



LE CONQUET

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3



LE CONQUET

Finistère

Orientations d'Aménagement

Révision générale : approuvée le 26 octobre 2007

Modification n°1 : approuvée le 26 février 2010

Révision générale partielle du POS : approuvée le 28 mars 2013

Modification simplifiée n°1 : approuvée le 05 février 2014

Modification n°2 : approuvée le 27 juin 2018

Modification n°3 : approuvée le 14 décembre 2022

Rendue exécutoire le 22 décembre 2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DEUX TYPES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	2
LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'OA	4
OA de niveau 1 avec au minimum une densité minimale et un accès	4
OA de niveau 2 avec schema et tableau explicatif	10

1

DEUX TYPES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

■ Les potentialités foncières identifiées permettant d'accueillir les futurs logements se voient appliquer des principes d'aménagement afin de garantir une économie foncière, une organisation spatiale et une mixité.

■ Sur chacun des secteurs avec OA de niveau 1 ou 2, une densité est appliquée, variant de 20 à 15 logements par hectare suivant la proximité du cœur de bourg ou du village de Lochrist.

■ Les enjeux et la nécessité d'organiser l'aménagement de la zone sont plus importants sur les grands secteurs ce qui implique le classement des OA selon 2 niveaux :

- **Les OA de niveau 1 correspondent aux secteurs permettant l'accueil de 3 à moins de 10 logements.** Sur ces secteurs des principes de densité et d'accès s'appliquent systématiquement et suivant les enjeux présents sur le secteur, des principes plus détaillés peuvent s'appliquer. Ces OA font donc l'objet d'un schéma présenté ci-après.
- **Les OA de niveau 2 correspondent aux secteurs permettant l'accueil de 10 logements ou aux zones 1AU à enjeux.** Sur ces secteurs, un schéma d'aménagement précise les principes à appliquer. Ces secteurs importants de par le nombre de logements potentiellement constructibles, se voient imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble lorsqu'ils sont à vocation d'habitat c'est-à-dire en zone Uh ou 1AUh. Ils font l'objet d'un schéma détaillé et d'un tableau explicatif.

En plus des Orientations d'Aménagement pour l'habitat, le document précise les principes d'aménagement sur :

