



LE CONQUET

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3



LE CONQUET

Finistère

NOTICE CONCERTATION PREALABLE

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

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
1.1. L'objet de la modification n°1 du PLU	2
1.2. La procédure de modification	3
1.3. Le contenu du dossier de modification n°3 du PLU	6
2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES	6
2.1. L'adaptation du règlement écrit	6
2.2. La définition d'Orientations d'Aménagement	9
2.3. La modification du zonage pour mettre en place deux nouveaux emplacements réservés	11
2.4. Mettre à jour les annexes du PLU	13

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

Ainsi, la Communauté de Communes du Pays d'Iroise est aujourd'hui compétente pour mener la procédure de modification n°3 du PLU de la commune du Conquet.

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

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

L'objectif de cette nouvelle procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 20/11/2020 (annulant et remplaçant l'arrêté du 03/10/2018 dont les objets ont évolué), est d'adapter le PLU en vigueur sur plusieurs points (et leurs justifications dans le rapport de présentation du PLU) :

- Adapter le règlement écrit pour améliorer la rédaction et préciser les règles d'édification des clôtures sur voies et en limites séparatives, afin de favoriser les clôtures végétales, les talus et les murets en pierres sèches, qu'ils soient existants ou à créer, proscrire le tout PVC ou le tout palissade... ;
- Revoir le règlement écrit pour supprimer l'obligation de place de stationnement pour les commerces de moins de 150 m² en annexe du règlement ;
- Ajouter au règlement écrit la référence au nuancier de couleur des façades, réalisé conjointement à la modification du PLU ;
- Modifier au règlement écrit les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions en zone Uhc afin de permettre la densification.
- Etablir une Orientation d'Aménagement (OA) « patrimoniale » sur le secteur du centre-ville, hors Site Patrimonial Remarquable, de « Portez » pour répondre aux demandes issues de l'enquête publique de l'AVAP du Conquet ;
- Définir des Orientations d'Aménagement (OA) pour chaque secteur U ou 1AU susceptible d'accueillir au moins 3 logements, après étude de densification urbaine, afin d'optimiser l'aménagement de ces secteurs notamment du point de vue de la desserte routière et de la densité de production de logements ;
- Mettre en place un Emplacement Réservé (ER) sur la partie non urbanisée de la zone UL du secteur Nord du complexe sportif de l'impasse Kennedy à vocation d'aménagement routier et stationnement ;
- Mettre en place un Emplacement Réservé (ER) pour faciliter l'acquisition d'un terrain pour la création d'un cimetière communal puisque celui de Lochrist arrive à saturation ;
- Permettre le développement économique du Pays d'Iroise par la création d'une offre d'hôtellerie de plein air insolite en complément des activités de « l'Auberge de Keringar » à l'Est du village de Lochrist, en modifiant

- le zonage pour créer un sous-secteur de la zone 1AUt (secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes).
- Mettre à jour les Annexes obligatoires du PLU en y intégrant les cartes des taux de la part communale de la Taxe d'Aménagement et des bois relevant du régime forestier. Ajouter aux annexes facultatives le nuancier de couleurs.

1.2. La procédure de modification

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

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

La loi d'Accélération et Simplification de l'Action Publique (ASAP) n°2020-1525 du 7 décembre 2020 est entrée en vigueur le 8 décembre 2020, et a notamment modifié l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme. L'article 40 de cette loi modifie, en ce qui concerne les procédures de PLU, plusieurs règles relatives à la concertation et à l'évaluation environnementale et s'applique à toutes les procédures lancées à cette date.

Article L103-2 et suivant du code de l'urbanisme : Désormais les procédures de modification de PLU doivent faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dès lors que cette modification du PLU est soumise à évaluation environnementale.

L'article L.153-40 du CU indique qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'EPCI notifie le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L'article L.153-41 du CU prévoit que lorsque le projet de modification est soumis à enquête publique, celle-ci est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'EPCI.

L'article L.153-43 du CU prévoit également qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI.

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

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

- Président de l'autorité organisatrice de transport au sens de l'article L.1221-1 du Code des Transports,
- Maire Du Conquet.

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

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

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

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

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

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

Arrêté du Président de la Communauté de Communes prescrivant la modification n°3 du PLU



Elaboration technique du projet de modification du PLU (notice de présentation et extrait des pièces du dossier de PLU modifiés) et concertation préalable



Notification du projet de modification avec l'évaluation environnementale à la MRAe (3 mois)



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées *mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme* et au Maire du Conquet



Préparation de l'enquête publique

- ▶ Publication notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique d'un avis et affichage au siège de la CCPI et en mairie du Conquet 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci



Enquête publique (1 mois minimum)

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



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



Approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil de la Communauté

- ▶ Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture en 2 exemplaires accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)
- ▶ Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération au siège de la CCPI et en mairie du Conquet pendant 1 mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en Annonces Légales)
 - ▶ Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

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

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

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

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

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

2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

2.1. L'adaptation du règlement écrit

- **Adapter le règlement écrit pour améliorer la rédaction et préciser les règles d'édification des clôtures sur voies et en limites séparatives**

L'article 11 du règlement écrit du PLU dans sa rédaction actuelle permet en terme de clôture, la réalisation de murets enduits pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Le règlement écrit du PLU dans sa rédaction actuelle comporte un article 13 (obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations) indiquant que « la conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. »

Cette rédaction, simplement incitative, conduit de nombreux pétitionnaires à supprimer les talus pour les remplacer par des clôtures de type murs (parpaings enduits...) ou claustras.

Or ces talus bocagers, murets de pierres sèches... participent à la qualité paysagère des quartiers et à la biodiversité dont les enjeux de leur préservation sont clairement affichés dans le PLU en vigueur.

Au titre des enjeux affichés dans le rapport de présentation (p89) : « - Lutter contre la banalisation des paysages- Maintenir des éléments forts liés à l'image de la commune - Maintien du caractère naturel de la façade littorale - Maintien du caractère agricole - Affirmer la prise de conscience de ces dernières années sur l'importance des talus dans la lutte contre l'érosion des sols, la qualité de l'eau, le paysage - Maintenir le patrimoine caractéristique de la

commune pour la mémoire collective et la transmission du patrimoine aux générations futures - Encourager la réhabilitation du patrimoine vernaculaire privé (fontaines, lavoirs...) - Participer à la reconquête de la qualité de l'eau. » Ainsi le règlement écrit actuel ne répond pas aux enjeux de préservation de la richesse naturelle et patrimoniale existante participant aux paysages du Conquet.

La CCPI a réalisé un inventaire des haies et talus existants en 2015, complété et modifié depuis par la CCPI et par la commune en 2020.

Il est donc convenu dans le cadre de la modification de protéger l'ensemble des haies et talus inventoriés et ajusté par la commune et la CCPI. Au moment de chaque déclaration préalable, la commune se prononcera sur la possibilité de supprimer la haie ou le talus suivant son rôle ou son intérêt paysager, écologique...

↳ **Dans un souci d'améliorer et préserver la qualité du cadre de vie conquètois, la collectivité souhaite adapter le règlement écrit et graphique en matière de clôture sur voies et en limites séparatives. La volonté est de favoriser les clôtures végétales et notamment celles existantes, les murets, talus..., en modifiant la rédaction de l'article 11 des zones Uh, AUh, A et N.**

La règle est donc le maintien des talus et haies repéré sur le règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et par exception en fonction de l'intérêt paysager, écologique, botanique... la suppression sera autorisée par la commune.

Toujours dans un souci de préservation des paysages...la collectivité souhaite faire évoluer la liste des clôtures interdites en y intégrant les clôtures pleines (non ajourées) type PVC ou palissades.

Le règlement écrit du PLU comporte une liste de clôtures interdites. Cette liste ne visant pas les clôtures pleines (types PVC, palissades), il apparaît que quelques pétitionnaires les retiennent dans leurs projets de clôture en limite sur voies. Or ce type de clôture ne s'intègre pas aux paysages et constitue un impact visuel sur le paysage.

↳ **Ainsi, dans un souci d'aménagement qualitatif et paysager, il est proposé d'interdire expressément ce type de clôture sur voie dans le règlement écrit, à l'article 11 de toutes les zones.**

Comme dit précédemment, les clôtures jouent un rôle important dans le paysage et notamment dans la lecture que l'on peut faire du paysage.

Le règlement écrit du PLU comporte une liste de matériaux interdits pour la réalisation des clôtures. Cette liste ne vise pas les clôtures d'aspect plastique blanc, et il apparaît que beaucoup de pétitionnaires continuent à le retenir dans leurs projets de clôture. Or ce type de clôture de couleur blanche ne s'intègre pas aux paysages et constitue également un impact visuel sur le paysage.

↳ **Ainsi, toujours dans le même souci d'aménagement qualitatif et paysager, il est proposé d'interdire expressément l'aspect de ce matériau de couleur blanche dans le règlement écrit, à l'article 11 de toutes les zones concernant les clôtures et les portails, sur l'exemple de nombreuses communes.**

En matière de clôtures, deux autres modifications du règlement écrit sont à envisager, afin de faire évoluer des règles dont l'expérience en matière d'instruction montre le besoin.

Il est en effet indiqué que sont interdits « Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits, ». Il sera rajouté sur deux faces.

↳ **La rédaction de l'article 11 du règlement écrit sera donc également modifiée sur les deux points suivants :**

- Il est en effet indiqué que sont interdits les « Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits ». Il sera rajouté « ..., **non enduits sur deux faces** » ;
- Il est indiqué dans le périmètre du SPR que « La hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants ». Or il arrive que des propriétés soient voisines de parcelles clôturées par un mur de pierre dont la hauteur est supérieure à celle prévue par le règlement. Il est donc prévu de laisser la possibilité de réaliser un mur d'une hauteur supérieure en cohérence avec l'existant en introduisant la règle suivante à l'article 11 des zones Uha et Uhb : « **La hauteur des murs en maçonnerie de pierre pourra être supérieure à la règle afin de s'adapter à la hauteur des murs existants et dans la mesure où le mur est exclusivement en pierre** ».

➤ **Adapter l'annexe au règlement écrit en matière de stationnement concernant les commerces de moins de 150m²**

L'article 12 de la zone Uh concerne les obligations imposées en termes de stationnement ; cet article renvoie à l'annexe 1 du présent règlement qui fixe les normes applicables.

Cette annexe prévoit des obligations en matière de stationnement pour les nouveaux commerces de moins de 150m² en zone Uh. Or le centre-ville du Conquet est caractérisé par une architecture dense, mitoyenne avec des possibilités limitées en termes de stationnement sur la parcelle dans le cas de réhabilitation, extension, construction....

La commune souhaite par ailleurs pouvoir accueillir de nouveaux commerces en centre-bourg, vecteur de dynamisme économique et social, dont cette obligation pourrait empêcher leur installation.

↳ **La modification vise donc à adapter le règlement écrit en supprimant sur l'annexe 1 l'obligation imposée en termes de place de stationnement pour les commerces de moins de 150 m².**

➤ **Introduire dans le règlement écrit, une référence au nuancier de couleur des façades**

La commune du Conquet est concernée par un SPR dont un règlement et des prescriptions s'appliquent à toutes les parties du territoire de la commune du CONQUET délimitées par ce périmètre.

Ce SPR vise donc à protéger un patrimoine de qualité conservé jusqu'à ce jour et qui représente l'identité communale. Ceci implique :

- L'utilisation des matériaux locaux ;
- Le choix d'entreprises qualifiées formées ;
- La connaissance des techniques anciennes ;

- La connaissance des modes de fabrication des produits industriels compatibles avec le bâti ancien ;
- **L'application de couleurs correspondant aux périodes architecturales correspondantes.**

C'est notamment pour répondre notamment à cette dernière exigence que la réalisation du nuancier est nécessaire. Il sera mis à la disposition des pétitionnaires en mairie pour guider leur choix en matière de coloration de façades.

↳ **L'article 11 du règlement écrit du PLU traitant de l'aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords, sera complété afin d'inciter les pétitionnaires à s'y référer dans les secteurs concernés par le SPR (secteurs où l'intervention de l'architecte des bâtiments de France est systématique, donc permet de guider et contrôler l'harmonie des couleurs). Le nuancier de couleur sera donc annexé au PLU, annexe informative, pour les projets situés au sein du SPR. En dehors de ce SPR, l'article 11 des différentes zones fera référence au nuancier qui sera annexé au règlement écrit et dont le pétitionnaire devra respecter les harmonies proposées.**

- **Modifier le règlement écrit concernant les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions en zone Uhc afin de permettre la densification**

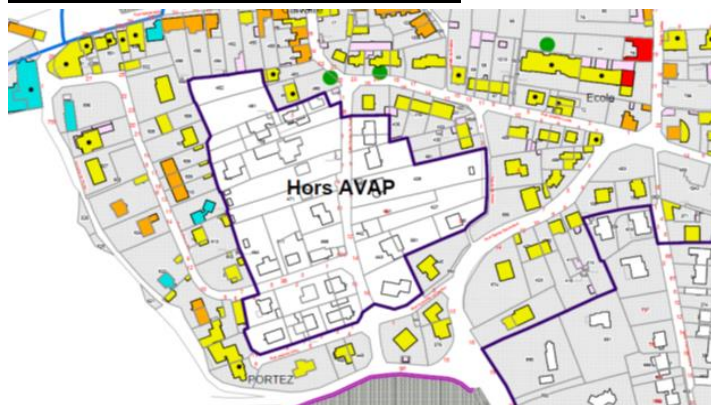
Les règles inscrites dans les dispositions du règlement limitent la densification dans la zone Uhc. Si cette zone est définie sur les secteurs en extension du bourg et du village de Lochrist, correspondant à des quartiers moins dense, elle doit quand même pouvoir se densifier. En effet la commune souhaite pouvoir densifier au sein des secteurs bâtis afin de répondre aux enjeux d'économie du foncier et de limitation de la consommation foncière.

