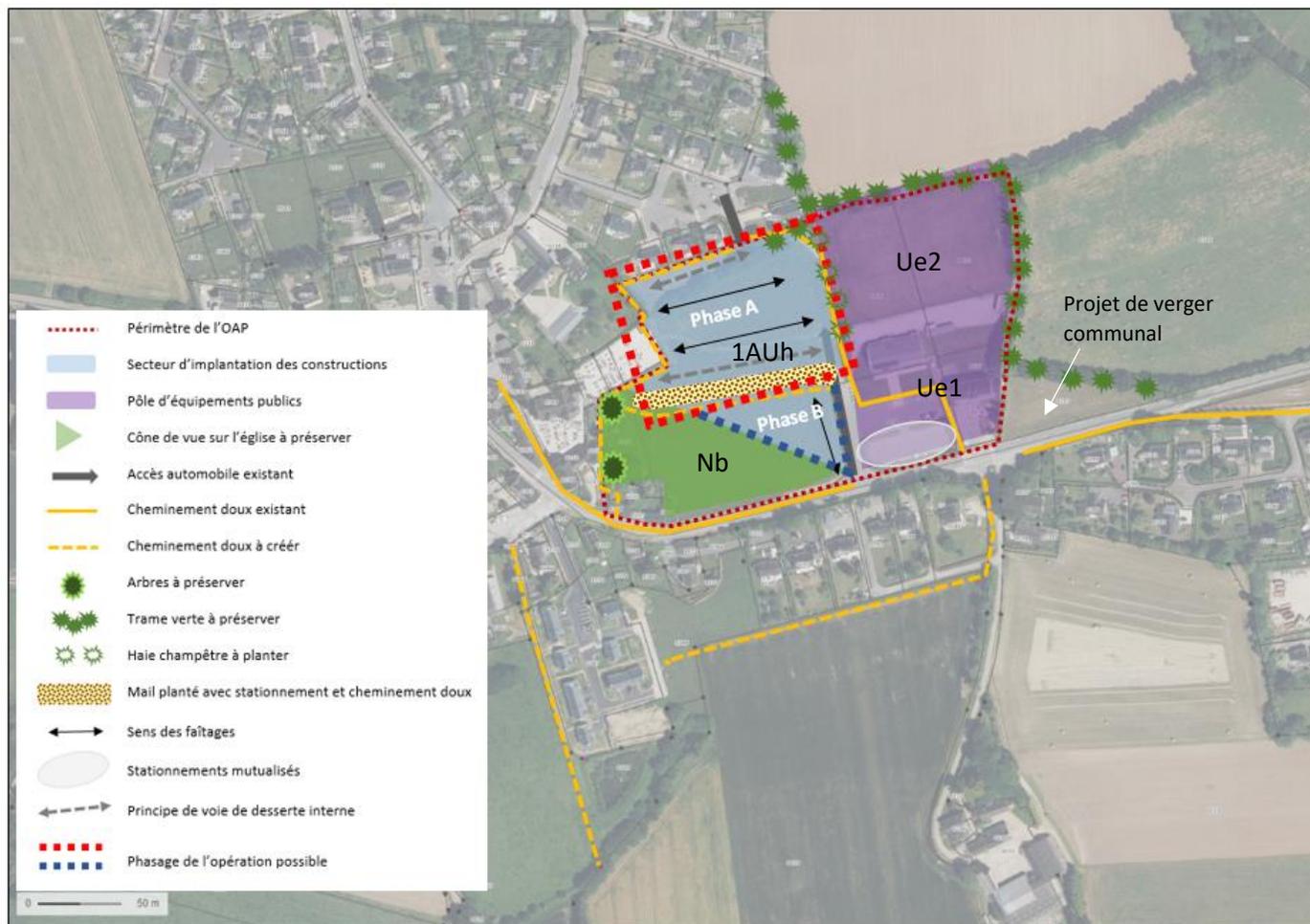
OAP avant modification

<p>SECTEUR 2AUh « STADE MUNICIPAL »</p>	
<p>CONTEXTE</p>	
<p>Secteur situé au Sud-est du centre-bourg à proximité immédiate des principaux équipements de la ville (stade municipal, école). Le secteur est visible depuis la RD7 (axe important rejoignant Douarnenez). Le tissu urbain environnant est à la fois ancien avec l'Eglise et le cimetière et récent avec l'implantation de nouveaux lotissements.</p> <p>Caractéristiques urbaines Ouest du secteur en périphérie du centre-bourg accolé à l'Eglise et au cimetière. Est du secteur en limite cadastrale avec le stade municipal et l'aire de collecte des déchets de la ville.</p> <p>Nord du secteur caractérisé par un tissu constitué de logements individuels peu denses (densité moyenne d'environ 10 logements/ha).</p> <p>Sud du secteur bordé par une parcelle non construite accueillant ponctuellement du stationnement et destinée à l'implantation d'équipements publics.</p> <p>Caractéristiques physiques et environnementales -Topographie peu marquée qui constitue une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.</p>	
<p>OBJECTIFS</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Traiter les zones d'interface avec le site de collecte des déchets et le stade municipal pour limiter les nuisances occasionnées. - Conserver les boisements existants sur la parcelle. - Valoriser la vue sur le clocher de l'Eglise. 	<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. - Connecter le projet au réseau viaire existant. - Connecter le projet aux équipements existants.
<p>2 - boisement à conserver sur la parcelle</p>	<p>3 - interface avec le stade municipal à traiter</p>

PRINCIPES D'AMENAGEMENT					
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI					
<ul style="list-style-type: none"> - Organisation générale d'habitat pavillonnaire. - Densité moyenne de l'opération = 20 log/ha minimum. - Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc. - Exposition des façades principales vers le Sud. - Forme et le volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant. 					
ORGANISATION DE LA DESERTE ET DES DEPLACEMENTS					
<ul style="list-style-type: none"> - 1 accès au Sud depuis la route de l'Ecole (RD7). - 1 accès au Nord du secteur rattachant le Clos Saint-Germain grâce à une perçée dans le boisement existant (cf. document graphique ci-dessous). - 1 cheminement doux longeant le stade municipal le connectant avec le Clos Saint-Germain. - Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour la protection des usagers. - 1 aire de stationnement mutualisée à l'opération d'aménagement et le cimetière. 					
INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENT					
<ul style="list-style-type: none"> - Protection des boisements existants. - Création d'un espace paysager à proximité de cette végétation existante. - Traitement végétal à créer le long du stade municipal. - Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées, ...) 					
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT					
SURFACE TOTALE (Ha)	SURFACE DISPONIBLE (Ha)	NOMBRE MAXIMUM D'OPERATIONS	% MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD	NOMBRE MINIMUM DE LOGMENTS	DONT LOGEMENTS AIDES
1,07	1,07	2	30	20	4

☞ OAP après modification

Zones 1AUh, Ue1, Ue2 et Nb



Principes d'aménagement

Surface de la zone 1AUh = 1,25 ha

Surface de la zone Ue1 et Ue2 = 1,8 ha

Surface de la zone Nb = 0,6 ha

L'urbanisation de la zone 1AUh ne pourra se faire qu'à travers des opérations d'aménagements d'ensemble. L'aménagement des sous-secteurs (A et B) peut être réalisé de manière indépendante. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement cohérent

