

MODIFICATION DU PLU PAIMPOL (22)

Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU(11-1)

Décembre 2011

RAPPORT DE PRESENTATION

1



A&T OUEST 11/12 quai Maréchal Joffre - BP 50123 - 22301 LANNION CEDEX - tél : 02 96 37 82 42 fax : 02 96 46 50 86

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	4
CHAPITRE 1 : ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	5
1/ LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET FONCIER.....	6
1-1 Le contexte géographique	6
1-2 Contexte foncier	7
2/ LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	8
2-1 Le Plan Local d'Urbanisme	8
2-2 Les servitudes d'utilité publique	8
2-3 Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer Trégor Goëlo	10
2-4 Le Schéma de Cohérence Territoriale Goëlo Trégor	11
2-5 La loi littoral	11
3/ LE CONTEXTE URBAIN.....	12
4/ LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER	12
4-1 Topographie	12
4-2 Hydrologie/Zones humides/Eaux pluviales.....	12
4-3 Milieux naturels.....	12
4-3-1 Site Natura 2000.....	13
4-3-2 ZNIEFF « Vallon de Boulogneff » et « Côte Boisée de Saint Barbe »	13
4-4 Contexte paysager	13
4-5 Contexte patrimonial	17
5/ LE CONTEXTE FONCTIONNEL.....	17
5-1 La desserte routière	17
5-2 Les déplacements doux	18
5-3 La desserte en réseaux et la collecte des ordures ménagères	18

5-3-1	L'eau potable.....	18
5-3-2	L'assainissement eaux usées.....	18
5-3-3	Le gaz.....	18
5-3-4	L'électricité et les télécoms.....	19
5-3-5	La collecte et le traitement des déchets.....	19
CHAPITRE 2 : PRESENTATION DU PROJET DE ZONE OSTREICOLE..... 20		
1/	OBJET ET PROGRAMMATION	20
2/	FUNCTIONNEMENT ET DESSERTE PAR LES RESEAUX	20
2-1	La desserte routière.....	20
2-2	Les déplacements doux.....	21
2-3	Le stationnement.....	21
2-4	La desserte en réseaux divers.....	21
2-5	Gestion des eaux pluviales.....	21
2-6	Aménagements paysagers et intégration dans l'environnement.....	21
CHAPITRE 3 : MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....25		
1/	MODIFICATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	25
2/	MODIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME	25
3/	MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	26
CONCLUSION - RAPPELS		
		27

INTRODUCTION

Le présent dossier a pour objet l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone ZAU(11-1) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAIMPOL, laquelle zone est « exclusivement destinée à l'implantation des constructions et aux aménagements liés aux activités ostréicoles et à leurs extensions artisanales et commerciales ».

Il s'agit d'autoriser la création d'une zone d'activités ostréicole d'intérêt Communautaire sur le site de Boulogneff. Ce projet porté par la communauté de communes et qui a fait l'objet d'une déclaration de projet en date du 19/09/2011 vise entre autres à répondre aux objectifs fixés par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (S.M.V.M) du Trégor Goëlo approuvé par décret du 3 décembre 2007, à savoir :

- Offrir aux ostréiculteurs de bonnes conditions de travail supposant un espace, des infrastructures adaptées
- Valoriser localement la production ostréicole
- Rechercher une meilleure insertion paysagère des établissements
- Contribuer à une réduction des pollutions aquatiques et à un traitement global des déchets

Plusieurs études techniques et environnementales ont été réalisées afin de définir les grands principes d'aménagement de la zone et une enquête publique au titre du Code de l'Environnement s'est tenue du 27 décembre 2010 au 27 janvier 2011, sachant que les modalités de mise en œuvre de ce projet sont actuellement à l'étude.

Nota : les aménagements nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, mais qui prennent place en dehors de la zone ZAU(11-1) ne sont pas présentés dans le cadre du présent dossier. Il s'agit de :

- l'aménagement du chemin de Boulogneff utiles aux déplacements des professionnels entre le site d'activités et l'anse de Boulogneff
- L'aménagement de la cale sur l'anse de Boulogneff
- L'aménagement des ouvrages de pompage d'eaux de mer

CHAPITRE 1 : ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- 1/ Le contexte géographique et foncier
- 2/ Le contexte réglementaire
- 3/ Le contexte urbain
- 4/ Le contexte environnemental et patrimonial
- 5/ Le contexte fonctionnel

3/ Le contexte géographique et foncier

3.-1. Le contexte géographique

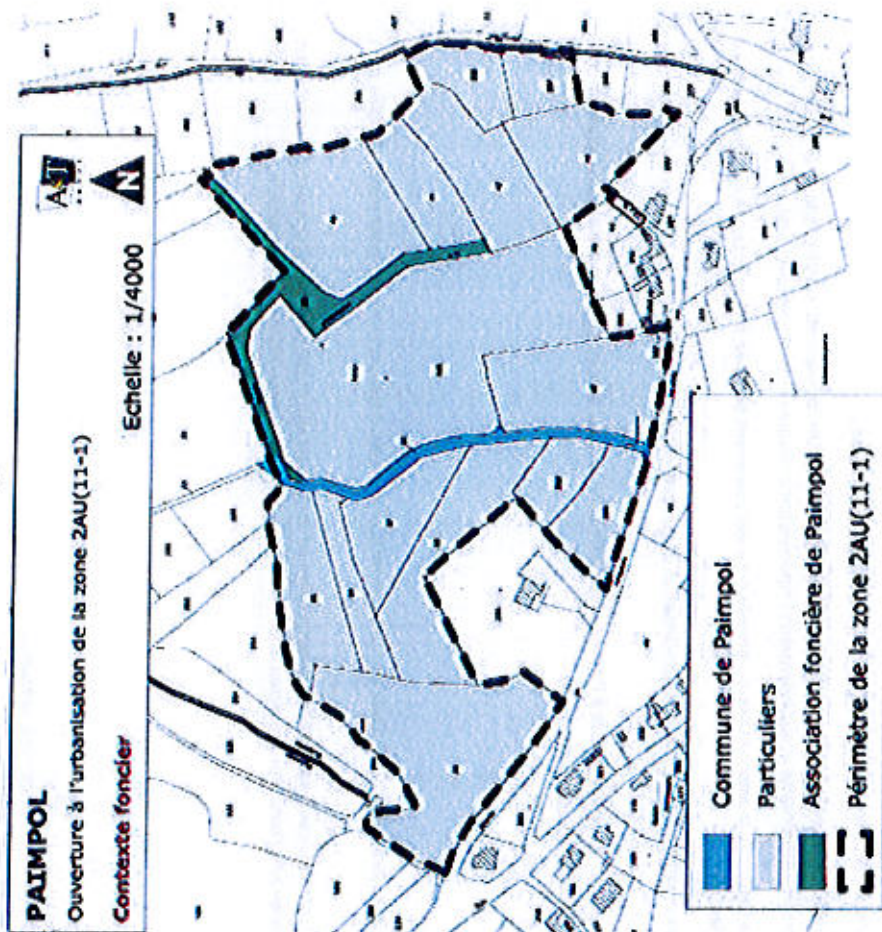
La zone ZAU(11-1) se trouve au Sud-Est du territoire de la commune de Palmopol en limite avec la commune voisine de Plouézec. Elle prend place sur le revers de plateau qui domine l'anse de Pouléfret (support d'une activité conchylicole importante : parcs conchylicoles) laquelle est limitée au Nord-Est par la pointe du Guilben et au Sud-Est par la pointe de Plouézec. Enfin, elle prend appui sur deux cours d'eau constitutifs du vallon de Bouliqueff.



1-2 Contexte foncier

La zone 2AU(11-1) couvre une superficie d'environ 7,4 ha et elle est composée d'un ensemble de parcelles cadastrales figurées dans le tableau ci-dessous sachant qu'elles sont pour l'essentiel d'entre elles encore exploitées par l'activité agricole. A noter que les terrains ouverts à l'urbanisation dans le cadre du présent dossier couvrent une superficie d'environ 4,3 ha.

