

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PLOUEZOC'H

REGLEMENT

3

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L.110 du Code de l'Urbanisme)

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 10 novembre 2003
Débat préalable organisé au sein du CM le : 27 avril 2005
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 18 octobre 2006
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 25 octobre 2007
PLU rendu exécutoire le : 05 décembre 2007
Modification n°1 approuvée le : 18 avril 2013
Modification n°1 rendue exécutoire le: 13 mai 2013
Révision simplifiée n°1 approuvée le : 04 juillet 2013
Révision simplifiée n°1 rendue exécutoire le: 17 juillet 2013

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone U

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UL

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement applicable aux zones 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUL

CHAPITRE II : Règlement applicable aux zones 1AUi

CHAPITRE III : Règlement applicable aux zones 1AUp

CHAPITRE IV : Règlement applicable aux zones 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 14 articles.

Organisation du règlement de chaque zone

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Obligations de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs
Plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

COMMUNE DE PLOUEZOC'H
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLOUEZOC'H.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R. 111-2 à R. 111-25] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- le Code du Domaine de l'Etat (DPM) (Les occupations des espaces situés sur le Domaine Public Maritime sont soumises à autorisations au vu de l'article 28 de ce code) ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R. 443-3, R. 443-6.1 et R. 443-9 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
 - * L'édification des clôtures et les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration (Code de l'Urbanisme – Articles R. 441-1 et suivants, R. 442-1 et suivants).
 - * Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - * Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
 - * Les constructions sont soumises au permis de construire (Article L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - * Les lotissements (Articles L. 315-1 et suivants, R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, Articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code Forestier).
 - * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - * Le stationnement isolée d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois (Article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *" toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 99.84.59.00)"*.
- L'article 1 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *"les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée"*.
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257"*.
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - . décret 86-192 du 5 février 1986 : *"lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie"*.
 - . article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.

4. Sont précisées ci-après les règles applicables à l'activité aquacole notamment le Décret n°83-228 du 22 mars 1983 qui gère les cultures marines sur le Domaine Public Maritime comme sur les propriétés privées

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 à R. 130-14 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par l'articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme ;

- une identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

1) Les zones urbaines dites "zones U"

Elles correspondent aux zones à vocation :

- | | |
|--|------------|
| - des centres urbains traditionnels dits | UB |
| - d'habitat de type individuel, isolé ou groupé | UC |
| - d'habitat à caractère pavillonnaire de faible densité | UCa |
| - de constructions liées aux activités d'ordre éducatif, sportif, culturelle, culturel et d'accueil spécifique (hospitalier, personnes âgées, hôtelier). | UE |
| - de constructions et installations liées aux activités de tourisme, de loisirs et de sports. | UL |

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur la partie graphique du règlement, conformément à la légende y figurant.

2) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de **la réalisation des équipements internes à la zone**.

- **Les zones 1AU** : les constructions y sont autorisées lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone **1AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **1AUb** correspond au développement de la zone **UB**.
 - Le secteur **1AUc** correspond au développement de la zone **UC**.
 - Le secteur **1AUe** correspond au développement de la zone **UE**.
 - Le secteur **1AUi** correspond au développement de zones destinées à regrouper les activités à caractère industriel, artisanal et commercial.
 - Le secteur **1AUL** correspond au développement de la zone **UL**.
 - Le secteur **1AUp** correspond au développement d'installations, aménagements et constructions publiques ou privées, de plaisance ou de pêche et d'activités compatibles.
- **Les zones 2AU** : zones où les voies et les réseaux situés à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone **2AU** se compose du secteur défini ci-après :

- Le secteur **2AUc** correspond au développement de la zone **UC**.

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur la partie graphique du règlement, conformément à la légende y figurant.

3) Les zones agricoles dites "zones A"

Ce sont les zones de richesses naturelles (agriculture et ostréiculture).

Elles sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique

des terres agricoles.

A

Aux zones agricoles A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur la partie graphique du règlement, conformément à la légende y figurant.

4) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Elles correspondent aux :

- | | |
|---|------------|
| - zones naturelles et forestières | N |
| - bâtiments "exclus" des "espaces remarquables" | NB |
| - secteurs qui intègrent des ouvrages et installations de traitement d'eau potable ainsi que les lagunes de traitement des eaux usées | NE |
| - secteurs de protection des ouvrages archéologiques de la presqu'île de Barnenez | NF |
| - constructions dispersés en zone rurale non liées à l'activité agricole | NH |
| - espaces à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables) terrestre et maritime en dehors des zones portuaires et des zones de mouillages | NL |
| - espaces aménagés sur le domaine public maritime et réservés aux mouillages | NM |
| - espace réservé à une zone d'hivernage | NMh |

Aux zones naturelles N, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur la partie graphique du règlement, conformément à la légende y figurant.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un PLAN LOCAL D'URBANISME ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 – DEFINITIONS

Annexe et dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Article 6 – RAPPELS

1. Urbanisme et sécurité routière

Conformément aux dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique, et en particulier la sécurité routière. Dans ce sens une obligation générale est introduite afin que les riverains de la RD76 puissent réaliser une zone de stationnement sur leur propriété pour éviter le stationnement dans les zones dangereuses et réduire le nombre d'accès au maximum.

2. Partie réglementaire – documents graphique :

Les symboles sont représentés à titre indicatif sur la partie graphique du règlement, notamment sur les zones AU. Ils constituent des localisations **indicatives**. Il convient de respecter les « principes » d'accès ou de liaison. Ces accès ou voiries pourront être adaptés au projet d'aménagement.

COMMUNE DE PLOUEZOC'H
REGLEMENT

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

(Zones de type U)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **U** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels et recouvre l'agglomération, les villages ou hameaux à dominante non agricole définis comme étant susceptibles de se développer.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

- le secteur **UB** correspond au centre bourg et à son développement proche, caractérisé par une urbanisation de densité moyenne, aérée, dont l'activité s'organise sur les parcelles existantes en ordre continu ou discontinu ; l'emprise au sol et les hauteurs des constructions sont hétérogènes
- le secteur **UC** est constitué essentiellement d'un tissu urbain existant de type pavillonnaire à faible densité ; il se caractérise par une urbanisation aérée, en ordre discontinu.
- le secteur **UCa** est destiné à l'habitat en excluant tout autre type d'activité. Elle correspond à un type d'urbanisation à caractère pavillonnaire de très faible densité, situé à Brignon.

Il est rappelé que :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone : les nouvelles installations classées, l'ouverture de carrières...
2. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.
3. Les terrains de camping et caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
4. Les discothèques.

Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admises, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles et d'entrepôts sous réserve qu'elles n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage.
3. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sports.
4. Les annexes liées aux habitations existantes, les piscines découvertes et les piscines couvertes intégrées au volume de l'habitation.

B - Nonobstant les dispositions du paragraphe U1, peut être autorisée :

1. L'extension ou la modification des installations classées soumises à autorisation et des constructions existantes correspondant à des activités incompatibles avec le milieu urbain à la condition qu'elle n'aggrave pas la gêne ou le danger qu'elle engendre et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. Le cas échéant, l'autorisation pourra être donnée sous réserve de la réduction de la gêne ou du danger.