Programme de construction

- Il sera visé la réalisation d'une densité minimale de 20 logements à l'hectare
- 20% minimum du programme sera réservé à du locatif social (PLSA)
- Habitat individuel : maisons accolées et/ou pavillonnaires, habitat intermédiaire
- Le gabarit des constructions sera au maximum de R+1+C

Forme urbaine et organisation du bâti

- l'implantation des constructions devront favoriser les orientations sud ou traversantes Est-Ouest afin de limiter les consommations énergétiques.
- La tranche 2 étant particulièrement visible depuis la rue des écoles, en entrée de bourg, un soin particulier sera apporté à l'architecture et à l'insertion paysagère à l'interface avec la zone Nb de protection du cône de vue

Organisation de la desserte et des déplacements :

- L'accès Sud se fera depuis la route des Ecoles (RD7) en empruntant la voie desservant la salle polyvalente
- L'accès Nord se fera depuis la rue du stade du « Clos Saint-Germain »
- Des liaisons douces nord-sud et est-ouest mailleront cet espace et viendront se connecter à des liaisons douces existantes menant au bourg ou rejoignant les chemins de randonnées du PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée) existants et à venir
- L'aire de stationnement de la salle polyvalente et de l'école sera mutualisée avec les logements qui seront réalisés le long de la voie d'accès sud.
- Un mail arboré support d'une liaison douce et de stationnements perméables et drainants sera aménagé en limite sud de la zone.

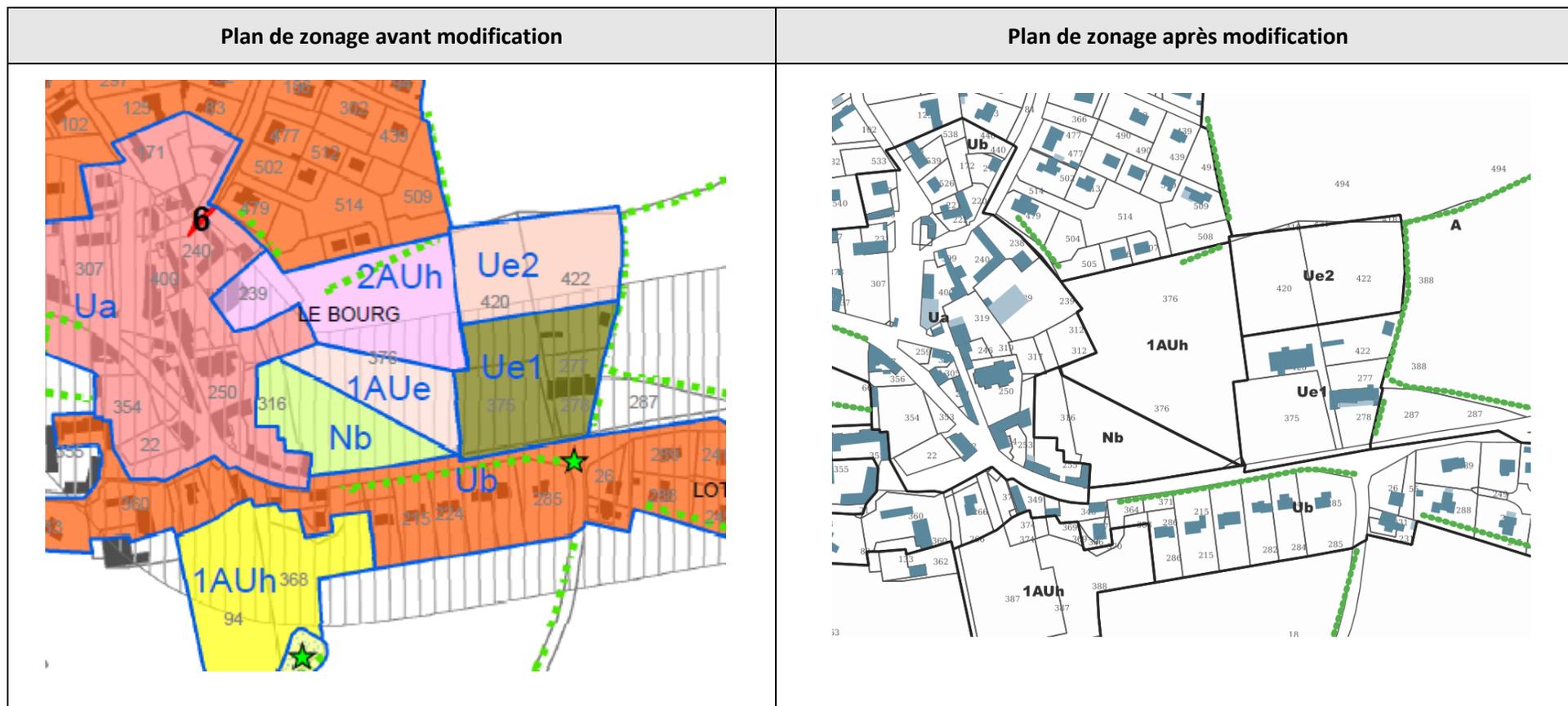
Insertion paysagère et environnement :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP
- Un traitement végétal de type haie champêtre sera réalisée à l'interface avec le terrain de sport : accompagnement végétal de la liaison douce existante
- La suppression totale ou partielle de la haie (classée élément du paysage à préserver) située dans la partie Nord du site est compensée par la réalisation du mail planté en limite sud de la zone
- Le cône de vue sur l'église sera préservé par le maintien d'un espace non constructible qui pourra être aménagé en lieu de rencontre des habitants (parcours sportifs...).

➤ Modification apportée au règlement graphique

Pour permettre l'aménagement de ce secteur, les modifications suivantes sont apportées au règlement graphique :

- intégration de la parcelle 239 en zone Ua
- classement de la zone 2AUh en 1AUh et suppression de la zone 1AUe au profit de la zone 1AUh
- suppression partielle de la haie protégée au titre des éléments du paysage



► Incidences du projet sur l'environnement

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit au cœur du tissu bâti de l'agglomération

Prise en compte de la biodiversité : le site concerné par le futur quartier est occupé par une prairie et par une haie d'intérêt moyen identifiée au PLU. Aucun de ces espaces ne présente une réelle richesse écologique.

La suppression partielle de la haie située au Nord est compensée par la création d'un mail arboré, support d'une liaison douce et de stationnements perméables, en limite sud. Un traitement végétal de type haie champêtre sera réalisée à l'interface avec le terrain de sport. Ces aménagements viendront compléter la trame verte identifiée au PLU, trame verte qui sera notamment étoffée par la création d'un verger à l'Est de l'école sur une parcelle appartenant à l'école. Par ailleurs, l'OAP entrée de bourg protège le frêne et le bosquet de conifères situés à l'ouest de la zone Nb en limite de la zone Ua.

Impact sur l'agriculture : la parcelle appartenant à la commune n'est pas mise en valeur par l'agriculture. Ce type d'espace n'est un foncier intéressant à exploiter compte tenu de sa localisation en « dent creuse » et des nuisances que son exploitation pourrait générer pour les riverains (impossibilité d'épandage, conflit de voisinage...).