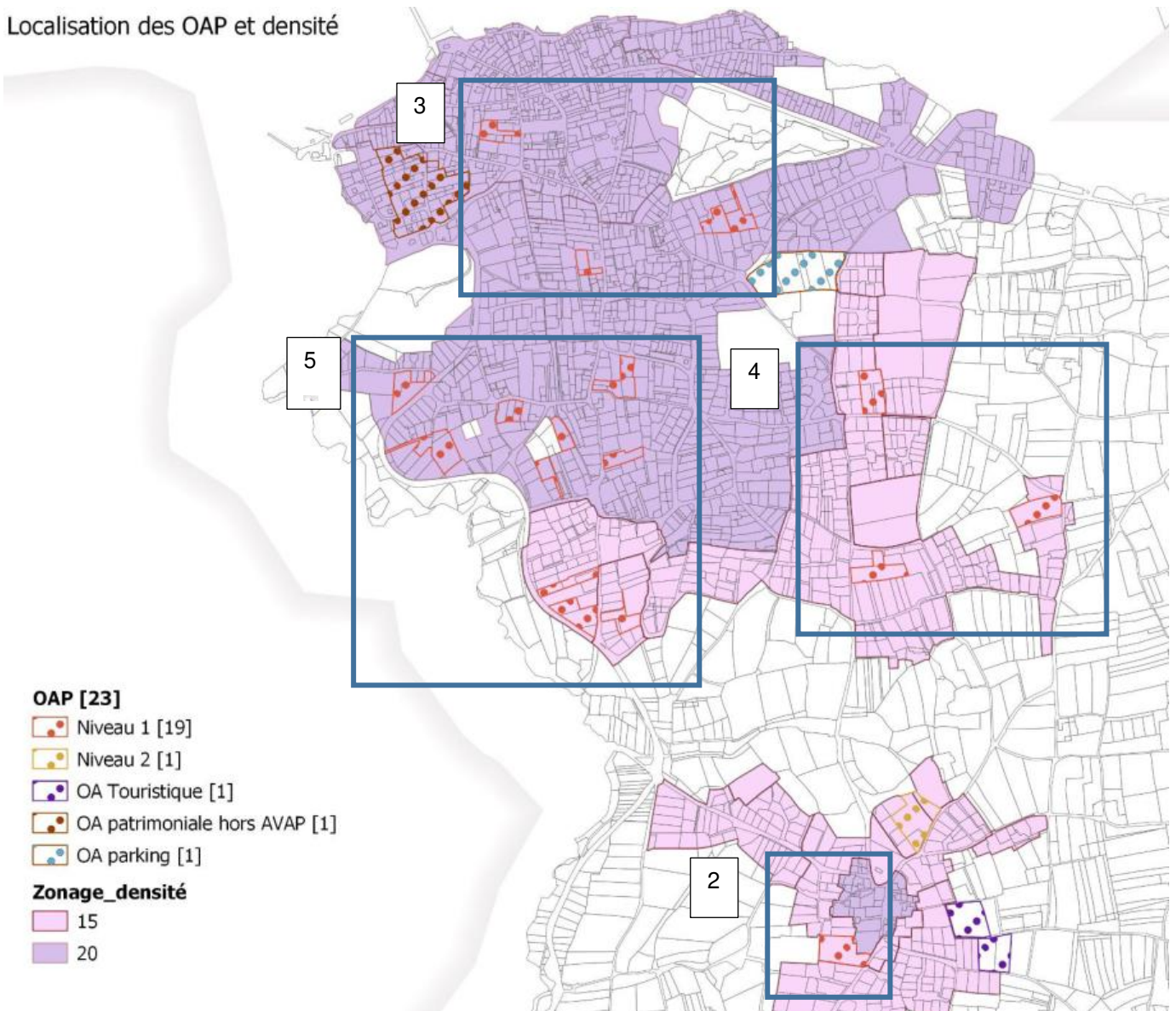
- Une OA touristique (zone 1AUt)
- Une OA parking (zone UL avec un emplacement réservé pour aire de stationnement et voirie)
- Une OA patrimoniale (zone UHa et UHb de 2,19 ha en centre-ville)

2

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'agglomération et le village de Lochrist