Article U3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, telle que définie par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipement d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Article U4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentées en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Dans le cas de sols médiocres à l'assainissement autonome, les nouvelles constructions devront mettre en œuvre soit un équipement d'assainissement autonome qui réponde aux normes en vigueur, soit prévoir un raccordement au réseau collectif sur la base d'un dispositif technique approprié (pompe de relevage...).

Le type d'assainissement devra être défini lors de la proposition du projet d'aménagement de la zone.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...), soit 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.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Article U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A - Hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'axe des RD 76 et RD 46, hors agglomération ne pourra être inférieur

- à 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (RD 46, RD76 entre le Dourduff en Mer et Le bourg),
- à 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD76 entre le bourg et Térénez).

2. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public ne pourra être inférieur à 10 mètres.

B - En agglomération

1. Secteur UB

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies, places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

2. Secteur UC et UCa

- Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies, places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.
- L'implantation à l'alignement des garages ou annexes pourra être autorisée.

3. Implantations particulières :

Une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- en cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Secteurs UB et UC

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- en cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

2. Secteurs UCa

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 3,50 mètres.

Implantation par rapport au fond de l'unité foncière

Le recul par rapport au fond de l'unité foncière sera de 5 mètres minimum.

Article U8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En outre, la distance séparant deux constructions ne devra pas être inférieure à 6 mètres. Toutefois, si l'une de ces constructions est un bâtiment annexe (garage,...), cette distance minimale sera réduite à 4 mètres.

Article U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Secteurs UB et UC

Sans objet.

2. Secteurs UCa

Le coefficient d'emprise au sol sera de 0,20.

Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

Secteur	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)	Toiture terrasse et autres toitures
UB	11,00 m	7,00 m
UC	9,00 m	7,00 m
UCa	7,00 m	5,50 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

2. En secteur UB, les constructions situées en arrière des fronts de rue ou à l'intérieur des îlots ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de l'immeuble correspondant situé en front de rue.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Rappel de l'article R 111-21 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières 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".

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou de l'architecture contemporaine, seront acceptées si elles forment un ensemble cohérent avec l'environnement existant, si elles présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées au paysage environnant.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel ou bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions, dans les volumes et dans les détails d'architecture. Une harmonie de couleur et une unité dans le choix des matériaux seront recherchées.

2. Constructions légères

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc, réalisées avec des moyens de fortune sont interdites. Dans les autres cas elles devront faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

De plus, la construction de ces annexes ne pourra être réalisée que sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

3. Clôtures

a) Obligation de demande d'autorisation de construire une clôture

Préalablement à toute construction de clôture, chaque intéressé doit faire une demande d'autorisation dans les conditions définies aux articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.

b) Clôtures sur voies et marges de recul

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'habitat et l'environnement, notamment avec le caractère dominant de l'espace public d'implantation. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux environnants.

4. Réseaux

L'installation de nouveaux réseaux électriques et téléphoniques s'effectuera en souterrain. Les branchements aériens particuliers sont interdits. Dans les lotissements, ces réseaux seront obligatoirement mis en souterrain.

ARTICLE U12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Elles doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE U13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

A - Règles générales applicables aux zones UB, UC et UCa

1. Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction, le tissu urbain et le paysage environnants. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que notamment réservoirs, transformateurs EDF, devront être masquées par un écran de verdure ou faire l'objet d'un aménagement particulier assurant leur intégration dans le site naturel ou urbain.

B- Règles particulières à la zone UCa

1. Les plantations, sur les propriétés privées et sur les espaces publics, ne devront pas provoquer de gêne ni composer un écran opaque qui masquerait la vue des autres constructions environnantes.

2. La surface d'espaces libres (en pleine terre) ne pourra être inférieure à 70 % de la surface du terrain. La conservation des talus existants pourra être imposée.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UE** est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement, où la création, l'extension, la densification des constructions sont liées aux activités d'ordre éducatif, sportif, culturel, cultuel ou d'accueil spécifique (hospitalier, personnes âgées).

Ces constructions par leur nature, leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent des caractéristiques spécifiques le plus souvent incompatibles avec le tissu urbain ou le site où elles sont situées.

Il est rappelé que :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisation du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone : les nouvelles installations classées, l'ouverture de carrières...
2. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.
3. Le stationnement isolé des caravanes quel qu'en soit la durée.
4. Les terrains de camping et caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admises, sous réserve de respecter le caractère dominant de la zone :

1. Les bâtiments et équipements publics, ou utilisés par des services publics.
2. Les constructions affectées à des activités d'intérêt général, compatibles avec le caractère dominant de la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation et d'accueil liées aux activités de la zone.
4. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas (a) et (b) de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme dans les cas énumérés ci-après lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - Les parcs et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'il ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1.

Article UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Article UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUXEau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentées en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement**1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...), soit 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.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**A - Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies, places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

B - Règle particulière

Une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- en cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

ARTICLE UE7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Règle générale

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

B – Règle particulière

Une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- en cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

Secteur	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)	Toiture terrasse et autres toitures
UD	13,00 m	9,00 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Rappel de l'article R.111-21 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières 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".

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou de l'architecture contemporaine, seront acceptées si elles forment un ensemble cohérent avec l'environnement existant, si elles présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées au paysage environnant.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel ou bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions, dans les volumes et dans les détails d'architecture. Une harmonie de couleur et une unité dans le choix des matériaux seront recherchées.

2. Clôtures

a) Obligation de demande d'autorisation de construire une clôture

Préalablement à toute construction de clôture, chaque intéressé doit faire une demande d'autorisation dans les conditions définies aux articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.

b) Clôtures sur voies et marges de recul

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'habitat et l'environnement, notamment avec le caractère dominant de l'espace public d'implantation. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux environnants.

3. Réseaux

L'installation de nouveaux réseaux électriques et téléphoniques s'effectuera en souterrain. Les branchements aériens particuliers sont interdits. Dans les lotissements, ces réseaux seront obligatoirement mis en souterrain.

ARTICLE UE12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Elles doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction seront plantées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que notamment les réservoirs, transformateurs EDF, devront être masquées par un écran de verdure ou faire l'objet d'un aménagement particulier assurant leur intégration dans le site naturel ou urbain.

3. Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction, le tissu urbain et le paysage environnants. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UL** est destinée à recevoir les installations liées aux activités de tourisme, de loisirs et de sports.

Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect, sont compatibles avec la destination du secteur.

Il est rappelé que :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R. 441-11 du Code de l'Urbanisme.
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec le caractère du secteur et les modalités d'aménagement définies à l'article UL 2.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les installations classées.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de respecter, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations de l'environnement, notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-car, aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou les hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
2. Les équipements techniques d'accueil, logement de fonction et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
3. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.

Article UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération).

Article UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUXEau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentées en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement**1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...), soit 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.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement existant des voies, places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

ARTICLE UL7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En dehors d'aménagements groupés de constructions en bandes, les constructions devront respecter une distance minimum de 5 mètres entre elles.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

Secteur UL	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)	Toiture terrasse et autres toitures
- H.L.L	5,00 m	3,00 m
- équipements communs	7,00 m	3,50 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'aménagement éventuel de lots pour l'implantation de tentes ou de caravanes, devra respecter le parcellaire propre au caractère paysager local ou assurer sa reconstitution et sa mise en valeur.

