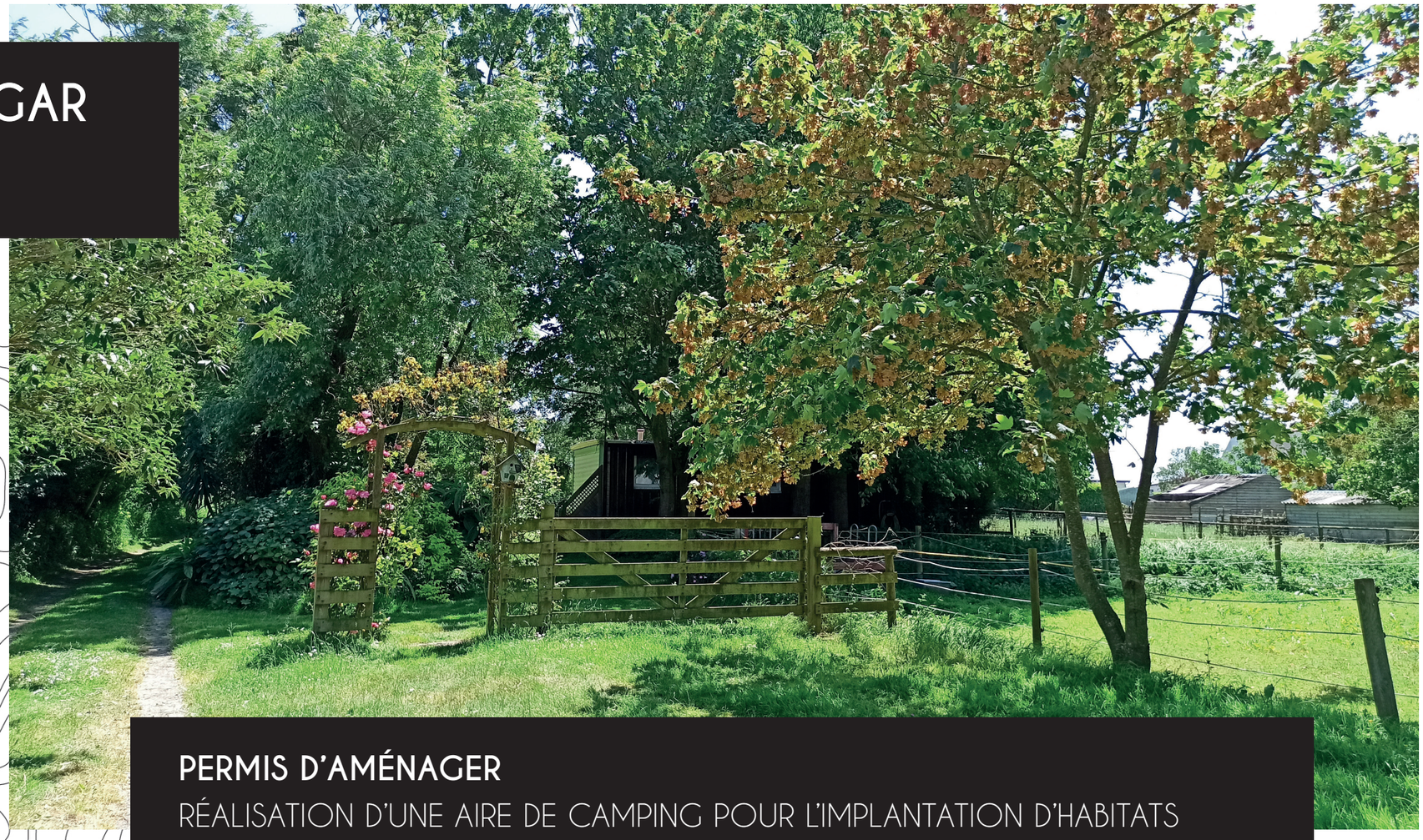
Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

AUBERGE DE KERINGAR
LE CONQUET

Juin 2024



PERMIS D'AMÉNAGER

RÉALISATION D'UNE AIRE DE CAMPING POUR L'IMPLANTATION D'HABITATS INSOLITES ET ACCUEIL DE QUELQUES VANS / CAMPINGS-CARS

Auberge de Keringar / Commune de Le Conquet

ÉTUDE

ONÉSIME, paysages et territoires
39 rue de la République 29200 BREST
contact@onesime-paysage.fr

ONÉSIME PAYSAGES & TERRITOIRES

OXIA, bureau d'études VRD
39 rue de la République 29200 BREST
contact@oxia.bzh

OXIA

MAÎTRISE D'OUVRAGE

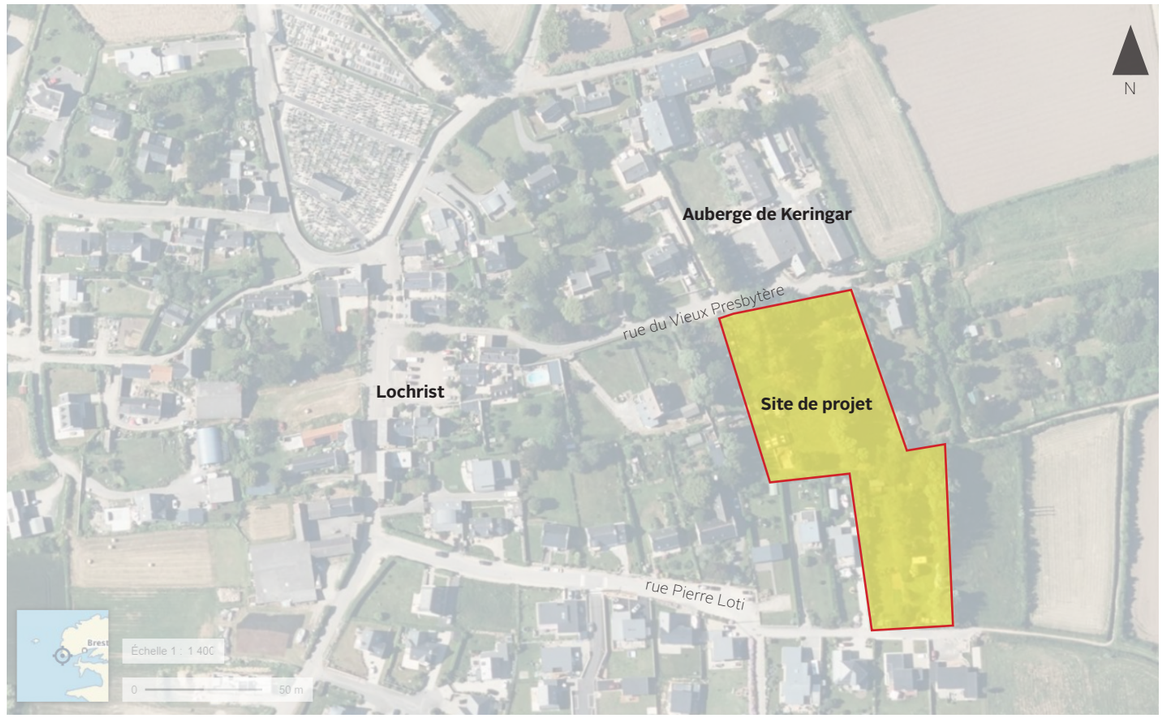
SCI LES MURS DE KERINGAR
route de keringar
29217 LE CONQUET

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

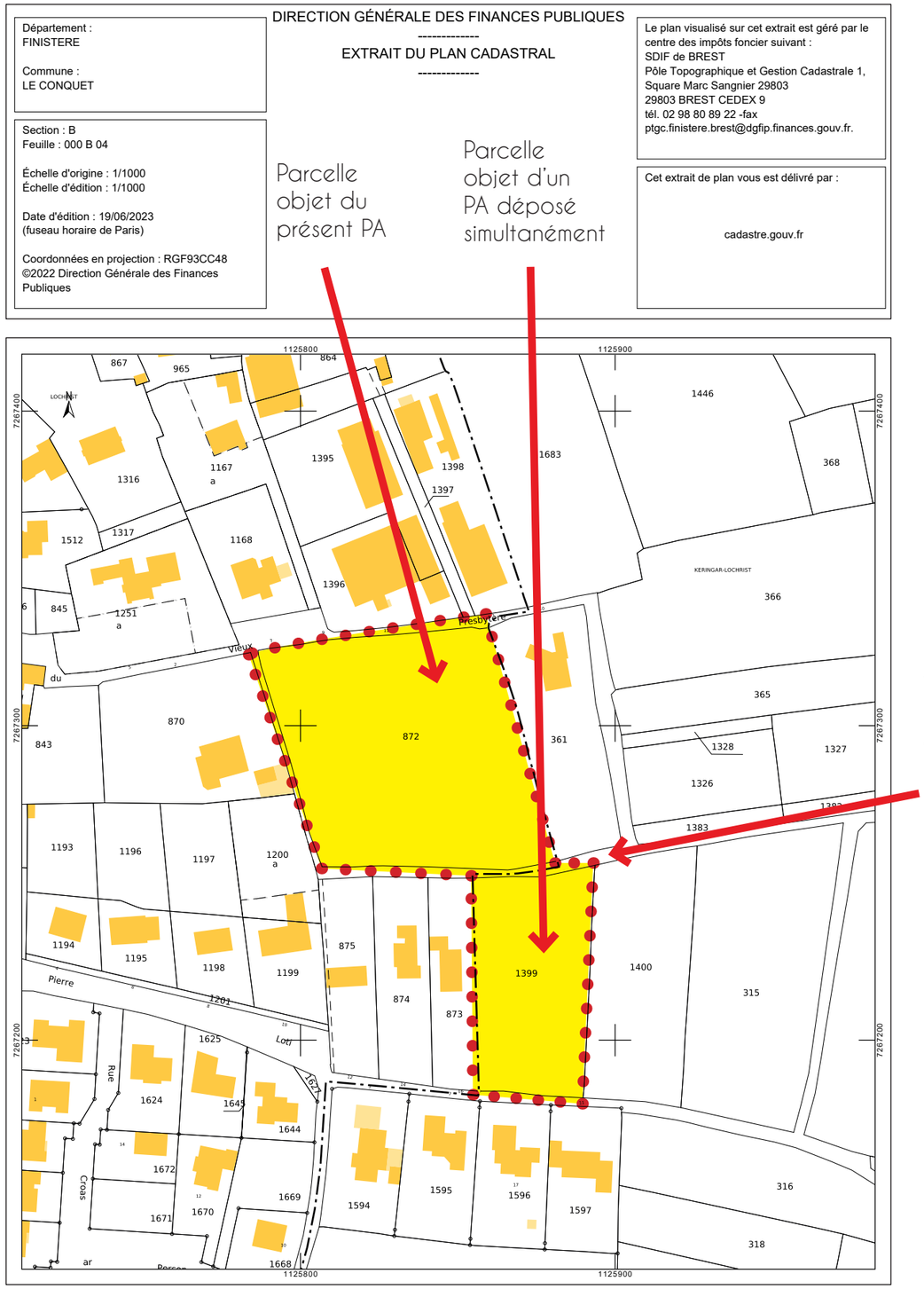
PA 1 PLANS DE SITUATION



Extraits géoportail.



Zoom sur le site de projet. Source géoportail.

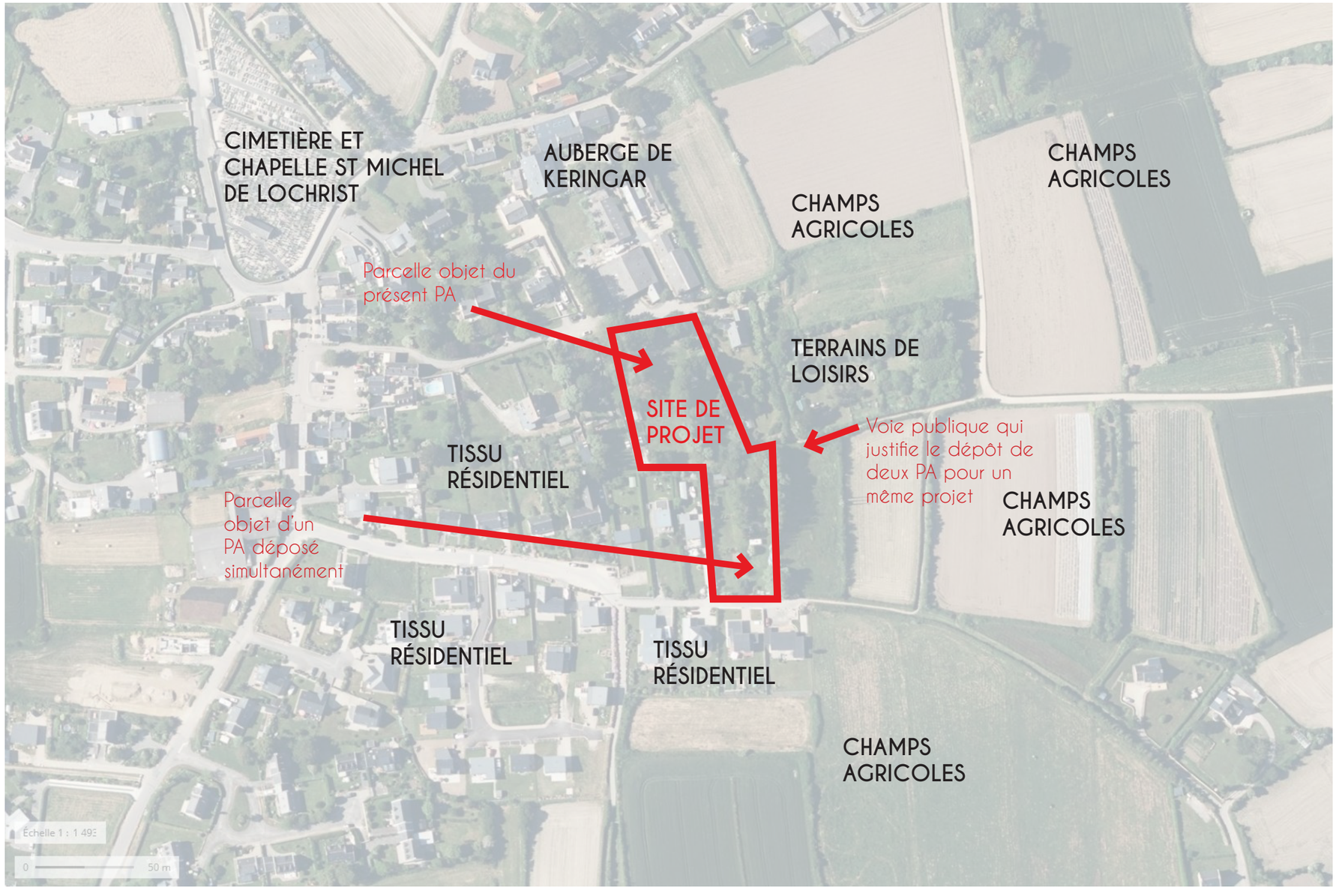


Parcelles concernées, source cadastre.gouv.fr juin 2023

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 1 PLANS DE SITUATION

VERS LA MER
ET LES PLAGES



Photographie aérienne extraite de géoportail.fr en 2023, pas d'évolutions récentes

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 1 PLANS DE SITUATION

Au regard des documents réglementaires

RÉGLEMENTATION EN ZONE AUT DÉFINIE PAR LE PLU DU CONQUET EN DATE DE MARS 2023

Le site de projet se situe en zonage 1AUt.

Les zones qualifiées comme 1AUt au sein du PLU sont des secteurs à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec des capacités d'accueil correspondantes.

De manière générale, les parcelles 1AU doivent être opérationnelles et en périphérie immédiate des voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et si possible de l'assainissement. Ces derniers doivent être en capacités suffisante pour desservir les constructions et usages présents sur les zones. Elles font objet d'une signalisation dans le PADD et/ou d'une Orientation d 'aménagement dans le PLU.
Les actions menées doivent être prévues à court ou moyen terme.

Les constructions prévues dans les zones 1AUt doivent être qualifiées comme de l'habitat léger de loisir, des sanitaires et/ou des installations légères liées à l'accueil touristique.

Les conditions d'occupation des sols sont générales pour l'ensemble des zones 1AU.
Les terrains doivent être desservis par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ou sous condition d'un assainissement individuel :

- Les arrivées en eau potables doivent être reliées au réseau collectif d'adduction sous pression
-L'évacuation des eaux usées doit se faire soit via le réseau d'assainissement collectif, soit par un dispositif individuel conforme
- L'évacuation des eaux pluviales doivent se faire sur le terrain d'assise de la construction

L'ensemble des raccordements s'effectue en sous terrain.

Les constructions doivent être au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies. Cette contrainte ne s'applique que sur la première rangée de construction dans le cas d'un terrain profond.
Un espacement de 3 mètres entre chaque bâtiment est requis pour des constructions discontinues.

Le PLU du Conquet indique des contraintes et restrictions propres aux constructions et aux abords paysagers.

Les constructions en zones 1AUt ne peuvent pas avoir une emprise au sol supérieure à 25% de la surface totale de la parcelle. Leur hauteur de faîtage est limitée à 7,50 mètres maximum.

L'ensemble des construction présentes en secteur 1AU sont soumises à des règles communes.
Les toitures doivent êtres constituées de 2 pentes, allant de 40° à 50°, moins pour les toitures des bâtiments d'activités. Cependant, des exceptions sont acceptées en fonction du contexte et des bâtiments environnants.