Parcelle	Surface	Occupation	Terrains ouverts à l'urbanisation
ZH 25	8808 m ²	Agricole	
ZH 26	3765 m ²	Agricole	
ZH 27	3054 m ²	Agricole	
ZH 28	4996 m ²	Agricole	
ZH 31	1988 m ²	Agricole/Chemin	x
ZH 39	3072 m ²	Agricole/Chemin	x
ZH 40	6700 m ²	Agricole	x
ZH 41	2390 m ²	Agricole	x
ZH 42	4036 m ²	Agricole	x
ZH 43	3943 m ²	Agricole	x
ZH 47	5327 m ²	Agricole	x
ZH 96	1695 m ²	Agricole	
ZH 256	1858 m ²	Bols	x
ZH 257	1423 m ²	Bols	x
ZH 388	17094 m ²	Agricole	x
ZH 392	1604 m ²	Agricole	
ZH 393	2526 m ²	Agricole	



2) Le contexte réglementaire

2-1 Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimpol a été approuvé le 25 février 2008. Il prend en considération le projet de zone d'activités ostréicole puisque :

- le PADD, à son orientation n°7 « Equilibre entre emploi et habitat : s'inscrire dans une optique intercommunale », évoque de façon précise ce projet : Un lotissement conchylicole à Bouguéeff qui répond aux besoins de la profession ostréicole tout en respectant au mieux les contraintes environnementales et réglementaires imposées par la nature même de cette activité.
- Le document graphique et le règlement d'urbanisme concrétisent les objectifs du PADD sous la forme de la zone ZAU(11-1), laquelle est « exclusivement destinée à l'implantation des constructions et aux aménagements liés aux activités ostréicoles et à leurs extensions artisanales et commerciales ».
- Le document graphique fixe un emplacement réservé (réservation n°24) au bénéfice de la Communauté de Communes pour la réalisation d'une zone ostréicole à Bouguéeff sur l'ensemble des terrains constitués de la zone ZAU(11-1) et pour contenance de 74 530 m².
- Les orientations d'aménagement font référence au projet de zone ostréicole. Il est notamment indiqué que « l'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAU(11-1) sera conditionnée par la réalisation d'un plan d'ensemble qui devra démontrer la qualité de l'insertion de l'opération dans ce site particulièrement sensible ».

Le projet de zone ostréicole est donc en accord avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone ZAU(11-1) est au principal limitée :

- Coté Nord par la zone NL qui correspond aux espaces naturels remarquables en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral). Cette zone NL est pour partie doublée d'un Espace Boisé Classé en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Coté Sud par la zone UV (zone urbanisée) qui correspond à la zone agglomérée de Kermanach, sachant que les propriétés bâties situées au contact du site et qui se développent au Nord du chemin de Kerquestel sont classées en zone N (zone naturelle et forestière) et par un ensemble de zones ZAU (zone d'urbanisation future) qui se trouvent au cœur du village de Kermanach.

2-2 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique qui concernent la zone ZAU(11-1) sont :

Servitude AC2 : servitudes de protection des Sites et Monuments naturels inscrits (Site inscrit : littoral entre Penvenen et Plouha)

Servitude 14 : servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : lignes souterraines (passage dans le chemin de Kerquestel)

2-3 Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer Trégor Goëlo

PAIMPOL

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU(11-1)
Extrait du SPMV approuvé le 3 décembre 2007



Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (S.M.V.M.) du Trégor Goëlo a été approuvé par décret du 3 décembre 2007. Il prévoit la possibilité de création d'une zone marécote à terre sur le site de Bouguéff (document propositions/orientations et pièce n°6 « Equipements actuels et futurs ».)

La zone 2AU(11-1) est donc en accord avec le S.M.V.M.

EQUIPEMENTS ACTUELS ET FUTURS		EQUIPEMENTS ASSOCIES A LA PLAISANCE		EQUIPEMENTS ASSOCIES A LA PECHE ET A L'AQUACULTURE	
	Parcsourant mouillable: - site de 100 mouillages : Port Beau (Paimpol), Port Lizo et Bellec (Paimpol)	La S.M.V.M. permet l'entretien et la création d'infrastructures d'équipements à terre de ces ports concurrents, mais réserve que les projets soient compatibles et favorables au bien-être du port.	Développement portuaux à terre Développement aquatiques à terre	Région d'équipements liés à terre, notamment l'entretien des ports. Le S.M.V.M. permet leur développement dans des zones dédiées de manière à éviter les conflits d'usage. - les équipements à terre, pour la plaisance ; - les équipements à terre, pour l'aquaculture.	
	- site de 100 mouillages : La Croix et La Grande (de la Bellec)	La S.M.V.M. permet l'entretien et la création d'infrastructures d'équipements à terre de ces ports concurrents, mais réserve que les projets soient compatibles et favorables au bien-être du port.	Zone relative à terre supportant plusieurs équipements complémentaires: - Clubs - Activités nautiques	La S.M.V.M. autorise la possibilité de partager la responsabilité des équipements complémentaires par des zones dédiées à terre. L'entretien des zones verticales et horizontales des infrastructures liées aux équipements complémentaires est affecté à la fois à terre et dans des zones dédiées à terre (20% de la superficie) (20% de la superficie totale). - Plaisance ; - Aquaculture.	
	- site de 50 mouillages : Bay Sain (Lanzou)	La S.M.V.M. permet l'entretien et la création d'infrastructures d'équipements à terre de ces ports concurrents, mais réserve que les projets soient compatibles et favorables au bien-être du port.	Zone de support des projets complémentaires	La S.M.V.M. permet l'entretien et l'équipement des infrastructures sur le site de Bay Sain, en vertu de son caractère stratégique pour la pêche et la culture, et réserve la création de zones dédiées à terre pour ces activités. La création des infrastructures sur le site de Bay Sain est soumise à un accord préalable avec les ports concurrents.	
	Mouillage propre mouant	La S.M.V.M. permet l'entretien et la création d'infrastructures d'équipements à terre de ces ports concurrents, mais réserve que les projets soient compatibles et favorables au bien-être du port.		La S.M.V.M. permet l'entretien et l'équipement des infrastructures sur le site de Bay Sain, en vertu de son caractère stratégique pour la pêche et la culture, et réserve la création de zones dédiées à terre pour ces activités. La création des infrastructures sur le site de Bay Sain est soumise à un accord préalable avec les ports concurrents.	
	Zone dédiée à l'équipement de nouveaux mouillages privés	La S.M.V.M. permet l'entretien et la création d'infrastructures d'équipements à terre de ces ports concurrents, mais réserve que les projets soient compatibles et favorables au bien-être du port.	Centre de traitement des algues	L'entretien de la zone dédiée à l'équipement des infrastructures sur le site de Bay Sain, en vertu de son caractère stratégique pour la pêche et la culture, et réserve la création de zones dédiées à terre pour ces activités. La création des infrastructures sur le site de Bay Sain est soumise à un accord préalable avec les ports concurrents.	
				La S.M.V.M. permet l'entretien et l'équipement des infrastructures sur le site de Bay Sain, en vertu de son caractère stratégique pour la pêche et la culture, et réserve la création de zones dédiées à terre pour ces activités. La création des infrastructures sur le site de Bay Sain est soumise à un accord préalable avec les ports concurrents.	
				La S.M.V.M. permet l'entretien et l'équipement des infrastructures sur le site de Bay Sain, en vertu de son caractère stratégique pour la pêche et la culture, et réserve la création de zones dédiées à terre pour ces activités. La création des infrastructures sur le site de Bay Sain est soumise à un accord préalable avec les ports concurrents.	
				La S.M.V.M. permet l'entretien et l'équipement des infrastructures sur le site de Bay Sain, en vertu de son caractère stratégique pour la pêche et la culture, et réserve la création de zones dédiées à terre pour ces activités. La création des infrastructures sur le site de Bay Sain est soumise à un accord préalable avec les ports concurrents.	

2-4 Le Schéma de Cohérence Territoriale Goëlo Trégor

Par arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2007, le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Goëlo-Trégor a été fixé. Il couvre le territoire des communautés de communes des 3 Rivières, de la Presqu'île de Lézardrieux, de Palimpol-Goëlo et de la commune de Bréhat. Ce Scot est toujours à l'étude.