ARTICLE UL12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Elles doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE UL13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le paysage environnants. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire.

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE PLOUEZOC'H
REGLEMENT

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

(Zones de type AU)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones **AU**"

Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de permettre une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- les zones **1AU** : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- les zones **2AU** : zones où les voies et les réseaux situés à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **1AUb** correspond au développement de la zone **UB** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **1AUc** correspond au développement de la zone **UC** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **1AUe** correspond au développement de la zone **UE** à vocation d'équipement scolaires, sportifs, culturels, administratifs, culturels et accueil spécifique.
- Le secteur **1AUi** correspond au développement de zone à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.
- Le secteur **1AUL** correspond au développement de la zone **UL** à vocation de tourisme, de loisirs et de sports.
- Le secteur **1AUp** correspond au développement de la zone portuaire de pêche ou de plaisance.

C - Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU se compose du secteur défini ci-après :

- Le secteur **2AUc** correspond au développement de la zone **UC** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il est rappelé que :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Sont soumis à autorisation les travaux

- Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Les symboles sont représentés à titre indicatif sur la partie graphique du règlement. Ils concernent des localisations **indicatives**. Il convient de respecter les « principes » d'accès ou de liaison. Ces accès ou voiries pourront être adaptés au projet d'aménagement.

4. Les nouvelles constructions, dès lors qu'elles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif, devront mettre en oeuvre soit un équipement d'assainissement autonome qui réponde aux normes en vigueur soit un raccordement au réseau collectif sur la base d'un dispositif technique approprié. Le type d'assainissement devra être défini lors de la proposition du projet d'aménagement de la zone 1AUc.

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUL

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur 1AUb :

Les constructions et modes d'occupation interdits dans le secteur **UB**.

En secteur 1AUc :

Les constructions et modes d'occupation interdits dans le secteur **UC**.

En secteur 1AUe :

Les constructions et modes d'occupation interdits dans le secteur **UE**.

En secteur 1AUL :

Les constructions et modes d'occupation interdits dans le secteur **UL**.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ces zones, les aménagements urbains et paysagers, ainsi que l'implantation des constructions et leur densité devront respecter les orientations d'aménagement exprimées dans le P.A.D.D. En outre, ils seront réalisés en cohérence avec le caractère de la zone considérée (UB, UC, UE, UL).

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou seront réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Seront admis en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent ou n'empêchent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs.

Dans les secteurs **1AUb**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UB**.

Dans les secteurs **1AUc**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UC**.

Dans les secteurs **1AUe**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UE**.

Dans les secteurs **1AUL**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UL**.

ARTICLES AU3 à AU14

1. Dans le secteur **1AUb** sont applicables les dispositions de la zone **UB**
2. Dans le secteur **1AUc** sont applicables les dispositions de la zone **UC**
3. Dans le secteur **1AUe** sont applicables les dispositions de la zone **UE**

4. Dans le secteur **1AUL** sont applicables les dispositions de la zone**UL**

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU*i*

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **1AU*i*** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial ainsi que les activités compatibles avec celle-ci et dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Il est rappelé que :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUi1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

1. Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUi2.
3. les constructions d'ateliers d'élevage agricoles.
4. Les terrains de camping et caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
5. Le stationnement isolé de caravanes quelqu'en soit la durée.
6. L'ouverture de carrières.
7. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa (a) de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme dans les cas énumérés ci-après lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - Les parcs et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public

Article 1AUi2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet ou que le cahier des charges le prévoit :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas (b) et (c) de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme dans les cas énumérés ci-après lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.
3. Les installations classées.
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
5. Les discothèques.

Article 1AUi3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération).

Article 1AUi4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentées en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...), soit 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.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Article 1AUi5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article 1AUi6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement existant des voies, places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- en cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

2. Le recul des constructions par rapport à l'axe des RD76 et RD46, hors agglomération ne pourra être inférieur à 25 mètres.

Article 1AUi7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- en cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

2. Lorsque la limite séparative jouxte une zone à vocation d'habitat, toute construction ou installation devra être implantée à 10 mètres minimum de cette limite séparative.

3. Les constructions abritant les installations classées devront respecter les marges de recul d'isolement prévues par leur réglementation propre.

Article 1AUi8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 1AUi9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Toute construction doit laisser au minimum en surface libre (stationnement et espaces verts) 30% de la surface de l'unité foncière.

Article 1AUi10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

Secteur	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)	Toiture terrasse et autres toitures
1AUi	12,00 m	11,00 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 30 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

ARTICLE 1AUi11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Rappel de l'article R.111-21 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières 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".

Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- aux enseignes et panneaux publicitaires,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes,
- à l'intégration à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Clôtures

a) Obligation de demande d'autorisation de construire une clôture

Préalablement à toute construction de clôture, chaque intéressé doit faire une demande d'autorisation dans les conditions définies aux articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques des clôtures (matériaux, gabarit, implantation) devront être précisées lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

b) Clôtures sur voies et marges de recul

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'habitat et l'environnement, notamment avec le caractère dominant de l'espace public où elles sont implantées. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux environnants.

ARTICLE 1AUi12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Elles doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AUi13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE OISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction, le tissu urbain et le paysage environnants. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. La surface d'espaces verts ne pourra être inférieure à 10 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUi14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUp

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **1AUp** est destinée à recevoir les installations, aménagements et constructions liées aux activités de plaisance, de pêche et autres activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration...).

Il est rappelé que :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUp1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Le stationnement des campings car et caravanes.

Article 1AUp2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Les installations d'équipements liés à la plaisance et à la pêche y compris l'accueil, l'hébergement et la restauration.
2. Les modifications, l'extension de bâtiment existant ou la reconstruction après sinistre d'un type de bâtiment non autorisé dans la zone sous réserve de compatibilité avec le caractère du secteur et le milieu environnant.
3. Les installations, aménagements et équipement de loisirs, les mouillages dont la nature et l'implantation sont compatibles avec l'environnement.
4. Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, notamment la réparation navale, sous réserve qu'ils n'induisent pour le voisinage, ni gêne, ni risque sensible et qu'ils soient compatibles avec le site environnant.
5. Les installations classées soumises à autorisation sous réserve que leur activité justifie leur présence en secteur portuaire, qu'elles n'induisent pour le voisinage ni gêne, ni risque sensible et que leur importance soit compatible avec le tissu urbain environnant.

Article 1AUp3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Article 1AUp4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentées en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...), soit 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.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Article 1AUp5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article 1AUp6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 0 ou de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur des voies.

Article 1AUp7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- en cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" ;
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

Article 1AUp8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUp9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 1AUp10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

Secteur	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)	Toiture terrasse et autres toitures
1AUp	7,00	5,00

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ...

ARTICLE 1AUp11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières 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".

Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- aux enseignes et panneaux publicitaires,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes,
- à l'intégration à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Clôtures

a) Obligation de demande d'autorisation de construire une clôture

Préalablement à toute construction de clôture, chaque intéressé doit faire une demande d'autorisation dans les conditions définies aux articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.

b) Clôtures sur voies et marges de recul

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'habitat et l'environnement, notamment avec le caractère dominant de l'espace public d'implantation. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux environnants.