La gestion des eaux usées : les eaux usées seront raccordées au réseau existant dans l'emprise de la rue du stade au Nord. Les eaux usées seront traitées par la station d'épuration communale qui a une capacité nominale de traitement de 450 équivalents-habitants et dispose encore d'une marge de manœuvre de raccordements supplémentaires (station utilisée à 47,5% de sa capacité).

Incidences sur le site Natura 2000 : la commune n'est concernée par aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 (Cap Sizun) est situé à près de 10 km à vol d'oiseaux de la zone.

Gestion économe de l'espace : le projet prévoit une densité de 20 logements à l'hectare.

Incidences sur la gestion des flux de déplacements : compte tenu de sa localisation à proximité du centre bourg, le projet ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements. En effet le futur quartier est situé à proximité immédiate de l'école et des équipements de sports et de loisirs. Par ailleurs, l'OAP prévoit un maillage de liaisons douces qui viendra se raccorder et compléter les cheminements existants.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'aura donc pas d'incidence notable sur l'environnement

3.2 : OBJET 2 – MODIFICATION DU ZONAGE DES SITES DE MANER EN AOD (de Ne en Nt) ET DE LA CLARTE (de Ne en A avec identification de bâtiments pouvant changer de destination)

La commune de Kerlaz disposait sur son territoire de cinq sites d'accueil collectif (colonie de vacances, IME...) qui avaient justifié un zonage spécifique dénommé Ne au PLU opposable. Le règlement écrit spécifie que la zone Ne « *constitue un espace occupé par des formes d'accueil collectives qu'il convient de prendre en compte et dans le respect de la qualité des paysages ou de caractère des éléments naturels qui la composent* ».

Aujourd'hui les sites de Maner en Aot et de La Clarté n'ont plus cette vocation.

Dans un souci de préservation du patrimoine local et de gestion économe de l'espace, la commune de Kerlaz souhaite permettre l'évolution de ces bâtiments vers une destination autre par le biais :

- d'une part d'un zonage spécifique d'hébergements touristiques sur le site de Maner en Aot
- d'autre part par la suppression de la zone Ne au profit d'une zone A sur le site de la Clarté avec identification de deux bâtiments au titre des changements de destination

3.2.1 CLASSEMENT DU SITE DE MANER EN AOT EN ZONE NT A VOCATION D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES



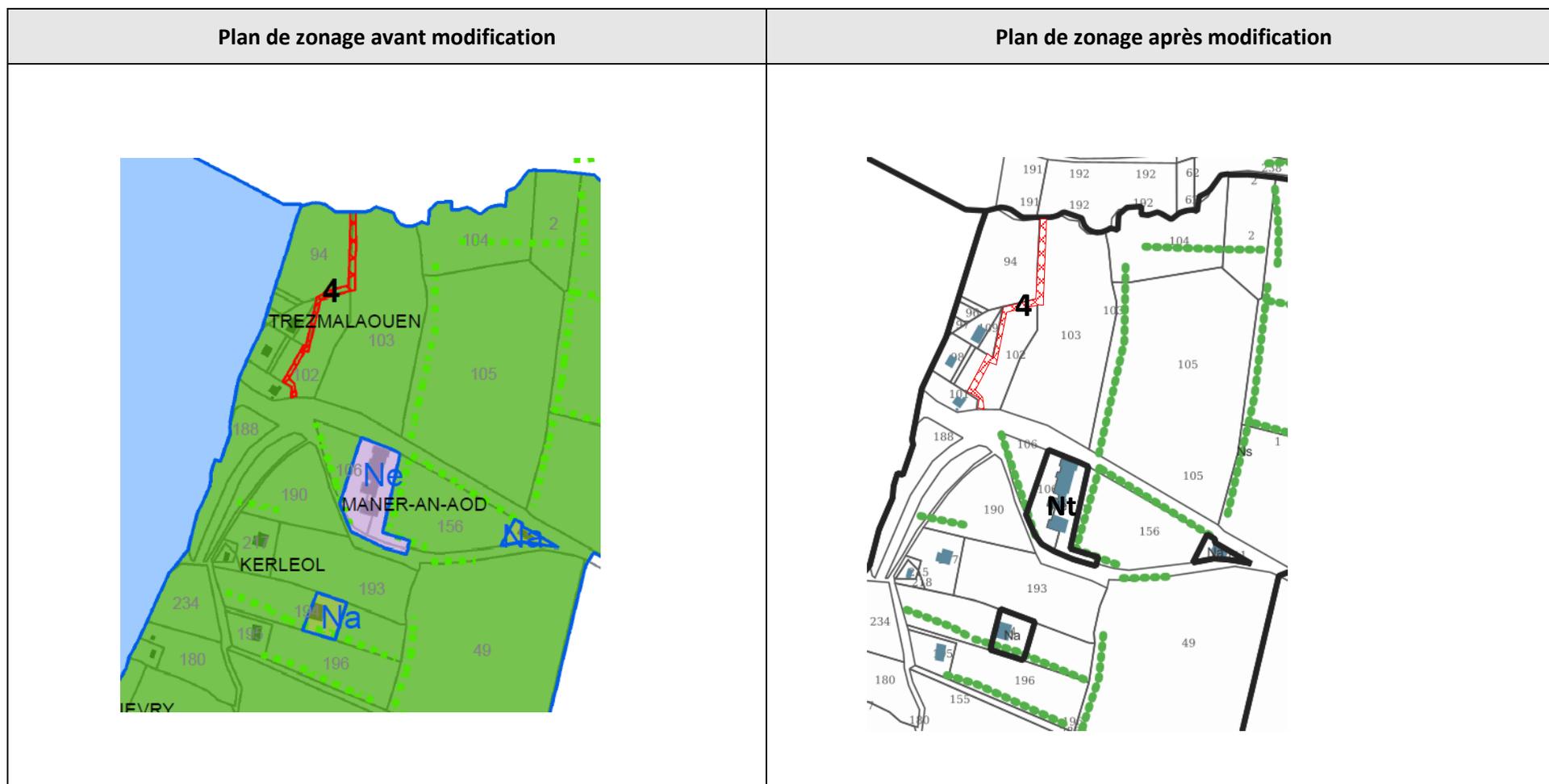
En zone Nt sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants pour une vocation d'hébergements touristiques.

L'extension mesurée des bâtiments dans la limite d'une utilisation optimale, en continuité du bâti ou à proximité immédiate, sauf raison technique contraire justifiée.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- Qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site
- Que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant

➔ Modification apportée au règlement graphique



➔ Modification apportée au règlement écrit

La création d'une zone Nt sur le site de Maner en Aot justifie l'ajout d'un chapitre 4 au titre V « dispositions applicables aux zones naturelles » du règlement écrit du PLU

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Nt

CARACTERE de la ZONE Nt

La zone Nt est à vocation d'hébergements touristiques. Elle correspond au site de Maner en Aot

SECTION - 1 NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

ARTICLE Nt1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article Nt2

ARTICLE Nt2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont autorisés :

- Les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pour une vocation d'hébergements touristiques sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquence pour les activités agricoles voisines
- L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite d'une utilisation optimale, en continuité du bâti ou à proximité immédiate, sauf raison technique contraire justifiée.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- Qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site
- Que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant

SECTION - 2 CONDITIONS d'OCCUPATION des SOLS

ARTICLE Nt3 - Accès et voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès direct à une voie publique ou privée.