Localisation des OAP et densité



Lanfeust

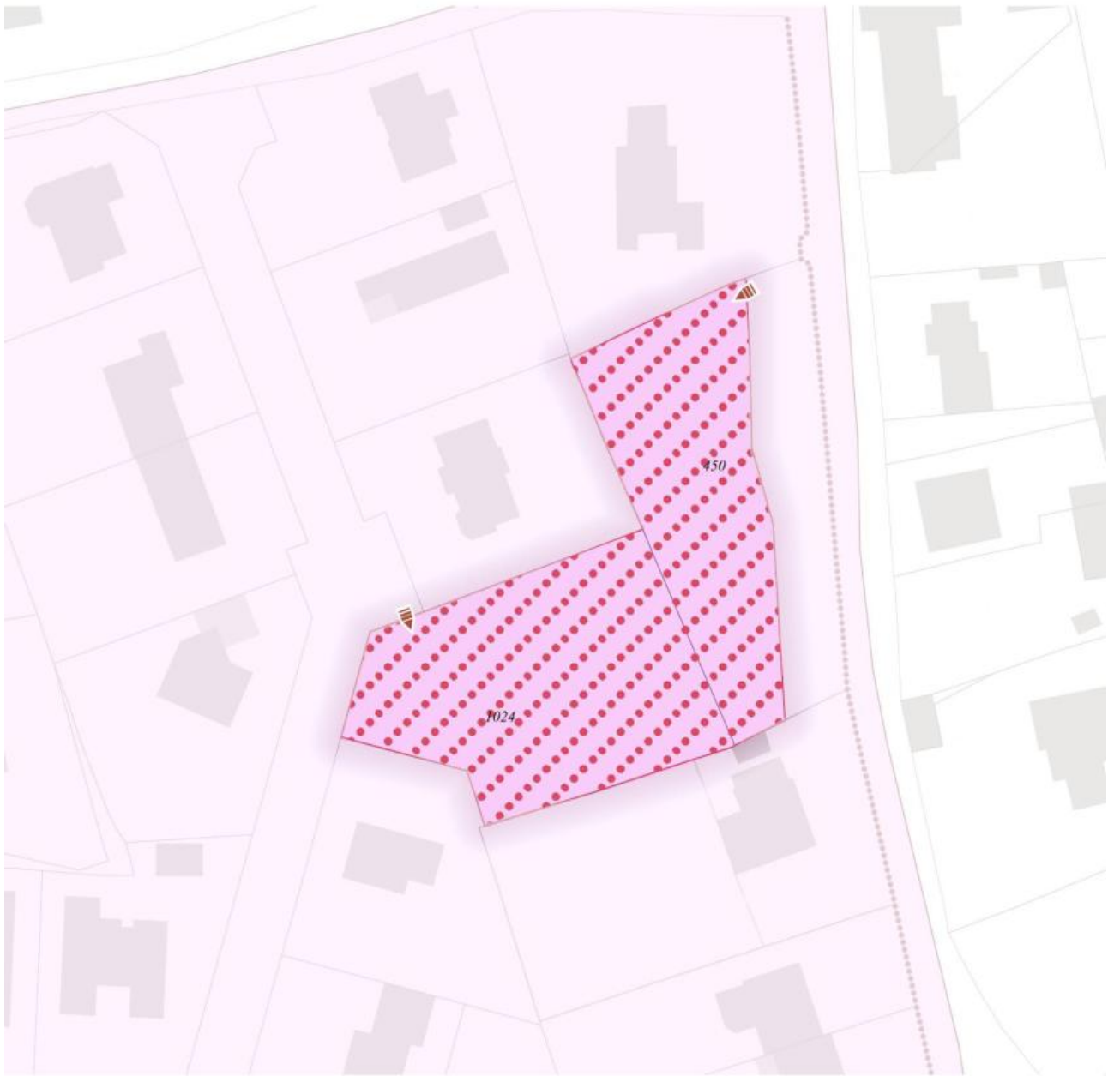


3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'OA

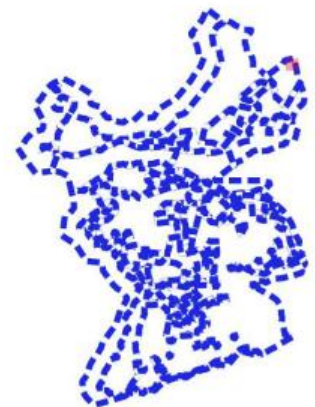