ARTICLE 1AUp12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Elles doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AUp13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS

Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction, le paysage environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

ARTICLE 1AUp14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction est interdit.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables à la zone 2AU

Ces zones ne sont urbanisables que dans le cadre des dispositions des articles L.300-1, L.300-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lors de cette procédure, le règlement applicable à la zone sera défini.

D'ores et déjà, seront admis en zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs.

1. la construction ou l'extension d'équipements ou d'ouvrages publics d'intérêt collectif,
2. la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
3. les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol) des constructions existantes.
4. le changement de destination des constructions existantes

ARTICLES 2AU3 à 2AU14

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU seront applicables aux secteurs 2AU lorsque ceux-ci seront ouverts à l'urbanisation, ce dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisé à l'article 2AU2.

COMMUNE DE PLOUEZOC'H
REGLEMENT

TITRE I

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites «zones **A**». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone **A** comporte le secteur suivant :

. un secteur **Am** affecté aux activités conchylicoles ou aquacoles.

Il est rappelé que :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
3. La récolte du bois de talus n'est pas soumise à autorisation dès lors que les souches laissées en place permettent la régénération de la haie.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Sont interdits en secteur A et Am:

1. Les terrains de camping et caravanage permanents et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
2. Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles, quelle qu'en soit la durée.
3. Les occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article A2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admises en secteur A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservés aux logements des animaux...).
2. Certaines installations (camping à la ferme, aires naturelles de camping...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) dans la mesure où ils constituent une diversification des activités d'une exploitation.
3. Le changement de destination de bâtiments agricoles, non en ruine, repérés dans la partie graphique du règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.
4. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles sont localisées soit sur le siège de l'exploitation en continuité avec celui-ci, soit dans le cadre d'une urbanisation existante (hameau, groupe d'habitations) située à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole.
5. Les constructions de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction.
6. La restauration de bâtiments, sans changement d'affectation, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre l'activité agricole.
7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

8. Les installations annexes nécessaires et directement liées à la prospection minière.
9. Les affouillements et exhaussements des sols.
10. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eaux nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre l'incendie.
11. Les aires de stationnement liées à une activité existante.
12. Les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
13. Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire.

B - Sont autorisés dans le secteur Am, sous réserve de respecter, par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires à l'exploitation de la ressource aquacole.
2. Sous réserves, certains aménagements des constructions existantes et la création d'équipements et installations, non directement liés ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale, notamment pour la pêche et la plaisance, à condition :
 - qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général,
 - qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie aquacole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités aquacoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
 - qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, telle que définie par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou

rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou de local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou de local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...), soit 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.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A – Route départementale - Hors agglomération – conseil général

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public ne pourra être inférieur à 10 mètres.

2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (RD 46, RD76 entre le Dourduff en Mer et Le bourg),
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD76 entre le bourg et Térénez).

B – Voirie autre que les routes départementales

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies, places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- en cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" ;
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

Secteur	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)	Toiture terrasse et autres toitures
A	9,00 m	7,00 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Sous réserve de compatibilité avec l'environnement et d'une justification technique, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de toute justification technique, la hauteur devra être réduite au minimum.

2. Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation, etc.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Rappel de l'article R 111-21 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières 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".

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou de l'architecture contemporaine, seront acceptées si elles forment un ensemble cohérent avec l'environnement existant, si elles présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées au paysage environnant.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel ou bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions, dans les volumes et dans les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

2. Constructions légères

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites. Dans les autres cas elles devront faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux. De plus, la construction de ces annexes devra être réalisée dans le respect du règlement sanitaire départemental.

3. Clôtures

a) Obligation de demande d'autorisation de construire une clôture

Préalablement à toute construction de clôture, chaque intéressé doit faire une demande d'autorisation dans les conditions définies aux articles L 441-1 et R 441-3 à R 441-11 du Code de l'Urbanisme.

b) Clôtures sur voies et marges de recul

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'habitat et l'environnement, notamment avec le caractère dominant de l'espace public d'implantation. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux environnants.

ARTICLE A12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Elles doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés et gazonnés.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées, par rapport aux zones visées à l'article A7, soient plantées d'arbres ou d'arbustes formant écran de végétal.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE DE PLOUEZOC'H
REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

"Les zones naturelles et forestières sont dites « zones **N** ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels".

La zone **N**, comporte les secteurs suivants :

- les secteurs **N** comprenant les espaces naturels à protéger ;
- les secteurs **NB**, correspondant aux bâtiments situés dans les « espaces remarquables », et dénommés « exclus » ;
- les secteurs **NE**, correspondant aux ouvrages et installations de traitement d'eau potable et aux lagunes de traitement des eaux usées ;
- les secteurs **NF** qui concerne un secteur de protection des ouvrages archéologiques de la presqu'île de Barnenez ;
- les secteurs **NH**, qui délimite les secteurs naturels comportant des constructions ;
- les secteurs **NL** qui couvre les « espaces remarquables » à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ;
- les secteurs **NM**, zones naturelles maritimes, autorisant notamment les mouillages sur le Domaine Public Maritime ;
- un secteur **NMh**, zone d'hivernage à Térénez – Perrohen - Kernéléhen

Il est rappelé que :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme.
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
3. La récolte du bois de talus n'est pas soumise à autorisation dès lors que les souches laissées en place permettent la régénération de la haie.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

A - Sont interdits en secteur N, NB, NE, NF, NH, NL et NM

1. Les constructions à usage d'habitation.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumises à autorisation.
3. Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles, quelle qu'en soit la durée.
4. Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme (affouillements ou exhaussements du sol), à l'exception de ceux liés aux modes d'occupation et d'utilisation du sol admis à l'article N2-A.
5. Tous modes d'occupations ou d'utilisations du sol non compatibles avec la vocation principale de la zone.
6. Les travaux, aménagements et installations qui auraient pour conséquence de modifier le milieu écologique des zones humides.

B - Sont interdites en secteur NB :

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2- B et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

C - Sont interdites en secteur NE :

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 - C et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

D - Sont interdites en secteur NF :

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 - D et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

E - Sont interdites en secteur NH :

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 - E et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

F - Sont interdites en secteur NL :

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 - F et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

G - Sont interdites en secteur NM

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 - G et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

H - Sont interdites en secteur NMh

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 - G et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis en secteur N, sous réserve de respecter, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés dans la zone.
4. Les aires de stationnement.
5. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité.
6. Les réserves d'eaux liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau, ainsi que les bassins de rétention au titre de la loi sur l'eau.

B - Sont admis en secteur NB au delà de la bande des 100 m du littoral:

1. La restauration et le changement de destination des bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation.
2. L'extension des bâtiments existants à condition que cette extension soit limitée et s'effectue en continuité du bâti.

C - Sont admis en secteur NE :

Les constructions, l'aménagement et l'extension des équipements, installations et ouvrages directement liés aux activités de la zone.

D - Sont admis en secteur NF :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à une mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.
2. Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
3. Les aires de stationnement.