2-5 La loi littoral

Article L.146-4-I du Code de l'Urbanisme : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

La zone 2AU(33-3) se développe dans le prolongement de la zone agglomérée de Kermanach.

Article L.146-4-II du Code de l'Urbanisme : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. »

La zone 2AU(33-3) est conforme aux dispositions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (S.M.V.M) du Trégor Goëlo évoqué ci-dessus.

Article L.146-4-III du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. »

La zone 2AU(33-3) se trouve en dehors de la bande littorale de 100 mètres évoquée ci-dessus, même si cette bande est, conformément au S.M.V.M, à compter à partir du sommet de la falaise de l'anse de Bougueff (falaise taillée dans les sédiments quaternaires concernée par le risque érosion marine)

Article L.146-6 du Code de l'Urbanisme : « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les pertes naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves. Les terrains constitutifs de la zone 2AU(33-3) ne correspondent pas aux espaces mentionnés à l'article ci-dessus.

1/ Le contexte urbain

Comme indiquée ci-avant la zone ZAU(12-2) se trouve à l'extrémité Sud-Est du territoire de la commune de Paimpol, dans le prolongement des agglomérations formées par les villages du Vieux Bourg, Guillardon côté Nord-Ouest et des villages et bourg de Kermanach, Plouézec côté Sud-Est. Elle jointe les quartiers d'habitation qui se sont développés sous une forme pavillonnaire le long de la RD n°766. Il s'agit d'un tissu urbain relativement peu dense issu d'une urbanisation spontanée. Les caractères de ce tissu urbain sont d'ailleurs consacrés par le Plan Local d'Urbanisme.

2/ Le contexte environnemental et paysager

4-1 Topographie

La pente de la zone est globalement orientée vers le Nord avec une valeur moyenne d'environ 6 à 7 %. La pente est plus faible en partie haute du site au Sud puis augmente à mesure que l'on s'approche des vallons de Bouigueff et de la fontaine de Bouigueff. Elle varie de 3 % environ à plus de 10 voire 15 % à proximité des vallons.

4-2 Hydrologie/Zones humides/Eaux pluviales

La zone se trouve à cheval sur les bassins versants de deux petits cours d'eau : le ruisseau de Bouigueff à l'Est et le ruisseau de la fontaine de Bouigueff à l'Ouest. Ces deux rus très courts (respectivement 700 et 600 m de long) prennent leur source à proximité du chemin de Kerquestel entre 70 et 80 m d'altitude. Leur cours est pentu (environ 10 % de moyenne) et rapide. Ils s'écoulent dans des vallons étroits et encaissés aux cotéaux boisés. Ils confluent seulement quelques dizaines de mètres à l'amont de la plage de Bouigueff. Le ruisseau de Bouigueff draine un bassin versant de 95 ha environ dont une partie du bourg de Plouézec. Le bassin versant du ruisseau de la fontaine de Bouigueff est quant à lui plus restreint car il ne couvre que 20 ha en bordure de mer.

Les eaux pluviales de la zone ruissellent vers l'un ou l'autre des ruisseaux : la partie Ouest jusqu'au chemin agricole desservant les parcelles est collectée par le ruisseau de Bouigueff alors que les eaux de la partie Est s'écoulent vers le ruisseau de Bouigueff. La pente du secteur est favorable au ruissellement des eaux de pluie et rend donc le site sensible à l'érosion et au ruissellement lors des pluies d'intensité moyenne à forte. Les quelques talus en travers de la pente permettent de lutter contre ce phénomène.

4-3 Milieux naturels

4-3-1 Site Natura 2000

La zone 2AU(21-2) se trouve pour partie dans le périmètre des sites Natura 2000 « Côte de Trestel à la Baie de Palmpol, estuaires du Jaudy et du Trieux, Archipel de Bréhat » (Zone spéciale de conservation) et « Trégor Goëlo » (Zone de protection spéciale). Ce périmètre se développe dans l'anse et le vallon de Boulgueff et porte donc sur les parcelles ZH n°256 et n°257 depuis lesquelles il est prévu de desservir la zone.

Le projet de zone ostréicole a fait l'objet d'une étude d'impact, laquelle comporte un chapitre se rapportant aux incidences du projet sur le site Natura 2000.

4-3-2 ZNIEFF « Vallon de Boulgueff » et « Côte Boisée de Saint Barbe »

La zone 2AU(21-2) se trouve pour partie dans le périmètre de la ZNIEFF « Vallon de Boulgueff ». Ce périmètre se développe dans le vallon de Boulgueff et porte donc sur les parcelles ZH n°256 et n°257 depuis lesquelles il est prévu de desservir la zone.

La ZNIEFF « Côte Boisée de Saint-Barbe » se développe au Nord-ouest de la zone 2AU(21-2), sachant néanmoins qu'aucun terrain constitutif de cette zone AU est directement concerné.

Le projet de zone ostréicole a fait l'objet d'une étude d'impact, laquelle comporte un chapitre se rapportant aux incidences du projet sur les milieux naturels et en particulier sur les ZNIEFF.

4-4 Contexte paysager

Le secteur de Boulgueff est constitutif du paysage littoral de la Baie de Palmpol dont les valeurs patrimoniales, naturelles et culturelles, sont partagées par tous :

- La zone dans son ensemble fait partie du site inscrit qui s'étend sur tout le littoral de Penvenen à Plouha.
- L'estran et le vallon de Boulgueff sont également recensés en Espaces Remarquables au titre de la Loi Littoral, ce qui souligne l'intérêt géologique et paysager de la côte de Boulgueff à Beauport.

Le paysage du secteur se décompose comme suit :

- Une frange urbanisée qui se développe jusqu'en rebord de plateau et se caractérise par son aspect diffus, avec des maisons datant essentiellement du 20^{ème} siècle, rarement antérieures au 19^{ème}.



Le chemin de Kerqueste marque la limite de la frange urbanisée

- Une frange agricole mêlant cultures (céréales, légumes) et pâturés. Les parcelles de moyenne à grande taille sont soulignées par un réseau de talus sur lesquels la strate arborée est faiblement présente. L'ouverture du milieu donne à cette frange une grande sensibilité paysagère.



Des parcelles agricoles en balcon sur la mer

- Une frange naturelle composée de fourrés arbusitifs à prunellier et de lande à ajonc. Ces formations secondaires se développent jusqu'en bordure de falaise.

- Ces franges sont segmentées par trois petits vallons perpendiculaires qui descendent vers la mer, le plus encaissé d'entre eux étant le vallon de Bouliqueff, situé le plus à l'Est. Ce dernier présente les boisements les plus significatifs (chênes, hêtres, saules, frênes et saules).

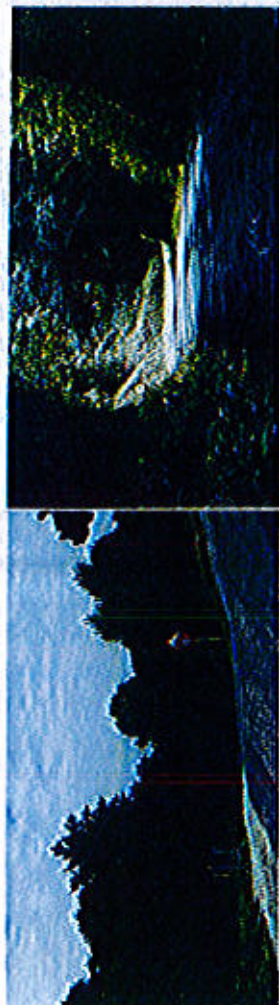


Les boisements denses du vallon de Bouigueff marquent une limite paysagère forte à l'Est de la zone



Fenêtre sur le vallon du ruisseau de la fontaine de Bouigueff au centre de la zone

Ce vallon constitue également la seule voie d'éco-côté au rivage du secteur. La route étroite et sinueuse semble s'immiscer entre les grands frênes, suivant le parcours du ruisseau.