OA DE NIVEAU 1 AVEC AU MINIMUM UNE DENSITE MINIMALE ET UN ACCES

Lanfeust

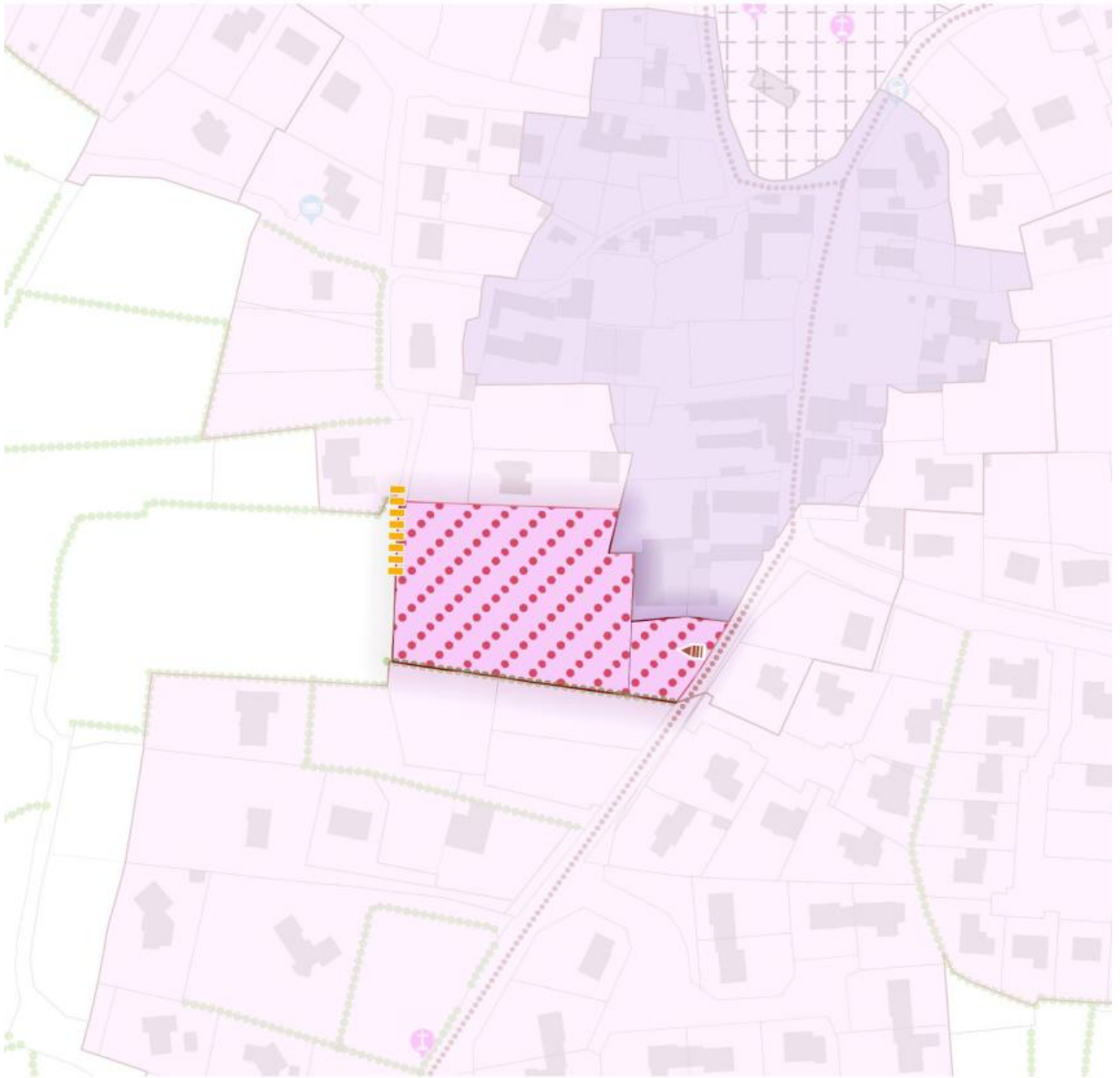


Orientations d'aménagement

- 🏠 Accès principal
- Zonage de densité
- 15 lgmts/ha

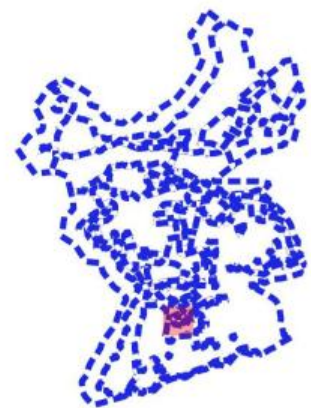