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

ARTICLE Nt4 - Desserte par les réseaux

Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut-être subordonné à des aménagements nécessaires en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

ARTICLES Nt5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLES Nt6 - 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 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.

ARTICLE Nt7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2,50 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Nt8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE Nt9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE Nt10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 10 mètres.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Nt 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Parements extérieurs :

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Clôtures :

La conservation des talus existants et les arbres de haute tige pourra être imposée. L'abattage d'arbres de haute tige et la destruction de talus ne pourront être admis qu'en cas d'impossibilité technique de conservation; dans ce cas, les clôtures devront impérativement être constituées de végétaux d'essence locale en mélange.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Nt12 - Aire de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE Nt13 - Espaces libres et plantations espaces boisés classés

Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire. Afin que les espaces libres soient aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le bâti environnant.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

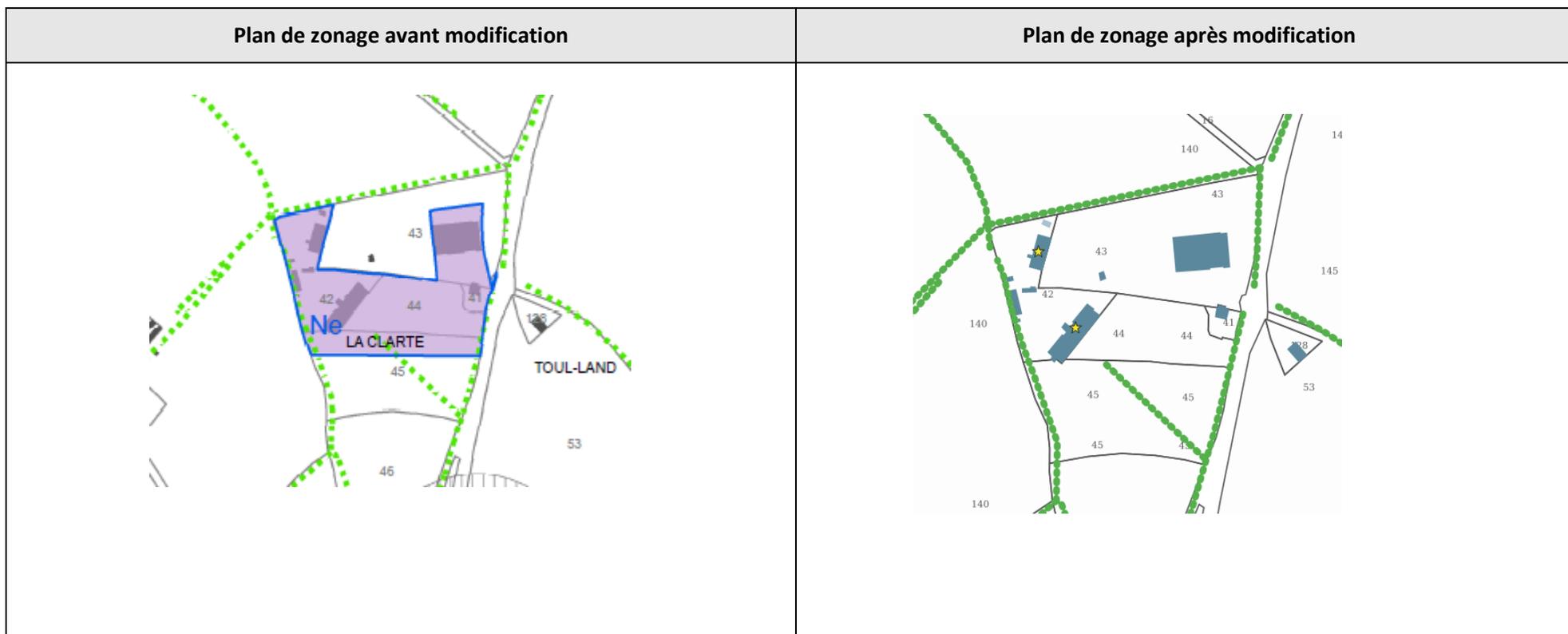
Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

3.2.2 SUPPRESSION DE LA ZONE NE AU PROFIT DE LA ZONE A SUR LE SITE DE LA CLARTE AVEC IDENTIFICATION DE DEUX BATIMENTS AU TIRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Afin d'éviter que le site de l'ancien IME ne devienne une friche, la commune de Kerlaz souhaite permettre le changement de destination des bâtiments désaffectés présentant un certain intérêt architectural. Autoriser le changement de destination de ces bâtiments répond au principe de la gestion économe de l'espace et va dans le sens de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) puisqu'il s'agit de réutiliser des bâtiments existants pour notamment répondre aux besoins en logements locatifs à l'année (bâtiment 2) et proposer des logements à la vente (bâtiment 1).

Localisation et caractéristique des bâtiments	Illustration photographique
<p>Lieu-dit La Clarté (parcelle ZB 42)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments désaffectés de l'ancien Institut Médico Educatif de la Clarté - Emprise au sol : Bâtiment 1 = environ 700 m² Bâtiment 2 = environ 300 m² 	

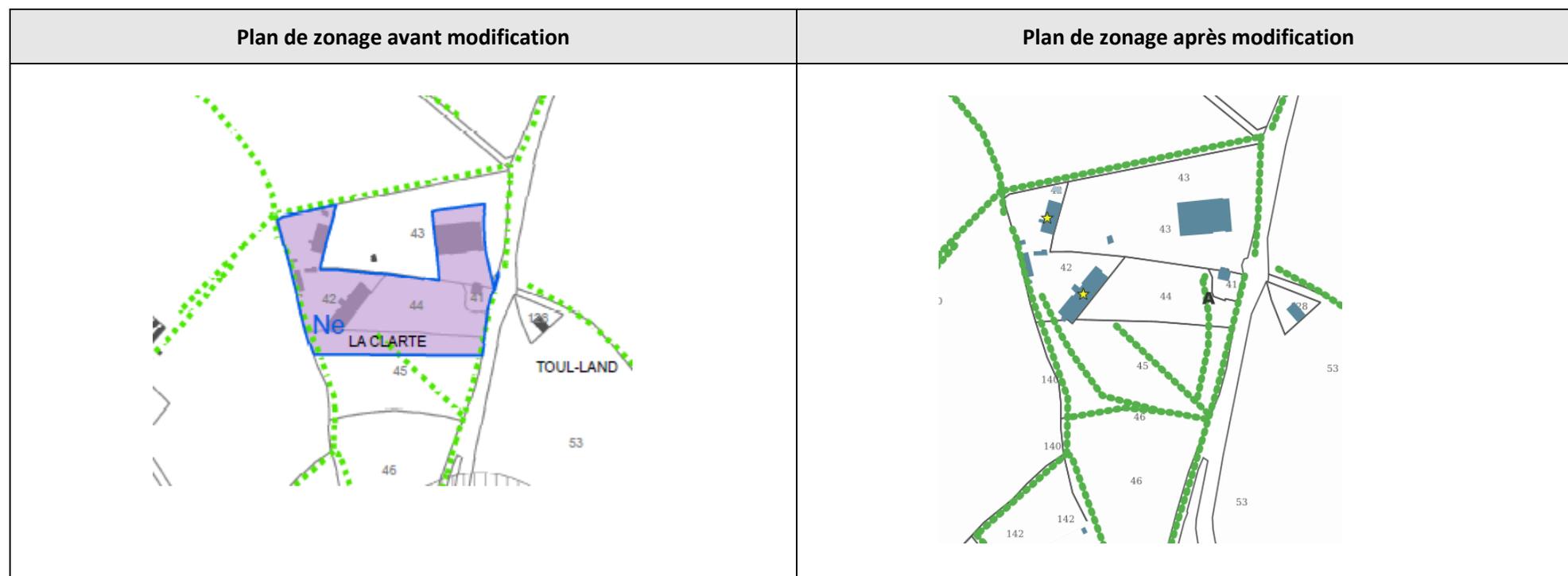
➔ Modification apportée au règlement graphique sur le site de La Clarté