Des contraintes sont ajoutées pour les clôtures et portails, avec notamment des matériaux non acceptés :

- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits des deux côtés
- Les plaques de béton préfabriquées sans végétation
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...)
- Les clôtures pleines (non ajourées) types PVC ou palissades lorsqu'elles sont sur voies
- Les clôtures et portails de types PVC blanc

En zone 1AUt, les haies naturelles sont à privilégier, surtout si elles sont déjà existantes. Ces dernières peuvent être classées et/ou répertoriées au règlement graphique du PLU. Dans le cas où il n'y a pas de haies, des matériaux en harmonie avec le paysage sont à privilégié. La hauteur maximum des clôture doit être de 1,80 mètres.

L'implantation d'aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions et des activités et peuvent être modifiées sur le terrain même en fonction de la fréquentation. L'installation doit être réalisée en dehors des voies publiques.

Le patrimoine paysagé de la zone doit faire l'objet d'une attention particulière, en raison de l'action de la loi Paysage.

Les talus, haies et tout autre élément végétalisé identifiés au PLU doivent être conservés et entretenus. Si des destructions ont lieu ou sont nécessaires, les individus doivent être remplacés par d'autres de la même essence ou des essences suivantes listées par le PLU :

- Pinus radiata
- Cupressus macrocarpa
- Queraux ilex

Il est interdit de créer des mouvements de terre ou buttes artificielles. Les surélévations ne doivent pas excédées 0,50 mètres par rapport au site naturel.

Le permis de construire peut être refusé ou non accordé si les constructions portent atteintes au caractère paysagé ou à l'intérêt des lieux, ainsi qu'aux perspectives paysagères.

Un nuancier de couleur est de matériaux sont indiqués en annexe du PLU. Cet ensemble vise à conserver une cohérence architecturale et esthétique..
Toute architecture non locale est interdite.

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

OA TOURISTIQUE DE LOCHRIST - KERINGAR SUR LE SITE DE PROJET

Une modification du PLU avec des changements et ajouts rendus exécutoires en date du 22 décembre 2022 sur le site de projet a permis de donner un cadre au projet de logements insolites.
Cette version prend en compte une orientation d'aménagement touristique sur le site de Keringar avec une obligation d'aménagement d'ensemble sur les 3 parcelles désignées dans le PLU (n° 0872, 1399 et 1400).

La réflexion autour de l'évolution de l'auberge de Keringar s'inscrit dans un temps long. Les questions traitant de l'agrandissement du site ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement au sein du PLU du Conquet.

Mise en avant de l'intention d'en faire un site d'accueil touristique avec l'implantation d'équipements et de logements. L'accent est mit sur l'utilisation envisagée des énergies renouvelables sur les nouvelles installations.

Le projet doit conserver la qualité architecturale et paysagère du site, tout en maintenant son patrimoine naturel avec des éléments identifiés.

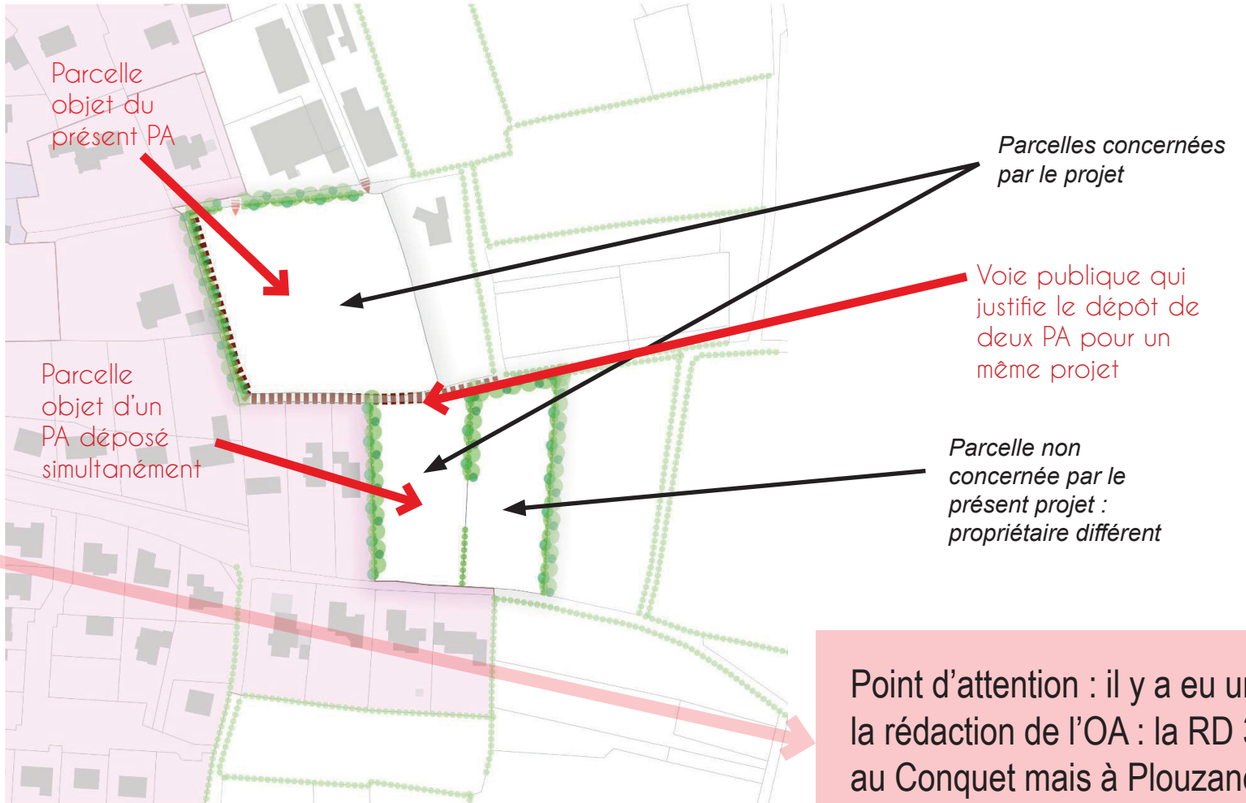
La connexion du site avec les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et usées est indiquée. Pour ces dernières, le raccordement est déjà effectué. Des recherches d'infiltration des eaux de pluies sur la parcelle sont à effectuer. Dans le cas où cela n'est pas possible, des solutions alternatives de rétentions sont à prendre en compte, le rejet de ces eaux dans le réseau publique est limité à 3L/s.

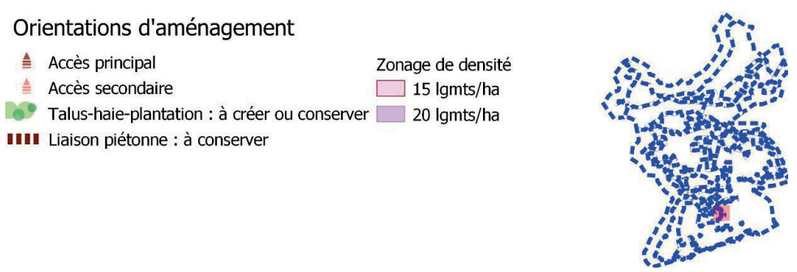
L'accès au site par la desserte automobile devrait se faire par un accès à l'Est du secteur et sans lien avec la RD 38. Une connexion piétonne doit également être prévue.



Orientation d'aménagement prévue (PLU)
Les trois parcelles concernées par l'OA, classées en 1AUt

OA touristique Lochrist - Niveau 2





Orientation d'aménagement prévue (PLU)
L'aménagement prend en compte plusieurs parcelles en secteur 1AUt. Les accès sont représentés ainsi que les talus-haies-plantations à conserver. La parcelle au nord avec un ensemble de constructions indiquée est l'actuel site d'accueil de l'auberge

Point d'attention : il y a eu une coquille lors de la rédaction de l'OA : la RD 38 n'est pas du tout au Conquet mais à Plouzané, il est impossible d'accéder au site par l'est. Nous nous sommes donc basé sur le plan et non sur le texte de l'OA.

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 2 NOTICE

Description du projet

CONTEXTE

Le projet est implanté sur un secteur 1AUt de 1,06 hectares dans le PLU. Le projet concerne 2 parcelles (872 et 1399), soit un espace réel de 0,8171 hectares.

Cette demande de permis concerne la parcelle 872. La parcelle 1399 fait l'objet d'une autre demande déposée simultanément, les deux parcelles étant séparées par une voirie publique.

L'auberge de Keringar est située dans le quartier de Lochrist, au sud de la commune du Conquet. L'équipe de l'auberge souhaite faire évoluer son offre touristique en proposant la mise en place d'habitats insolites au sein de terrains attenants. Le site est déjà arboré, organisé en sous espaces aux limites marquées par la végétations arbustive, de qualité. Cette végétation existante sera préservée. Des arbres de beau développement donnent un aspect très qualitatif aux parcelles. Le site est déjà pratiqué, traversé : un chemin piéton public traverse le site, les limites avec les parcelles riveraines sont végétales, qualitatives. Le projet est imaginé avec la mise en place d'habitats insolites, le site pourrait accueillir de manière qualitative une douzaine d'habitats dans de bonnes conditions, ce qui est le projet sur le long terme. Dans un premier temps, il est envisagé 10 premiers habitats. Les habitats auront différentes esthétiques (cabanes, pods, roulottes, cabane dans les arbres...), une attention sera portée à leur intégration dans la végétation. Ils seront fixes, avec des sanitaires intégrés et un bâtiment technique (buanderie).

Au sein du site, les circulations seraient piétonnes. Pas d'accès aux véhicules motorisés aux parcelles.
Des poches de parking existantes seront utilisées pour l'accueil des locataires en véhicules légers, en complément d'un espace (pré, terre pierre engazonné) pour le stationnement d'éventuels campings cars ou vans (indicatif : 6 maximum).
La conservation du caractère bucolique et rural du site est recherchée, en utilisant les espaces existants,

LES TRAVAUX

Les travaux vont consister à implanter des habitats insolites, y compris réseaux (EP en gestion aérienne, EU et électricité) liés, quelques clôtures pour délimiter les chemins publics attenants aux parcelles, prolonger ou créer des haies et massifs champêtres, conserver et reprendre ponctuellement la voie (esthétique chemin rural) qui traverse le site pour l'entretien, secours, chantier cabanes. Des sentiers piétons de dessertes des habitats insolites seront créés.
La limite sud sera plantée (plantations existantes densifiées) afin de valoriser la limite avec les voisins riverains et limiter la co-visibilité. Création d'un espace de 500m² en terre-pierre engazonné pour les campings-cars et vans éventuels.
Les parcelles étant en retrait des voiries, le chantier pourra être mené sans impact sur l'organisation des circulations dans le quartier.
Le passage des véhicules de chantier pour la pose des habitats se fera par la rue Pierre Loti.

LA GESTION DES EAUX USÉES ET RÉSEAUX

Les eaux usées seront traitées via une extension du réseau d'assainissement existant, raccordé par la rue du Vieux Presbytère.
Les eaux pluviales seront gérées par des fossés-/noues végétalisés et des dépressions de rétention, permettant une infiltration locale optimale.
L'eau potable sera raccordée par le Nord, rue du Vieux Presbytère
La défense incendie sera assure par le PI305 dont la pression statique est de 3.5b, et la pression dynamique de 2.5b, et dont la distance avec l'accès du site est inférieure à 200ml.

LA PHASE D'EXPLOITATION

Dans sa phase d'exploitation :
L'accès principal après les travaux se fera côté nord du site, par la rue du Vieux Presbytère. Les véhicules (hors entretien, travaux, secours) ne rentrerons pas dans le site, ne le traverserons pas.
Les clients des habitats insolites seront reçus à l'Auberge de Keringar existante, située au nord du site, puis invités à rejoindre leur habitat en traversant la ferme-auberge pour accéder au site par le nord.

Démantèlement : sans objet.

LES TYPES D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ENVISAGÉES

Compte tenu de la densité de la végétation sur le site, l'aménagement de solutions solaires ou éoliennes n'est pas viable. Nous envisageons donc l'utilisation de chaudières à bois pour la production d'eau chaude sanitaire, ce choix étant en phase avec la demande de l'OAP pour des solutions énergétiques durables et adaptées aux spécificités locales.



Ponctuellement, des emplacements plus ensoleillés où le solaire pourra être envisagé.



Un site à dominante arborée où le solaire et l'éolien auraient du mal à trouver leur place.

POUR MÉMOIRE, INCHANGÉ

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 2 NOTICE

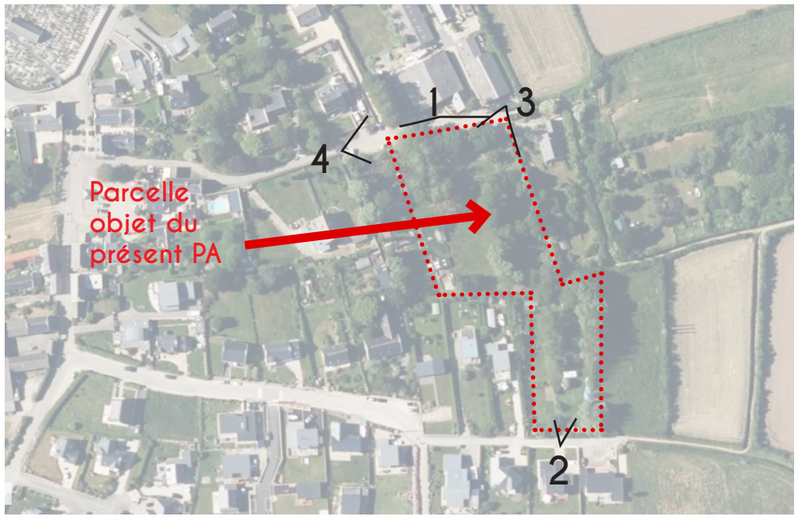
Situation dans le grand paysage

UN SITE DÉJÀ AMÉNAGÉ ET ARBORÉ











POUR MÉMOIRE, INCHANGÉ

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 2 NOTICE

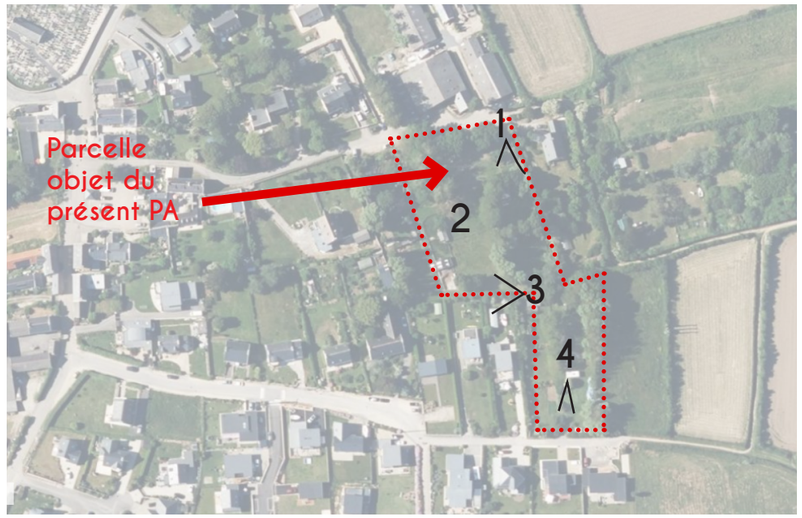
Photographies du site









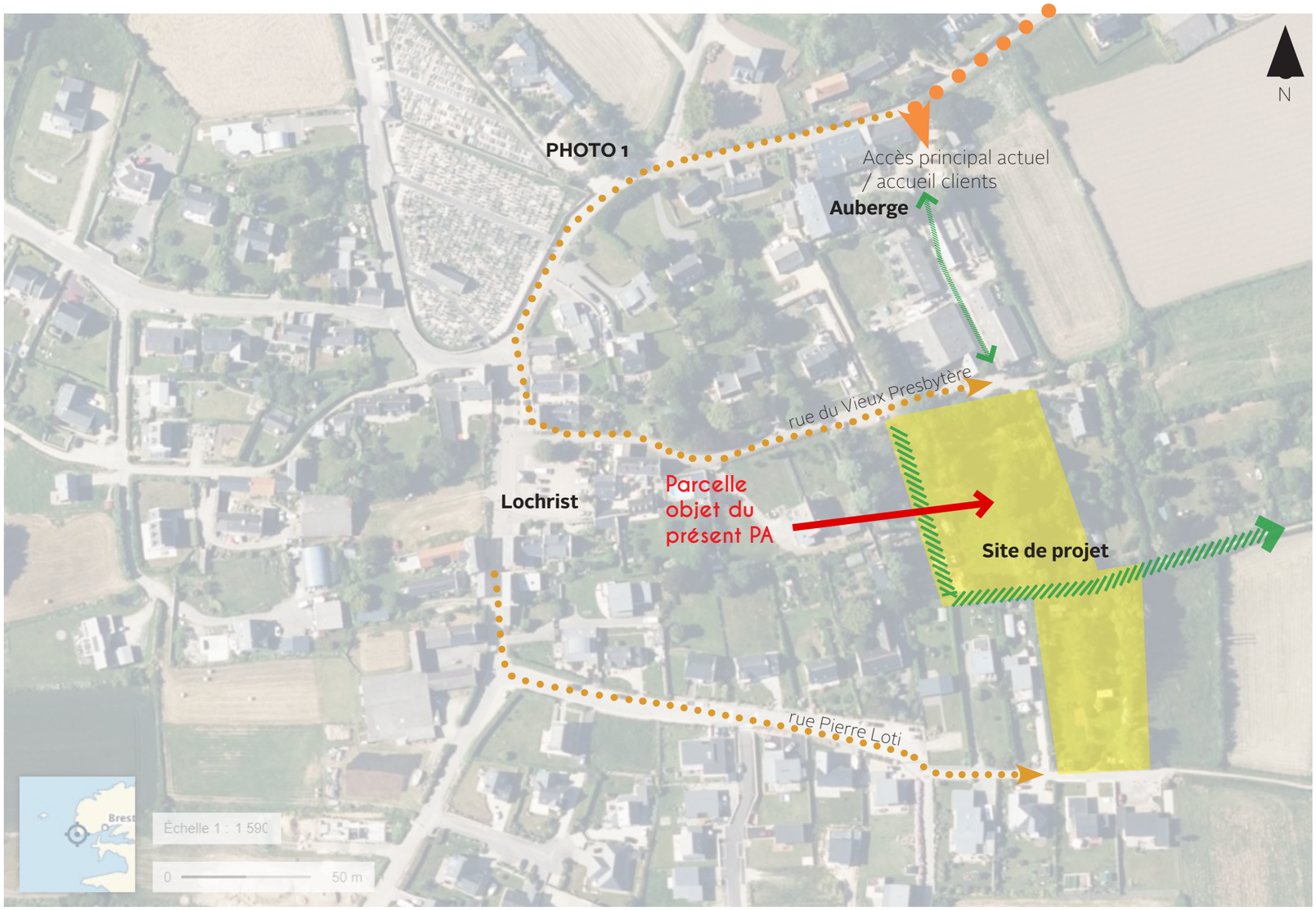


POUR MÉMOIRE, INCHANGÉ

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 2 NOTICE

Circulation et voies d'accès au site et stationnements



Croquis des voies d'accès actuelles (accès routes et piétons). Source plan Géoportail.