Lochrist

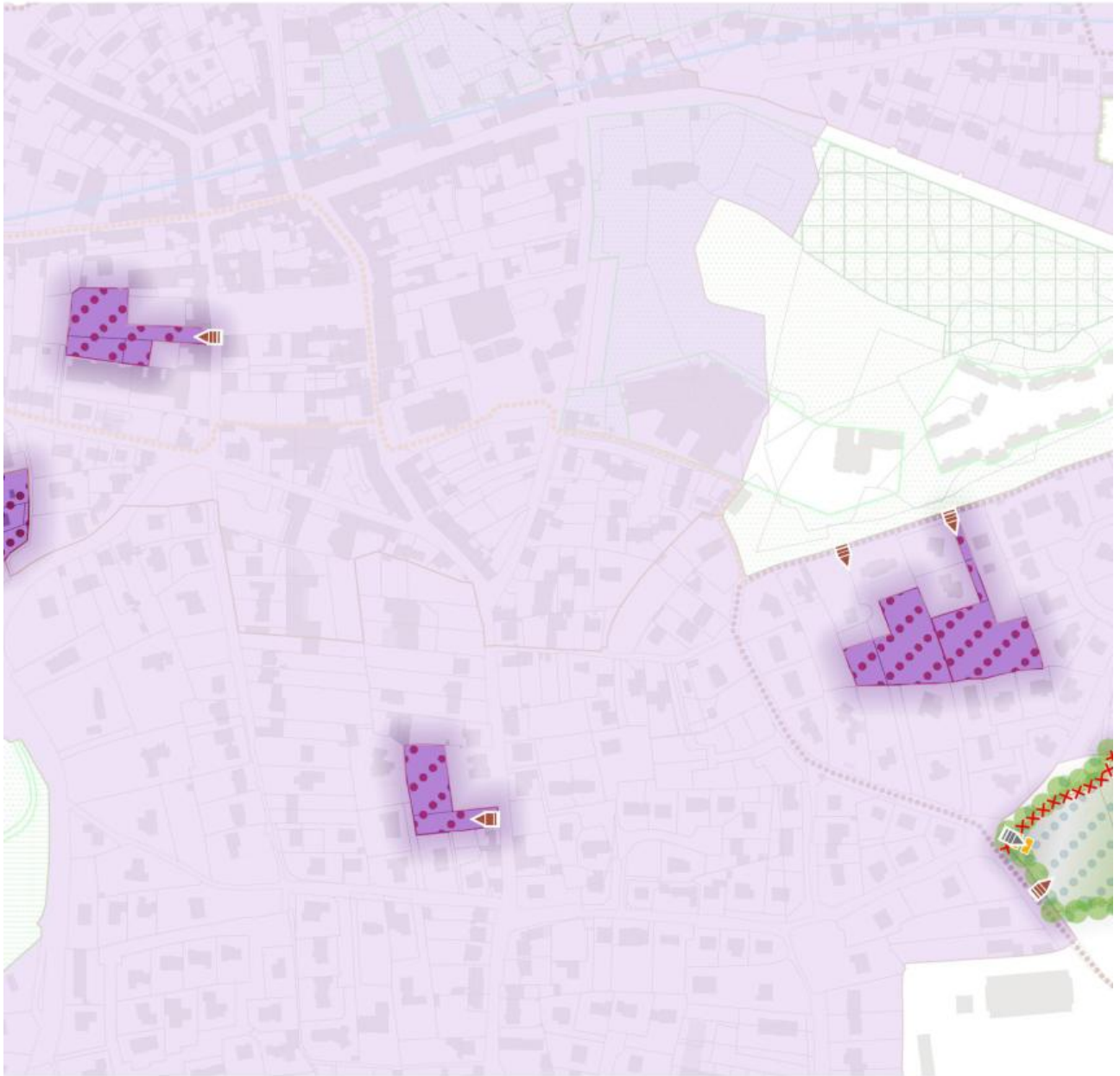


Orientations d'aménagement





- | | |
|--|---|
|  Accès principal |  Zonage de densité |
|  Liaison piétonne : à créer |  15 lgmts/ha |
| |  20 lgmts/ha |