Or les articles 9 et 10 du règlement limitent les possibilités de densification en ce que l'emprise au sol maximale sur les zones Uhc est de 30% et la hauteur au faitage de 7m.

↳ **La modification vise donc à adapter le règlement écrit de la zone Uhc en augmentant l'emprise au sol à 40% et la hauteur au faitage à 8m.**

2.2. La définition d'Orientations d'Aménagement

- **Etablir une Orientation d'Aménagement (OA) « patrimoniale » sur le secteur du centre-ville, hors Site Patrimonial Remarquable, de « Portez »**



Extrait du règlement de l'AVAP

La modification n°2 du PLU du Conquet approuvée le 27 juin 2018 avait pour objet d'adapter les pièces du PLU avec les dispositions inscrites au sein de l'AVAP. Cette AVAP est désormais opposable (pour rappel, la Loi du 7 juillet 2016 « relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine » LCAP transforme automatiquement les AVAP en SPR).

↳ **L'ilot urbain de Portez a été exclu du périmètre du SPR. Il a donc été convenu d'établir une Orientation d'Aménagement (OA) « patrimoniale » sur ce secteur du centre-ville, hors Site Patrimonial Remarquable, de « Portez » pour répondre aux demandes issues de l'enquête publique de l'AVAP du Conquet.**

➤ **Définir des Orientations d'Aménagement (OA) pour chaque secteur U ou 1AU susceptible d'accueillir au moins 3 logements**

Le PLU en vigueur n'impose pas de densité minimale et de principe d'aménagement sur les dents creuses, c'est-à-dire un espace non bâti entouré de constructions.

Or les lois récentes visent à une densification des centres urbains en instaurant certains principes favorisant le renouvellement urbain et l'émergence de projets d'ensemble, afin de limiter l'étalement urbain et le mitage. Cette économie foncière est rendue possible par une consommation économe de l'espace, la compacité des formes bâties et l'optimisation des surfaces dédiées à l'urbanisation.

La densification et les projets de renouvellement urbain peuvent conduire à l'enclavement de parcelles ou à des projets peu économes en foncier s'ils se font sans réflexion d'ensemble à une échelle parfois élargie (au quartier et non à la parcelle). Il est donc important que ces projets puissent être encadrés afin d'optimiser l'aménagement notamment d'un point de vue de desserte routière (accès mutualisés...) et de densité des constructions.

↳ **Le document d'Orientations d'Aménagement va donc être complété par une carte de localisation des secteurs potentiellement constructibles (dents creuses) en zones U et AU avec la définition de principes d'aménagement dont au minimum, une densité de production de logements et des principes de desserte routière pour les secteurs pouvant accueillir en 3 et 10 logements en prenant une densité de 15 logements par hectares (soit pour les secteurs compris entre 2000m² et 6666m²). Pour les secteurs pouvant accueillir plus de 10 maisons, soit de plus de 6666m², un schéma plus précis sera élaboré avec une obligation d'opération d'aménagement d'ensemble compte tenu des enjeux plus importants.**

2.3. La modification du zonage pour mettre en place deux nouveaux emplacements réservés

- **Préciser la vocation de la zone d'équipements de la partie non urbanisée de la zone UL du secteur Nord du complexe sportif de l'impasse Kennedy**



Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 26/10/2007

Le PLU en vigueur a défini au niveau du secteur de Kennedy une zone UL destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, correspondant au complexe sportif de l'impasse Kennedy. Cette zone comprend l'ensemble des équipements sportifs communaux, gymnase, terrains de sports, salle omnisports ainsi que les parcelles situées en continuité Nord.

La zone UL représente 4,65 ha dont 1/3 non urbanisé et séparé des équipements sportifs du site par une haie identifiée au titre de la Loi Paysage comme élément à préserver.