PHOTO 1 : le parking de l'auberge, à côté de l'accueil de l'auberge où seront accueillis les clients des habitats insolites

La voie d'accès principale avec une arrivée par l'est en venant de Brest se fait au nord du site : c'est l'accès direct via la RD 789 le plus naturel, qui ne nécessite pas de passer par Lochrist.
Il existe deux autres voies d'accès possibles pour se rendre sur le site de projet. Ces deux arrivées se font par l'ouest du site, en passant par la place centrale de Lochrist, ce qui oblige les visiteurs à entrer dans Lochrist pour accéder au site.

Le projet consiste à préserver un accueil principal au niveau de l'auberge. Les véhicules ne pourraient pas accéder / traverser les parcelles concernées par l'habitat insolite. Les anciens parkings de la ferme pédagogique rue du Vieux Presbytère seraient utilisés.

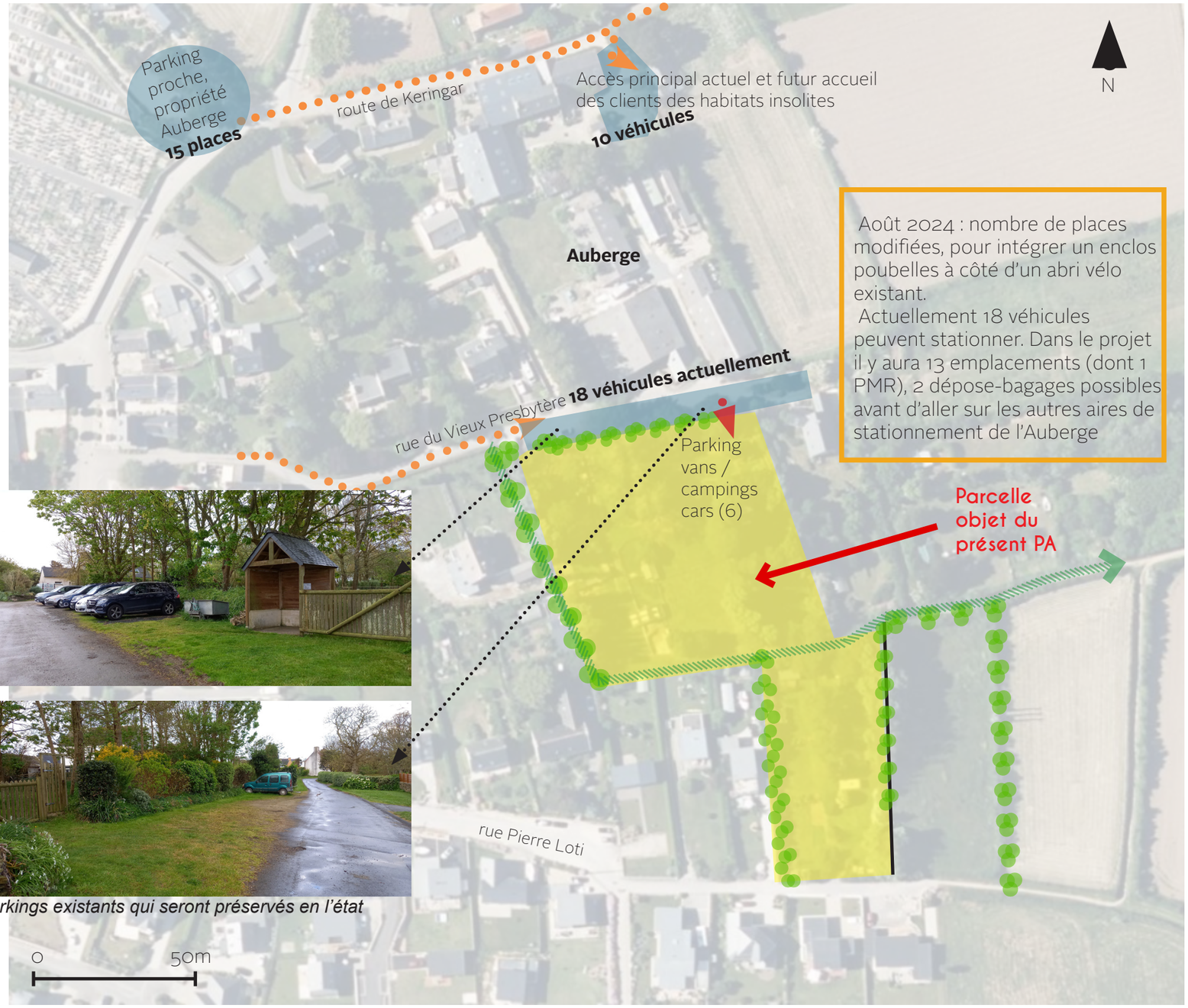
- Site de projet
- Chemin piéton existant, public
- Accès piéton au site de projet via les terrains privés de l'Auberge
- Voie motorisée - accès principal depuis Brest
- Accès secondaires possibles

POUR MÉMOIRE, INCHANGÉ

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 2 NOTICE

Circulation et voies d'accès au site et stationnements



Parkings existants qui seront préservés en l'état

Un premier parking sur le site de l'actuelle auberge accueille la clientèle avec une dizaine de places disponibles dans la cour principale et une quinzaine dans un parking à proximité directe. Ces deux parkings suffisent à l'activité actuelle de l'Auberge.

Un second espace est également accessible rue du Vieux Presbytère, le parking de l'ancienne ferme pédagogique. Il suffira à combler les besoins induits par la nouvelle activité d'habitats insolites.
Nous prévoyons d'améliorer la lisibilité et l'utilisation de cet espace par un marquage au sol discret et une signalétique, ce qui devrait augmenter le taux de remplissage. Cette mesure permettra de gérer efficacement le stationnement pendant la haute saison sans nécessiter d'extensions supplémentaires.
En cas de stationnement de vans ou campings cars liés aux habitats insolites, un parking (en terre pierre compacté engazonné) sera prévu sur le site.

-> Les stationnements existent déjà, la nouvelle activité n'induira pas le besoin d'en créer de nouveaux.
Note : les besoins estimés pour l'Auberge dans son fonctionnement actuel sont de 20 stationnements.

Site de projet

Sentier piéton

Accès possible pour des véhicules

Espace de stationnement existant

Accès principal à la parcelle

Les réseaux, état existant

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

RÉSEAUX D'EAUX PLUVIALES ET USÉES, RÉSEAUX ÉLECTRIQUES

Les eaux usées : il faudra prévoir un raccordement au tout à l'égout existant. De manière gravitaire, il semble logique de se connecter à la rue du Vieux Presbytère.

Deux options sont encore considérées à ce stade : des habitats insolites qui intègrent des sanitaires, un bloc sanitaire extérieur.

Pour ce projet, il sera recherché autant que possible une gestion aérienne des EP.





Extrait du plan du réseau d'eau potable (PLU du Conquet - 2006)

POUR MÉMOIRE, INCHANGÉ

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 2 NOTICE

Ambiances et mobiliers

POUR MÉMOIRE, INCHANGÉ

GARDER L'AMBIANCE EXISTANTE





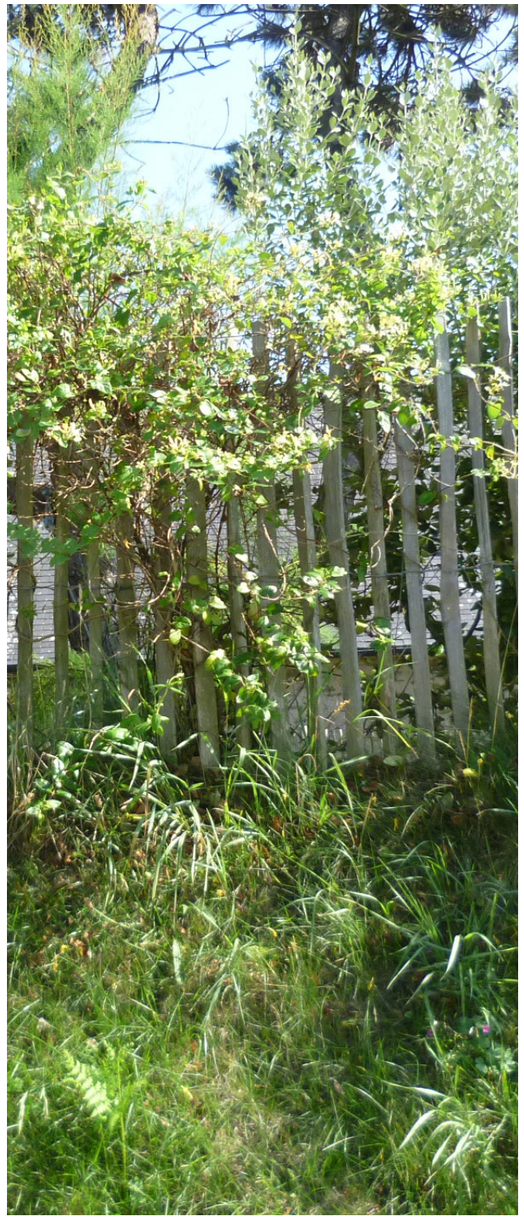
QUELQUES NOUVEAUX MOBILIERS



Implanter ponctuellement des mobiliers très simples, ludiques pour les enfants. Photo de référence.



Contrôle d'accès des véhicules



Ponctuellement des ganivelles, des poteaux de bois

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 2 NOTICE

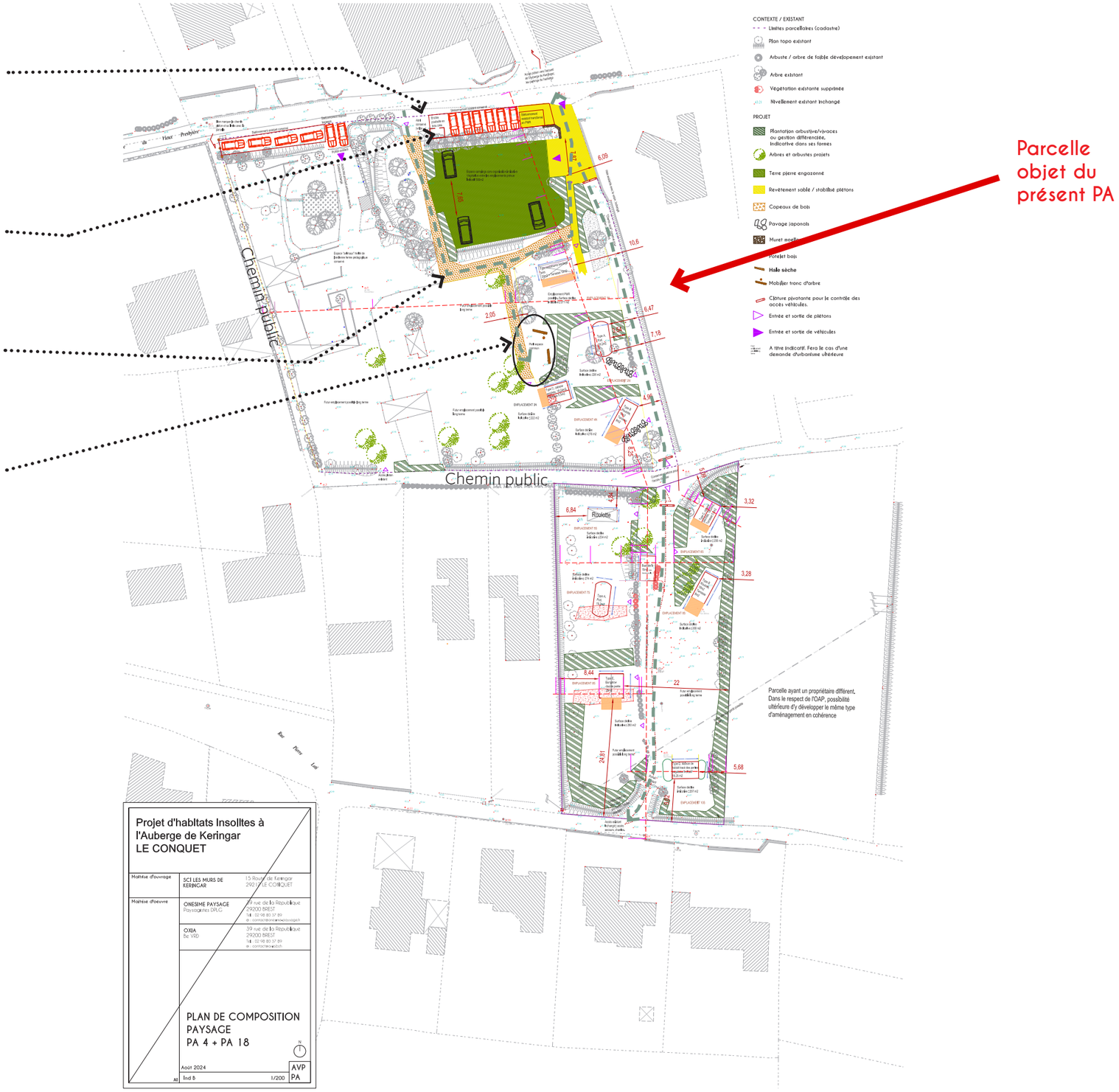
Les équipements prévus à usage collectif
COMPLÉMENT

Un abri couvert existant sera dédié aux vélos, qui pourront également être stationnés sur les emplacements.

En enclos poubelle (2 mètres sur 3 mètres) en palissades bois sera créé. Les ordures liées aux habitats seront regroupé ici. (Pour mémoire, ramassage actuel : bacs à la parcelle)

Les clients peuvent passer voir les animaux de la ferme via les cheminements piétons du site, qui servent également à desservir les emplacements

Espace commun ouvert : bancs, tables. Esprit prairie, haies, végétation, herbe.



Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 2 NOTICE

Répartition des emplacements et trame paysagère
COMPLÉMENT

Organisation et mesures prises pour limiter l'impact visuel

Toutes les parcelles auront un accès piéton individuel.
Au nord du site, une parcelle aura un accès PMR, en lien avec une place de stationnement PMR.
Elles seront entourées d'arbres existants, de haies et ponctuellement de ganivelles, dès que nécessaire pour assurer l'intimité de la parcelle.
L'envie est de conserver des limites végétales floues et intégrées dans l'ambiance existante du site, en s'appuyant autant que possible sur l'existant. Des massifs d'arbustes et vivaces arbustives viendront compléter l'existant pour assurer des limites végétalisées entre les emplacements.
Chaque habitat insolite disposera ainsi d'au moins 200m2 d'espaces extérieur dédié.
L'implantation de chaque habitat a été pensé pour ne pas avoir de vis à vis entre les habitats, ne pas avoir de proximité ou de vis à vis avec les riverains.