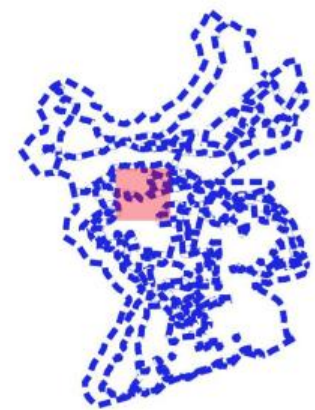
Centre-bourg



Orientations d'aménagement

-  Accès principal
-  Accès piéton
-  Talus-haie-plantation : à créer ou conserver
-  Accès conditionné : accès interdit
-  Liaison piétonne : à créer
-  Perméabilité








Zonage de densité
 20 lgmts/ha

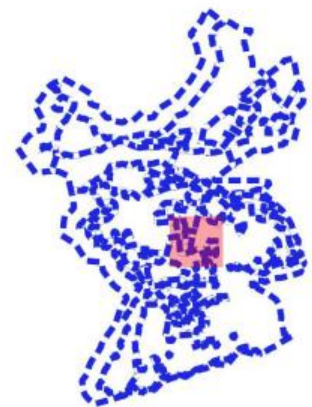


Est du bourg



Orientations d'aménagement







- | | | | |
|---|--|---|-------------------|
|  | Accès principal |  | Zonage de densité |
|  | Accès secondaire |  | 15 lgmts/ha |
|  | Talus-haie-plantation : à créer ou conserver |  | 20 lgmts/ha |
|  | Accès conditionné : accès direct | | |

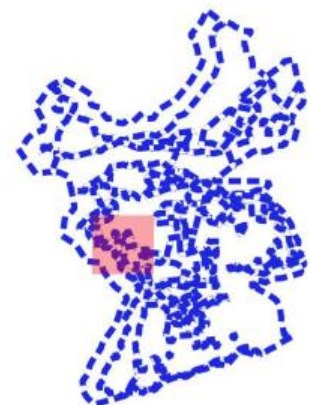


Sud-Ouest du bourg



Orientations d'aménagement

- | | |
|--|---|
|  Accès principal |  15 lgmts/ha |
|  Talus-haie-plantation : à créer ou conserver |  20 lgmts/ha |
|  Accès conditionné : accès interdit | |
|  Liaison piétonne : à créer | |



OA DE NIVEAU 2 AVEC SCHEMA ET TABLEAU EXPLICATIF

1- OA de Lochrist		
ZONAGE SURFACE	-	Secteur 1AUhcs et 1AUhc'a's – 0,71 ha
Programme de logements		Secteur destiné à de l' habitat Obligation d'opération d'aménagement d'ensemble
Densité		15 logements/ha, soit au minimum 10 logements à réaliser (OA de niveau 2)
Implantation du bâti		Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
Accès et desserte		Les accès se feront depuis la route de Kerzavar.
Paysage et Environnement		Maintenir la qualité architecturale et paysagère du site. Préserver le patrimoine naturel du site. Certains éléments sont identifiés au règlement graphique (linéaires de talus, haies bocagères, boisements). Le talus/haie/alignement d'arbre existant au Sud-Ouest du site est à conserver et renforcer.
Réseaux		Eaux usées : réaliser un Assainissement Non-Collectif (ANC) adapté au secteur. Eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales - le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU)







Vue depuis la route de Keringar

OA de Lochrist - Niveau 2




Orientations d'aménagement

-  Accès principal
-  Talus-haie-plantation : à créer ou conserver
-  Voie de desserte : à créer
-  Zonage de densité
15 lgmts/ha