E - Sont admis en secteur NH :

1. La restauration et l'extension d'une habitation existante sans création de logement nouveau, dans la limite de 250 m² de SHON pour l'ensemble des bâtiments comprenant l'habitation, les annexes et dépendances.
2. La restauration des constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances avec changement de destination dans les volumes existants sous réserve que la nouvelle destination n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la destination du secteur.
3. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles non génératrices de nuisances.
4. Les annexes et garages des habitations existantes, les piscines couvertes ou non à proximité immédiate de l'habitation.
5. L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.

F - Sont admis en secteur NL :

1. En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leurs qualités architecturales et paysagères et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements mentionnés aux a), b) et c) du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2. Les aménagements sécuritaires de voirie

G - Sont admis en secteur NM, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation

1. les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...)
2. les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et d'habitation dans le respect des dispositions du décret 83.228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines
3. les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes

G - Sont admis en secteur NMh

1. l'accueil et le stationnement des navires de plaisance en hivernage.
2. l'application du règlement spécifique à la zone d'hivernage présent au sein de l'arrêté interpréfectoral n°2011-0888 du 30 juin 2011 concernant l'AOT de Térénez-Perrohen-Kernéléhen notamment les installations légères (pieux d'amarrage, râtelier à annexes,...)

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, telle que définie par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentées en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...), soit 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.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A – Route départementale - Hors agglomération – conseil général

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public ne pourra être inférieur à 10 mètres.

2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (RD 46, RD76 entre le Dourduff en Mer et Le bourg),
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie (RD76 entre le bourg et Térénez).

B – Voirie autre que route départementale

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies, places publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- pour tenir compte d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

C - Loi Barnier (Art L.111-1-4)

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 786.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux publics

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans ce cas néanmoins, le projet ne devra pas conduire à une aggravation de la contrainte générée par la voirie.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"
- pour les installations et les équipements techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...).

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLES N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

Secteur	Toiture traditionnelle (pente > 40° - 2 pentes)	Toiture terrasse et autres toitures
N	9,00 m	7,00 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en tranches de 20 mètres pour l'application de cette disposition.

2. Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation, etc.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'article R.111-21 :

"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".

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou de l'architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel ou bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

ARTICLE N12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation. Elles doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE N13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. En secteur NL, les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier, le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

Annexe : Arrêté Préfectoral n°2011-0888 du 30 juin 2011 concernant l'AOT de Térénez- Perrohen-Kernéléhen.



PRÉFET DU FINISTÈRE

PRÉFET MARITIME DE L'ATLANTIQUE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Délégation à la mer et au littoral

Unité affaires maritimes de Morlaix

**Arrêté interpréfectoral n°2011-0888 du 30 juin 2011
autorisant l'occupation temporaire du domaine public maritime
par une zone de mouillages et d'équipements légers
dans l'anse Térénez-Perrohen-Kernéléhen sur le littoral des communes
de PLOUÉZOC'H et PLOUGASNOU**

Le préfet du Finistère
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Le préfet maritime de l'Atlantique
Vice-amiral d'escadre

- VU** le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L2122-1, L2124-1 et L2124-5,
- VU** le code du domaine de l'Etat, notamment les articles R 53, R 55 et R 152-1,
- VU** le code du tourisme, notamment les articles L341-8 et suivants,
- VU** le code de l'environnement, notamment les articles L321-1, L321-2, L321-5, L321-9 et L362-1,
- VU** le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2212-1, L2212-3 et L 2212-4,
- VU** le code pénal, notamment l'article R 610-5,
- VU** le code disciplinaire et pénal de la marine marchande,
- VU** le décret n°91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime,
- VU** le décret n°2004-112 du 6 février 2004 relatif à l'organisation de l'action de l'Etat en mer,
- VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements,
- VU** le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles,
- VU** l'arrêté préfectoral n°2011-0633 du 12 mai 2011 donnant délégation de signature à des fonctionnaires de la direction départementale des territoires et de la mer du Finistère,
- VU** l'arrêté n°2010/12 du 19 février 2010 modifié du préfet maritime de l'Atlantique portant délégation de signature au directeur départemental des territoires et de la mer adjoint, délégué à la mer et au littoral du Finistère,
- VU** la délibération du conseil municipal de Plouézoc'h du 18 février 2010 sollicitant d'organiser une zone de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime sur le littoral des communes de Plouézoc'h et de Plougasnou, dans l'anse Térénez-Perrohen-Kernéléhen,
- VU** l'évaluation des incidences Natura 2000 réalisée en application de l'article R414-19-21° du code de l'environnement,
- VU** la délibération du conseil municipal de Plougasnou du 20 janvier 2011 émettant un avis favorable à la demande de la zone de mouillages susvisées par le conseil municipal de Plouézoc'h

- VU l'avis des maires des communes de Plouézoc'h du 30 août 2010 et de Plougasnou du 20 janvier 2011,
- VU l'avis et la décision du responsable de France Domaine du 16 août 2010 fixant, en l'espèce, le montant de la redevance domaniale,
- VU l'avis du directeur inter régionale de la mer – Nord Atlantique – Manche Ouest / Division infrastructures et équipements de sécurité maritime / subdivision des phares et balises du Finistère du 30 août 2010,
- VU l'avis de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du 13 janvier 2011,
- VU l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites du 01 février 2011,
- VU l'avis de la commission nautique locale du 15 décembre 2010,
- VU l'avis du service interministériel de défense et de la protection civiles à la préfecture du Finistère du 25 octobre 2010,
- VU l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine du Finistère du 22 septembre 2010,

CONSIDERANT l'intérêt d'un groupement de mouillages, économe de l'espace maritime et la nécessité d'organiser une zone de mouillages et d'équipements légers occupée actuellement par des mouillages individuels afin de contribuer à un meilleur développement du plan d'eau dans un souci de sécurité,

CONSIDERANT que l'organisation du mouillage des navires est compatible avec les autres activités maritimes exercées le long du littoral des communes de Plouézoc'h et Plougasnou et que cette organisation répond à la nécessité d'assurer la sécurité de tous les usagers de la mer,

CONSIDERANT que le projet présenté par la commune de Plouézoc'h est conforme, pour le secteur 1, aux règles législatives et réglementaires relatives à la protection de l'environnement et compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire des communes de Plouézoc'h et Plougasnou,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

ARRÊTENT

Article 1^{er} : Autorisation

L'autorisation d'occuper temporairement une dépendance du domaine public maritime de l'Etat et le plan d'eau surjacent par une zone de mouillages et d'équipements légers, est accordée à la commune de Plouézoc'h, désignée par la suite sous le nom de bénéficiaire, comme représenté au plan annexé au présent arrêté, sur le littoral des communes de Plouézoc'h et Plougasnou, aux conditions ci-après évoquées.

Aucun changement de bénéficiaire ne peut avoir lieu, sauf autorisation donnée par le préfet, sous peine de révocation définie à l'article 7 ci-après.