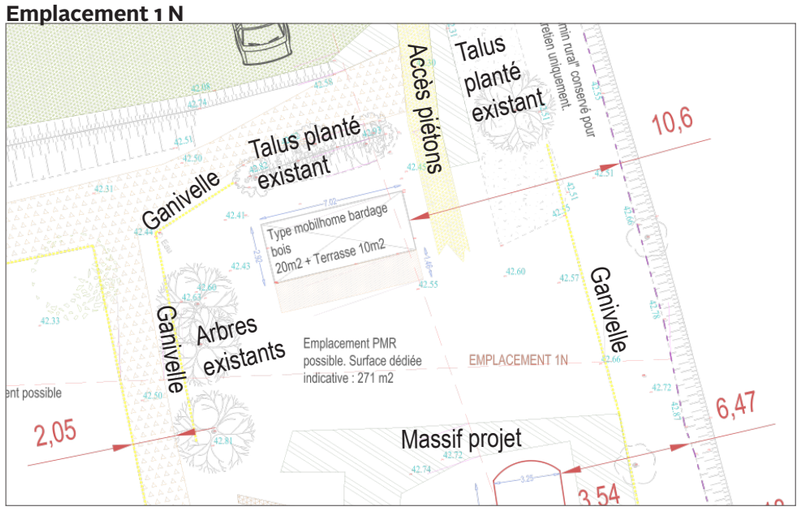


Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

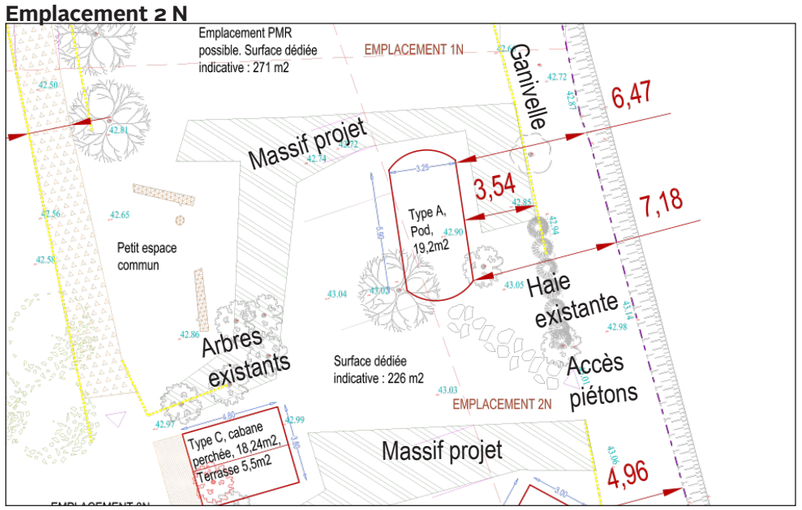
PA 2 NOTICE

Répartition des emplacements et trame paysagère
COMPLÉMENT

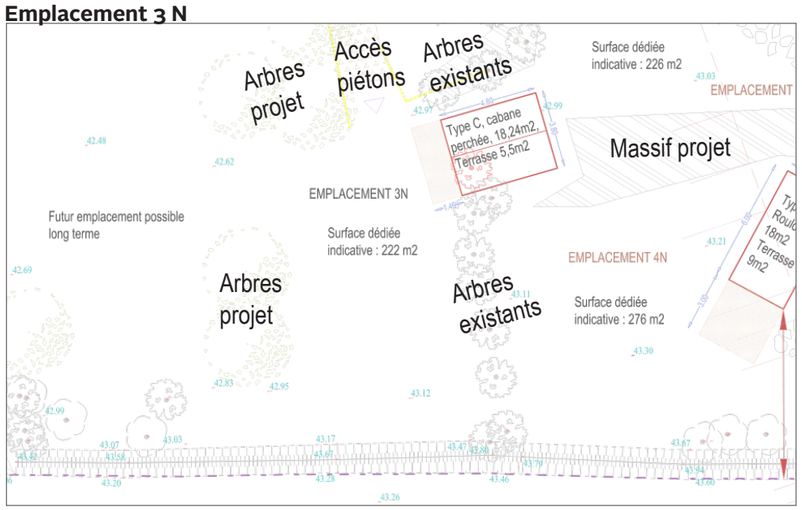
Emplacement 1 N



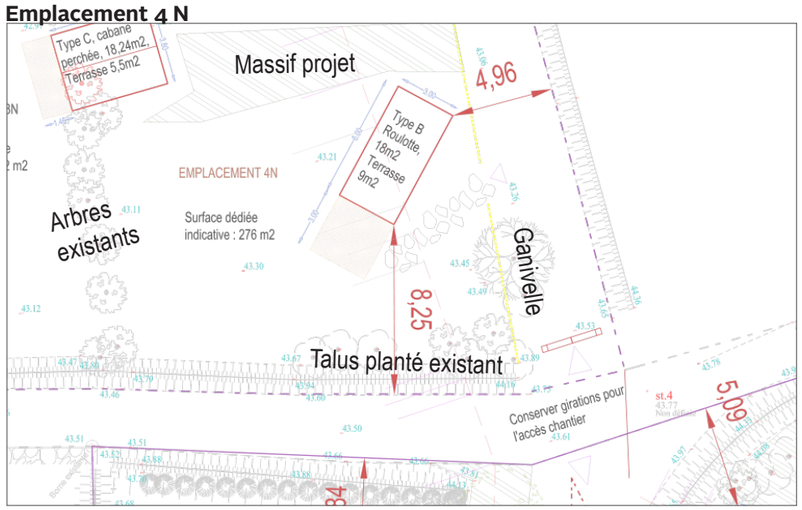
Emplacement 2 N



Emplacement 3 N



Emplacement 4 N



CONTEXTE / EXISTANT

- Limites parcellaires (cadastre)
- Plan topo existant
- Arbuste / arbre de faible dévelopement existant
- Arbre existant
- Végétation existante supprimée
- 43,21 Nivellement existant inchangé

PROJET

- Plantation arbustive/vivaces ou gestion différenciée, indicative dans ses formes
- Arbres et arbustes projets
- Terre pierre engazonné
- Revêtement sablé / stabilisé piétons
- Copeaux de bois
- Pavage japonais
- Muret moellon
- Potelet bois
- **Haie sèche**
- Mobilier tronc d'arbre
- Clôture pivotante pour le contrôle des accès véhicules.
- Entrée et sortie de piétons
- Entrée et sortie de véhicules
- Futur emplacement possible long terme — A titre indicatif. Fera le cas d'une demande d'urbanisme ultérieure

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

39 rue de la République
29200 Brest
02 98 80 37 89
contact@onesime-paysage.fr
www.onesime-paysage.fr
Siret 79258340300029

Numéro du dossier : PA0290402400004
Date du dépôt : 17/07/2024
Nom du demandeur : Les Murs de Keringar- Monsieur LARSONNEUR Hervé
Correspondant : Onésime Paysage – Madame GUENGANT JIRA Marie
Adresse des travaux : Rue Pierre Loti - 29217 LE CONQUET
Projet : Création d'un camping avec installation de logements insolites

PARCELLE 872, zone NORD du projet

Madame,

En réponse à votre courrier du 7 août 2024 adressé à M. Larsonneur, SCI Les Murs de Keringar, veuillez trouver ci-après des précisions concernant vos interrogations :

PA2. Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu *[Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme]*
La notice doit également préciser les mesures envisagées pour :
- les équipements prévus à usage collectifs (aire de jeu, locaux poubelles, garage à vélo, etc) -> ils ont été précisés sur le plan masse global PA4 ainsi que dans le PA2.
- limiter l'impact visuel des installations -> la végétation existante du site est la meilleure garante pour limiter l'impact visuel des installations. L'orientation par rapport à la végétation arborée a également été réfléchie. Une planche plus précise du PA2 détaille emplacement par emplacement ces points.
- la répartition des emplacements au sein d'une trame paysagère -> La trame paysagère existante a été le cadre qui a guidé la répartition des installations. La volonté : garder la qualité paysagère du site, s'insérer dans l'existant, le plus naturellement possible. Les chemins préexistants du site ont été un autre guide pour réfléchir l'implantation. Une attention a également été portée à la répartition dans tout le site, pour éviter tout effet de masse. Nous avons absolument cherché à éviter une implantation « systématique » géométrique, incompatible avec le site.
- l'information sur l'organisation des emplacements et des installations insolites -> Nous avons précisé dans le PA 2 ce point.

PA4. Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions *[Art. R. 441-4 2° du code de l'urbanisme]*

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

Il conviendra de matérialiser l'emplacement de la collecte des déchets et le poteau incendie existant ou créé. -> ils ont été précisés sur le plan masse global PA4 pour la collecte des déchets. Pour les poteaux incendies hors cadre, un plan schématique les localisant a été ajouté sur le plan réseaux existant (PA3).

A la demande du service eau et assainissement collectif, le document suivant est demandé pour émettre un avis :
PA8. Le programme et les plans des travaux d'aménagement [Art. R. 442-5 c) du code de l'urbanisme

Il conviendra de détailler un projet d'ensemble des raccordements par type de bâtiment (Cabane, Roulotte, mobil home) avec un plan :
- Préciser les modalités de traitement des eaux pour les emplacements, pour les logements insolites, pour l'espace camping-car (notamment les vidanges) -> Une zone de vidange sera réalisée au niveau de la zone des campings cars, raccordée au réseau d'assainissement

- Préciser les caractéristiques de l'extension de réseau ainsi que les matériaux et diamètres des réseaux et l'emplacement des boîtes de branchement
-> <u>Réseau EU.</u>
Le projet sera raccordé à l'assainissement collectif, rue du vieux presbytère, de la manière suivante : .
-L'extension du réseau assainissement public, rue du Vieux Presbythère se fera en PRV 200 – PN16
-Le branchement collectif se fera en PP 160 – SN10
-Les branchements individuels se feront en PP 125 -SN10

Deux branchements principaux seront réalisés directement sur l'extension de réseau public. Les boites de branchement seront situées en domaine privatif, sous tampon fonte. Le projet Sud (objet d'un autre PA) se raccordant directement sur le projet Nord (celui de ce PA) gravitairement.
Chaque logement sera également équipé d'une boite de branchement.

<u>Réseau EP</u>
Chaque logement insolite gèrera localement l'infiltration de ses eaux pluviales

<u>Réseau AEP</u>
Réalisation d'un branchement collectif depuis le projet Sud, rue Pierre Loti.
Un compteur général sera posé en limite de propriété, en domaine privatif
La zone Nord (zone concernée par ce PA) sera raccordée par la zone Sud (objet d'un autre PA)

- Préciser l'emplacement du poteau incendie existant ou la création, s'il y a -> Le poteau incendie le plus proche est le PI n°305 situé à l'ouest prêt de la place de Lochrist à l'Ouest de l'entrée du projet Nord est à moins de 200 ml. Sa pression statique est de 3.9b et sa pression dynamique est de 1.5b pour un débit de 70 m3/h.

De plus, apporter des informations sur les disposition prises pour la collecte des déchets dans ce programme des travaux. -> CF PA4 - Réalisation d'un point de regroupement, situé au droit des parking donnant directement sur le domaine public, au nord

Formulaire cerfa.
Il conviendra de déclarer l'ensemble des surfaces de plancher créées par les habitats légers de loisirs et la construction prévue (buanderie), dans la colonne correspondant à la destination.
-> Le formulaire CERFA de ce PA a été rédigé en ce sens. La buanderie n'est pas présente sur cette parcelle mais sur la parcelle SUD, et uniquement indiqué sur le dossier de PA rédigé et déposé simultanément.

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA18. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier *[Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]*
Préciser les dimensions de chaque habitat et construction, ainsi que leurs marges de recul par rapport aux limites séparatives du terrain et de voirie.
-> Le plan plan a été précisé en ce sens

PA20. Un plan en coupe du terrain et de la construction *[Art. R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]*
Le plan de coupe du terrain doit préciser la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel.
-> Les coupes ont été précisées en ce sens, des coupes ajoutées

Si la construction dénommée « buanderie » accueillera du public
-> La buanderie est un local qui n'accueillera pas de public. Elle n'est pas traitée dans ce PA qui concerne la parcelle NORD. Elle est implantée sur la parcelle SUD du projet, qui fait l'objet d'un dépôt de PA simultané.

Cordialement,

Marie Guengant-Jira, Brest, le 25/09/2024

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA029402400004-AI

B-1396
M. Hervé LARSONNEUR

B-1397
Indivision HAMON
LES MURS DE KERINGAR

B-1683

B-1168
Mme Chantal LE BRIS née GELEBART
M. Philippe LE BRIS

B-1398
Les Murs De Keringar

B-1251

B-366

Rue du Vieux Presbytère

B-870
M. Raymond LE GUEN
Mme Nicole LE ROUGE DE GUERDAVID

B-361
M. Gwenael LARSONNEUR
Mme Delphine RIOU

B-872
Les Murs De Keringar

Parcelle objet du présent PA

B-1197

B-1200
M. Jacques CLAVIER
Mme Françoise CLAVIER née RAULT

B-875
Indivision GOURDON

B-1199

B-874
Mme Maryannick JACQ née BONNEFOY
M. Sébastien JACQ

B-873
Mme Christelle LE GUILCHET née FORICHER

B-1400
M. Pierre HAMON

B-1399
Les Murs De Keringar

Parcelle objet d'un PA déposé simultanément

Rue Pierre Loti

B-1627

B-1594

B-1595

B-1596

B-1597

Légende

- Réseau EDF Aérien
- Crête Talus
- Clôture Légère
- Pylone EDF BT
- Clé à Eau
- Plaque circulaire
- Mur
- Point de Nivellement
- Caniveau
- Façade Bâtiment
- Bas Talus
- B-874 Numéro de Parcelle
- Application Cadastrale
- Bâtiment Cadastral
- Plaque Tel
- Coffret EDF
- Pavage Chaussée

Département du Finistère

Commune du Conquet

Plan Topographique

Rue du Vieux Presbytère

Section B n°872,1399

Système altimétrique : IGN NGF 69 (méthode GNSS - précision absolue +/-3cm)
Système planimétrique : Lambert CC48

ECHELLE 1/200

Dressé le 04/12/2023

Adeline LECOINTRE Géomètre-expert
http://geometre-guipavas.com
GÉOMÈTRE-EXPERT
LECOINTRE GEOMETRE - EXPERT
Siège social 43 rue Laennec 29490 GUIPAVAS
Tel: 02-98-01-31-59
Email: adeline.lecointre@geometre-expert.fr

Modifications	Date

Dossier N°G123072

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

Légende

- Eau potable existant
- Eau usée - existant
- Basse Tension - existant
- Télécom - existant
- Résau EDF Aérien
- Crête Talus
- Clôture Légère
- Pylone EDF BT
- Clé à Eau
- Plaque circulaire
- Mur
- Point de Nivellement (×42.30)
- Caniveau
- Façade Bâtiment
- Bas Talus
- Numéro de Parcelle (B-874)
- Application Cadastrale
- Bâtiment Cadastral
- Plaque Tel
- Coffret EDF
- Pavage Chaussée

B-1317

B-845

B-1251

B-1168
Mme Chantal LE BRIS née GELEBART
M. Philippe LE BRIS

B-1396
M. Hervé LARSONNEUR

B-1397
Indivision HAMON
LES MURS DE KERINGAR

B-1398
Les Murs De Keringar

Rue du Vieux Presbytère

AEPØ63

B-870
M. Raymond LE GUEN
Mme Nicole LE ROUGE DE GUERDAVID

Parcelle objet du présent PA

B-872
Les Murs De Keringar

B-361
M. Gwenael LARSONNEUR
Mme Delphine RIOU

B-1193

B-1196

B-1197

B-1200
M. Jacques CLAVIER
Mme Françoise CLAVIER née RAULT

B-875
Indivision GOURDON

B-1194

B-1195

B-874

B-1198

B-1199

B-874
Mme Maryannick JACQ née BONNEFOY
M. Sébastien JACQ

B-873
Mme Christelle LE GUILCHET née FORICHER

B-1400
M. Pierre HAMON

B-1399
Les Murs De Keringar

Parcelle objet d'un PA
déposé simultanément

Rue Pierre Loti

B-1625

B-1645

B-1644

B-1627

B-1594

B-1595

B-1596

B-1597

B-1669

B-1670

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar
LE CONQUET

Maîtrise d'ouvrage	SCI LES MURS DE KERINGAR	15 Route de Keringar 29217 LE CONQUET
Maîtrise d'oeuvre	ONESIME PAYSAGE Paysagistes DPLG	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@onesime-paysage.fr
	OXIA Be VRD	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@oxia.bzh
Plan géomètre	Adeline Lecointre Géomètre expert	43 rue Iaennec 29240 GUIPAVAS Tél. : 02 98 01 31 59 @: adeline.lecointre@geometre-expret.fr

PA3
PLAN
TOPOGRAPHIQUE +
RESEAUX EXISTANT

N

Juillet 2024 — AVP

A0 — Ind A — 1/250

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

Légende

- Eau potable existant
- Eau usée - existant
- Basse Tension - existant
- Télécom - existant
- Résau EDF Aérien
- Poteau incendie
- Crête Talus
- Clôture Légère
- Pylone EDF BT
- Clé à Eau
- Plaque circulaire
- Mur
- Point de Nivellement (×42.30)
- Caniveau
- Façade Bâtiment
- Bas Talus
- Numéro de Parcelle (B-874)
- Application Cadastrale
- Bâtiment Cadastral
- Plaque Tel
- Coffret EDF
- Pavage Chaussée

195,52

Place de

Rue Pierre Loti

Ruisseau Creac'Bar

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar
LE CONQUET

Maîtrise d'ouvrage	SCI LES MURS DE KERINGAR	15 Route de Keringar 29217 LE CONQUET
Maîtrise d'oeuvre	ONESIME PAYSAGE Paysagistes DPLG	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@onesime-paysage.fr
	OXIA Be VRD	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@oxia.bzh
Plan géomètre	Adeline Lecointre Géomètre expert	43 rue Iaennec 29240 GUIPAVAS Tél. : 02 98 01 31 59 @: adeline.lecointre@geometre-expret.fr

PA3
PLAN
TOPOGRAPHIQUE +
RESEAUX EXISTANT

N

Septembre 2024 — PA 3

A0 — Ind A — 1/500



29040-0305

Insee : 29040
Type : PI 100 mm
Numéro : 305
Statut : public
Date de contrôle des performances : 2023-12-13T23:00:00Z
Pression statique : 3.9
Pression dynamique : 1.5
Débit en m3/h : 70.0
Diamètre de la conduite d'eau en mm : 160

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

Bien marquer le chemin piéton et sa limite avec la parcelle

Stationnement existant conservé

Stationnement dépose bagages

Portail existant

Accès très ponctuel entretien ou secours. Existant inchangé

Abri conservé (vélos ...)

Enclos poubelle en bois créé

Stationnement existant conservé

Stationnement existant transformé en PMR

Accès piéton vers l'accueil de l'Auberge de Keringar, les parkings de l'auberge

Accès secours, desserte possible des deux parcelles

Espace campings cars organisation indicative
Végétation entre les emplacements prévue
Borne de vidange prévue
Indicatif 500m2

7,87
6,09
3,22
7,65

Haie existante avec le voisin. Inchangé.

"Chemin rural" conservé pour l'entretien uniquement.