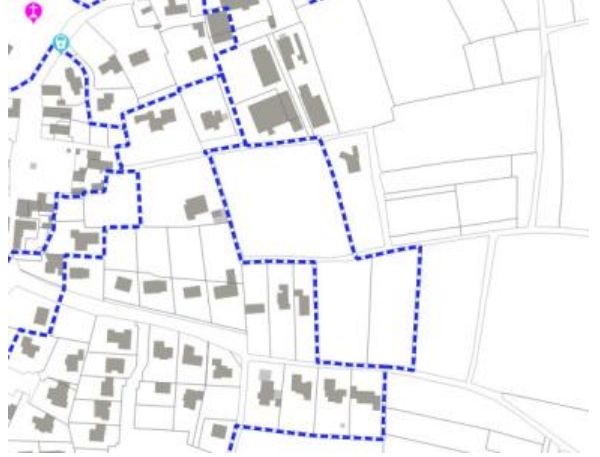


La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

2- OA « patrimoniale » du centre-ville	
ZONAGE SURFACE	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Secteur UHa et UHb – 2,19 ha</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: right;">  <p>Extrait secteur OA patrimoniale</p> </div> </div>
Généralités	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hormis les adaptations admises de manière exceptionnelle, seules sont autorisées, les constructions avec toitures à deux pentes identiques en ardoises naturelles ou en zinc « teinte ardoise » suivant la typologie architecturale. 2. Les nouvelles constructions seront réalisées en harmonie avec le caractère dominant de l'espace urbain (rue, place, îlot) dans lequel elles sont créées. Une attention particulière sera apportée à l'implantation, aux volumétries, aux choix des matériaux et des couleurs. 3. Toute nouvelle construction devra s'intégrer dans le contexte bâti ou paysager environnant : <ul style="list-style-type: none"> - lignes d'épanelage homogènes, - simplicité des volumes, - éviter la multiplicité des matériaux, - harmonie des couleurs, - intégration des éléments d'accompagnement avec la composition architecturale du bâtiment et le contexte urbain et paysager (murets, clôtures, terrasses, balcons...). 4. Les architectures d'inspiration régionale autres que celles du type régional breton sont interdites.
Les implantations	<p>L'implantation des nouvelles constructions respectera le caractère dominant de la rue. En cas de retrait, une clôture sera réalisée à l'alignement de la voie.</p> <p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.</p>
Les volumes	<p>Le volume (largeur, longueur, hauteur) des nouvelles constructions sera en harmonie avec celui des bâtiments constituant le caractère dominant de la rue.</p>
Les toitures	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°. Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant. 2. Les matériaux de toiture : ardoise naturelle, zinc (teinte ardoise). 3. Les toitures terrasse (teinte ardoise) <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasse sont autorisées en extension des bâtiments existants. - Les toitures terrasse de petites dimensions seront autorisées pour permettre la liaison entre plusieurs volumes.

	<ul style="list-style-type: none">- Les toitures terrasse perceptibles de l'espace public seront revêtues de matériaux de qualité, de nature et d'aspect. Les matériaux d'étanchéité ne devront pas rester apparents. <p>4. Tous les dispositifs de toitures (ventilations, ouvertures de toit, cheminées, ascenseur, ...) seront intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.</p>
Les dépendances	Toutes les constructions annexes et dépendances (abris de jardins, garages, ...) seront conçues en cohérence avec l'architecture et l'environnement du bâtiment principal.
Dispositifs d'énergies renouvelables	Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie (panneaux solaires, isolation par l'extérieur, systèmes éoliens, ...) sera intégré à la composition du projet architectural.