Le chemin de Bouigueff pénètre l'atmosphère fraîche et ombragée du vallon, particulièrement riche en espèces de mousses et de fougères

Elle dessert une zone de parking aménagée en contre-haut de la grève. L'essentiel de cette zone est traitée en simple empiement. Côté sud, un espace en prairie est utilisé en cas de saturation du parking.



Vue générale du parking depuis l'espace en prairie au sud.

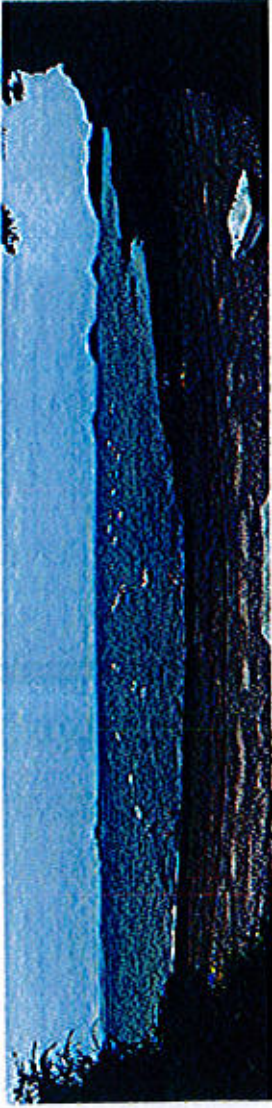


La zone de parking forme une clairière dans le boisement du vallon.

-La grève

La grève de Boulogneff est bordée de falaises plus ou moins hautes, véritables livres de géologie à ciel ouvert. Les diverses formations rocheuses enrichissent le paysage d'une variété de formes et de couleurs.

Entre les pointes de Plouézec et de la Trinité, la baie de Paimpol révèle à marée basse un vaste estran sablo-vaseux quadrillé par les tables conchylicoles.



Découverte de la grève et de la zone de mouillage depuis la côte



La côte enclovée dans la micro-falaise et le mur défensif de Boulogneff construit pendant la guerre 1939-45 par les troupes d'occupation allemandes



Vue générale de la grève depuis le GR34

4-5 Contexte patrimonial

La zone d'étude n'est pas concernée par une servitude de protection des Monuments Historiques. En revanche et comme indiqué ci-avant, elle est concernée par la servitude de protection des sites et Monuments naturels inscrits (Site inscrit : littoral entre Penvenan et Plouha).

Le site ne s'inscrit pas dans un environnement bâti à forte valeur patrimoniale et n'abrite pas d'éléments remarquables.

5/ Le contexte fonctionnel

5-1 La desserte routière

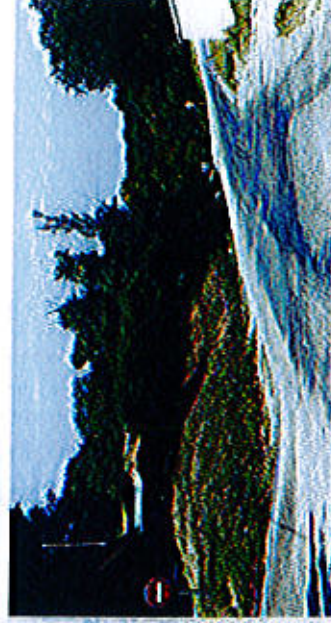
La zone «AU(23-2)» est limitée :

- Coté Sud par le Chemin de Kerquestel (raccordement avec la RD n°786 et avec la rue de Bouligueff). A noter que les conditions de sécurité au niveau de la zone d'échange entre ce chemin et la RD n°786 ne permettent pas la création d'un accès au site depuis cette voie, sans compter que l'emprise réduite de la voie et le plan de circulation adopté sur les lieux interdit le développement d'un trafic supplémentaire incompatible avec le caractère de zone résidentielle.

- Coté Est par la rue de Bouligueff, laquelle se raccorde à la RD n°786, sachant que les conditions d'échange entre ces deux voies sont globalement satisfaisantes (présence d'un tourne à gauche) et que l'emprise de cette rue de Bouligueff est plus confortable pour autoriser le passage de véhicules supplémentaires.



Chemin de Kerquestel coté Nord



Rue de Bouligueff coté Est

Le projet de zone ostréicole va entraîner deux types de déplacements :

- Les premiers concernent les déplacements des professionnels entre la zone d'activités et l'anse de Bougueff depuis laquelle sont accessibles les parcs ostréicoles en mer
- Les seconds concernent les déplacements des véhicules des transporteurs (transfert des produits) et celui des véhicules des actifs présents sur le site, étant précisé que ces déplacements transitent par la RD n°786 toute proche.

Dans ces conditions, la desserte unique du site depuis la rue de Bougueff est la plus adaptée puisqu'elle :

- N'entraîne pas de trafic supplémentaire dans le secteur résidentiel qui se développe aux abords du chemin de Kerquestel (pas de trafic de transit dans le hameau de Kerquestel)
- N'entraîne pas de cohabitation difficile entre les déplacements liés à l'activité et les déplacements résidentiels

5-2 Les déplacements doux

Le GR 34 passe à proximité du site en empruntant le vallon de la fontaine de Bougueff qui se développe au Nord-Ouest de la zone et en longeant la façade littorale. D'une façon générale, les déplacements doux prennent place sur les voies publiques en partage avec les véhicules motorisés.

5-3 La desserte en réseaux et la collecte des ordures ménagères

5-3-1 L'eau potable

Le réseau d'eau potable se trouve en périphérie de la zone ZAU(11-1).

5-3-2 L'assainissement eaux usées

Le réseau collectif d'assainissement des eaux usées se trouve en périphérie de la zone ZAU(11-1) :

- Rue de Bougueff coté Est (au niveau du carrefour formé avec le chemin de Kerquestel)
- Rue Guillardon coté Ouest

5-3-3 Le gaz

La zone ZAU(11-1) n'est pas desservie en gaz.

5-3-4 L'électricité et les télécoms

Les réseaux d'électricité et télécoms se trouvent en périphérie de la zone notamment dans le chemin de Kerquestel coté Sud.

5-3-5 La collecte et le traitement des déchets

La collecte des déchets ménagers résiduels s'effectue le mercredi.

La zone ostréicole se trouve en limite du secteur où est mis en place un service de tri en porte à porte (1 fois par semaine, alternativement emballage/papiers), étant précisé que ce service pourrait facilement être étendu aux ostréiculteurs qui en feraient la demande avec application de la redevance spéciale.

CHAPITRE 2 : PRESENTATION DU PROJET DE ZONE OSTREICOLE

Les illustrations figurant dans ce chapitre n'ont aucune valeur juridique et servent simplement à exprimer un fonctionnement de principe de la zone ostréicole.

2/ Objet et programmation

Le projet qui motive l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU(31-2) porte sur la création d'une zone d'activités économiques réservée à l'accueil d'entreprises ostréicoles. Il porte sur les parcelles ZH n°31, n°39, n°40, n°41, n°42, n°47, n°56, n°57 et n°98 et couvre une surface d'environ 4,ha (hors rampe d'accès qui prend place sur les parcelles ZH n°42, n°56 et n°57). Cette zone est dimensionnée pour l'accueil d'une quinzaine d'entrepreneurs pour des parcelles cessibles d'une contenance comprise entre environ 1000 m² et 3000 m².

2/ Fonctionnement et desserte par les réseaux

2-1 La desserte routière

La zone d'activités ostréicole est desservie depuis la rue de Boulogneff situé coté Est, avec la création d'une rampe d'accès qui prend place sur les parcelles ZH n°42, n°56 et n°57. La création d'un accès unique depuis cette rue est motivée par :

- la volonté de ne pas entraîner un trafic de transit parasite sur le chemin de Kerquestel et donc dans les quartiers résidentiels voisins.
- la volonté de faciliter le déplacement des ostréiculteurs depuis l'anse de Boulogneff

L'aménagement de la zone est conçu de manière à sécuriser les déplacements et à parvenir à un fonctionnement rationnel pour les entrepreneurs, avec :

- Un plan de voirie sans création de voies en impasse peu adaptées à la nature de l'activité et aux déplacements qui lui sont liés
- Un profil de voies intégré à la pente observée sur les lieux de façon à faciliter les déplacements et les manœuvres de manutention (chargement / déchargement des produits, trafic poids-lourds,...)
- Une emprise confortable des voies. Une emprise de 12 mètres est envisagée pour celles d'entre elles qui abritent une activité de manutention (chargement / déchargement des produits,...), étant précisé que les autres voies sont dimensionnées pour le seul déplacement des véhicules.
- Le maintien du chemin rural utile à l'accès des terrains encore exploités par l'activité agricole en périphérie du site
- La possibilité de desservir la parcelle ZH n°43 qui n'est pas aménagée dans le cadre du projet.