Article 2 : Délimitation et aménagement de la zone de mouillages

A. Délimitation

La zone de mouillages, représentée sur le plan qui demeure annexé, est située dans l'anse Térénez-Perrohen-Kernéléhen et comprend deux secteurs :

secteur 1, au nord du poulie, zone de mouillages principale de 200 mouillages à évitage,
secteur 2, « Kernéléhen-Jegaden » au sud du poulie, zone d'hivernage de 50 emplacements sur pieux en bois. Sa création n'interviendra qu'après la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Plouézoc'h permettant ces installations dans ce secteur et la modification de la présente autorisation.

Les coordonnées géographiques (WGS84 – degrés minutes décimales) sont :

Secteur 1 – Zone de mouillage principale					
Points	Latitude	Longitude	Points	Latitude	Longitude
A1	48°40,3855 N	3°51,1922 W	A7	48°39,9561 N	3°50,9154 W
A2	48°40,3897 N	3°51,1117 W	A8	48°39,9220 N	3°51,1598 W
A3	48°40,2277 N	3°51,0888 W	A9	48°39,9271 N	3°51,1895 W
A4	48°40,2362 N	3°50,9561 W	A10	48°39,9582 N	3°51,1773 W
A5	48°40,2043 N	3°50,9628 W	A11	48°40,2505 N	3°51,2724 W
A6	48°40,0271 N	3°50,8510 W	A12	48°40,2560 N	3°51,1671 W

Secteur 2 – Zone d'hivernage					
Points	Latitude	Longitude	Points	Latitude	Longitude
H1	48°39,9261 N	3°51,1899 W	H5	48°39,7032 N	3°51,1992 W
H2	48°39,8486 N	3°51,2308 W	H6	48°39,6961 N	3°51,1457 W
H3	48°39,7706 N	3°51,2504 W	H7	48°39,7170 N	3°51,1470 W
H4	48°39,7223 N	3°51,2319 W			

B. Aménagement

- a) Aucun mouillage ne devra empiéter sur le chenal de navigation large de 20 mètres et sur les parcs ostréicoles.

Points d'axe du chenal (WGS84 – degrés minutes décimales)					
Points	Latitude	Longitude	Points	Latitude	Longitude
Ch1	48°40,3892 N	3°51,1235 W	Ch5	48°40,0679 N	3°51,1988 W
Ch2	48°40,2296 N	3°51,0672 W	Ch6	48°40,0226 N	3°50,8557 W
Ch3	48°40,1614 N	3°51,0825 W	Ch7	48°39,9245 N	3°51,1746 W
Ch4	48°40,1033 N	3°51,1194 W			

- b) Les équipements de mouillages sont à la charge des usagers. Dans le secteur 2, l'amarrage se fera exclusivement à l'aide de pieux en bois.

Les bouées de mouillages seront de couleur blanche.

- c) Le stationnement des annexes s'effectuera, de façon organisée, dans les râteliers prévus à cet effet.
- d) Le bénéficiaire doit indiquer au service gestionnaire du domaine public maritime les investissements réalisés pouvant donner lieu à amortissements.

Article 3 – Durée de l'autorisation

L'autorisation est accordée à titre précaire et révocable pour une durée de 15 ans à compter de la notification de la présente décision.

Elle peut être renouvelée sur demande du bénéficiaire présentée *neuf mois au moins avant* l'expiration de la durée de validité de la présente autorisation, avec un bilan de l'occupation du domaine public maritime notamment au regard de l'environnement. Le refus de renouvellement de l'autorisation n'ouvre droit à aucune indemnité.

Article 4 – Fonctionnement de la zone de mouillages

- a) Vocation et activités de la zone de mouillages du secteur 1 :

Ces mouillages sont exclusivement destinés à l'accueil et au stationnement des navires de plaisance.

La proportion des postes réservés aux navires ou bateaux de passage ne peut être inférieure à 25 p. 100.

- b) **Vocation et activités de la zone de mouillages du secteur 2 :**
Ces emplacements sont exclusivement destinés à l'accueil et au stationnement des navires de plaisance en hivernage.
- c) **Période annuelle d'exploitation :**
Secteur 1 : les mouillages seront exploités à l'année.
Secteur 2 : les emplacements pourront être utilisés que du 1^{er} octobre au 30 avril.
- d) **Véhicules à moteur :**
La circulation et le stationnement des véhicules à moteur sont interdits sur le domaine public maritime. Seules les cales et les rampes de mise à l'eau seront utilisées le temps des manœuvres liées à l'utilisation des mouillages.
- e) **Impératifs de sécurité des personnes et des biens, notamment du point de vue de la navigation :**
Les dispositifs de mouillage devront être réalisés de façon que, quels que soient les vents et les courants, des navires ne risquent pas de causer de gêne ou d'égât aux autres embarcations.
Les engins de sauvetage nautique devront pouvoir accéder à la zone de mouillages.
Des moyens de sauvetage pour faire face au risque de noyade (bouée couronne) devront être prévus dans la mesure des possibilités à proximité des mouillages.
- f) **Contraintes relatives à la qualité des eaux :**
Il est interdit de jeter à l'eau des décombres, des ordures ou des liquides de nature insalubre ou polluante susceptible de nuire à la qualité des eaux et des fonds avoisinants.
Le carénage des navires devra se faire dans le respect de l'environnement en évitant impérativement le rejet de polluants (peinture, diluants...) sur le domaine public notamment sur la grève et en mer. Le gestionnaire de la zone de mouillages devra informer les usagers des facilités ouvertes à proximité pour le carénage des navires.
- g) **Tarifs d'usage :**
L'utilisation des mouillages du secteur 1 et des emplacements du secteur 2 est subordonnée au règlement par l'utilisateur, au bénéficiaire, du montant fixé par le tarif en vigueur.
- h) **Gestion par un tiers :**
Le bénéficiaire peut, avec l'agrément du préfet et dans la forme exigée par cette autorité, confier à un tiers la gestion de tout ou partie de la zone de mouillages ainsi que de certains services connexes et la perception de redevances correspondantes.
Toutefois, il demeure personnellement responsable envers cette autorité et envers les tiers, de l'accomplissement de toutes les obligations qui lui sont imposées par le présent arrêté.

Article 5 - Obligations et responsabilité du bénéficiaire

1. Le bénéficiaire est tenu de se conformer :
 - aux lois, règlements et règles existants ou à intervenir, notamment le décret n°91-1110 du 22 octobre 1991.
 - aux prescriptions relatives à la lutte contre les risques de pollutions et de nuisances de toutes sortes pouvant résulter non seulement de l'exécution des travaux mais aussi de l'exploitation de ses installations.
 - aux mesures qui lui sont prescrites pour la signalisation des ouvrages maritimes donnant accès à ses installations. Ces mesures n'ouvrent droit à aucune indemnité à son profit.
2. Le bénéficiaire doit :
 - obligatoirement faire respecter par les plaisanciers l'interdiction de mouillage dans le secteur 2 en dehors de la période visée à l'article 4 c).
 - veiller à ce qu'aucun bateau ou annexe ne mouille au sud du poulie et n'y soit déposé notamment sur les hauts d'estran ou sur les prés salés.
 - réaliser et maintenir en bon état les dispositifs de mouillages et d'équipements légers qui sont sous sa seule responsabilité.
 - contracter une assurance couvrant la responsabilité civile et les dégradations susceptibles d'être causées aux ouvrages et aux outillages.
 - réaliser, entretenir et surveiller le balisage de la zone de mouillages et de ses accès, le cas échéant selon les instructions de l'autorité compétente.