3- OA touristique de Keringar

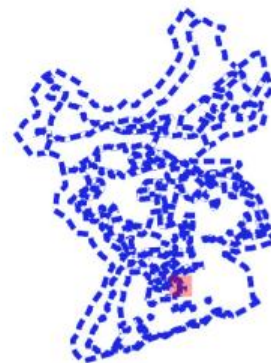
ZONAGE SURFACE	-	Secteur 1AUt – 1,06 ha	
Programme de logements	de	<p>Secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes</p> <p>Obligation d'opération d'aménagement d'ensemble</p>	
Densité	-		
Implantation du bâti		<p>Privilégier une exposition de la façade principale des installations diverses au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles installations.</p>	
Accès et desserte		<p>Desserte automobile : Accès unique par l'Est du secteur. Aucun accès ne pourra se faire sur la RD 38.</p> <p>Liaisons douces : prévoir la connexion piétonne (cf : schéma)</p>	
Paysage et Environnement		<p>Maintenir la qualité architecturale et paysagère du site. Préserver le patrimoine naturel du site. Certains éléments sont identifiés au règlement graphique (linéaires de talus, haies bocagères, boisements).</p>	
Réseaux		<p>Eaux usées : est intégré au zonage collectif des eaux usées (canalisation à proximité)</p> <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales - le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU) 	

OA touristique Lochrist - Niveau 2




Orientations d'aménagement

- | | | | |
|--|--|--|-------------------|
| | Accès principal | | Zonage de densité |
| | Accès secondaire | | 15 lgmts/ha |
| | Talus-haie-plantation : à créer ou conserver | | 20 lgmts/ha |
| | Liaison piétonne : à conserver | | |



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.









4 - OA de l'aire de stationnement de l'impasse Kennedy		
ZONAGE SURFACE	- Secteur UL – 1,5 ha	 <p style="text-align: center;">Vue depuis la Rue John Fitzgerald Kennedy</p>
Programme vocation	Emplacement réservé pour aire de stationnement et aménagement routier	
Densité	-	
Type d'aménagement	Limitation maximale de l'enrobé pour en faire au maximum un parking perméable qui infiltrera les eaux de pluie et permettra également un usage intensif. Afin de répondre aux différents enjeux et usages, les voies, ainsi qu'une partie de l'aire de stationnement correspondant à un parking d'hiver d'une cinquantaine de place et une aire de camping-car recevra un revêtement adapté ; pour le reste la zone sera perméable et végétalisée	
Accès et desserte	Une entrée/sortie sera créée impasse Kennedy, sans autoriser de nouvel accès rue de Kennedy L'aménagement de l'intersection rue de Kennedy/rue de Pen ar Streat sera traité avec probablement un giratoire Préserver un accès piéton adapté à l'ouest du site afin de permettre une liaison piétonne vers le port. Compte tenu de l'importance de cette liaison, le réseau de voies doit assurer un bouclage cohérent, aménagé, sécurisé, avec une signalétique adaptée, entre ce parking et l'embarcadère	
Paysage et Environnement	Maintenir la qualité paysagère du site et la renforcer Réalisation de merlons plantés sur les faces Est et ouest et de talus plantés d'essences locales Plantation d'arbres de haute tige en face nord du site Les haies ou talus intérieurs pourront être revus dans leur continuité afin de permettre la création de voies internes	
Réseaux	Eaux usées : - Eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> - Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie - réalisation de noues paysagées 	

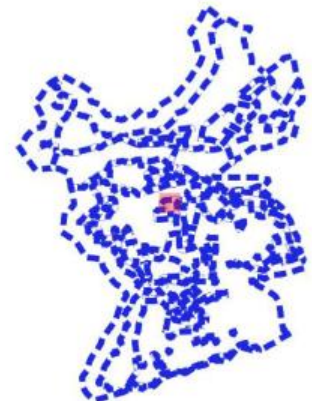
ZOOM OA parking

OA parking - Niveau 2



Orientations d'aménagement

-  Accès principal
-  Accès piéton
-  Talus-haie-plantation : à créer ou conserver
-  Accès conditionné : accès interdit
-  Liaison piétonne : à créer
-  Perméabilité
- Zonage de densité**
-  15 lgmts/ha
-  20 lgmts/ha



Liaisons douces OA parking

La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.