2-2 Les déplacements doux

Le projet de zone ostréicole n'a pas d'impact sur les tracés des circulations piétonnes existantes et en particulier sur le GR n°34 qui passe aux abords du site. Il n'est pas prévu la création de chemins piétons au cœur de la zone, sachant que la nature de l'activité autorise un partage de la voie entre l'ensemble des usagers.

2-3 Le stationnement

Dans le cadre du projet, il est prévu la création d'un minimum 3 à 4 aires de stationnement collectives.

2-4 La desserte en réseaux divers

La zone sera desservie par l'ensemble des réseaux divers qui se trouvent dans la périphérie du site. Elle sera notamment desservie par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

2-5 Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales du secteur devront être collectées et régulées avant leur rejet vers le milieu naturel. La pente, particulièrement importante, favorise le ruissellement des eaux pluviales et donc le ravinement et l'érosion de cette frange côtière. La composition du projet devra en conséquence permettre une collecte soignée des eaux pluviales afin de ne pas créer des problèmes d'érosion à l'aval sur les deux petits ruisseaux avoisins de la zone.

2-6 Aménagements paysagers et intégration dans l'environnement

Dans le cadre du projet, il est prévu de préserver au mieux la trame bocagère, laquelle sera par ailleurs renforcée. Cette protection porte notamment sur les talus qui se développent en périphérie du site et qui prennent appui sur le chemin rural.

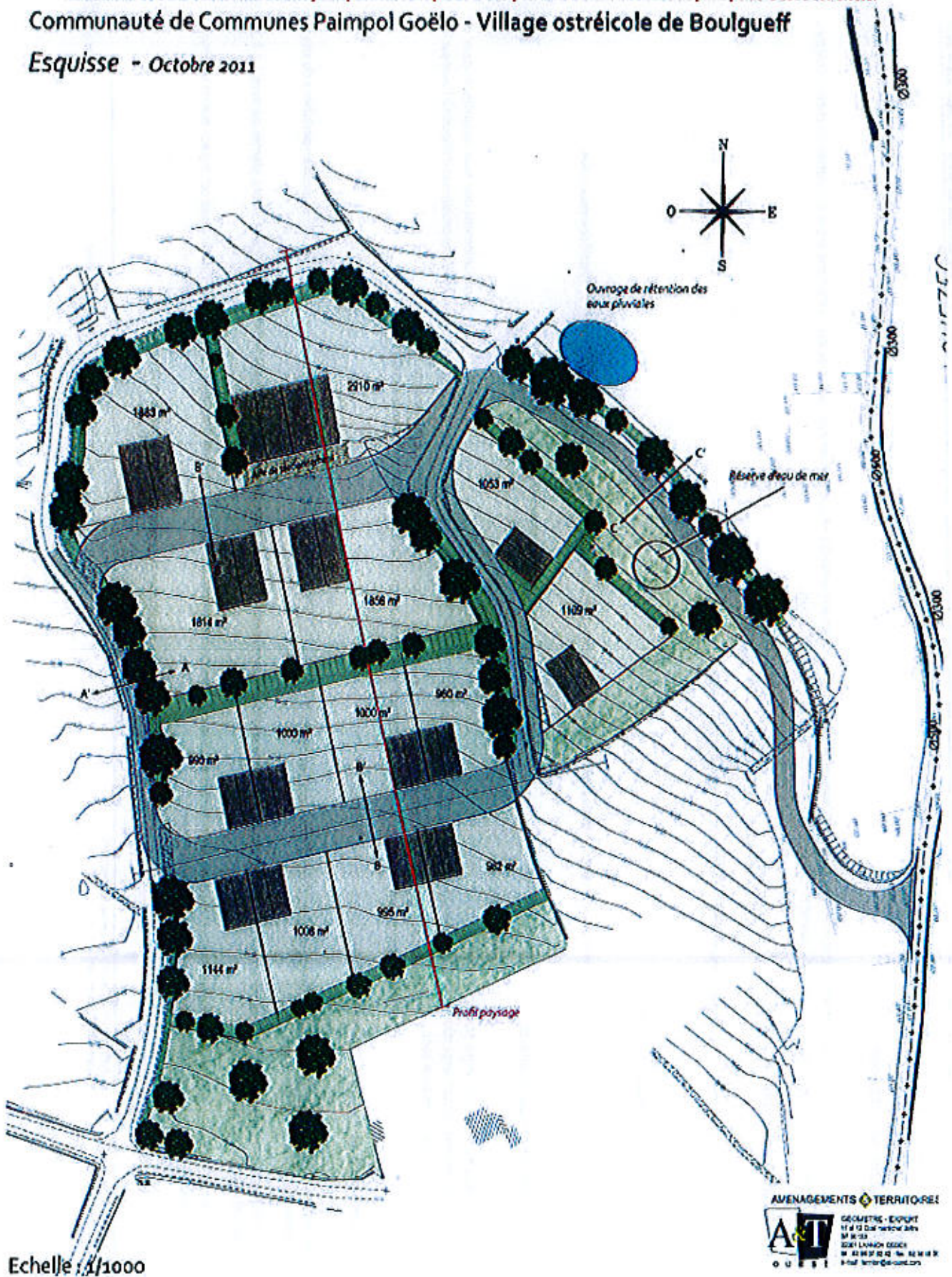
Afin de s'adapter au mieux à la pente des terrains, le projet conduira probablement à la création de plates-formes réalisées par le maître d'ouvrage. Les talus de déblais seront plantés de manière à les rendre plus discrets dans le paysage.

Un espace vert (ou préservé en cultures) sera par ailleurs créé dans la section Sud du Site de manière à ménager un espace tampon avec les propriétés voisines, sachant que cet espace pourra utilement accueillir les installations techniques utiles au bon fonctionnement de la zone.

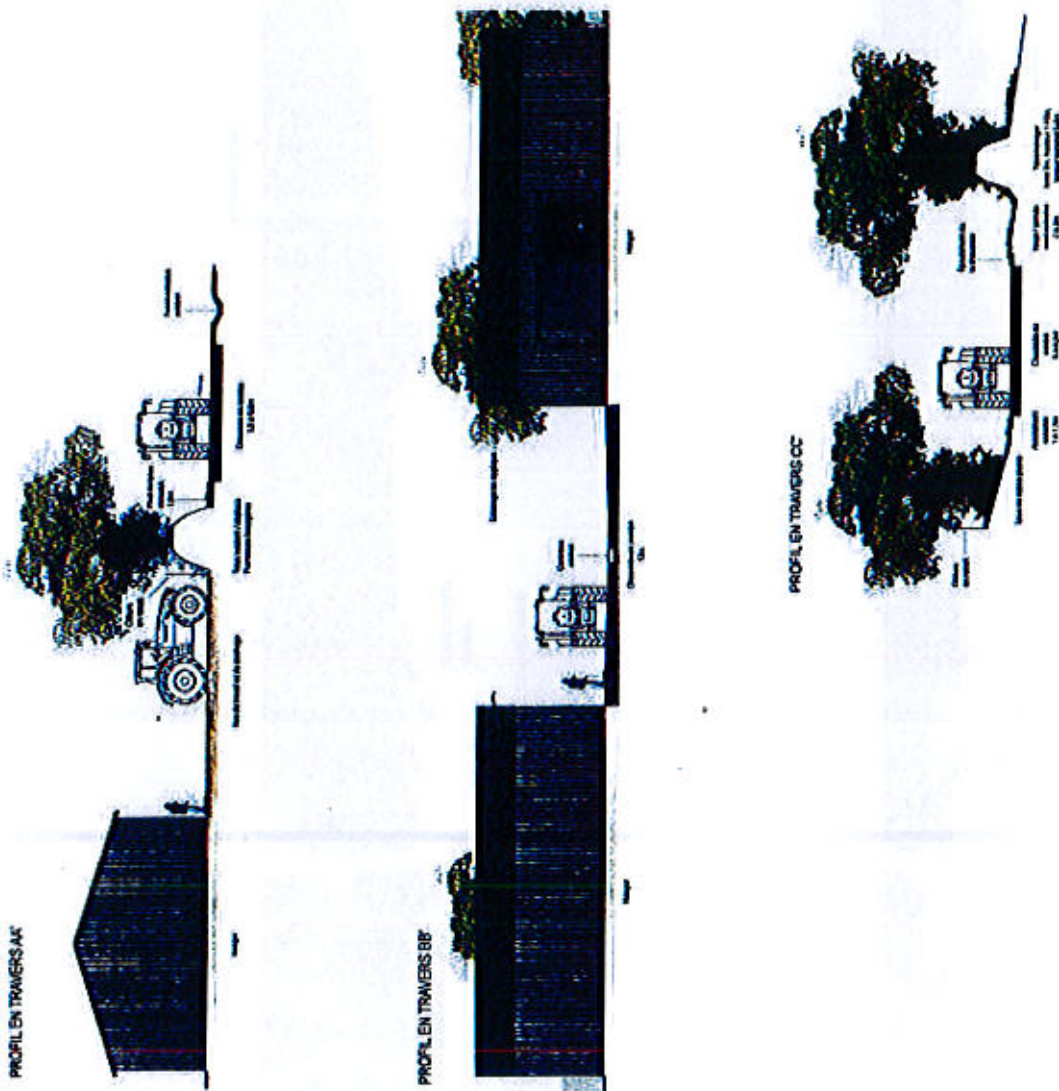
L'illustration suivante n'a aucune valeur juridique et sert simplement à exprimer un fonctionnement de principe de la zone ostréicole.

Communauté de Communes Paimpol Goëlo - Village ostréicole de Boulgueff

Esquisse - Octobre 2011

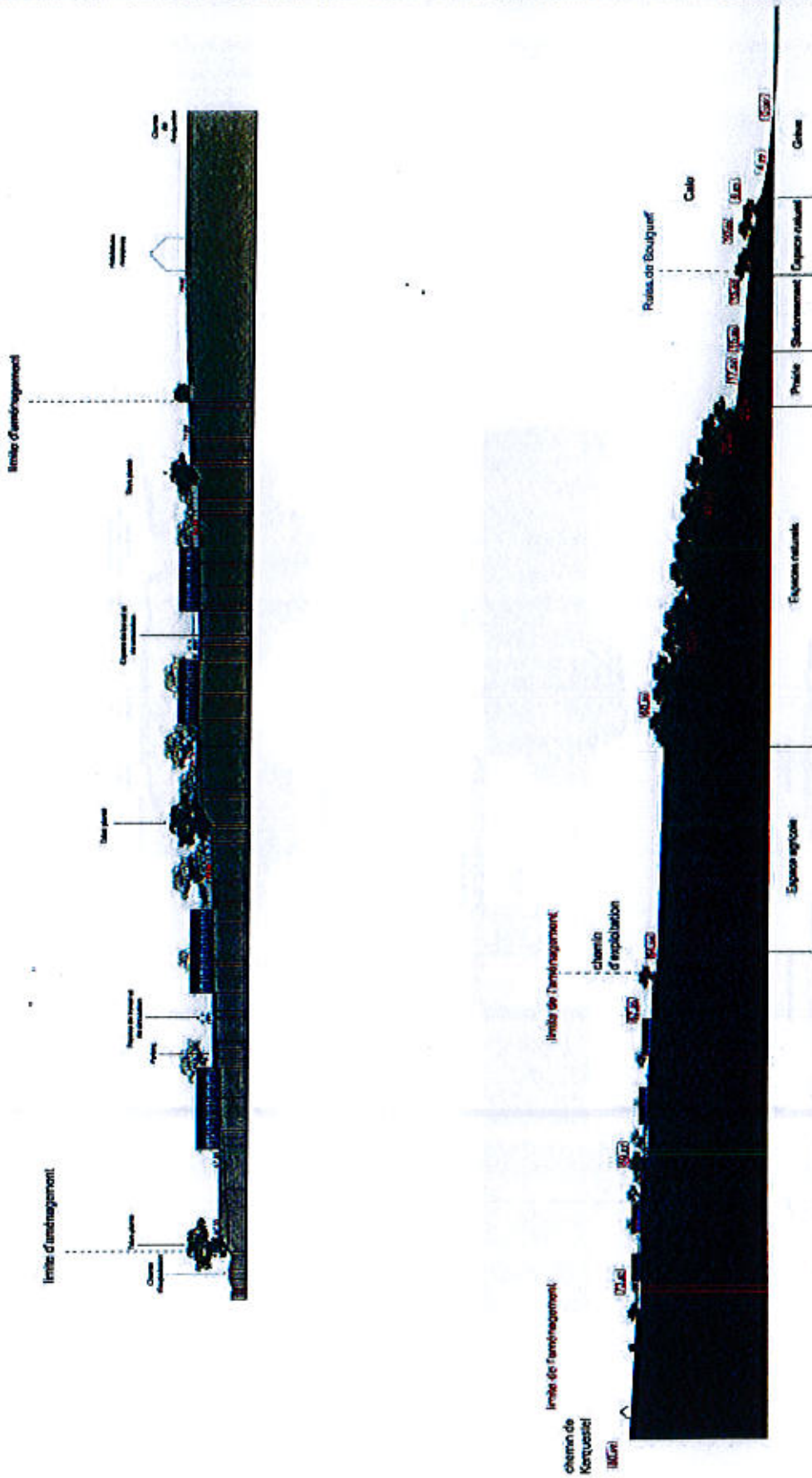


Les profils suivants n'ont aucune valeur juridique et servent simplement à exprimer un fonctionnement de principe de la zone ostréicole.



Les profils suivants n'ont aucune valeur juridique et servent simplement à exprimer un fonctionnement de principe de la zone ostréicole.

ZONE OSTREICOLE - PROFIL PAYSAGE



CHAPITRE 3 : MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1/ Modifications des documents graphiques

Dans le cadre du présent dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme, il est procédé à l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone ZAU (11-1). Cette ouverture porte sur les parcelles ZH n°31, n°39, n°40, n°41, n°42, n°43, n°47, n°256, n°257 et n°388, lesquelles sont dorénavant classées en zone ZAU (11-1), comme figuré au plan d'état futur joint au présent dossier. Les autres terrains constitutifs de la zone ZAU(11-1) sont maintenus en zone ZAU.

2/ Modification du règlement d'urbanisme

Dans le cadre du présent dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme, il est procédé à la modification du règlement d'urbanisme, afin de prendre en considération la création de la nouvelle zone ZAU(11-1). Il est donc créé un Chapitre n°4, au Titre III du règlement dont il s'agit.

Les dispositions de ce règlement sont largement inspirées des dispositions actuellement en vigueur pour les sites d'activités (zones UY ou AUJ).

Les articles 1. et 2 sont rédigés de telle manière que seuls soient autorisées les constructions et aménagements liés aux activités ostréicoles et à leurs extensions artisanales et commerciales (comme prévu au Plan Local d'Urbanisme)

L'article 3 est d'une façon générale rédigé dans des termes équivalents à ceux employés pour les autres zones du PLU. A noter néanmoins que cet article interdit la création d'accès depuis le chemin de Kerquestel

L'article 4 se rapporte aux conditions de desserte est d'une façon générale rédigé dans des termes équivalents à ceux employés pour les autres zones du PLU, avec notamment l'obligation d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

L'article 5 n'est pas réglementé

L'article 6 est rédigé de telle manière qu'il soit autorisé l'implantation des constructions à l'alignement de la voie. Il s'agit de favoriser l'optimisation des terrains par une implantation judicieuse des constructions.

L'article 7 est rédigé avec l'ambition de répondre à ce même objectif d'optimisation des terrains et c'est donc en ce sens que l'implantation en limite séparative est autorisée. Cette règle est également motivée par la volonté d'autoriser la construction de bâtiments mitoyens. A noter que cet article impose le respect d'un recul de 20 mètres minimum par rapport aux propriétés bâties voisines. Par cette mesure, il s'agit de limiter les nuisances éventuellement générées par l'activité.

L'article 8 est rédigé dans des termes équivalents à ceux employés pour les zones UY et AUJ du PLU.

L'article 9 fixe à 50% l'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone. Ces dispositions sont identiques à celles fixées par le Plan Local d'Urbanisme pour les sites d'activités de la commune.

L'article 10 fixe à 9 mètres la hauteur totale des constructions autorisées dans la zone. Cette hauteur a été fixée de façon à limiter le volume des constructions de façon à ne pas entraîner de nuisances visuelles importantes et à permettre une intégration dans l'environnement.

Les articles 11 et 13 sont rédigés de manière à développer des projets de qualité en termes d'aspect des constructions et d'aménagement de leurs abords. Les dispositions dont il s'agit portent notamment sur :

- l'implantation et la forme des constructions
- la forme des toitures
- les clôtures

L'article 12 est d'une façon générale rédigé dans des termes équivalents à ceux employés pour les autres zones du PLU.

L'article 14 n'est pas réglementé sachant que les droits à construire sont limités par les dispositions des articles 9 et 10

3/ Modification des orientations d'aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur comporte un cahier des orientations d'aménagement, avec mention (en point n°11) de la zone ostréicole de Boulogneff. Les orientations d'aménagement dont il s'agit subordonnent l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (21-2) à la conception d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre du présent dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme, il est procédé à la modification des orientations d'aménagement, lesquelles prennent désormais pour la zone 2AU(21-2) la forme des orientations d'aménagement définies sur d'autres sites de la commune.

Elles sont composées de pièces graphiques et écrites, lesquelles exposent les grands principes d'aménagement que devront respecter les projets à venir. Ces principes portent sur :

- La desserte de la zone
- Les principes de fonctionnement viaire
- Les éléments du patrimoine naturel à préserver
- L'agencement de principe des constructions autorisées dans la zone
- Les mesures d'intégration dans l'environnement
- Les mesures à prendre pour traiter l'interface entre la zone et les propriétés bâties voisines

CONCLUSION - RAPPELS

Dans le cadre du présent dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAIMPOL, les documents graphiques et le règlement d'urbanisme sont modifiés étant précisé que seuls les extraits corrigés du règlement d'urbanisme et du document graphique sont reportés dans le présent dossier. Par ailleurs, le cahier des orientations d'aménagement a été modifié en tant qu'il concerne la zone de Bouligueff (Orientation d'aménagement n°12)

Les autres documents du Plan Local d'Urbanisme demeurent inchangés.

Dressé à LANNION, le 30 novembre 2011.

MODIFICATION DU PLU PAIMPOL (22)

Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU(11-1)

Décembre 2011

Règlement d'Urbanisme modifié

3



A&T OUEST 11/12 quai Maréchal Joffre - BP 50123 - 22301 LANNION CEDEX - tél : 02 96 37 82 42 fax : 02 96 46 50 86

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU (11-1)

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AU (11-1) est exclusivement destinée à l'implantation des constructions et aux aménagements liés aux activités ostréicoles et à leurs extensions artisanales et commerciales.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme
3. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. Toute pose d'enseignes est soumise à déclaration préalable (Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979).

ARTICLE 1AU (11-1) 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article 1AU(11-1) 2.
2. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole, sauf ostréicole.
3. Les terrains de camping ou de caravaning.
4. Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
5. Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AU(11-1) 2.
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les chenils et élevages de toute nature.
8. Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.

ARTICLE 1AU (11-1) 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et aménagements liés aux activités ostréicoles et à leurs extensions artisanales et commerciales.
2. Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la maintenance des établissements.
3. La construction et l'extension des établissements soumis à la législation des installations classées dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la sécurité des constructions voisines.
4. Les bâtiments ou installations nécessaires aux services publics dans la mesure où leur installation sur d'autres zones n'est pas possible.
5. Les parcs de stationnements, aires de jeux et de sports, installations d'intérêt général s'ils sont nécessaires au fonctionnement des établissements.
6. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, ...).
7. L'installation de bâtiments provisoires et de caravanes nécessaires au bon fonctionnement des chantiers de construction des bâtiments autorisés, exclusivement pendant la durée du chantier.
8. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

ARTICLE 1AU (11-1) 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
3. D'une manière générale, l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.
4. L'autorisation d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
6. La création d'un accès depuis le chemin de Kerquestel est interdite.
7. Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. De manière générale, aucun accès ne pourra être réalisé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte (Cf : Titre 1 : Dispositions générales, chapitre 2, article 2).

ARTICLE 1AU (11-1) 4 : DESSERTES EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

A ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

B ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la Collectivité. L'arrêté d'autorisation délivré par la Collectivité peut prévoir des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Il peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, sous le contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les dispositifs devront être conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

C EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Des bassins de rétention ou autres dispositifs de stockage pourront éventuellement être imposés, pour tout projet, quelle que soit la surface du terrain.

ARTICLE 1AU (11-1) 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU (11-1) 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- avec un recul minimum de 3 mètres

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AU (11-1) 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au minimum de 5 m. Lorsqu'il s'agit d'une limite séparative avec une propriété bâtie à destination d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative dont il s'agit doit être au minimum de 20 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AU (11-1) 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 7 m pour les bureaux.
2. Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieur à 5 m pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU (11-1) 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU (11-1) 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions (incluant ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures et discontinues) mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel sous l'emprise de la construction ne peut excéder 9 m.

ARTICLE 1AU (11-1) 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage naturel ou bâti des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

1. Implantation :

L'implantation des constructions sera soit parallèle soit perpendiculaire à la voie principale qui les dessert et /ou aux limites parcellaires.

Le choix de l'une au l'autre des dispositions précédentes pourra être imposé afin de s'adapter au mieux à la pente du terrain naturel.

Lorsqu'une adaptation des constructions à la pente du terrain naturel est nécessaire, la mise à niveau du terrain se fera préférentiellement par déblai du terrain naturel.

L'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.

2. Volumes :

Les volumes des constructions seront simples. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Des dispositions différentes pourront être autorisées afin de permettre une meilleure adaptation du projet à la forme de la parcelle et au relief du terrain.

3. Toitures

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente voisine de 25% (+ ou - 3%). Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et limités à un seul niveau.

4. Matériaux de construction :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et cohérent des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'utilisation de bardages de couleur trop vive est interdite.

5. Constructions annexes :

Les constructions annexes devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer à l'environnement bâti existant. Elles devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

6. Clôtures et végétation :

Il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

La plantation de haies ou de bosquet d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

Les essences de végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (liste des essences préconisées en annexe au règlement).

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continue de résineux de même espèce (cyprés, thuyas, etc...).

Le Bâchage des talus est interdit

ARTICLE 1AU (11-1) 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE 1AU (11-1) 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

ARTICLE 1AU (11-1) 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

MODIFICATION DU PLU PAIMPOL (22)

Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU(1.1-1)

Décembre 2011

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 4

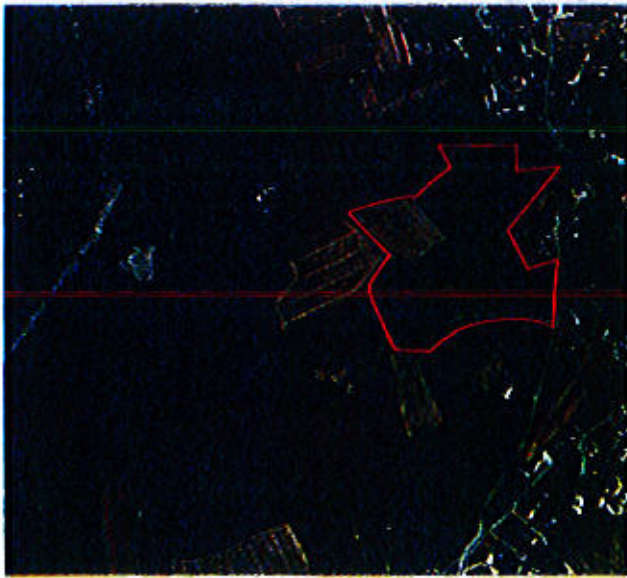


A&T OUEST 11/11, rue du Maréchal Joffre - BP 50113 - 33301 LANNION CEDEX - tél : 02 96 37 82 42 fax : 02 96 46 50 86

12. LA ZONE 1AU(11-1) DE BOULGUEFF

SITUATION ACTUELLE

La zone 1AU(11-1) est issue de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU(11-1) dite zone ostréicole de Boulgueff au PLU approuvé en janvier 2008. Elle se situe au Sud-Est du territoire palimpolais en limite avec la commune voisine de Plouézec dans le prolongement des agglomérations formées par les villages du Vieux Bourg, Guillardon côté Nord-Ouest et des village et bourg de Kermanac'h, Plouézec côté Sud-Est. Elle prend place sur le revers de plateau qui domine l'anse de Poulafrêt (support d'une activité conchylicole importante : parcs conchylicoles) laquelle est limitée au Nord-Est par la pointe du Guilben et au Sud-Est par la pointe de Plouézec. Elle prend également appui sur deux cours d'eau constitutifs du vallon de Boulgueff.



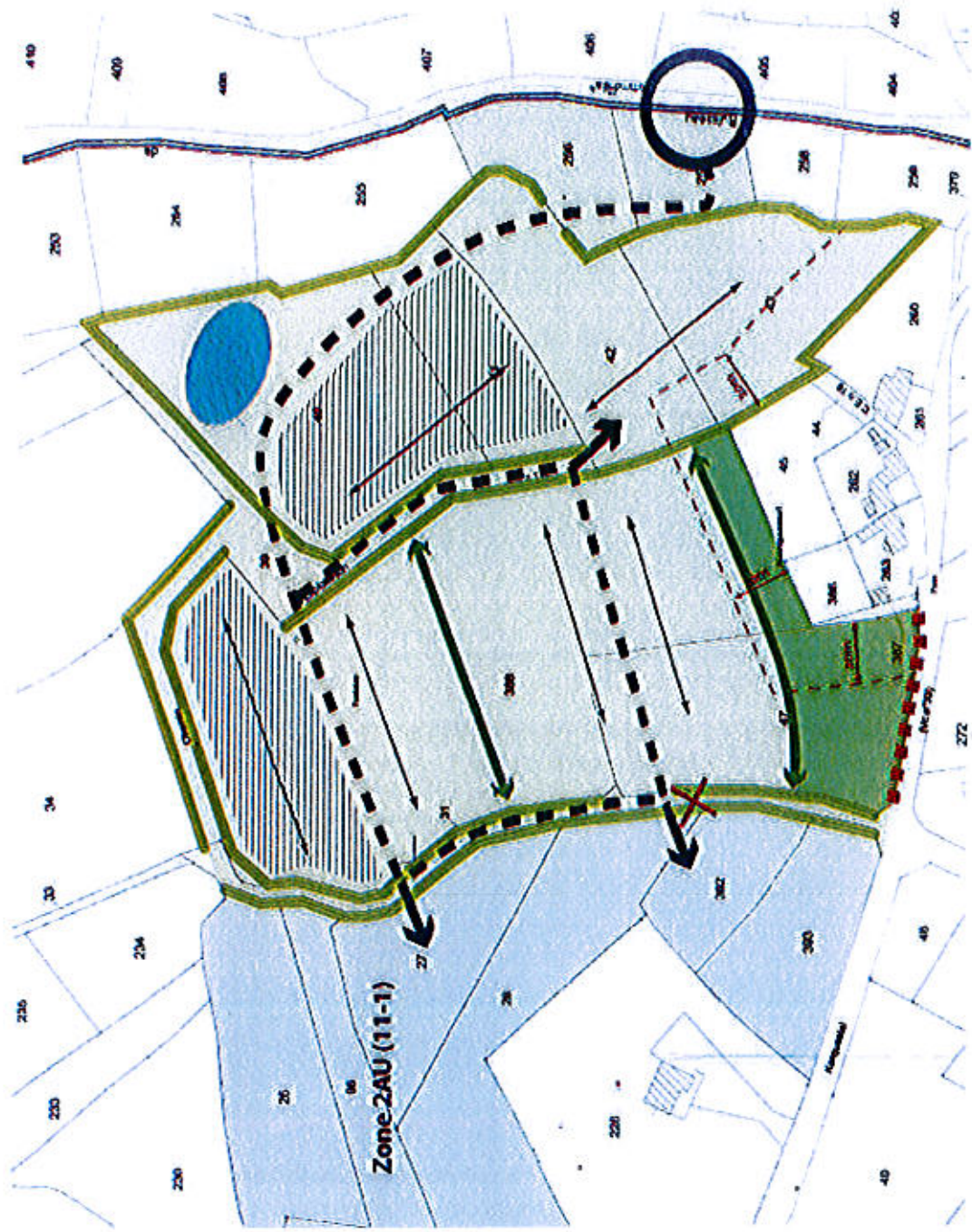
OBJECTIFS












La situation géographique particulière du site est à l'origine d'une topographie très marquée laquelle devra être spécifiquement étudiée dans le cadre de l'aménagement de la zone ostréicole, notamment en ce qui concerne sa desserte et son plan de fonctionnement interne. C'est en ce sens que l'accès à la zone s'effectuera exclusivement depuis le chemin communal n°30 qui la borde dans sa frange Est et présentera l'ensemble des caractéristiques nécessaires à assurer la sécurisation des échanges. La voie interne à la zone sera conçue de façon à préserver la possibilité de desserte du reliquat de la zone 2AU(11-1) voisine et la branche Ouest de cette voie pourra prendre place soit à l'intérieur de la zone soit dans l'emprise du chemin rural existant étant précisé que l'accès à ce chemin ne sera autorisé qu'aux seuls engins agricoles. A noter également que la création de nouveaux accès sur la voie communale n°33 sera strictement interdite.

On trouve à proximité du site des propriétés bâties qui méritent qu'une attention particulière soit portée sur la problématique de la cohabitation entre ces habitations et les futures activités. Pour ce faire, une zone tampon conservée en cultures ou aménagée en espace vert dans la section sud de la zone sera créée et pourra utilement abriter les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions et des installations autorisées dans la zone (bassin d'eau de mer...). Par ailleurs, une marge de recul inconstructible de 20 mètres sera imposée par rapport aux constructions voisines.

Enfin la sensibilité environnementale et paysagère du site dans lequel la future zone ostréicole prendra place mérite qu'une réflexion soit menée tant en ce qui concerne le plan de composition de la zone que l'implantation des futures constructions. C'est pourquoi, afin de favoriser la bonne insertion des constructions dans leur environnement le projet devra :

- veiller au maintien et au renforcement de la trame bocagère existante périphérique ou interne ;
- conduire à ce que les différences d'altitudes des plateformes sur lesquelles les constructions prendront place soient traitées sous la forme d'un talutage planté d'essences locales (Cf. règlement du PLU) ;
- être conçu de façon à ce que les plus grands volumes bâtis soient positionnés de façon préférentielle dans les parties nord et nord-est afin de favoriser leur intégration paysagère dans le site ;
- privilégier l'implantation des constructions dans l'esprit des dispositions figurées au document graphique de la page suivante dans un souci de bonne intégration dans la pente.



-  Accès unique et sécurisation des échanges avec la voie communale n°30
-  Principe de voie
-  Autoriser le seul passage des engins agricoles sur le chemin
-  Implantation préférentielle des constructions
-  Principe de maintien ou de renforcement de la trame bocagère périphérique et interne
-  Principe de talus plantés à créer
-  Emplacement préférentiel de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales
-  Création de nouveaux accès à prohiber
-  Espace tampon
-  Recul inconstructible de 20m par rapport aux propriétés bâties voisines
-  Principe d'implantation préférentielle des grands volumes bâtis

 Echelle : 1/2000 



1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025