3.3 : OBJET 3 – COMPLETER LA PROTECTION DE LINEAIRES ARBORES DU PARC DE LA CLARTE PAR INSCRIPTION AU TITRE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

Au PLU approuvé, seules les haies entourant le site de la Clarté et l'allée menant aux bâtiments sont préservés au titre des éléments du paysage à préserver. La commune de Kerlaz souhaite étendre cette protection aux arbres d'intérêt situés au sud et à l'Est du parc. Cet espace présente un intérêt non négligeable pour la biodiversité, en abritant ou en permettant les déplacements de nombreuses espèces mais également pour le paysage en constituant un point d'appel visuel.

➡ Modification apportée au règlement graphique sur le site de La Clarté



3.4 : OBJET 4 – IDENTIFIER DE NOUVEAUX BATIMENTS D'INTERET EN ZONE AGRICOLE POUR AUTORISER LEUR CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le PLU approuvé en 2015, 19 bâtiments agricoles avaient été identifiés comme pouvant changer de destination ; sur ces 19 bâtiments, 4 ont changé de destination à ce jour.

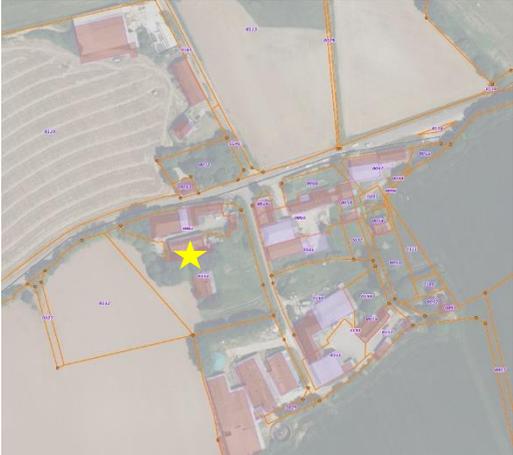
Depuis 2015, des exploitations agricoles ont cessé leur activité sur le territoire. Des bâtiments qui jusqu'alors ne pouvaient pas changer de destination du fait de la présence d'un périmètre sanitaire, pourraient désormais le faire.

La commune de Kerlaz souhaite ajouter 6 nouveaux bâtiments qui présentent un intérêt pour la commune dans la préservation du patrimoine. Les critères retenus pour identifier les bâtiments sont les mêmes que ceux de 2015 à savoir :

- Caractère architectural et/ou patrimonial
- Sont exclues les ruines dont ne subsistent que des pans de murs ou les constructions dont les volumes de couvertures sont trop altérées par rapport à la construction initiale.
- Une surface bâtie et une hauteur de constructions suffisantes pour permettre le changement de destination des locaux : sont exclus les bâtiments de petites dimension comme les poulaillers, remises, celliers, fours à pain... sauf s'ils sont à proximité d'un autre bâtiment au potentiel de surface plus important auquel le ou les petites constructions pourront être associées lors du changement de destination
- La présence de tout ou partie de maçonnerie ou pan de bois de qualité. Sont pris en compte des bâtiments dont certains murs ont été transformés en maçonnerie moderne mais dont l'aspect peut être traité par recouvrement de maçonnerie respectant les techniques traditionnelles ou de clins de bois. Dans ces cas, l'intégralité du gabarit de la construction est respectée (rapport murs maçonnés/toiture)
- Absence de périmètre sanitaire (100 m autour des bâtiments d'élevage) : aucun bâtiment ne peut faire l'objet d'un changement de destination si un bâtiment d'élevage est présent à moins de 100 mètres.
- Absence de permis de construire en cours : les bâtiments faisant l'objet d'un permis de construire ne sont pas repris dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination
- Absence d'activité agricole existante : les bâtiments abritant une activité agricole existante ne font pas l'objet de changement de destination.

Les lieux-dits concernés sont : La Garenne, Tal ar C'hoat, Kerioret Izella, Kerstrat et Lanevry,

Localisation et caractéristique des bâtiments	Illustration photographique
<p>Lieu-dit La Garenne (parcelle ZB 103)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancienne exploitation agricole : les bâtiments d'élevage situés à l'ouest de la voie d'accès à la propriété ont été démontés - Ancien bâti agricole en pierre dont la toiture a été refaite - Emprise au sol = environ 70 m² - Au Nord, présence d'une exploitation agricole dont le bâtiment le plus proche est distant de plus de 150 m du bâtiment étoilé 	
<p>Lieu-dit Tal ar C'hoat (parcelles 125 et 126)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancienne exploitation agricole - Emprise au sol des bâtiments <ul style="list-style-type: none"> ○ Bâtiment 1 = environ 100 m² ○ Bâtiment 2 = environ 70 m² - Anciens bâtiments en pierre 	

Localisation et caractéristique des bâtiments	Illustration photographique
<p data-bbox="163 296 640 325">Lieu-dit Kerioret Izella (parcelle ZA 185)</p> <ul data-bbox="163 368 629 469" style="list-style-type: none">- Ancienne exploitation agricole- Ancien bâtiment agricole en pierre- Emprise au sol = environ 250 m² 	
<p data-bbox="163 876 551 904">Lieu-dit Kerstrat (parcelle ZB 62)</p> <ul data-bbox="163 983 629 1050" style="list-style-type: none">- Ancien bâtiment agricole en pierre- Emprise au sol = environ 250 m² 	

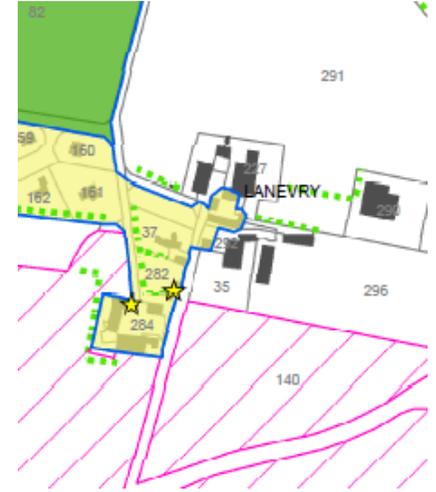
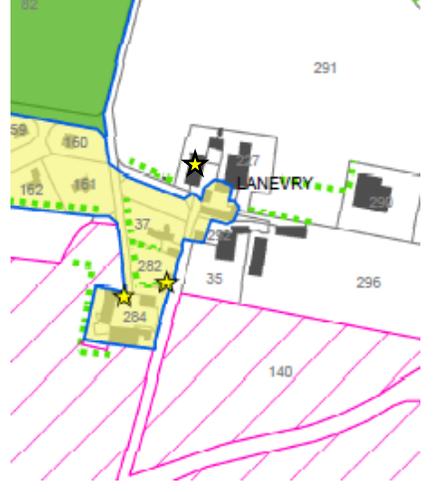
Localisation et caractéristique des bâtiments	Illustration photographique
<p>Lieu-dit Lanevry (parcelle ZK 223)</p> <ul style="list-style-type: none">- Ancien bâtiment agricole situé dans un ancien hameau dont quelques bâtiments ont été transformés en chambre d'hôtes et gîtes- Emprise au sol = environ 180 m² 	