10,6

Espace "animaux" hérité de l'ancienne ferme pédagogique conservé

Type mobilhome bardage bois
20m2 + Terrasse 10m2

Biodéchets

Futur emplacement possible long terme

2,05

Emplacement PMR possible. Surface dédiée indicative : 271 m2

EMPLACEMENT 1N

6,47

Petit espace commun

Type A, Pod, 19,2m2

3,54

7,18

Surface dédiée indicative : 226 m2

EMPLACEMENT 2N

3,72

Type C, cabane perchée, 18,24m2, Terrasse 5,5m2

4,96

Futur emplacement possible long terme

EMPLACEMENT 3N

Surface dédiée indicative : 222 m2

Futur emplacement possible long terme

Type B Roulotte, 18m2 Terrasse 9m2

EMPLACEMENT 4N

Surface dédiée indicative : 276 m2

8,25

Accès piéton existant

Conserver giratoire pour l'accès chantier / secours

5,09

Piquet

3,32

4,84

6,84

Roulotte

EMPLACEMENT 5S

Surface dédiée indicative : 234 m2

Type C, cabane perchée, 18,24m2, Terrasse 5,5m2

Surface dédiée indicative : 200 m2

EMPLACEMENT 6S

Buanderie 15m2 (pas d'accès public)

3,83

3,28

Type B Roulotte, 18m2 Terrasse 9m2

Surface dédiée indicative : 274 m2

EMPLACEMENT 7S

Type A, Pod, 19,2m2

EMPLACEMENT 8S

Surface dédiée indicative : 200 m2

Accès terre pierre engazonné, entretien, chantier

8,44

Type E, Bungalow double pente 25m2

EMPLACEMENT 9S

22

Futur emplacement possible long terme

Surface dédiée indicative : 280 m2

Accès ultérieur garde possible (OAP)

Parcelle ayant un propriétaire différent. Dans le respect de l'OAP, possibilité ultérieure d'y développer le même type d'aménagement en cohérence

Futur emplacement possible long terme

24,81

Type D, Maison de hobbit tracé des parties végétales indicatif 19,25 m2

5,68

Portail existant

Surface dédiée indicative : 207 m2

EMPLACEMENT 10S

9,02

Déplacement du talus pour permettre l'accès chantier

Accès existant inchangé : accès secours, chantier.

Rue Pierre Loti

CONTEXTE / EXISTANT

- Limites parcellaires (cadastre)
- Plan topo existant
- Arbuste / arbre de faible dévelopement existant
- Arbre existant
- Végétation existante supprimée
- 43.21 Nivellement existant inchangé

PROJET

- Plantation arbustive/vivaces ou gestion différenciée, indicative dans ses formes
- Arbres et arbustes projets
- Terre pierre engazonné
- Revêtement sablé / stabilisé piétons
- Copeaux de bois
- Pavage japonais
- Muret moellon
- Potelet bois
- **Haie sèche**
- Mobilier tronc d'arbre
- Clôture pivotante pour le contrôle des accès véhicules.
- Entrée et sortie de piétons
- Entrée et sortie de véhicules (chantier/ entretien/ secours)
- Futur emplacement possible long terme — A titre indicatif. Fera le cas d'une demande d'urbanisme ultérieure

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar
LE CONQUET

Maitrise d'ouvrage	SCI LES MURS DE KERINGAR	15 Route de Keringar 29217 LE CONQUET
Maitrise d'oeuvre	ONESIME PAYSAGE Paysagistes DPLG	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@onesime-paysage.fr
	OXIA Be VRD	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@oxia.bzh

PLAN DE COMPOSITION PAYSAGE
PA 4 + PA 18

N

Nov 2024 — AVP PA

Ind C — 1/200 — A0

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA029402400004-AI

- Eau potable existant
- Eau usée - existant
- Basse Tension - existant
- Télécom - existant
- Eau potable - branchement collectif
- Eau potable - branchement individuel
- Eau usée PRV Ø 200 -PN 16 - Extention de réseau public
- Eau usée PP Ø160 SN10- Branchement collectif
- Eau usée PP Ø125 SN10 - Branchement individuel
- Reseaux secs (BT+Telecom)
- Branchements secs (BT+Telecom)
- Coupe TN

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar
LE CONQUET

Maîtrise d'ouvrage	SCI LES MURS DE KERINGAR	15 Route de Keringar 29217 LE CONQUET
Maîtrise d'oeuvre	ONESIME PAYSAGE Paysagistes DPLG	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@onesime-paysage.fr
	OXIA Be VRD	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@oxia.bzh
Plan géomètre	Adeline Lecointre Géomètre expert	43 rue Iaennec 29240 GUIPAVAS Tél. : 02 98 01 31 59 @: adeline.lecointre@geometre-expret.fr

PLAN DES RESEAUX PROJET

Septembre 2024 — PA8

Ind A — 1/200 — A0

Parcelle ayant un propriétaire différent. Dans le respect de l'OAP, possibilité ultérieure d'y développer le même type d'aménagement en cohérence

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA029040240000 4-AI

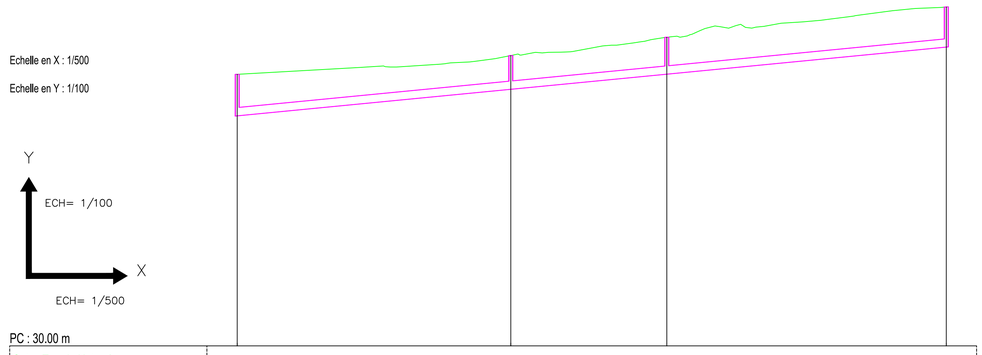
Extension réseau

P

Covadis

Profil dessiné par Covadis

Profil entre les noeuds 1-4



Cotes Terrain Naturel	43.58	43.27	42.96	42.65
Numéros des regards	1	2	3	4
Cotes fil d'eau	42.13	41.71	40.81	40.61
Profondeurs fil d'eau	1.45	1.56	2.15	2.04
Distances partielles		46.559	27.890	43.601
Distances cumulées	0.000	46.559	74.447	118.048
Pentes (m/m)			0.02	
Alignements en plan		46.859	27.890	43.601
		174.44	175.15	
Dimensions et Matériaux			CR4x100	

Date : 18/09/2024

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar
LE CONQUET

Maîtrise d'ouvrage	SCI LES MURS DE KERINGAR	15 Route de Keringar 29217 LE CONQUET
Maîtrise d'oeuvre	ONESIME PAYSAGE Paysagistes DPLG	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@onesime-paysage.fr
	OXIA Be VRD	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@oxia.bzh

PROFIL DES RESEAUX

N

Septembre 2024

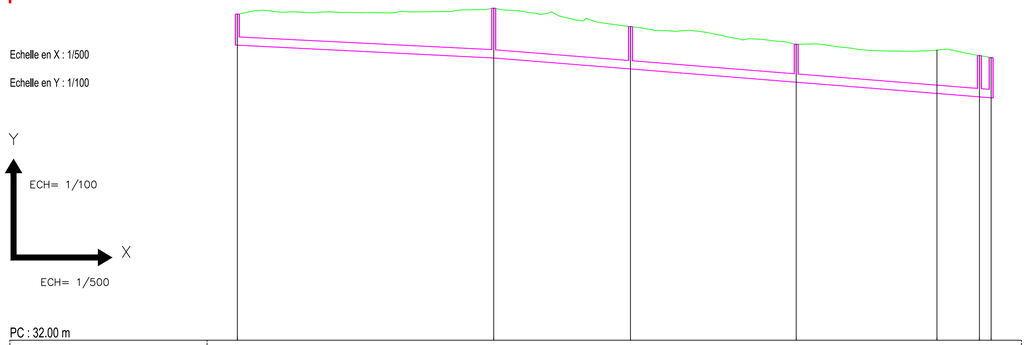
AVP

A0 | Ind A | 1/200

Profil en long COLL_ASS-01

Profil entre les noeuds 9-4

Réseau privatif Est

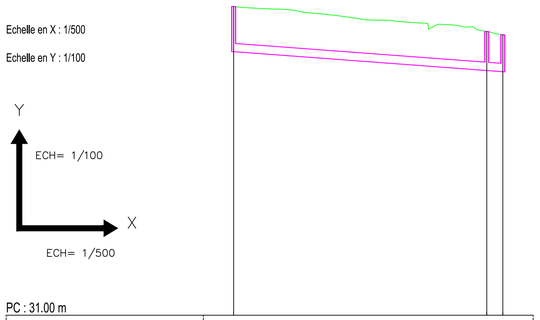


Cotes Terrain Naturel	43.58	43.79	43.14	42.51	42.30	42.11	42.03
Numéros des regards	9	8	7	6	6-1	5	4
Cotes fil d'eau	42.48	42.02	41.63	41.16	40.76	40.64	40.61
Profondeurs fil d'eau	1.10	1.77	1.50	1.35	1.54	1.46	1.42
Distances partielles		45.494	24.272	29.416	24.979	7.539	3.079
Distances cumulées	0.000	45.494	69.766	99.182	124.161	131.700	133.777
Pentes (m/m)		-0.010		-0.016			
Alignements en plan		45.794	24.272	29.416	34.896		
		169.89	176.52	178.43			

Profil en long COLL_ASS-02

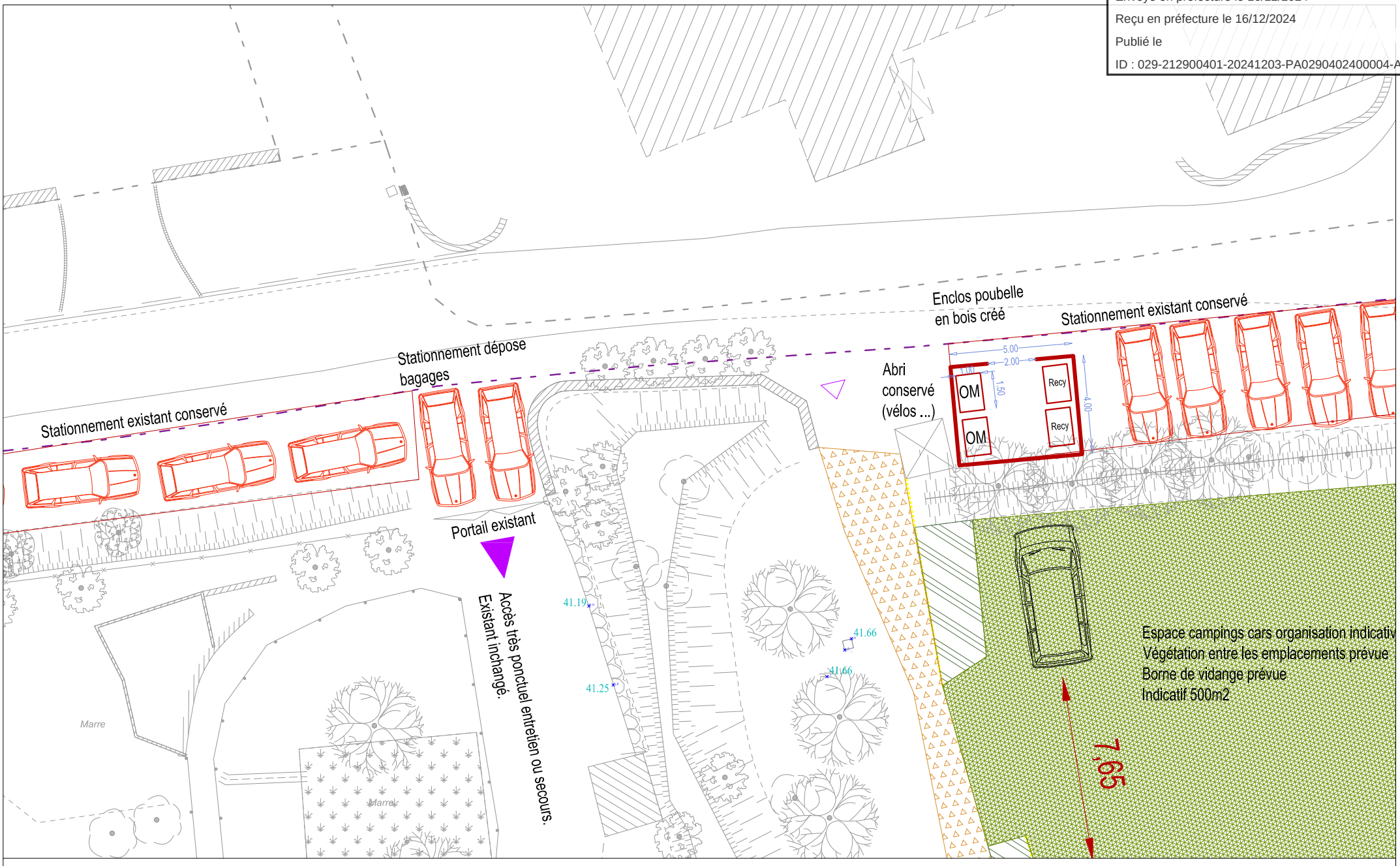
Profil entre les noeuds 12-3

Réseau privatif Ouest



Cotes Terrain Naturel	41.96	41.07	40.96	
Numéros des regards	12	11	3	
Cotes fil d'eau	40.36	39.69	39.65	
Profondeurs fil d'eau	1.60	1.38	1.31	
Distances partielles		44.929	2.845	
Distances cumulées	0.000	44.929	47.777	
Pentes (m/m)		-0.015		
Alignements en plan		48.377		

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI



Proposition d'évolution de l'enclos poubelles (ordures ménagères + emballages). Parcelle nord.

Phase	Echelle	Format
AVP	1/200	A3

Indice

Date: 30/10/2024

Maîtrise d'oeuvre
Onesime Paysage (émetteur du document)
OXIA

Maître d'ouvrage
SCI Les murs de Keringar
15 route de Keringar
29217 Le Conquet

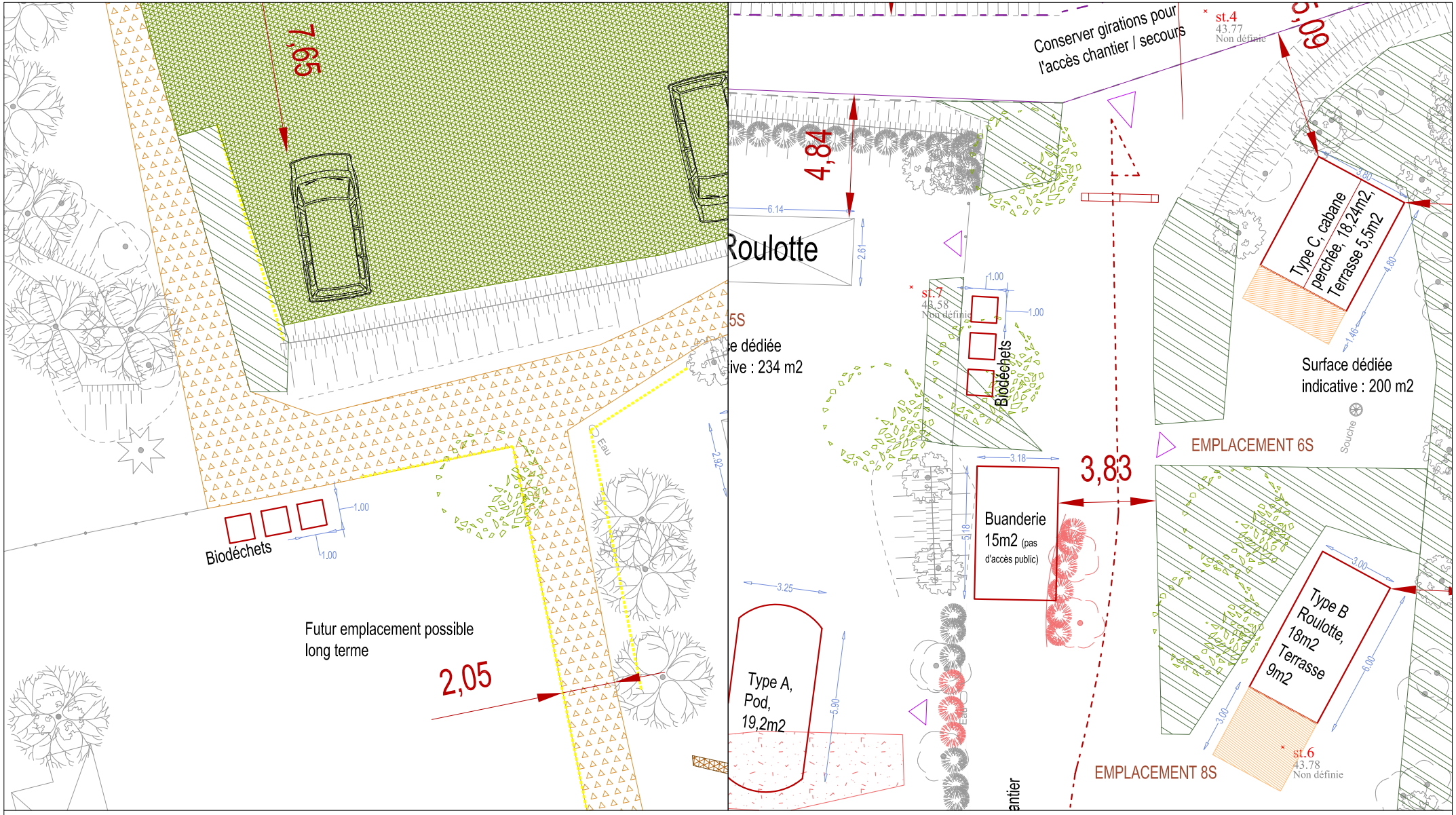
Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar

Le Conquet

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

Parcelle nord : au sud de l'espace campings cars, au centre de la parcelle

Parcelle sud : au nord de la buanderie, le long de ch



Proposition d'implantation de deux zones de collecte de biodéchets

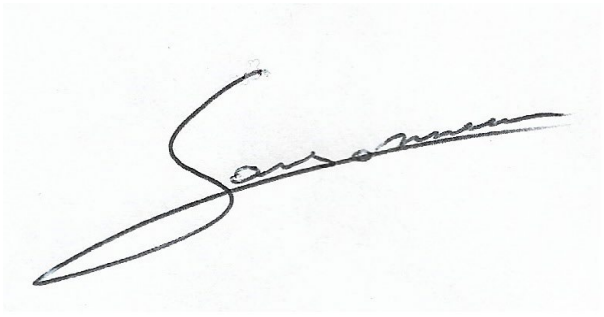
Phase	Echelle	Format	Maîtrise d'oeuvre	Maître d'ouvrage	Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar
AVP	1/200	A3	Onesime Paysage (émetteur du document) OXIA	SCI Les murs de Keringar 15 route de Keringar 29217 Le Conquet	Le Conquet
Indice	Date				
	30/10/2024				

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

Je soussigné, Hervé Larsonneur, représentant de la SCI Les Murs de Keringar, m'engage à exploiter le terrain selon le mode de gestion indiqué dans la demande. [Art. R. 443-4 du code de l'urbanisme].