- assurer par les moyens appropriés, soumis à l'agrément de l'autorité de contrôle, la sécurité publique et la salubrité des lieux.
- 3. Le bénéficiaire n'est fondé à élever aucune réclamation dans le cas où l'établissement et l'exploitation d'autres ouvrages seraient autorisés à proximité de ceux faisant l'objet de la présente autorisation.
- 4. Le bénéficiaire s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour donner en tout temps, libre accès en tout point aux agents des différents services de l'Etat chargés du contrôle de la présente autorisation.
- 5. Le bénéficiaire a à sa charge, sauf recours contre qui de droit, toutes les indemnités qui pourraient être dues à des tiers en raison de la présence des installations objet de la présente autorisation, des travaux de premier établissement, de modification et d'entretien ou de l'utilisation des installations.
- 6. En aucun cas, la responsabilité de l'Etat ne peut être recherchée par le bénéficiaire, pour quelque cause que ce soit, en cas de dommages causés aux tiers, à ses installations ou de gêne apportée à leur exploitation par des tiers, notamment en cas de pollution des eaux de la mer.
- 7. Le bénéficiaire ne peut élever contre l'Etat et les collectivités locales aucune réclamation en raison de l'état des voies publiques ni de trouble qui peuvent résulter soit de mesures temporaires d'ordre et de police, soit de travaux exécutés par l'Etat sur le domaine public.

Article 6 - Remise en état des lieux

Les équipements et installations établis par le bénéficiaire sur la zone de mouillages ou utilisés pour son exploitation doivent être démolis à la fin de l'autorisation et les lieux remis en l'état naturel. Ces opérations sont effectuées aux frais du bénéficiaire. Celui-ci en informe le préfet au moins deux mois avant le début des travaux.

Il n'est pas procédé à cette démolition :

- a) en cas de renouvellement de l'autorisation ;
- b) si une autorisation nouvelle est accordée dans le même périmètre ; dans ce cas, l'obligation de démolition et de remise en l'état afférente à l'autorisation précédente est transférée au nouveau bénéficiaire ;
- c) si le préfet notifie au bénéficiaire de l'autorisation qu'il exige le maintien de tout ou partie des équipements et installations. Dans ce cas, l'Etat se trouve, à compter de cette notification, subrogé dans tous les droits du bénéficiaire sur ces équipements et installations, qui doivent lui être remis en l'état sans qu'il y ait lieu à indemnité à ce titre, ni à passation d'un acte.

En cas de non-exécution des travaux de démolition, il peut y être pourvu d'office aux frais du bénéficiaire de l'autorisation, après mise en demeure restée sans effet dans le délai qu'elle a fixé.

Le bénéficiaire de l'autorisation demeure responsable des ouvrages et installations jusqu'à leur démolition complète ou leur remise à l'administration.

Article 7 - Révocation de l'autorisation par l'Etat

L'autorisation peut être révoquée par l'Etat, sans indemnité, un mois après une mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans effet notamment :

- s'il n'en a pas été fait usage à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date à laquelle elle a été accordée ;
- en cas de non respect des clauses et conditions de la présente autorisation ;
- en cas de changement de bénéficiaire sans autorisation.

Dans les cas susvisés, les dispositions de l'article 6 - remise en état des lieux s'appliquent.

La révocation est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 8 - Résiliation de l'autorisation à l'initiative du bénéficiaire

L'autorisation peut être résiliée à la demande du bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette résiliation produit les mêmes effets que ceux prévus à l'article 6 - remise en état des lieux.

Toutefois, si cette décision est prise en cours de réalisation des ouvrages, l'Etat peut imposer au bénéficiaire l'exécution de tous travaux nécessaires à la bonne tenue et à une utilisation rationnelle des ouvrages déjà réalisés.

Article 9 - Information de l'administration

Toute modification apportée, aux équipements et installations de la zone de mouillages ou à la situation du bénéficiaire devra être signalée à l'administration.

Article 10 - Règlement de police

Après consultation des communes de Plouézoc'h et de Plougasnou, un règlement de police de la zone de mouillages est établi conjointement par le préfet et le préfet maritime.

Il devra définir au sein de la zone de mouillages :

- les chenaux d'accès,
- les règles de navigation,
- les mesures à prendre pour le balisage,
- les prescriptions relatives à la conservation du domaine, la sécurité des personnes et des biens, la prévention et la lutte contre les accidents et les incendies et contre les pollutions de toute nature.

Article 11 - Rapports avec les usagers

Les rapports entre le bénéficiaire ou le gestionnaire et les usagers sont régis par des contrats dont les conditions générales sont affichées, accompagnées des tarifs en vigueur, aux lieux où l'on accède normalement aux secteurs de la zone de mouillages.

Les droits réels ne sont pas applicables au domaine public maritime naturel.

Article 12 - Règlement d'exploitation

Le bénéficiaire ou le cas échéant le gestionnaire de la zone définit le règlement d'exploitation qui regroupe l'ensemble des consignes d'exploitation de la zone de mouillages s'appliquant aux usagers.

Ces consignes devront préciser les conditions d'utilisation des ouvrages et outillages, notamment en ce qui concerne les priorités d'amarrage et de mouillage en faveur de la navigation d'escale et de passage, la durée maximum de stationnement, les règles à observer par les bateaux durant leur séjour, les règles prises pour la lutte contre l'incendie ainsi que les mesures relatives à la conservation et la propreté du plan d'eau et la protection des navires et embarcations.

Au plus tard, un mois après la notification du présent arrêté, le bénéficiaire a l'obligation d'adresser ce règlement au service gestionnaire du domaine public maritime.

Le bénéficiaire le porte à la connaissance des usagers et du public par voie d'affiches apposées à proximité des ouvrages et outillages en des emplacements agréés par le service susvisé.

Le bénéficiaire a à sa charge les frais d'impression et de diffusion de ce règlement.

Article 13 - Conseil annuel des mouillages

Chaque année, un conseil des mouillages sera organisé par le bénéficiaire.

Le service gestionnaire du domaine public maritime y sera invité ainsi que la commune de Plougasnou. Pourront y être associés les professionnels et organisations professionnelles.

Cette réunion annuelle aura pour objet de rendre compte de la gestion des mouillages sur le site. Un compte-rendu sera adressé au service gestionnaire du domaine public maritime ainsi qu'aux autres participants.

Article 14 - Redevance domaniale

Le bénéficiaire versera à la direction départementale des finances publiques du Finistère - service comptable - une redevance annuelle pour la zone de mouillages secteur 1 de 14 282 € (quatorze mille deux cent quatre-vingt-deux euros), valeur au 1^{er} janvier 2011. Elle sera indexée pour les années suivantes sur les variations de l'indice TP 02 du mois de juin de l'année.

La redevance annuelle est exigible d'avance, pour la première fois, dans les 10 jours suivant la notification qui en est faite au bénéficiaire par la direction départementale des finances publiques du Finistère.

Pour les années suivantes, et pour la première fois, le 1^{er} janvier 2012, la redevance sera indexée suivant la formule suivante :

$$R_n = r(n-1) \times \frac{I_n}{I(n-1)}$$

dans laquelle :

- R_n représente le montant de la redevance de l'année considérée.
- I_n représente l'indice national des travaux publics (TP 02 - ouvrages d'art en site terrestre, fluvial ou maritime et fondations spéciales connu au 1^{er} janvier de l'année considérée).
- $I(n-1)$ représente le même indice connu au 1^{er} janvier de l'année précédente.

La nouvelle redevance entrera en vigueur un mois après la notification au bénéficiaire.

En cas de retard dans le paiement d'un terme, la redevance portera intérêt au taux légal quelle que soit la cause du retard et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

La redevance annuelle pour le secteur 2 ne sera exigible qu'après une modification de la présente autorisation dans les modalités fixées à l'article 2.

Article 15 – Droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 16 – Recours contentieux

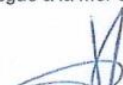
Le présent acte peut être contesté par le bénéficiaire ou toute personne ayant un intérêt à agir dans les deux mois qui suivent la date de sa notification ou de sa publication :

- par recours gracieux auprès du préfet ou par recours hiérarchique adressé aux ministres concernés. L'absence de réponse dans un délai de deux mois constitue une décision implicite de rejet susceptible d'être déférée au tribunal administratif dans les deux mois ;
- par recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes, conformément aux articles R421-1 et suivants du code de justice administrative.

Article 17 – Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Finistère, le directeur départemental des territoires et de la mer du Finistère, le directeur départemental des finances publiques du Finistère – service France Domaine, les maires de Plouézoc'h et de Plougasnou sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Finistère.

Le préfet du Finistère,
pour le préfet du Finistère et par délégation,
le directeur des territoires et de la mer adjoint,
délégué à la mer et au littoral,


Hervé THOMAS

Le préfet maritime de l'Atlantique,
pour le préfet maritime de l'Atlantique
et par délégation,
le directeur des territoires et de la mer adjoint,
délégué à la mer et au littoral,



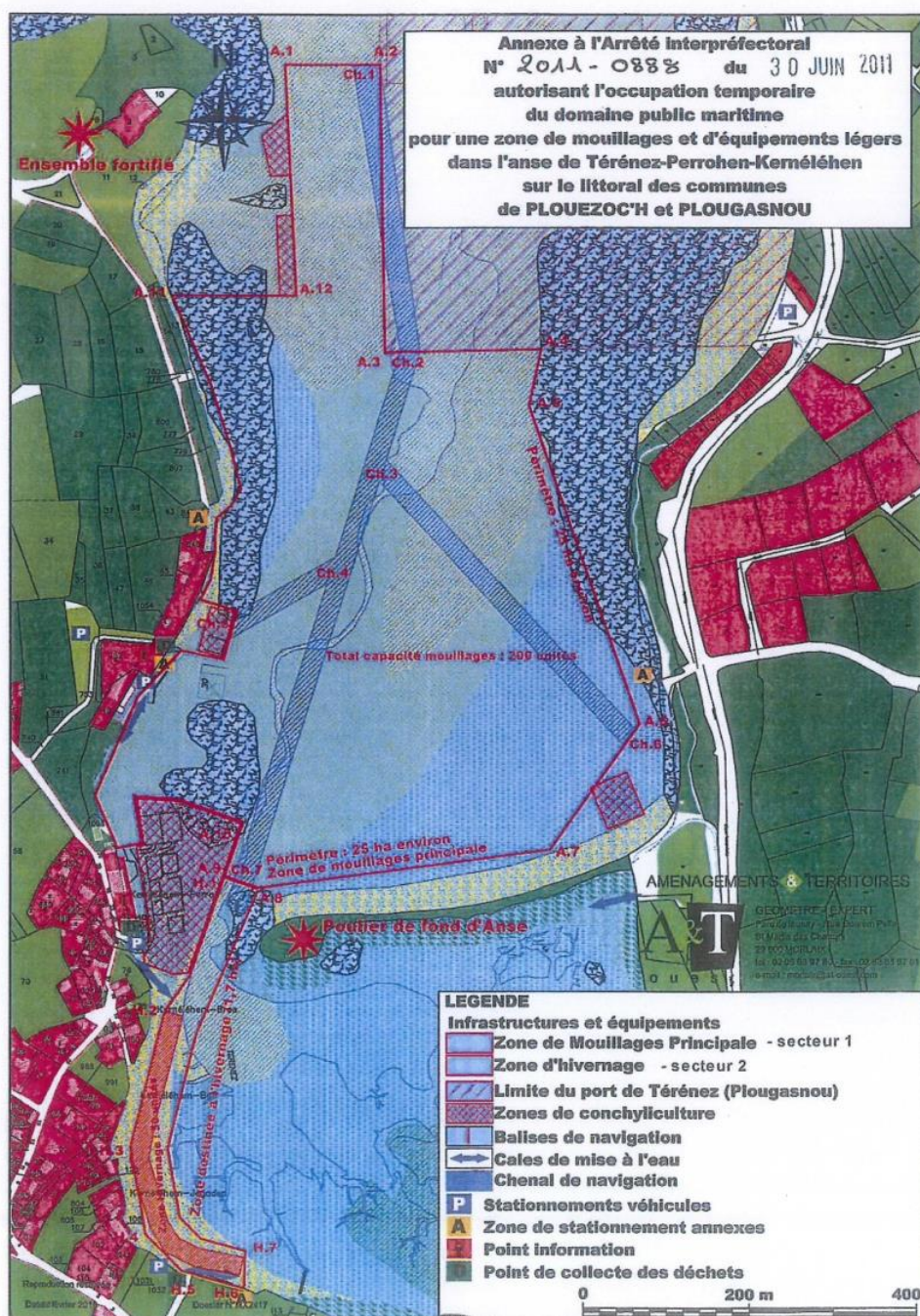

Hervé THOMAS

Le présent arrêté a été notifié le 19.03.2011
Le responsable de France Domaine,


Sylviane CALVES
Chef du service France Domaine
du Finistère

Destinataires :

- Bénéficiaire de l'autorisation
- Mairie de PLOUGASNOU
- Préfecture maritime de l'Atlantique – Division action de l'Etat en mer - BRCM – CC46 – 29240 Brest cedex 9
- Direction départementale des finances publiques du Finistère – service France Domaine
- Direction interrégionale de la mer – Nord Atlantique – Manche Ouest / Division infrastructures et équipements de sécurité maritime / subdivision des phares et balises de Brest
- Préfecture du Finistère / Direction de l'animation des politiques publiques (publication RAA)
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- Préfecture du Finistère / service interministériel de défense et de la protection civiles
- Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Finistère
- Direction générale des douanes et droits indirects
- Direction des territoires et de la mer/ délégation à la mer et au littoral/ unité affaires maritimes de Morlaix
- Direction des territoires et de la mer/ délégation à la mer et au littoral/ service du littoral



Le préfet du Finistère,
pour le préfet du Finistère et par délégation,
le directeur des territoires et de la mer adjoint,
délégué à la mer et au littoral,



Le préfet maritime de l'Atlantique,
pour le préfet maritime de l'Atlantique et par délégation,
le directeur des territoires et de la mer adjoint,
délégué à la mer et au littoral,

Hervé THOMAS

R / R