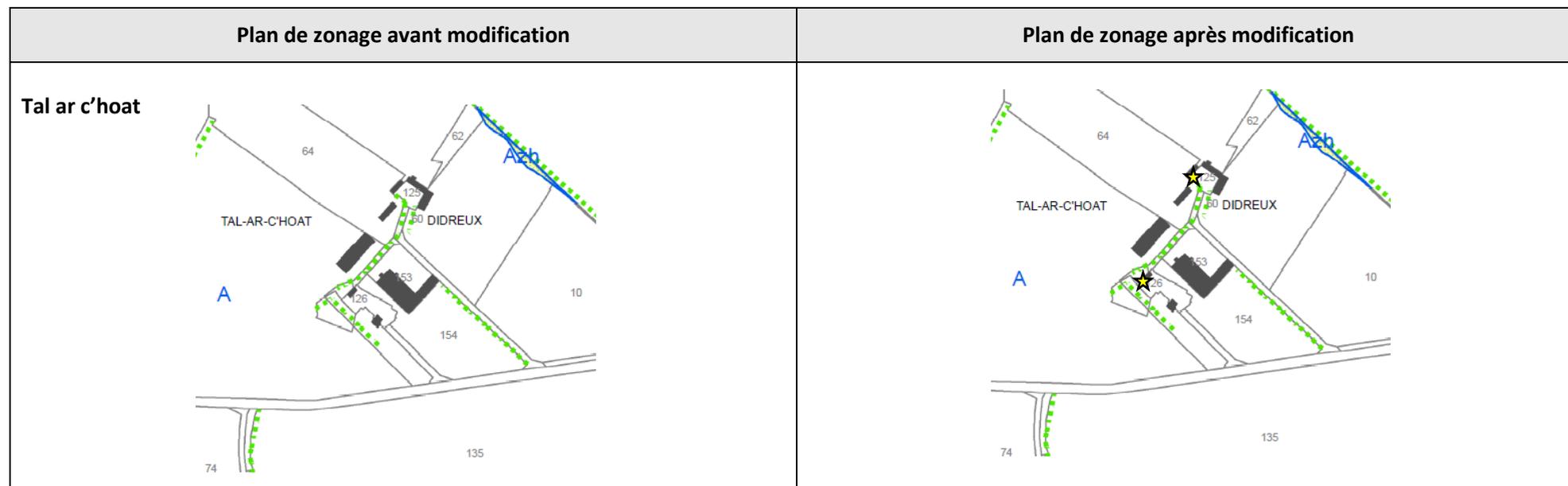
L'identification de ces nouveaux bâtiments permet d'accroître les potentialités de création de logements par le biais de la rénovation par changement de destination sans consommation foncière que la commune souhaite encourager. L'identification de ces bâtiments offre également un potentiel de création de gîtes, de chambre d'hôtes ou de locatif saisonnier, à même de renforcer l'attractivité touristique de la commune.

Cette modification s'inscrit dans l'orientation « Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale, afin de permettre leur reconversion » de l'axe 3 « Maintenir et valoriser l'activité agricole » du PADD. La création de logements par le biais de la reprise de bâtiments permet de limiter la consommation d'espace agricole ou d'espace de qualité naturelle. Le respect des critères définis ci-avant permet de s'assurer que cette création de logements ne gêne pas les activités agricoles et vise bien à mettre en valeur le patrimoine rural de la commune.

➔ Modifications apportées au règlement graphique

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
<p>Keriolet Izella</p>	
<p>Kerstrat</p>	

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
<p data-bbox="161 236 309 261">La Garenne</p>  <p>The map shows the area of La Garenne with various zoning boundaries. A green dashed line indicates a boundary. The area is labeled 'LA GARENNE' and 'L'ETO'. Building footprints are shown with numbers 139, 135, and 33.</p>	 <p>The map shows the same area as before, but with a yellow star placed on a building footprint, indicating a change in zoning status.</p>
<p data-bbox="161 801 264 826">Lanevry</p>  <p>The map shows the area of Lanevry with various zoning boundaries. A green dashed line indicates a boundary. The area is labeled 'LANEVRY'. Building footprints are shown with numbers 291, 296, 140, 35, 282, 284, 37, 182, 164, 58, and 160. A yellow star is placed on a building footprint.</p>	 <p>The map shows the same area as before, but with a yellow star placed on a different building footprint, indicating a change in zoning status.</p>



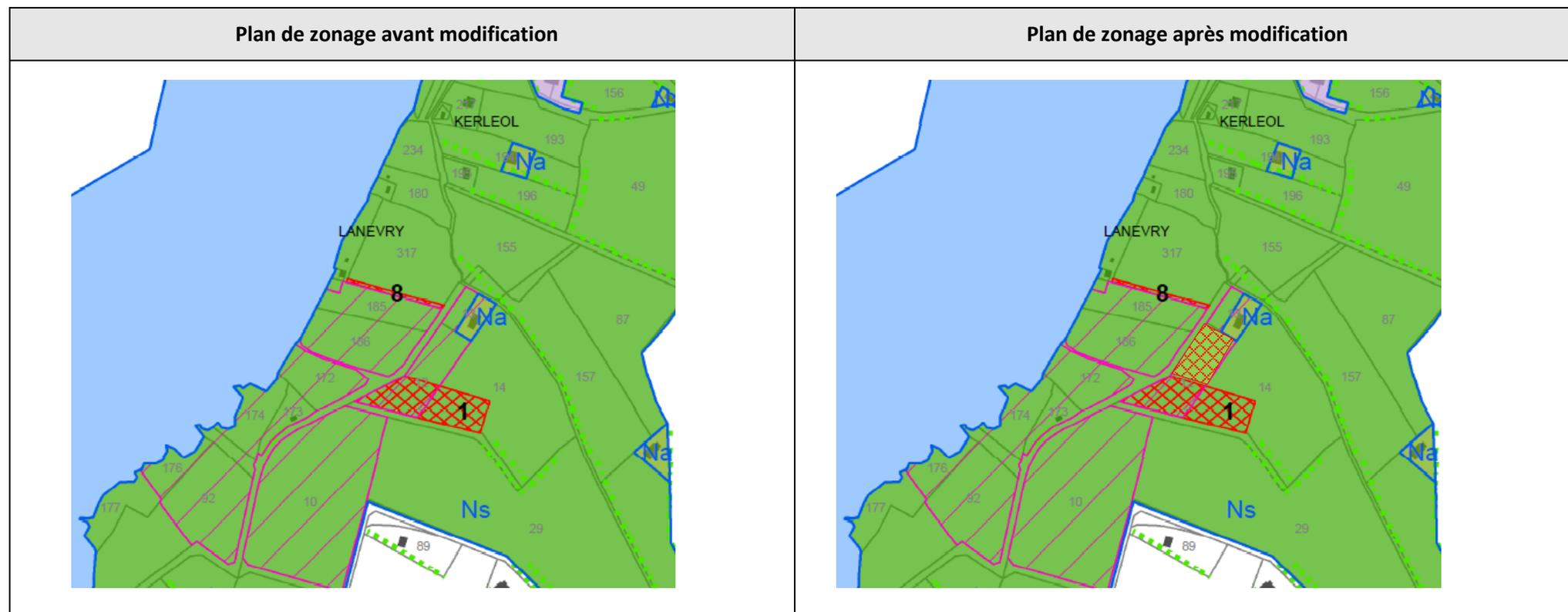
3.5 : OBJET 5 – MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1 ET CREATION D'UN NOUVEL EMBLEMES RESERVE (n°9) AU BOURG