Le Conquet, le 10/07/2024

Signature



Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Bretagne

Arrêté préfectoral portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Le Préfet de la région Bretagne

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Philippe GUSTIN, préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu l'arrêté ministériel du 20 septembre 2021 nommant M. Eric FISSE directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne, à compter du 1er novembre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 août 2023 portant délégation de signature à M. Eric FISSE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 8 avril 2024 portant subdélégation de signature à Mme Aurélie MESTRES et M. Yves SALAÜN, respectivement directrice adjointe et directeur adjoint de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas n° 2024-011496 relatif au projet **de création d'habitats insolites destinés à l'accueil touristique, au sein du site de l'Auberge de Kéringar au Conquet (29)**, déposé par la SCI Les murs de Keringar, reçu le 22 avril 2024 et considéré complet le 30 avril 2024 ;

Considérant que ce projet relève de la catégorie n° « 42° Terrains de camping et caravanage » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la nature du projet :

- construction en deux tranches, de 12 habitations insolites de 18 à 25 m² environ, sous forme de cabane, pod, roulotte, ou cabane dans les arbres, comprenant des sanitaires intégrés ;
- construction d'un local technique (buanderie) de 15 m² et d'un espace de 500 m² en terre-pierre engazonné pour l'accueil éventuel des campings-cars et de vans.

Considérant la localisation de ce projet :

- sur un site d'environ 0,8 hectares, attenant à l'Auberge de Keringar, correspondant à une ancienne ferme pédagogique, et identifié 1AUt (à vocation d'activités et d'équipements touristiques) dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune;

Considérant que :

- les constructions s'implantent sur un secteur naturel qui sera densifié, et n'impliquent pas l'abattage d'arbres ou de haies ;
- l'implantation des habitats de loisirs ne nécessite pas la création de nouvelles voies carrossables ;
- le projet n'aura pas d'incidence paysagère notable en dehors du site compte tenu de la faible dimension des aménagements, et de la végétation environnante ;
- la nature des logements induira une artificialisation des sols réduite ;
- les perturbations générées par l'usage anthropique du site ne peuvent être qualifiées de notables au sens de l'évaluation environnementale, du fait de la fréquentation du site qui restera peu dense et peu génératrice de nuisances (absence de circulation de véhicules thermiques, éclairages limités au balisage).

Considérant que le projet, au vu des éléments fournis, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne susvisée et ne justifie pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Arrête :

Article 1er

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet **de création d'habitats insolites destinés à l'accueil touristique, au sein du site de l'Auberge de Kéringar au Conquet (29)** est dispensé de la production d'une étude d'impact.

Article 2

La présente décision est délivrée au regard des informations contenues dans le formulaire et ses annexes. Elle peut être remise en cause si les résultats d'études ultérieures mettent en évidence des impacts ou une sensibilité particulière du milieu.

Article 3

Cette décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Par ailleurs, l'absence de réalisation d'une étude d'impact ne dispense pas le pétitionnaire de mettre en œuvre les principes généraux énoncés à l'article L 110-1 du code de l'environnement, particulièrement en ce qui concerne le principe d'action préventive et de correction.

Article 4

Le présent arrêté sera transmis au pétitionnaire, avec copie au Préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site Internet de la DREAL Bretagne.

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation,

Eric FISSE
eric.fisse
Signature numérique de Eric FISSE
eric.fisse
Date : 2024.05.31 19:35:06 +02'00'

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

Voies et délais de

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle conclut à la nécessité d'une évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire, conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Recours gracieux ou administratif (hors hiérarchique) :

DREAL Bretagne
Service CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Recours hiérarchique :

M. le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

Recours contentieux :

Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3, Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

Bien marquer le chemin piéton et sa limite avec la parcelle

Stationnement existant conservé

Stationnement dépose bagages

Portail existant

Accès très ponctuel entretien ou secours. Existant inchangé

Abri conservé (vélos ...)

Enclos poubelle en bois créé

Stationnement existant conservé

Stationnement existant transformé en PMR

Accès piéton vers l'accueil de l'Auberge de Keringar, les parkings de l'auberge

Accès secours, desserte possible des deux parcelles

Espace campings cars organisation indicative
Végétation entre les emplacements prévue
Borne de vidange prévue
Indicatif 500m2

7,87
6,09
3,22
7,65

Haie existante avec le voisin. Inchangé.

"Chemin rural" conservé pour l'entretien uniquement.

10,6

Espace "animaux" hérité de l'ancienne ferme pédagogique conservé

Type mobilhome bardage bois
20m2 + Terrasse 10m2

Biodéchets

Futur emplacement possible long terme

2,05

Emplacement PMR possible. Surface dédiée indicative : 271 m2

EMPLACEMENT 1N

6,47

Petit espace commun

Type A, Pod, 19,2m2

3,54

7,18

Surface dédiée indicative : 226 m2

EMPLACEMENT 2N

3,72

Type C, cabane perchée, 18,24m2, Terrasse 5,5m2

4,96

Futur emplacement possible long terme

EMPLACEMENT 3N

Surface dédiée indicative : 222 m2

Futur emplacement possible long terme

Type B Roulotte, 18m2 Terrasse 9m2

EMPLACEMENT 4N

Surface dédiée indicative : 276 m2

8,25

Accès piéton existant

Conserver giratoire pour l'accès chantier / secours

5,09

Piquet

3,32

4,84

6,84

Roulotte

EMPLACEMENT 5S

Surface dédiée indicative : 234 m2

Type C, cabane perchée, 18,24m2, Terrasse 5,5m2

Surface dédiée indicative : 200 m2

EMPLACEMENT 6S

Buanderie 15m2 (pas d'accès public)

3,83

3,28

Type B Roulotte, 18m2 Terrasse 9m2

Surface dédiée indicative : 274 m2

EMPLACEMENT 7S

Type A, Pod, 19,2m2

EMPLACEMENT 8S

Surface dédiée indicative : 200 m2

Accès terre pierre engazonné, entretien, chantier

8,44

Type E, Bungalow double pente 25m2

EMPLACEMENT 9S

22

Futur emplacement possible long terme

Surface dédiée indicative : 280 m2

Accès ultérieur garde possible (OAP)

Parcelle ayant un propriétaire différent. Dans le respect de l'OAP, possibilité ultérieure d'y développer le même type d'aménagement en cohérence

Futur emplacement possible long terme

24,81

Type D, Maison de hobbit tracé des parties végétales indicatif 19,25 m2

5,68

Portail existant

Surface dédiée indicative : 207 m2

EMPLACEMENT 10S

9,02

Déplacement du talus pour permettre l'accès chantier

Accès existant inchangé : accès secours, chantier.

Rue Pierre Loti

CONTEXTE / EXISTANT

- Limites parcellaires (cadastre)
- Plan topo existant
- Arbuste / arbre de faible dévelopement existant
- Arbre existant
- Végétation existante supprimée
- 43.21 Nivellement existant inchangé

PROJET

- Plantation arbustive/vivaces ou gestion différenciée, indicative dans ses formes
- Arbres et arbustes projets
- Terre pierre engazonné
- Revêtement sablé / stabilisé piétons
- Copeaux de bois
- Pavage japonais
- Muret moellon
- Potelet bois
- **Haie sèche**
- Mobilier tronc d'arbre
- Clôture pivotante pour le contrôle des accès véhicules.
- Entrée et sortie de piétons
- Entrée et sortie de véhicules (chantier/ entretien/ secours)
- Futur emplacement possible long terme — A titre indicatif. Fera le cas d'une demande d'urbanisme ultérieure

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar
LE CONQUET

Maitrise d'ouvrage	SCI LES MURS DE KERINGAR	15 Route de Keringar 29217 LE CONQUET
Maitrise d'oeuvre	ONESIME PAYSAGE Paysagistes DPLG	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@onesime-paysage.fr
	OXIA Be VRD	39 rue de la République 29200 BREST Tél. : 02 98 80 37 89 @ : contact@oxia.bzh

PLAN DE COMPOSITION PAYSAGE
PA 4 + PA 18

N

Nov 2024 — AVP PA

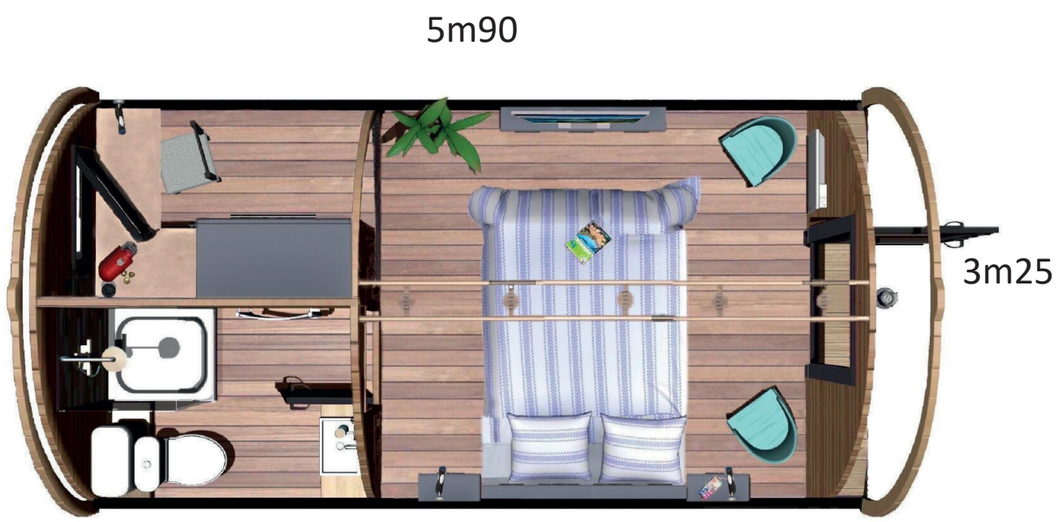
Ind C — 1/200 — A0

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

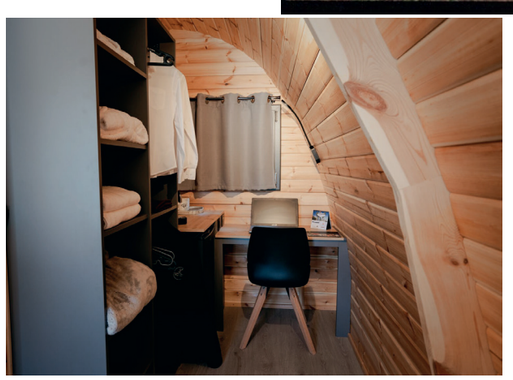
PA 19

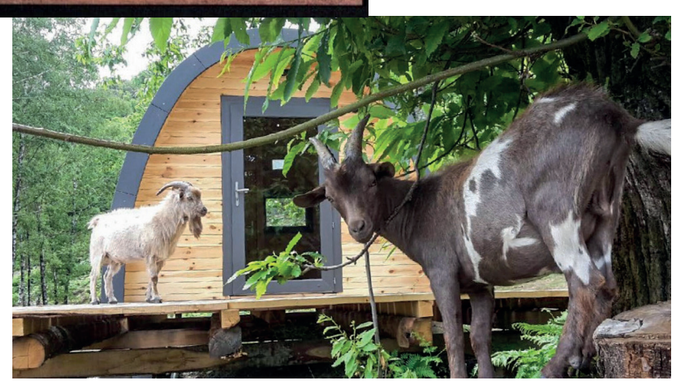
Les bâtiments

TYPE A, POD

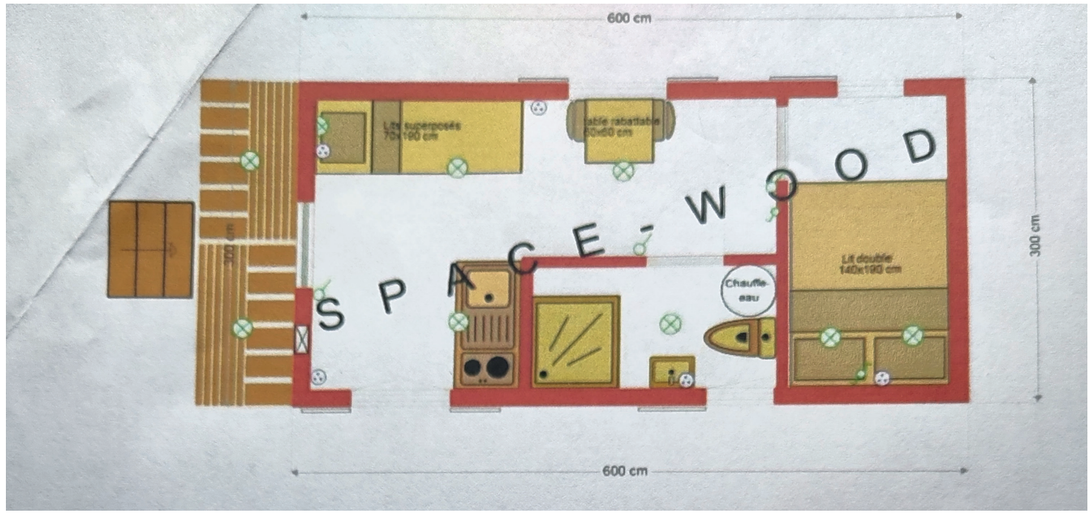








TYPE B, ROULOTTE





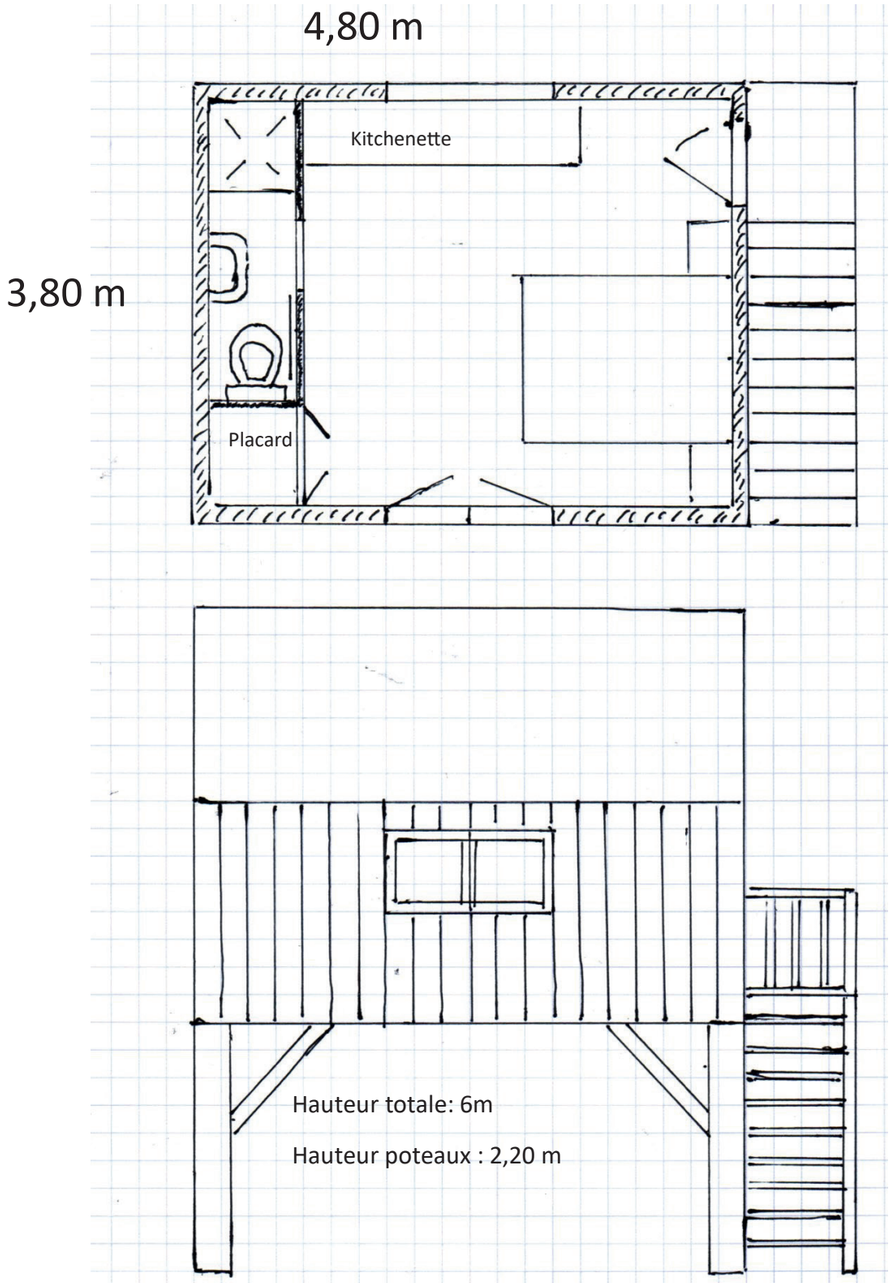
Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