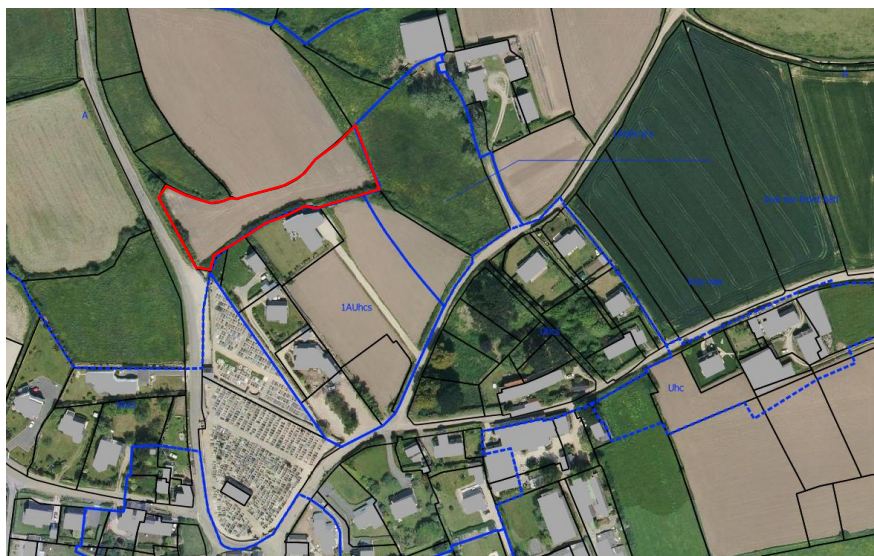
Les équipements de sports et de loisirs existants n'ont pas vocation à s'agrandir ou se développer ce qui ne justifie plus la réserve pour la construction de ces bâtiments.

Toutefois, il est constaté un manque de stationnements notamment pour gérer le stationnement touristique lié à la desserte des îles et la fréquentation des commerces et services du centre-bourg.

Compte tenu de la surface de la zone et de son emplacement à proximité de zones 1AU et 2AU, un aménagement routier devra être prévu.

➤ **La modification aura donc pour but de mettre en place un emplacement réservé sur la zone UL à vocation d'aire de stationnement et d'aménagement routier au bénéfice de la commune.**

- **Mettre en place un Emplacement Réservé pour la création d'un cimetière paysager au niveau de Lochrist**



Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 26/10/2007

Le cimetière actuel de Lochrist arrive à saturation. Il est donc envisagé de mettre en place un Emplacement Réservé (ER) pour se réserver la possibilité de réaliser un cimetière paysager prenant la forme d'un jardin du souvenir, cavurne sur la parcelle B392.

↳ La modification vise donc à mettre en place d'un Emplacement Réservé au bénéfice de la commune pour faciliter l'acquisition d'un terrain pour la création d'un cimetière communal puisque celui de Lochrist arrive à saturation.

- **Adapter le zonage 1AUL à l'Est du village de Lochrist en une nouvelle zone 1AUt**



Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 26/10/2007

La vocation des zones 1AUL au règlement du PLU en vigueur est la suivante : «secteur à vocation d'activités de sports et de loisirs » où sont autorisés : « la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général / les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur / les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. ».

Il existe une unique zone 1AUL au PLU en vigueur correspondant au « parcours découverte » de la ferme pédagogique de Lochrist.

Ce terrain a été aménagé pour servir de camping lors des camps d'été de la ferme.

Or on voit bien que les aménagements autorisés sur la zone 1AUL ne sont pas adaptés à la vocation d'activité et d'hébergement touristique.

↳ **Il s'agit donc de reclasser au règlement graphique l'ensemble de la zone 1AUL en 1AUT à vocation d'activité et d'hébergement touristiques en vue de la réalisation d'un projet d'hébergement touristique insolite de plein air. Le règlement écrit sera modifié pour prévoir une zone 1AUT à vocation d'activité et d'hébergement touristiques avec la possibilité d'installation de HLL et de sanitaires et la possibilité d'y avoir des installations légères à vocation de tourisme.**
Une Orientation d'Aménagement sera faite sur le secteur.

2.4. Mettre à jour les annexes du PLU

Le code de l'urbanisme distingue les annexes obligatoires (R.151-51 à 53 du code de l'urbanisme), des annexes facultatives. Si ces dernières n'ont qu'une valeur informative, leur annexion permet une meilleure lecture de la constructibilité sur le territoire.

La modification vise donc à :

- Adjoindre un plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15 (conformément à l'art. R.151-52-10° du CU) ;
- Annexer un plan de délimitation des bois et forêts (conformément à l'art. R.151-53-7° du CU) ;
- Annexer le nuancier de couleur des façades (annexe facultative).