3.5.1 MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1

La plage de Trezmalaouen est très fréquentée en période estivale. Une fois l'aire naturelle de stationnement existante le long de la mer complète, le stationnement se poursuit de manière anarchique sur les bas-côtés de la voie communale rendant difficile l'accès des secours. Afin de résorber ces problèmes, la commune a inscrit un emplacement réservé au PLU de 2015 ayant pour destination la « réalisation d'une aire naturelle de stationnement » (ER n°1) sur une emprise de 3800 m² au-delà de la bande des 100 m.

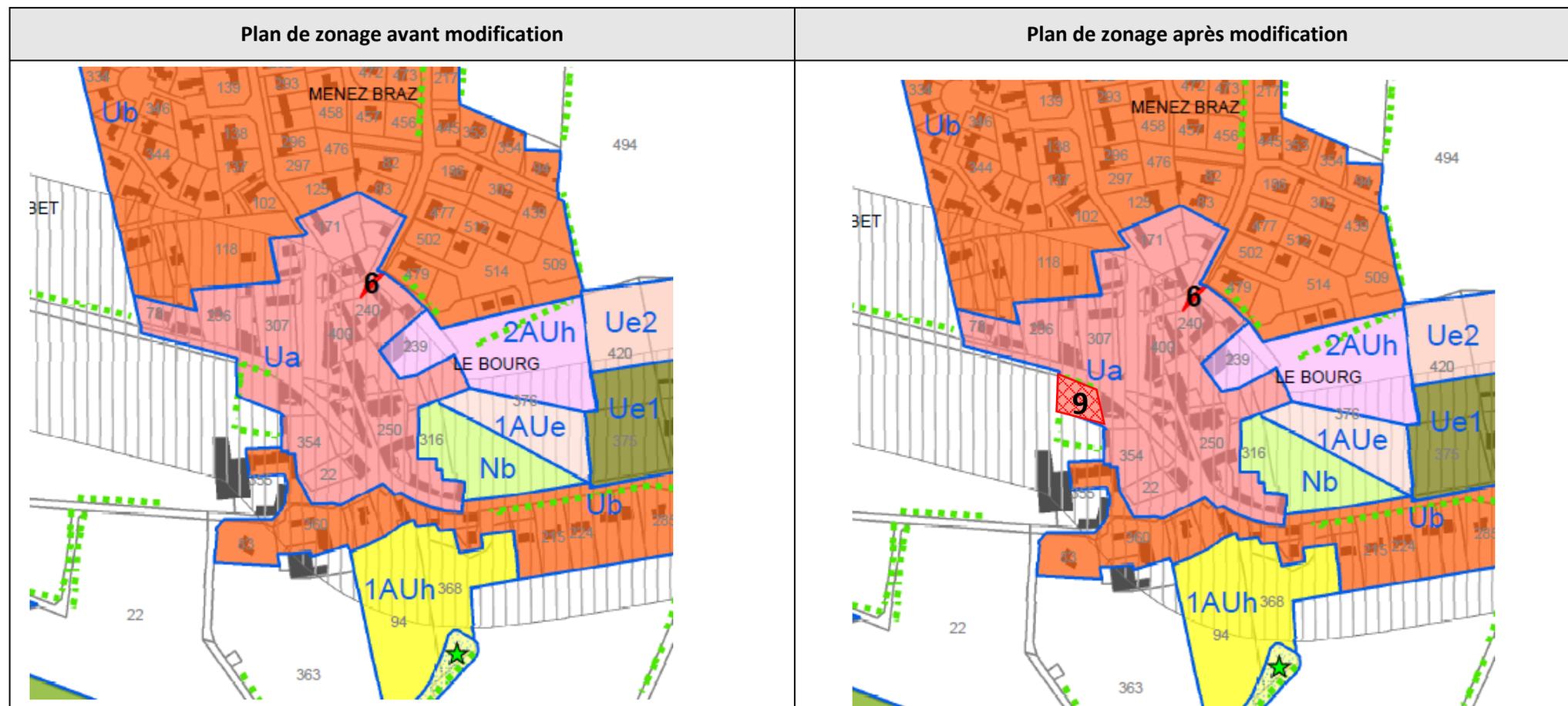
La pérennité de l'aire naturelle de stationnement existante le long de la plage n'étant pas assurée en raison du recul du trait de côte, la commune souhaite étendre l'emplacement réservé n°1 inscrit au PLU de 2015 à la totalité de la parcelle 12.

➤ Modification apportée au règlement graphique

**3.5.2 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE A VOCATION DE STATIONNEMENT (ER N°9)**

La commune de Kerlaz a entrepris l'aménagement et la requalification de son bourg. Ce projet passe notamment par le réaménagement des espaces publics et par la requalification de constructions dont l'ancienne boulangerie située le long de la RD7. Ce bâtiment comprendra un commerce en rez de chaussée ainsi qu'un logement PMR et l'étage sera aménagé en logements. Un emplacement réservé à vocation de stationnements est créé à l'ouest du bâtiment le long de la départementale sur une emprise de 1000 m².

➔ Modifications apportées au règlement graphique



La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°1 et la création d'1 emplacement réservé (n°9) modifient la liste des emplacements réservés figurant au règlement graphique

Liste des emplacements réservés figurant au règlement graphique opposable				Liste des emplacements réservés après modification			
Liste des Emplacements Réservés				Liste des Emplacements Réservés			
N°	DESTINATION	SURFACE (m ²)	BENEFICIAIRE	N°	DESTINATION	SURFACE (m ²)	BENEFICIAIRE
1	Aire naturelle de stationnement	3800	Commune	1	Aire naturelle de stationnement	5860 m ²	Commune
2	Cheminement piéton	2000	Commune	2	Cheminement piéton	2000	Commune
3	Aire naturelle de stationnement	500	Commune	3	Aire naturelle de stationnement	500	Commune
4	Cheminement piéton	600	Commune	4	Cheminement piéton	600	Commune
5	<i>Supprimé suite à l'avis des PPA et du Commissaire Enquêteur</i>			5	<i>Supprimé suite à l'avis des PPA et du Commissaire Enquêteur</i>		
6	Élargissement de voie	100	Commune	6	Élargissement de voie	100	Commune
7	<i>Supprimé suite à l'avis des PPA et du Commissaire Enquêteur</i>			7	<i>Supprimé suite à l'avis des PPA et du Commissaire Enquêteur</i>		
8	Cheminement piéton	300	Commune	8	Cheminement piéton	300	Commune
				9	Aire de stationnement	1000 m ²	Commune

3.6 MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES

Secteur	Superficie (ha)
Ua	3,4 3,6
Ub	15
Ue1	1
Ue2	0,8
Ui	1,5
1AUh	2,4 3,6
2AUh	±
1AUe	0,4
1AUi	0,7
A	636,5 638,5
Ap	1,4
Azh	12,5
Ns	95,7
Na	336,5
Ne	5,2 2,96
Nt	0,24
Nh	15,4
Np	2,5
Nm	61,9
Nc	4,3
Nb	0,6
Nzh	31,3
Total	1230

Le tableau des surfaces figurant en p.185 du rapport de présentation est modifié de la manière ci-contre (les suppressions figurent en bleu barré et les ajouts en rouge)

4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

4.1 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT OUEST CORNOUAILLE

La commune de Kerlaz est comprise dans le périmètre du SCoT de l'Ouest Cornouaille, approuvé le 21 mai 2015 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 4 octobre 2021.

Le DOO du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes de la communauté de communes.

Les modifications du PLU de Kerlaz sont compatibles avec les orientations suivantes du DOO.

<p>- Gestion économe de l'espace</p> <p>La gestion économe de l'espace ne sera pas atteinte par la seule diminution des parcelles mais par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● de nouvelles morphologies, diversifiées, répondant par ailleurs aux objectifs de diversité résidentielle et correspondant aux besoins différenciés des populations ; ● l'intensification du tissu urbain existant que les documents d'urbanisme locaux auront l'obligation de mettre en œuvre pour procéder, par ailleurs, à des ouvertures à l'urbanisation. <p>- Urbaniser en continuité du tissu urbain existant</p> <p>L'extension de l'urbanisation lorsqu'elle est nécessaire, doit se faire en continuité, c'est à dire à proximité immédiate et en cohérence avec l'urbanisation existante, qu'il s'agisse de communes littorales ou non littorales.</p>	<p>- Mixité sociale et amélioration de l'habitat</p> <p>La réalisation de logements aidés (locatif social et intermédiaire, accession aidée...) sera recherchée par l'ensemble des communes qu'elles soient urbaines ou rurales. Les communes détermineront la répartition entre accession aidée et locatif aidé en fonction de l'accès au financement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● pour les communautés de communes du pays de Douarnenez, du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud, un minimum de 20% de logements aidés dans la production totale de logements ; <p>- Favoriser les liaisons douces</p> <p>Les collectivités favoriseront les déplacements doux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● aussi bien dans une optique de découverte et de loisirs ; ● que pour les usages quotidiens des habitants, pour l'accès aux commerces et services de proximité ou pour accéder aux transports collectifs.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- L'organisation de la fréquentation des sites touristiques du littoral

Les sites touristiques du littoral supportent l'été des fréquentations significatives, il est important que les communes organisent leur fréquentation, afin de protéger la qualité paysagère et architecturale de ces sites et d'assurer l'accueil de visiteurs dans des conditions adaptées.

4.2 COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La commune est par ailleurs couverte par le PLH 2019-2025 de Douarnenez Habitat, approuvé en mars 2019.

Les objectifs de production de logements sont territorialisés par commune tout comme les objectifs de production de logements sociaux.

Pour Kerlaz :

- besoin en logements pour la période 2019-2025 = 24 logements
- production de 20% de logements locatifs publics sur la durée du PLH
- production de 7% de PSLA et de 13% Clé accession - PTZ sur la durée du PLH

La zone 1AUh en entrée de bourg sur une surface de 1,25 ha, initialement classée en zone 2AUh et 1AUe, participe à répondre aux objectifs de production de logements du PLH

5. ANNEXE

Délibération du 9 août 2022 : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh dénommée « stade municipal »

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-deux, le 09 août à 20 h 30 minutes, le Conseil Municipal de la Commune de KERLAZ, dûment convoqué le 02 août 2022 s'est réuni en session ordinaire à la salle du conseil sous la présidence de Marie-Thérèse HERNANDEZ, Maire.

Présents : 10

Marie-Thérèse HERNANDEZ, Sylvie LELOUP, Isabelle OSOUF, Jacqueline BOZEC, Anne Marie KEROUREDAN, Pascal LACOURTE-BARBADAUX, Jérémie MOCQUART, Tanguy ABARNOU, Dominique STEPHAN, Maurice BIGOT.

Absents excusés : 01

Margot AUFFRET pouvoirs à Marie-Thérèse HERNANDEZ

Absents : 03

Quentin DELCLOY, Philippe AUDURIER, Olivier HERLEDANT,

Votants : 11

Secrétaire de séance : Sylvie LELOUP

Délibération N° 2022 - 24 :

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh dénommée « stade municipal »

Rapporteur : Mithée HERNANDEZ

Le plan local d'urbanisme de la commune de Kerlaz a été approuvé le 28 avril 2015 puis modifié en 2019.

La commune souhaite faire évoluer certains points de son document d'urbanisme et notamment ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh dénommée « stade municipal » par la procédure de modification de droit commun.

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, le conseil municipal est appelé à délibérer sur les motivations d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh au regard notamment des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

« Recréer une réelle centralité et promouvoir un développement urbain raisonné » est un des objectifs inscrits au PADD du PLU. Cet objectif se décline notamment par l'orientation « prioriser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg à travers la zone d'habitation afin d'optimiser les équipements et limiter les déplacements motorisés ».

Cette orientation s'est traduite au sein du PLU 2015 par la création de 3 zones à urbaniser : la zone 1AUh « route de l'école », la zone 1AUh « rue de la baie » ainsi que la zone 2AUh « stade municipal »

Depuis l'approbation du PLU, la zone 1AUh « route de l'école » située au sud de la départementale 7 est bâtie sur 50 % de sa superficie et l'OPAC de Quimper a déposé un permis d'aménager pour 9 lots sur la partie non bâtie restante.

La zone 1AUh « rue de la baie » située au Nord-Ouest du bourg fait l'objet d'un projet de promotion privée (permis d'aménager en cours). Par ailleurs, le tissu urbain constitue un potentiel foncier en « dents creuses » limité en superficie (environ 7000 m²) mais aussi en faisabilité opérationnelle (phénomène de rétention foncière).

C'est dans ce contexte que la commune, qui a la maîtrise foncière de la zone 2AUh dénommée « stade municipal » a amorcé une réflexion générale sur ce secteur dans la continuité du projet d'aménagement du centre bourg. Coïncé entre le centre bourg et le pôle d'équipements publics, ce secteur de développement de l'urbanisation trouve toute sa place et renforcera la structure urbaine de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone conforte l'ambition de la commune de recréer une réelle centralité comme cela est affirmé dans le PADD.

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh pour créer une offre de logements diversifiés (mixte sociale, générationnelle) est nécessaire et justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle est assurée,

Il est proposé au conseil municipal :

- Que dans le cadre de la modification du PLU à venir, soit prévu l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh (dénommée stade municipal) qui deviendra alors une zone 1AUh.
- **Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité émet un avis favorable aux propositions ci-dessus**

Fait et délibéré le 09 août 2022
La Maire,
Marie-Thérèse HERNANDEZ