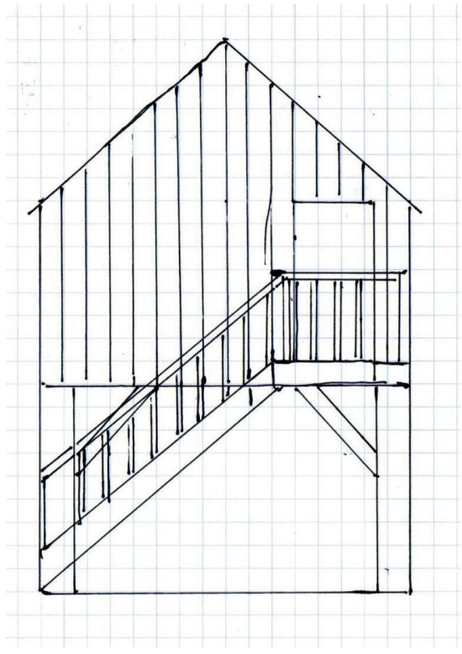
PA 19

Les bâtiments

TYPE C, CABANES PERCHÉES

Cabane perchée 18m²





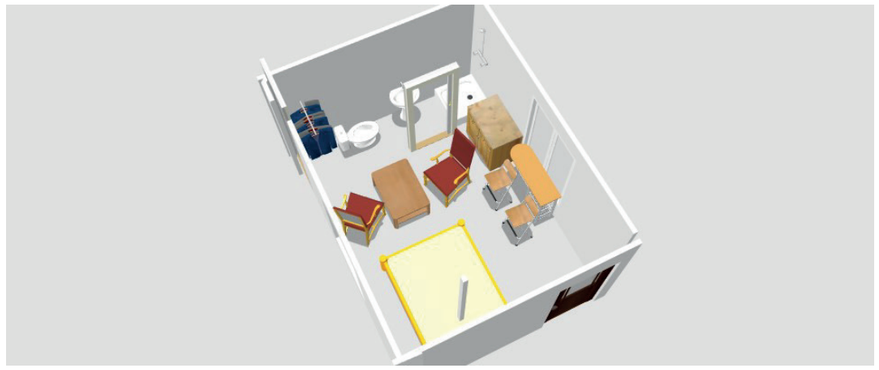




Image de référence : une dominante bois

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 19

Les bâtiments

TYPE D, MAISON DE HOBBIT / POUR INFO, TYPOLOGIE NON PRÉSENTE SUR CETTE PARCELLE, MAIS PROPOSÉ DANS LE PROJET (PARTIE SUD)

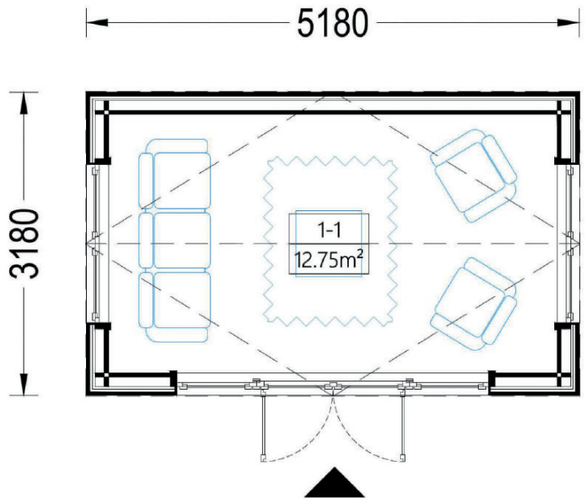


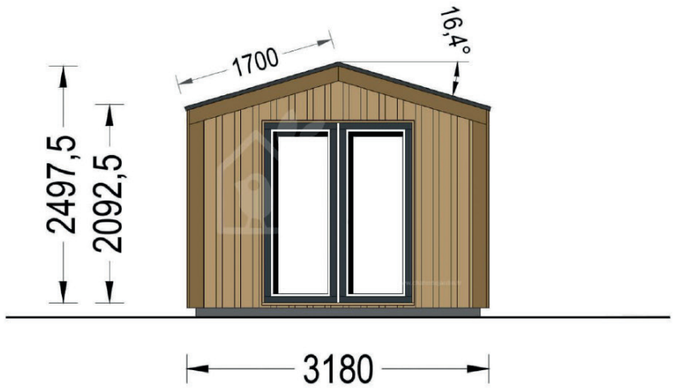
TYPE E, BUNGALOW DOUBLE PENTE / POUR INFO, TYPOLOGIE NON PRÉSENTE SUR CETTE PARCELLE, MAIS PROPOSÉ DANS LE PROJET (PARTIE SUD)

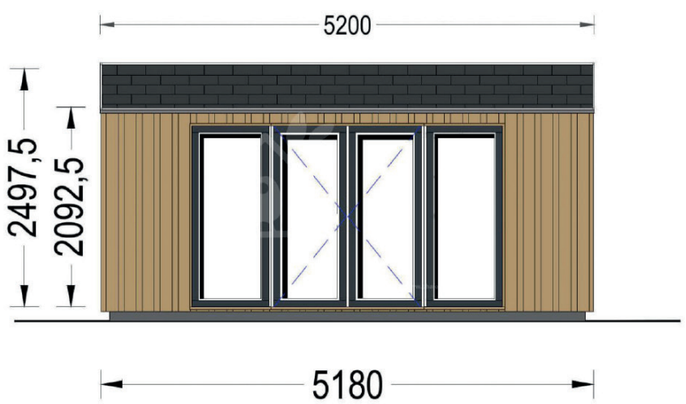


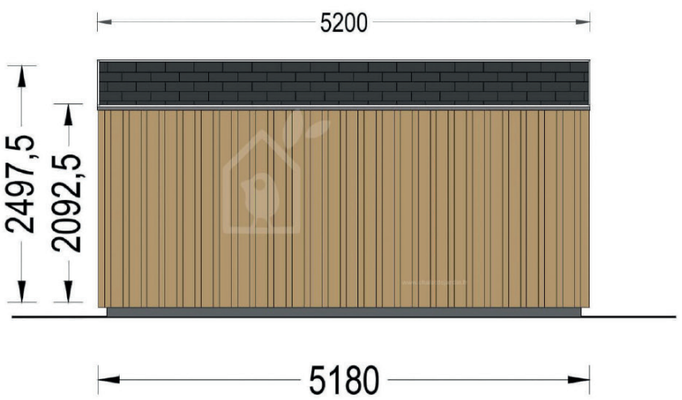
BUANDERIE / POUR INFO, TYPOLOGIE NON PRÉSENTE SUR CETTE PARCELLE, MAIS PROPOSÉ DANS LE PROJET (PARTIE SUD)











Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 19

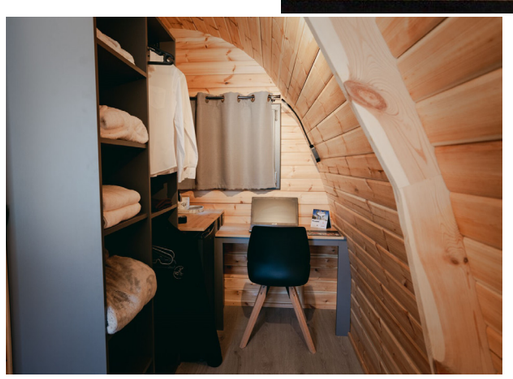
Les bâtiments

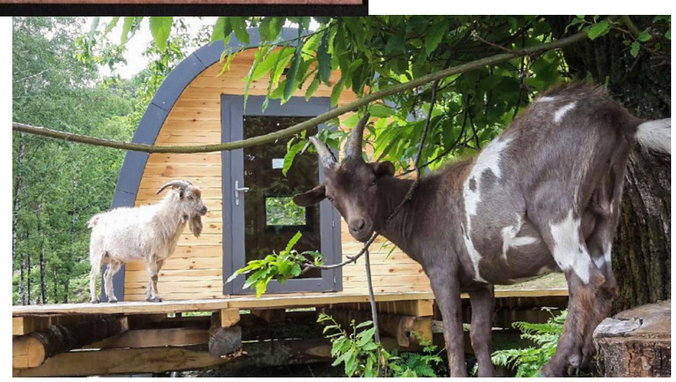
TYPE A, POD (15,5M2 «UTILES»)

5m90

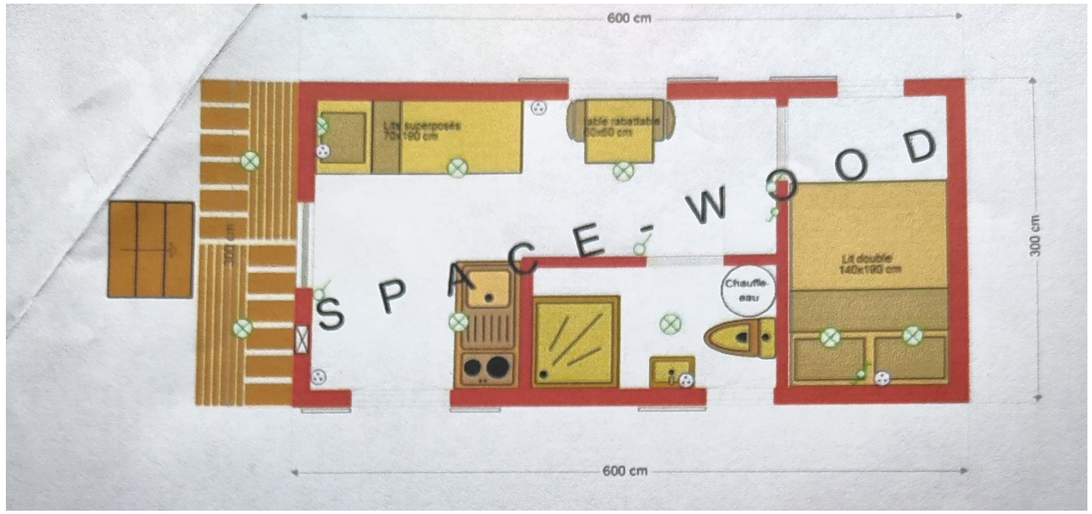








TYPE B, ROULOTTE





POUR MÉMOIRE, INCHANGÉ

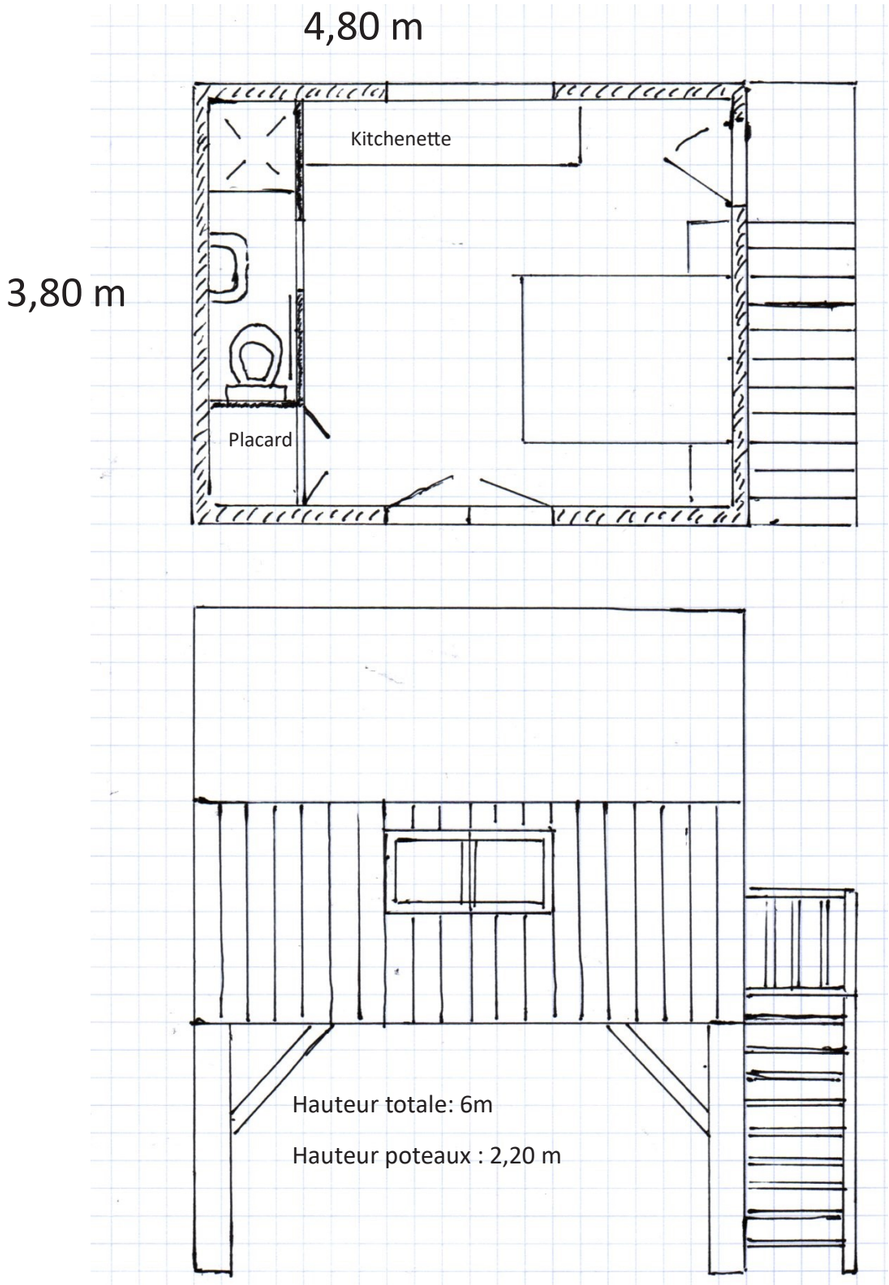
Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PA 19

Les bâtiments

TYPE C, CABANES PERCHÉES

Cabane perchée 18m²



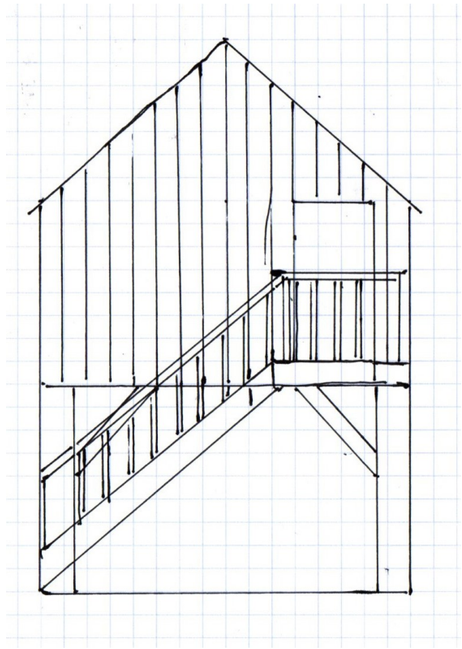
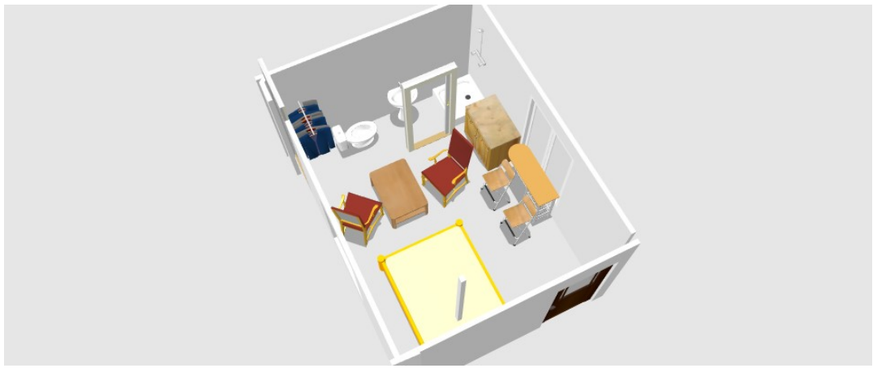




Image de référence : une dominante bois



POUR MÉMOIRE, INCHANGÉ

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

Parcelle concernée par ce PA

Parcelle concernée par un PA déposé simultanément

Parcelle ayant un propriétaire différent. Dans le respect de l'OAP, possibilité ultérieure d'y développer le même type d'aménagement en cohérence

Plan des coupes

Phase	Echelle	Format
PA		A3
Indice	**Date**	
B	Sept 2024	

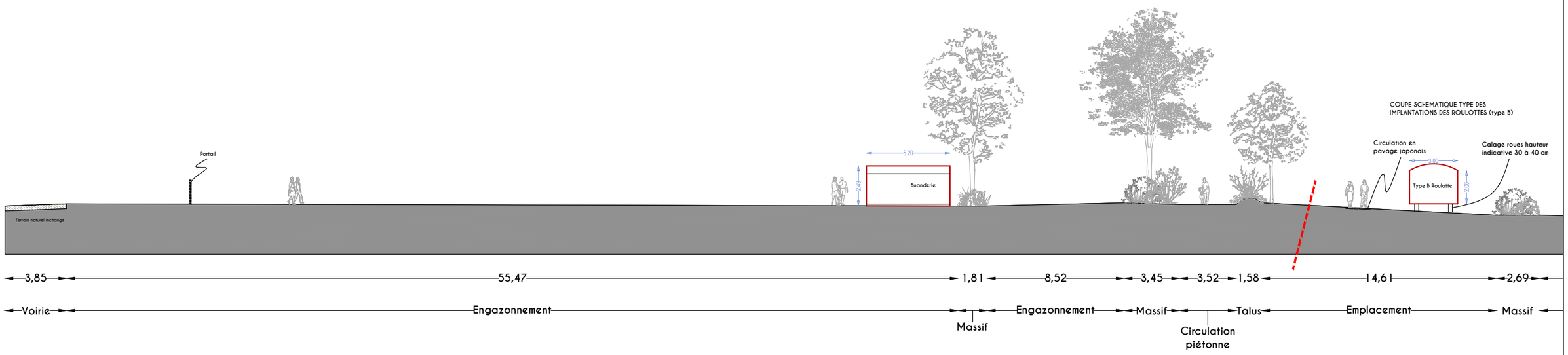
Maîtrise d'oeuvre
|| Onesime Paysage (émetteur du document)
|| OXIA

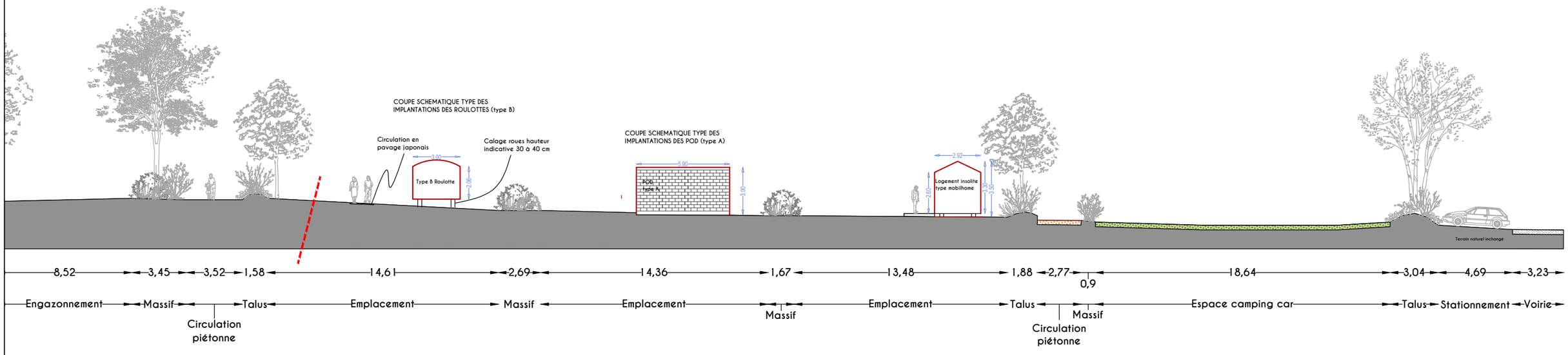
Maître d'ouvrage
SCI Les murs de Keringar
15 route de Keringar
29217 Le Conquet

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar

Le Conquet

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI





Coupe A-A

Phase	Echelle	Format
AVP	1/250	A3
Indice	Date	
B	Août 2024	

Maîtrise d'oeuvre

|| Onesime Paysage (émetteur du document)

|| OXIA

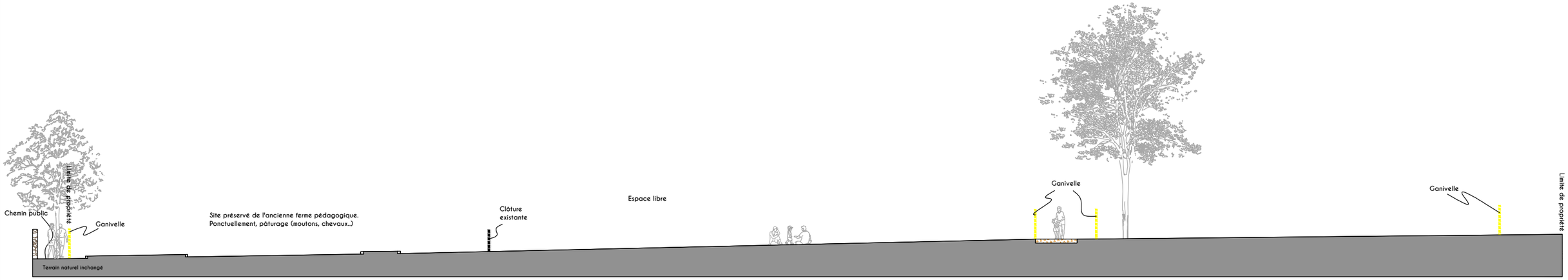
Maître d'ouvrage

SCI Les murs de Keringar
15 route de Keringar
29217 Le Conquet

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar

Le Conquet

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI



Coupe B-B

Phase	Echelle	Format
AVP	1/200	A3
Indice	Date	
B	Août 2024	

Maîtrise d'oeuvre

|| Onesime Paysage (émetteur du document)

|| OXIA

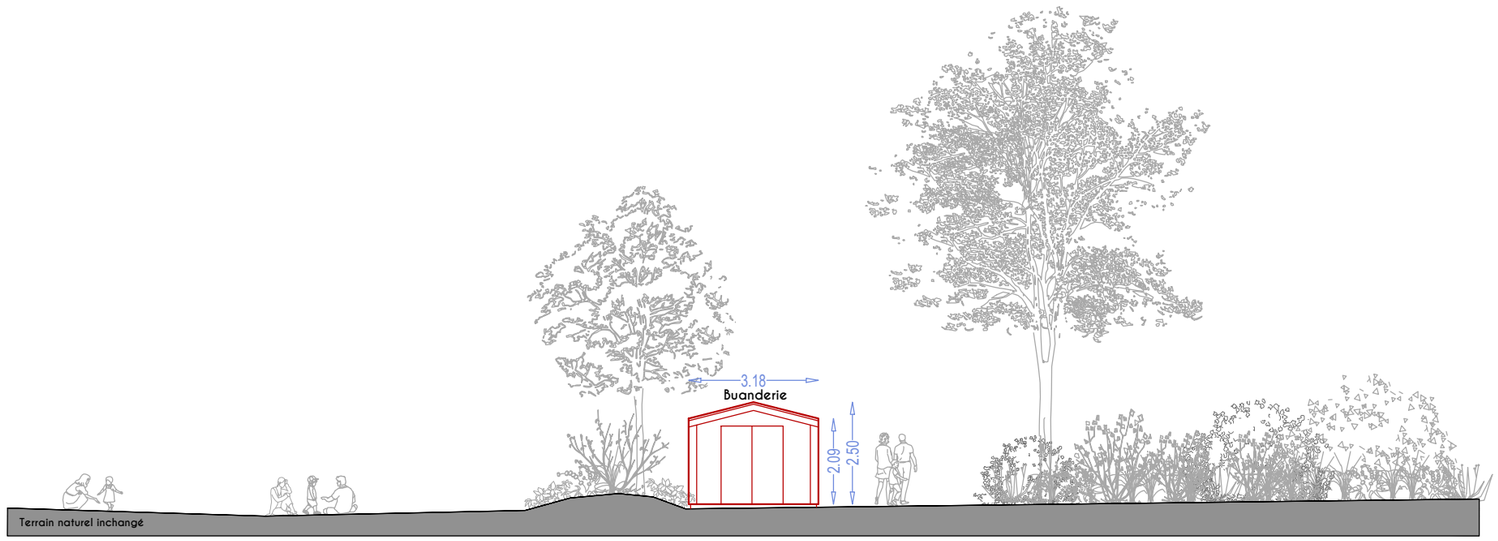
Maître d'ouvrage

SCI Les murs de Keringar
15 route de Keringar
29217 Le Conquet

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar

Le Conquet

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI



12,66 | 3,92 | 7,09 | 12,33

Engazonnement | Talus | Engazonnement | Massif

Coupe C-C

Phase	Echelle	Format
AVP	1/150	A3
Indice	Date	
B	Août 2024	

Maîtrise d'oeuvre
|| Onesime Paysage (émetteur du document)
|| OXIA

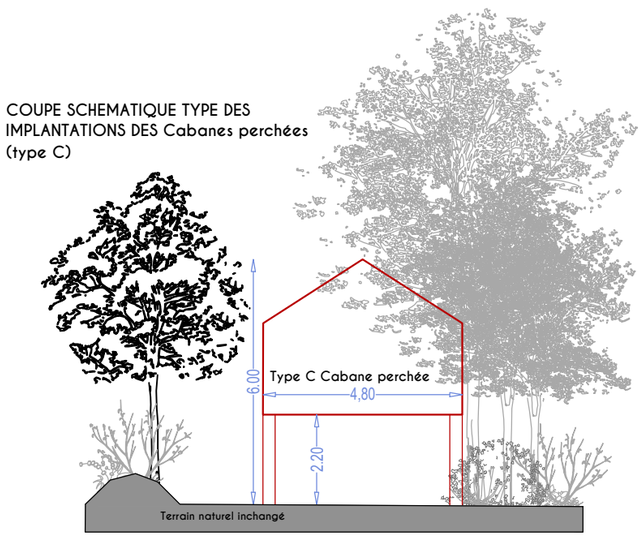
Maître d'ouvrage
SCI Les murs de Keringar
15 route de Keringar
29217 Le Conquet

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar

Le Conquet

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

COUPE SCHEMATIQUE TYPE DES IMPLANTATIONS DES Cabanes perchées (type C)



2,31 | 9,86

Talus planté | Engazonnement et massifs Emplacement 6S

Coupe D-D

Phase	Echelle	Format
AVP	1/150	A3
Indice	Date	
A	Août 2024	

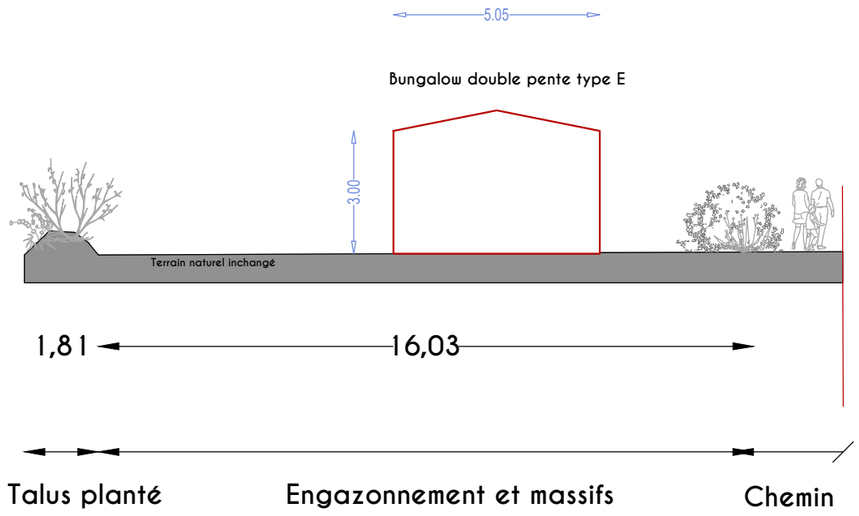
Maîtrise d'oeuvre
|| Onesime Paysage (émetteur du document)
|| OXIA

Maître d'ouvrage
SCI Les murs de Keringar
15 route de Keringar
29217 Le Conquet

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar

Le Conquet

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI



Coupe E-E

Phase	Echelle	Format
AVP	1/150	A3
Indice	Date	
A	Sept 2024	

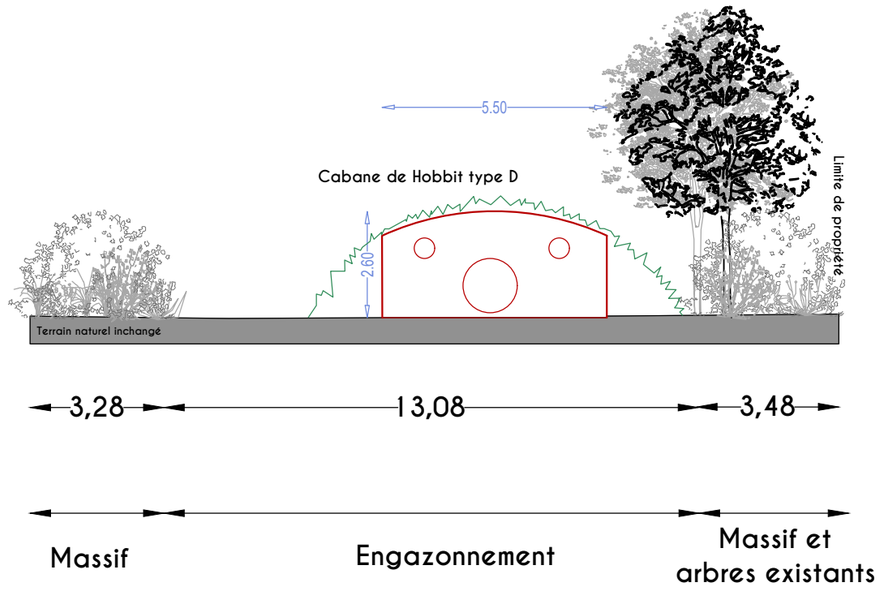
Maîtrise d'oeuvre
|| Onesime Paysage (émetteur du document)
II OXIA

Maître d'ouvrage
SCI Les murs de Keringar
15 route de Keringar
29217 Le Conquet

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar

Le Conquet

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI



Coupe F-F

Phase	Echelle	Format
AVP	1/150	A3
Indice	Date	
A	Août 2024	

Maîtrise d'oeuvre

|| Onesime Paysage (émetteur du document)

|| OXIA

Maître d'ouvrage

SCI Les murs de Keringar
15 route de Keringar
29217 Le Conquet

Projet d'habitats insolites à l'Auberge de Keringar

Le Conquet

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Bretagne

Arrêté préfectoral portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Le Préfet de la région Bretagne

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Philippe GUSTIN, préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu l'arrêté ministériel du 20 septembre 2021 nommant M. Eric FISSE directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne, à compter du 1er novembre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 août 2023 portant délégation de signature à M. Eric FISSE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 8 avril 2024 portant subdélégation de signature à Mme Aurélie MESTRES et M. Yves SALAÜN, respectivement directrice adjointe et directeur adjoint de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas n° 2024-011496 relatif au projet **de création d'habitats insolites destinés à l'accueil touristique, au sein du site de l'Auberge de Kéringar au Conquet (29)**, déposé par la SCI Les murs de Keringar, reçu le 22 avril 2024 et considéré complet le 30 avril 2024 ;

Considérant que ce projet relève de la catégorie n° « 42° Terrains de camping et caravanage » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la nature du projet :

- construction en deux tranches, de 12 habitations insolites de 18 à 25 m² environ, sous forme de cabane, pod, roulotte, ou cabane dans les arbres, comprenant des sanitaires intégrés ;
- construction d'un local technique (buanderie) de 15 m² et d'un espace de 500 m² en terre-pierre engazonné pour l'accueil éventuel des campings-cars et de vans.

Considérant la localisation de ce projet :

- sur un site d'environ 0,8 hectares, attenant à l'Auberge de Keringar, correspondant à une ancienne ferme pédagogique, et identifié 1AUt (à vocation d'activités et d'équipements touristiques) dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune;

Considérant que :

- les constructions s'implantent sur un secteur naturel qui sera densifié, et n'impliquent pas l'abattage d'arbres ou de haies ;
- l'implantation des habitats de loisirs ne nécessite pas la création de nouvelles voies carrossables ;
- le projet n'aura pas d'incidence paysagère notable en dehors du site compte tenu de la faible dimension des aménagements, et de la végétation environnante ;
- la nature des logements induira une artificialisation des sols réduite ;
- les perturbations générées par l'usage anthropique du site ne peuvent être qualifiées de notables au sens de l'évaluation environnementale, du fait de la fréquentation du site qui restera peu dense et peu génératrice de nuisances (absence de circulation de véhicules thermiques, éclairages limités au balisage).

Considérant que le projet, au vu des éléments fournis, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne susvisée et ne justifie pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Arrête :

Article 1er

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet **de création d'habitats insolites destinés à l'accueil touristique, au sein du site de l'Auberge de Kéringar au Conquet (29)** est dispensé de la production d'une étude d'impact.

Article 2

La présente décision est délivrée au regard des informations contenues dans le formulaire et ses annexes. Elle peut être remise en cause si les résultats d'études ultérieures mettent en évidence des impacts ou une sensibilité particulière du milieu.

Article 3

Cette décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Par ailleurs, l'absence de réalisation d'une étude d'impact ne dispense pas le pétitionnaire de mettre en œuvre les principes généraux énoncés à l'article L 110-1 du code de l'environnement, particulièrement en ce qui concerne le principe d'action préventive et de correction.

Article 4

Le présent arrêté sera transmis au pétitionnaire, avec copie au Préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site Internet de la DREAL Bretagne.

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation,

Eric FISSE
eric.fisse
Signature numérique de Eric FISSE
eric.fisse
Date : 2024.05.31 19:35:06 +02'00'

Envoyé en préfecture le 16/12/2024
Reçu en préfecture le 16/12/2024
Publié le
ID : 029-212900401-20241203-PA0290402400004-AI

Voies et délais de

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle conclut à la nécessité d'une évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire, conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Recours gracieux ou administratif (hors hiérarchique) :

DREAL Bretagne
Service CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Recours hiérarchique :

M. le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

Recours contentieux :

Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3, Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr.