



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Commune de PLOUGUERNEAU Complexe sportif de Kroaz Kenan

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) a pour objet de porter à la connaissance du public la procédure de mise en concurrence ouverte pour l'occupation d'un emplacement du domaine public pour l'implantation de deux courts de padel semi-couverts ou couverts et leur gestion.

INSTALLATION ET GESTION DE DEUX COURTS DE PADEL SEMI-COUVERTS OU COUVERTS

En application de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)

Date limite de réception des candidatures :

Le vendredi 20/11/2026, à 12h00.

Dossier et annexes disponibles sur le site internet de la commune :

<https://plouguerneau.bzh/publications-municipales/marches-publics/>

Sommaire

INFORMATIONS ESSENTIELLES	3
Autorité organisatrice	3
Objet et site	3
Conditions principales.....	3
Candidatures et sélection	3
Calendrier et dépôt.....	3
Accès au dossier.....	3
1. OBJET, TERRAIN ET CADRE JURIDIQUE.....	4
1.1. Finalité de la consultation	4
1.2. Emprise mise à disposition	4
1.3. Bail envisagé et procédure.....	4
2. OBLIGATIONS DE L'OPÉRATEUR	5
2.1. Conception et travaux.....	5
2.2. Exploitation et entretien.....	5
2.3. Assurances et suivi	5
2.4. Calendrier.....	6
3. DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES	6
3.1. Durée et prise d'effet.....	6
3.2. Redevance.....	6
3.3. Acte et droits réels.....	6
3.4. Fin du bail.....	6
4. DOSSIER ET SÉLECTION	7
4.1. Pièces à remettre en français	7
4.2. Critères de classement.....	7
4.3. Déroulement.....	7
5. REMISE, CONTACTS ET ANNEXES	8
5.1. Date limite et modes de dépôt	8
5.2. Questions et visite.....	8
5.3. Annexes jointes au dossier	8

INFORMATIONS ESSENTIELLES

Autorité organisatrice

Commune de Plouguerneau, Mairie, 12 rue du Verger, 29880 Plouguerneau.

Référents :

M. Stéphane PHILIPPOT, 1^{er} adjoint en charge du sport et des associations, sphilippot@plouguerneau.bzh

Mme Martine PERROT, directrice aménagement, amenagement@plouguerneau.bzh, tél : 02 98 04 71 06

Objet et site

La commune de Plouguerneau met à disposition une emprise communale d'environ 26 m x 26 m (soit 676 m²), dépendant du domaine public, située dans le complexe sportif de Kroaz Kenan, pour la création de deux courts de padel semi-couverts ou couverts. Cette emprise se situe sur la parcelle cadastrée section CI n° 57 située en zone US (zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif) au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur : voir les plans annexés.

Conditions principales

Un bail emphytéotique administratif (BEA) est envisagé pour une durée de 25 ans, sous réserve de la validation du montage juridique. L'opérateur assure à ses frais les études, autorisations, travaux, raccordements, exploitation, entretien, renouvellement et assurances. Il propose une redevance annuelle et un modèle économique viable. Aucune subvention communale ni garantie de chiffre d'affaires n'est prévue dans cette consultation.

Candidatures et sélection

Les candidats remettent un dossier technique, financier et d'exploitation selon les modalités indiquées ci-après. La sélection portera sur la qualité technique, l'insertion et la maîtrise des nuisances (35 pts), la solidité du financement et la viabilité économique (30 pts), la qualité de l'exploitation et l'accessibilité de la pratique (20 pts) et les conditions financières pour la commune (15 pts).

Calendrier et dépôt

Publication : 21/10/2026.

Visite sur rendez-vous : adresser un courriel à sphilippot@plouguerneau.bzh.

Questions au plus tard le 10/11/2026 ; réponses communes au plus tard le 13/11/2026.

Date limite de dépôt des candidatures : 20/11/2026 à 12h00. Dépôt à amenagement@plouguerneau.bzh, ou remise sous pli fermé à la mairie contre récépissé, ou courrier recommandé reçu avant l'échéance.

Accès au dossier

Dossier et annexes disponibles sur le site internet de la commune : <https://plouguerneau.bzh/publications-municipales/marches-publics/>.

La commune peut déclarer la procédure sans suite pour un motif d'intérêt général ; les candidats en seront informés.

1. OBJET, TERRAIN ET CADRE JURIDIQUE

1.1. Finalité de la consultation

Le projet comprend exclusivement l'implantation et la gestion de deux courts de padel semi-couverts ou couverts, accessibles toute l'année 7 jours sur 7, et les aménagements nécessaires à leur fonctionnement. Toute activité ou construction complémentaire devra être expressément autorisée.

L'objectif est de développer une offre sportive complémentaire au sein du complexe sportif de Kroaz Kenan, ouverte aux habitants et aux usagers du territoire.

Les courts de padel seront conformes au cahier des charges figurant sur le site de la Fédération française de tennis : https://fft-bretagne.cdn.prismic.io/fft-bretagne/aUUXdHNYClf9ofao_CAHIER-DES-CHARGES-PADEL-AVRIL-2025.pdf.

1.2. Emprise mise à disposition

L'emprise envisagée mesure environ 26 m × 26 m, soit 676 m². Elle se situe sur la parcelle cadastrée section CI n° 57, au niveau d'un ancien terrain de tennis extérieur, aujourd'hui inutilisé. L'accès se fera par la voie desservant l'ensemble du complexe sportif et passant entre la salle de tennis et l'espace de loisirs sportifs. Le candidat doit démontrer, par un plan coté, la faisabilité de deux courts avec leur couverture, leurs fondations, les circulations, l'accessibilité et les dispositifs de sécurité à l'intérieur de cette emprise. Les dimensions annoncées ne garantissent pas à elles seules la faisabilité du projet. Aucun débord de couverture ou ouvrage extérieur n'est autorisé sans accord exprès et adaptation du périmètre contractuel.

Les plans annexés au présent appel à manifestation d'intérêt précisent les limites et les réseaux connus. Les parkings et sanitaires publics situés à proximité pourront être utilisés par les usagers des courts de padel. Aucun usage exclusif des parkings, des vestiaires ou des équipements voisins n'est accordé par le seul présent avis.

Le projet s'implante en zone US (zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif) au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur (plan et règlement de la zone en annexe 4). Il ne se situe pas en périmètre protégé (Architecte des Bâtiments de France – ABF). Le terrain présente un aléa faible face au risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Les éventuels droits d'usage seront précisés au bail. Le candidat vérifie les raccordements et les besoins d'études de sol.

1.3. Bail envisagé et procédure

La commune envisage un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 ans. Un bail emphytéotique administratif relève des articles L. 1311-2 à L. 1311-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et suppose une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité. Dans le cas présent, la réalisation et la gestion d'un équipement sportif répond bien au critère d'intérêt public local.

L'emprise relève du domaine public et permet une exploitation économique. La sélection respecte donc les exigences de publicité, d'impartialité et de transparence de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). Le présent appel à manifestation d'intérêt organise une sélection ouverte. Il ne se fonde pas automatiquement sur l'article L. 2122-1-4, réservé au cas d'une manifestation d'intérêt spontanée.

La conclusion du bail reste subordonnée aux décisions de la commune, à la disponibilité juridique de l'emprise et aux autorisations requises.

Cet appel à manifestation d'intérêt ne constitue ni un marché public, ni une délégation de service public. L'opérateur retenu exploitera l'équipement à ses risques et périls.

2. OBLIGATIONS DE L'OPÉRATEUR

2.1. Conception et travaux

L'opérateur finance les études, le terrassement, les fondations, les structures, les surfaces sportives, les équipements, la semi-couverture ou la couverture, le drainage, les raccordements et, s'il est prévu, l'éclairage. Il présente la définition précise de la semi-couverture ou couverture (toiture et ouvertures latérales le cas échéant), ses dimensions, matériaux et performances. Les ouvrages seront adaptés au vent, aux intempéries et à la corrosion propres au site.

L'opérateur se chargera de tous les raccordements réseaux (électricité, eau...) et de l'aménagement de l'accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et prendra à sa charge l'installation des compteurs et le paiement des abonnements.

L'opérateur obtient les autorisations d'urbanisme et les autres autorisations nécessaires avant travaux et s'y conforme strictement. Il justifie la conformité aux règles applicables à la construction, la sécurité, l'accessibilité et la pratique sportive. Le projet comprend les mesures de limitation du bruit et de l'éclairage, ainsi que la gestion des eaux pluviales. Il préserve les accès et le fonctionnement des équipements voisins pendant les travaux.

2.2. Exploitation et entretien

L'opérateur exploite les courts à ses risques. Il propose les horaires, tarifs, modalités de réservation et de paiement, encadrement et assistance aux usagers. Il assure le nettoyage, l'entretien courant, les grosses réparations, le remplacement des équipements, les contrôles et la sécurité. Il s'acquitte, pendant toute la durée du bail, des abonnements, consommations, charges, taxes, impôts, contributions et redevances de toute nature auxquels il peut ou pourra être assujéti et lui incombant légalement. Il assure la communication relative aux courts de padel.

La cohabitation avec les autres activités du complexe sportif de Kroaz Kenan devra être assurée. Les candidats détaillent leurs propositions d'animations et de partenariats locaux. Les éventuels créneaux ou tarifs préférentiels proposés aux écoles, associations ou à la commune sont décrits et chiffrés ; ils ne sont pas imposés en volume par ce dossier. Leur contractualisation sera examinée au regard du montage juridique retenu.

2.3. Assurances et suivi

Avant travaux, puis pendant l'exploitation, l'opérateur produit les assurances requises, dont responsabilité civile et assurances de construction lorsqu'elles sont applicables. La commune pourra contrôler le respect du bail, selon les modalités contractuelles.

2.4. Calendrier

Le candidat remet un calendrier prévisionnel d'études, d'autorisations, de travaux et d'ouverture. Les échéances contractuelles et les conséquences des retards imputables à l'opérateur seront fixées dans le bail. Aucun commencement de travaux ne peut intervenir avant la signature du bail et l'obtention des autorisations nécessaires.

3. DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES

3.1. Durée et prise d'effet

La durée envisagée est de 25 ans. Le candidat justifie son adéquation aux investissements, à leur amortissement et au modèle d'exploitation. La date de prise d'effet et le traitement de la période de construction seront précisés au bail. Il n'est prévu aucune tacite reconduction. La publicité foncière ne sera pas assimilée automatiquement à la date de prise d'effet.

3.2. Redevance

L'occupation du domaine public ne pouvant être gratuite, conformément à l'article L.2125-1 du CG3P, le candidat propose un montant annuel fixe, avec sa méthode d'indexation et sa date de premier paiement, complété d'une part variable, distinctement chiffrée, dont il précise l'assiette, le taux, les justificatifs, les modalités de contrôle et la date de premier paiement. Le régime fiscal applicable sera précisé dans le bail. Le montant devra être compatible avec le régime juridique retenu et la valorisation de l'emprise.

Le dossier identifie séparément les coûts d'investissement, les frais de financement et les charges d'exploitation. Toute demande d'intervention financière, de travaux ou de garantie de la commune doit être explicitement signalée ; elle ne sera pas réputée acceptée.

3.3. Acte et droits réels

La signature du bail sera autorisée par le conseil municipal. Les frais d'acte, de géomètre (pour le bornage du terrain objet du bail) et de publicité foncière nécessaires au bail seront à la charge de l'opérateur, sous réserve des dispositions légales applicables.

Les conditions de cession, de financement, d'hypothèque et d'éventuelle sous-location, relevant de l'article L.1311-3 du CGCT, seront rédigées conformément au régime du bail emphytéotique administratif.

3.4. Fin du bail

À l'échéance normale du bail, les ouvrages et aménagements incorporés à l'emprise ont vocation à revenir à la commune sans indemnité, dans l'état d'entretien prévu au bail. Celui-ci distinguera les ouvrages immobiliers et les biens mobiliers de l'opérateur. Les conditions de restitution, les garanties, les manquements, la résiliation anticipée et ses éventuelles conséquences indemnitaires feront l'objet de clauses spécifiques. Le retour sans indemnité à l'échéance ne préjuge pas du régime d'une résiliation anticipée.

4. DOSSIER ET SÉLECTION

La présente publicité consiste à garantir que tout opérateur peut manifester son intérêt en envoyant un dossier de candidature selon les modalités indiquées aux articles 4 et 5.

Les candidatures seront impérativement accompagnées d'un dossier comportant les pièces mentionnées à l'article 4.1.

4.1. Pièces à remettre en français

- Lettre de candidature datée et signée par le candidat individuel, ou en cas de candidature groupée par chacun des membres du groupement, avec la désignation de la personne habilitée à représenter et engager le groupement ; identité, coordonnées, immatriculation et pouvoirs du représentant.
- Présentation des moyens, références comparables et compétences du candidat et des entreprises pressenties.
- Certificat de qualification professionnelle Qualisport ou Plan qualité padel ou équivalent établi par un organisme indépendant pour la société et ses éventuels sous-traitants pour l'installation des pistes de padel et la couverture ; attestations d'assurances de responsabilité civile et décennale en cours de validité.
- Éléments financiers disponibles des trois derniers exercices, ou justificatifs adaptés pour une structure récente ; engagements des financeurs et montant des fonds propres.
- Note technique, plan d'implantation coté, coupes et vues de la semi-couverture ou couverture ; informations relatives aux accès, réseaux, sécurité, accessibilité, bruit, éclairage et eaux pluviales.
- Coût détaillé, plan de financement et prévisionnel d'exploitation : recettes, charges, entretien, renouvellement, trésorerie et hypothèses de fréquentation.
- Organisation de l'exploitation, tarifs, horaires, modalités de fonctionnement, réservations, assistance, propositions de partenariats, calendrier prévisionnel des travaux et proposition de redevance.

4.2. Critères de classement

Les offres recevables (reçues au plus tard le 20/11/2026 à 12h00, comportant les pièces demandées à l'article 4.1, conformes aux objectifs du présent AMI et justifiant de la capacité du candidat) seront notées sur 100 points :

- Qualité technique, insertion et maîtrise des nuisances : 35 points.
- Solidité du financement et viabilité économique : 30 points.
- Qualité de l'exploitation et accessibilité de la pratique : 20 points.
- Conditions financières pour la commune : 15 points.

La commune appréciera ces critères au vu des pièces remises et motivera le classement.

4.3. Déroulement

La commune vérifie la recevabilité et la conformité au projet. Elle peut demander des compléments aux dossiers incomplets dans un délai identique pour les candidats concernés. Les candidatures tardives et les projets ne répondant pas à l'objet de la consultation seront écartés.

Elle peut auditionner les candidats et engager des échanges sur leurs propositions dans le respect de l'égalité de traitement. Les modifications d'exigences communes seront communiquées à tous les candidats concernés, avec un délai adapté. Le classement sera établi sur la dernière proposition demandée dans les mêmes conditions. La commune peut également sélectionner sans audition.

La décision de sélection sera notifiée aux candidats. Elle n'emporte pas signature automatique du bail. Les propositions sont valables 150 jours calendaires à compter de la date limite. Aucun remboursement des frais de candidature n'est prévu.

5. REMISE, CONTACTS ET ANNEXES

5.1. Date limite et modes de dépôt

Le dossier doit être reçu au plus tard le vendredi 20/11/2026 à 12h00, heure de Paris. L'heure de réception fait foi, et non l'heure d'envoi.

Remise électronique à l'adresse courriel suivante : amenagement@plouguerneau.bzh ; documents au format PDF, documents financiers éventuellement en tableur (Excel) en complément de la version PDF. Un accusé de réception sera adressé. Le candidat veille à la réception effective de ses fichiers.

Remise papier :

> par courrier recommandé avec avis de réception à l'adresse suivante : Mairie de Plouguerneau, 12 rue du Verger, 29880 Plouguerneau

> ou par dépôt contre récépissé à la Mairie de Plouguerneau, 12 rue du Verger, 29880 Plouguerneau, aux horaires d'ouverture (lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ; mardi et samedi de 9h à 12h). Mention sur le pli : « AMI — Courts de padel — Ne pas ouvrir ».

Les candidatures déposées postérieurement à la date et heure limites mentionnées en page de garde du présent document seront considérées comme étant hors délai et ne seront pas examinées. Il appartient donc aux candidats de prendre toutes les précautions nécessaires.

5.2. Questions et visite

Les questions sont adressées à Mme Martine PERROT, directrice aménagement, à l'adresse courriel suivante : amenagement@plouguerneau.bzh au plus tard le mardi 10/11/2026.

Les réponses présentant un intérêt commun sont transmises à tous les candidats identifiés et publiées sur le support du dossier au plus tard le vendredi 13/11/2026.

La visite sur site est organisée sur rendez-vous - contact : M. Stéphane PHILIPPOT, 1^{er} adjoint en charge du sport et des associations, sphilippot@plouguerneau.bzh.

5.3. Annexes jointes au dossier

1. Plan de situation du complexe sportif, plan cadastral, vue aérienne.
2. Plan délimitant l'emprise de 26 m × 26 m sur photo aérienne.
3. Plans des réseaux eau potable (AEP) et eaux usées (EU) présents à proximité.

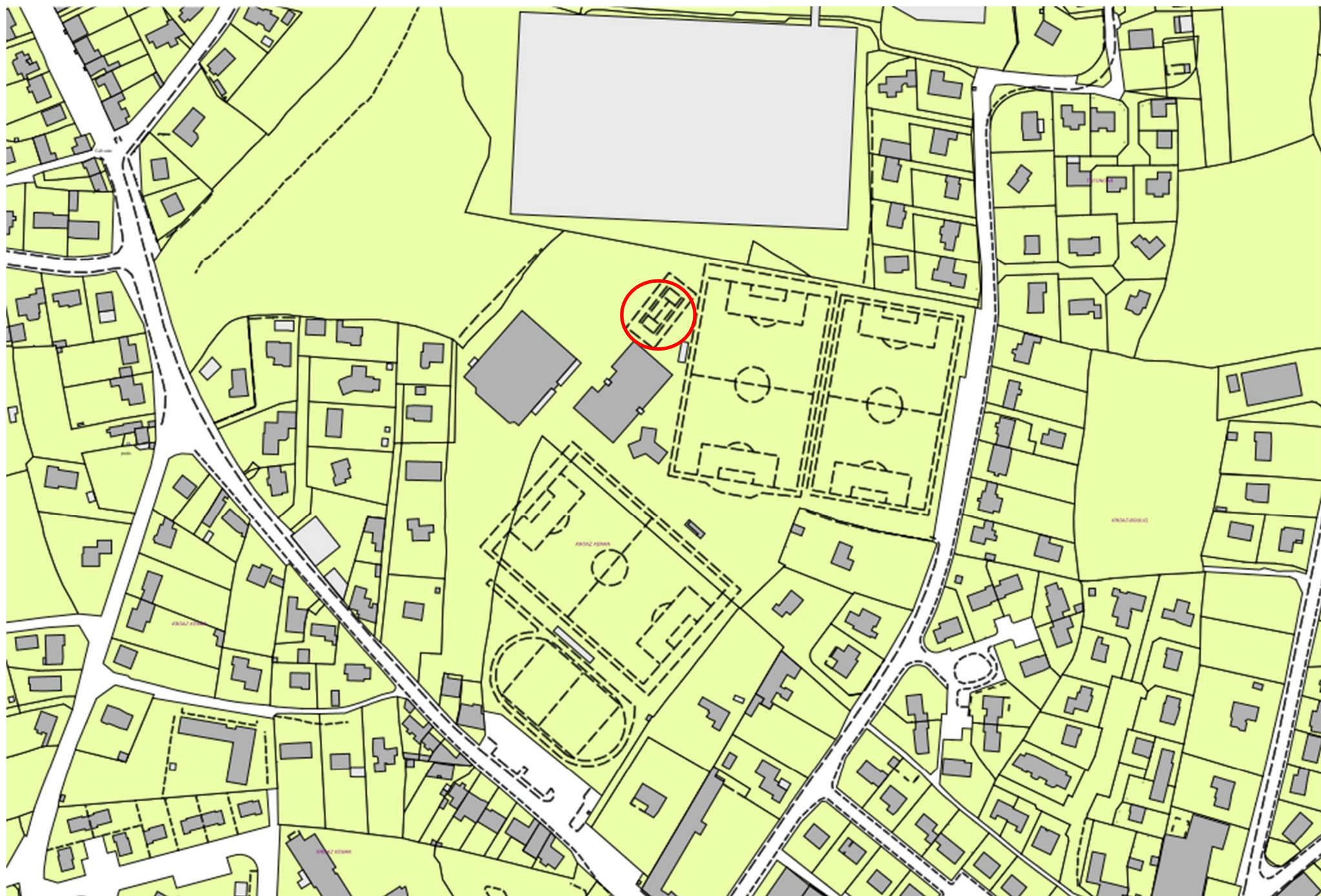
4. Plan du PLUi et extrait du règlement du PLUi. Le règlement complet du PLUi est consultable sur : https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_242900553/794ecfca403cc87f6fd40b1e98f3a739/242900553_reglement_20260305.pdf.

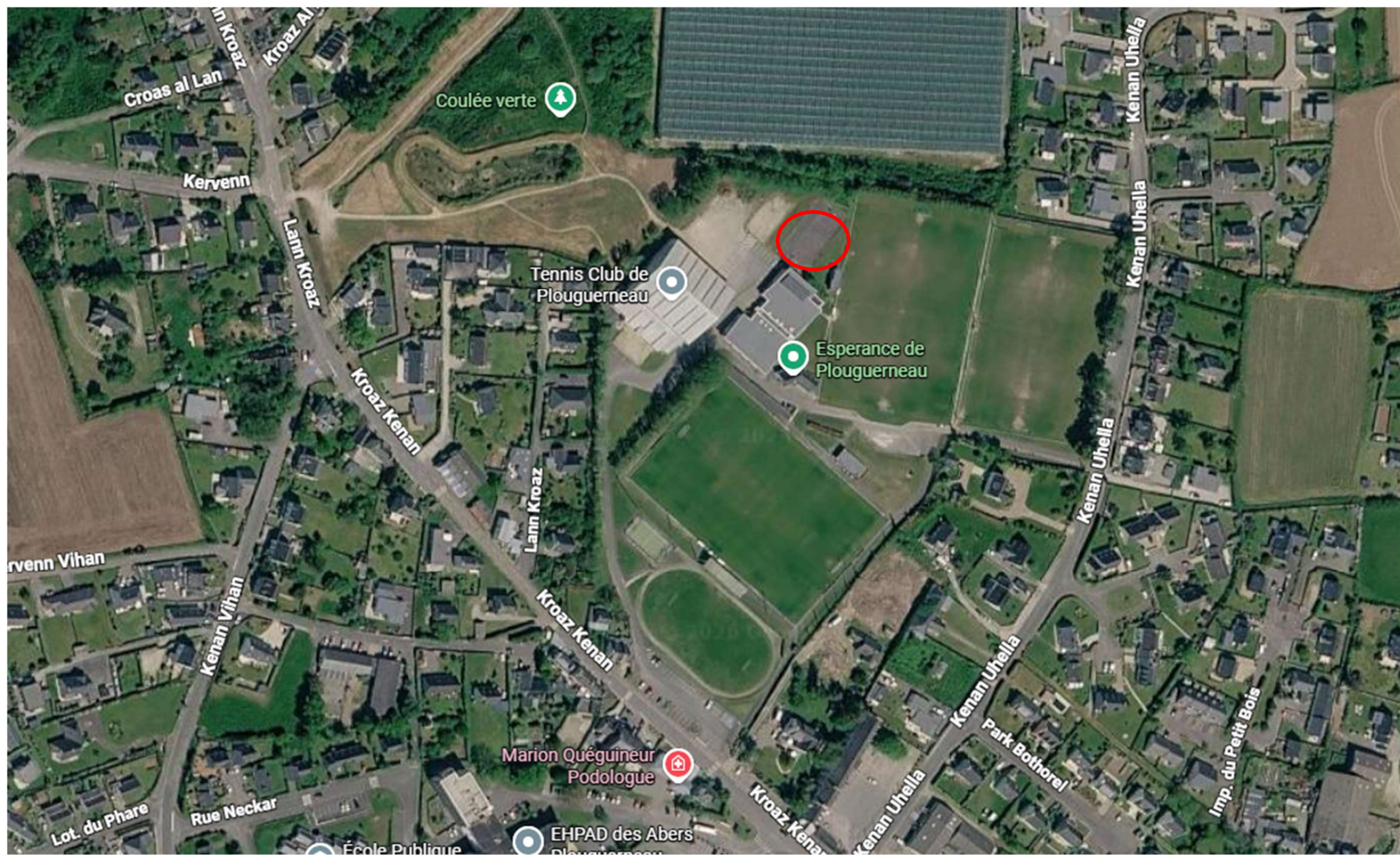
Annexe 1

Plan de situation du complexe sportif

Plan cadastral

Vue aérienne







Annexe 2

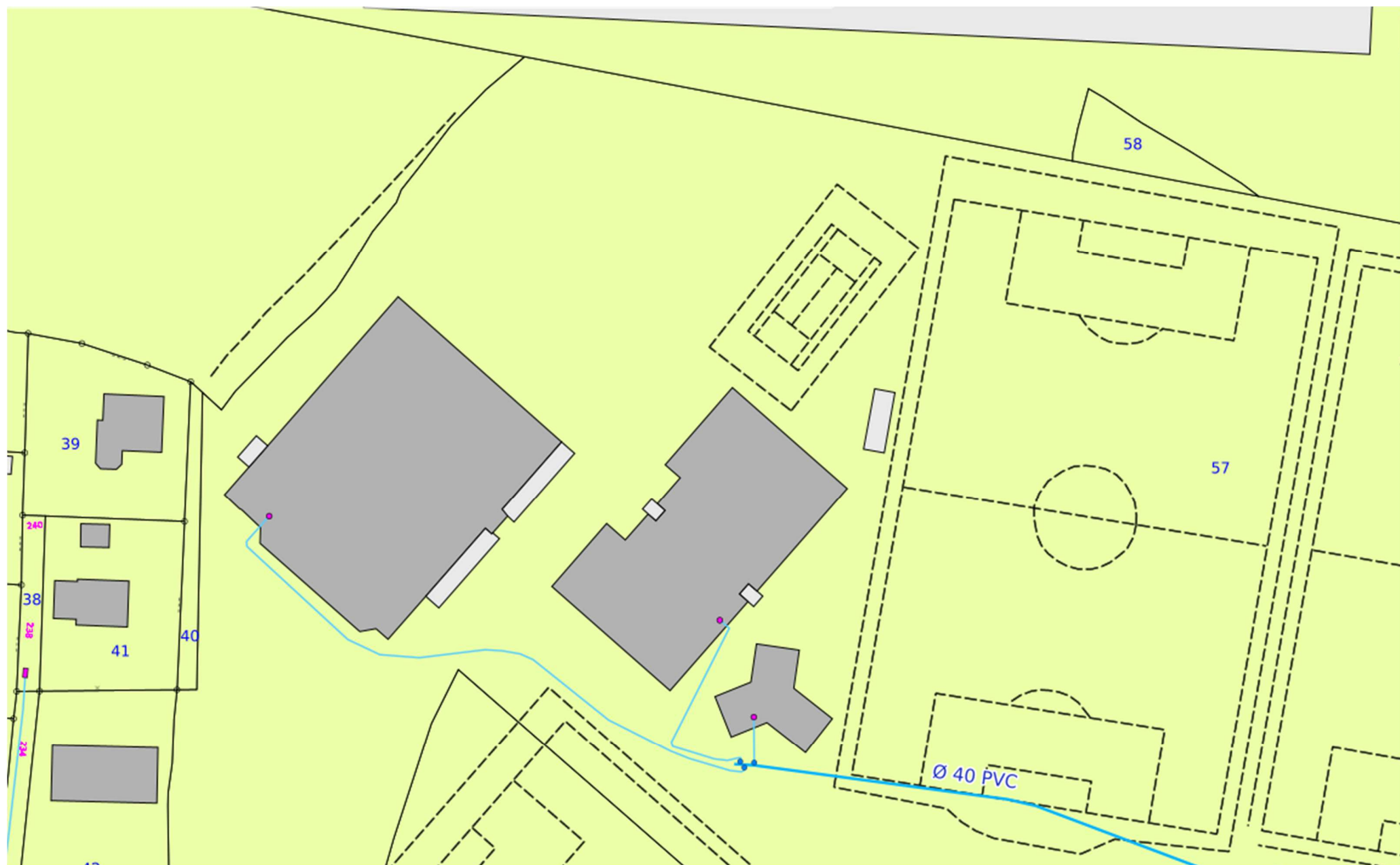
Plan délimitant l'emprise dédiée au projet

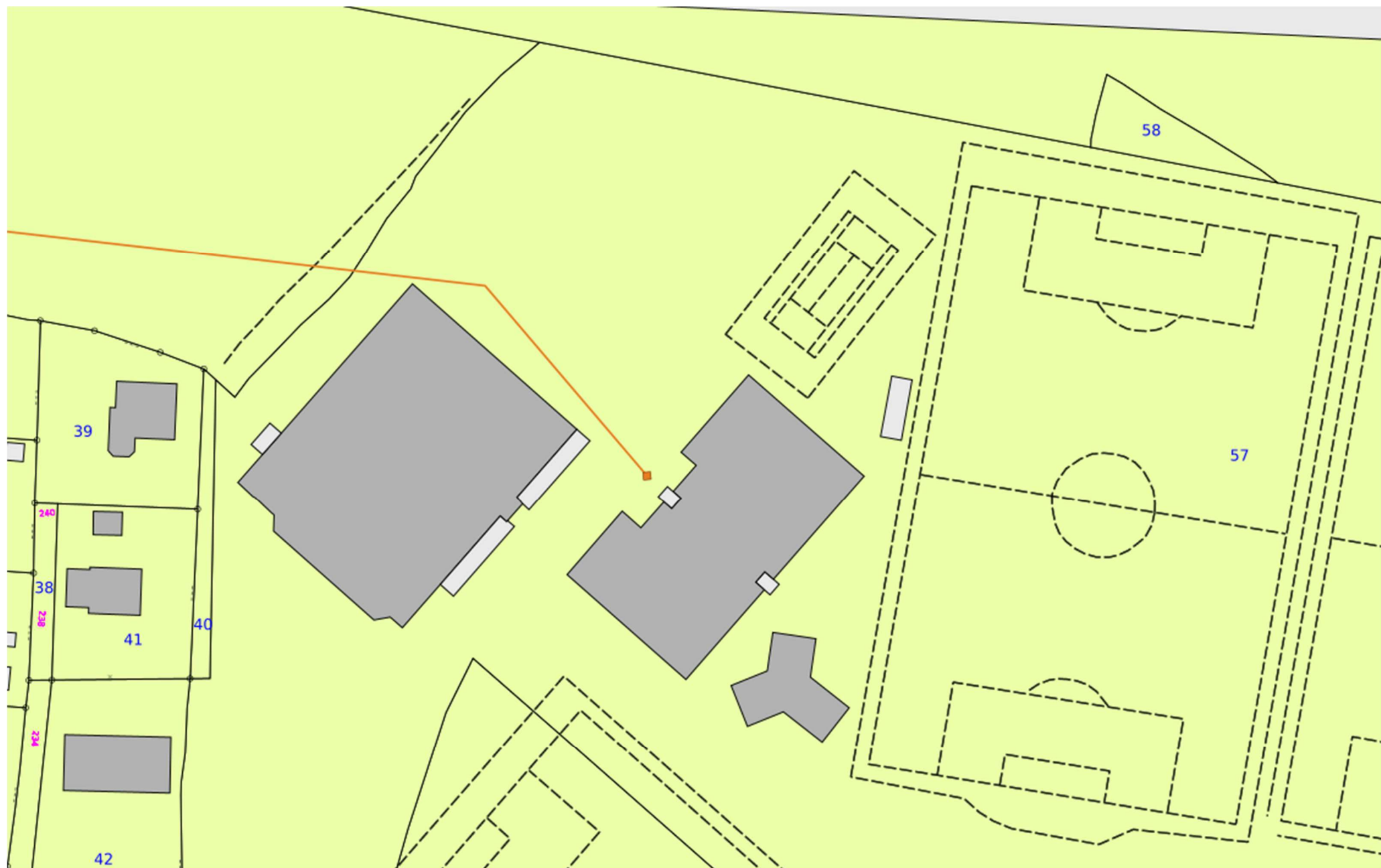


Annexe 3

Plan du réseau d'adduction d'eau potable (AEP)

Plan du réseau d'eaux usées (EU)

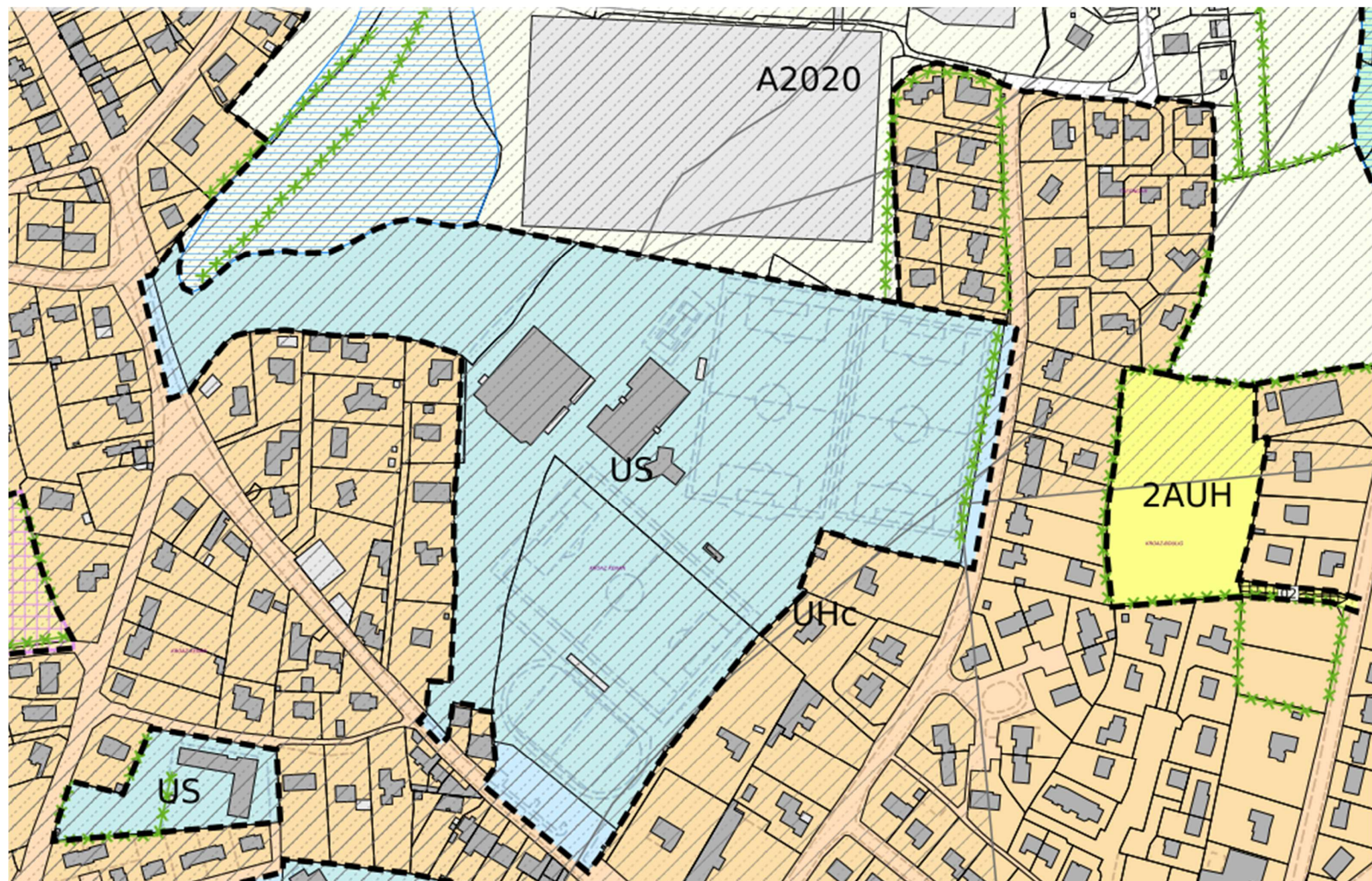




Annexe 4

Plan du PLUi

Extrait du règlement du PLUi applicable au projet



RÈGLEMENT ÉCRIT



Approuvé le : 30 janvier 2020

- Modification N°1 approuvée le : 23 juin 2022
- Révisions allégées N°1, N°2 et N°3 approuvées le : 22 février 2024
- Modification N°2 approuvée le : 27 juin 2024

PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES ABERS



Titre II. Dispositions applicables à toutes les zones

CHAPITRE A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

2 Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un talus, une haie, un arbre, un alignement d'arbres, un boisement, ou tout autre élément végétal identifié sur le plan de zonage en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Sauf dans les cas décrits ci-après, le défrichement (dessouchage et l'abattage) des éléments végétaux identifiés sont interdits ainsi que l'arasement des talus identifiés.

- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- La suppression d'éléments végétaux identifiés ou de talus identifiés est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :
 - Les éléments végétaux ou talus supprimés doivent être remplacés par des éléments végétaux ou talus équivalents. S'il s'agit d'éléments végétaux, ils doivent être constitués d'essences locales adaptées au milieu concerné.
 - La localisation des nouveaux éléments végétaux ou talus devra permettre d'assurer la préservation ou l'amélioration du fonctionnement écologique et/ou

hydraulique des éléments végétaux ou talus supprimés.

- L'obligation de compensation/remplacement ne s'applique pas :
 - Lorsqu'il s'agit d'éléments végétaux ornementaux (cf. annexe 4 : « liste des essences composant communément les éléments végétaux ornementaux ») ;
 - En zone urbaine ou à urbaniser, lorsque la suppression de toute ou partie des éléments végétaux ou des talus résulte de la création d'un accès (sans autre possibilité technique) ;
 - En zone agricole lorsque la suppression de toute ou partie des éléments végétaux ou des talus résulte de la création d'un accès lié et nécessaire à une activité agricole.

3 Éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons

sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

Pour l'appréciation de la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Bâtiments remarquables :

La destruction du bâtiment est interdite.

Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, soit préservés.

En cas de destruction par un sinistre, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, est autorisée.

Éléments du patrimoine – protection des calvaires, croix et vierges :

Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.

La destruction de l'élément est interdite.

Éléments du patrimoine – protection des murs, puits et lavoirs :

Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

La destruction de l'élément est interdite.

4 Secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les secteurs, quartiers patrimoniaux présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une

restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Ces ensembles bâtis sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'ensemble des travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié est soumis à déclaration préalable.

De plus, des prescriptions spécifiques par secteur sont édictées ci-dessous.

Dispositions spécifiques complémentaires applicables au secteur identifié au centre-bourg de Coat-Méal :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger. Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés. Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Dispositions spécifiques complémentaires applicables aux secteurs couvrant les hameaux de caractère de la presqu'île de Sainte-Marguerite (Kermenguy, Kistilic, Mechou Al Leach) et de Leuriou ainsi que le secteur de l'Aber Wrac'h à Landéda :

Dispositions applicables aux opérations de réhabilitation, de modification ou d'extension et la surélévation de constructions anciennes (antérieures à 1950) :

- Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
- Toutes modifications (toiture, couverture, percements, ...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante. La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité.
- Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront couverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teintés, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades.

- Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante.
- Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs. Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

Dispositions spécifiques complémentaires applicables aux secteurs couvrant le centre-bourg et Lilia à Plouguerneau :

Dispositions applicables aux opérations de restauration, d'aménagement, d'agrandissement des constructions existantes :

- Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Tout projet de

transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

- Matériaux de façades : s'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits sera choisie dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement dans la commune. Toutefois, les ravalements de façades dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés.
- Interdiction de toitures croupes.
- Ouverture en toiture : dans le cas de châssis de toit, ils seront encastrés au niveau de l'ardoise. Ils seront positionnés en fonction de la composition de la façade et ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

5 Zones humides

Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L. 211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L. 212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle.

Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits : construction, exhaussement

(remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation...

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune...);
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les installations et ouvrage d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les prélèvements d'eau en zone humide, à l'exception de l'abreuvement des animaux, sont fortement déconseillés s'ils compromettent son bon fonctionnement hydraulique et biologique.

Les maîtres d'ouvrages de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou

à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

A cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la récréation ou la restauration des zones humides, cumulativement :

- Équivalente sur le plan fonctionnel,
- Équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- Dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

6 Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l'urbanisme

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

7 Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Le détail des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement.

8 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de

destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les caractéristiques architecturales ou patrimoniales des bâtiments concernés devront être préservées lors du changement de destination.

9 Dispositions spécifiques aux ouvrages de traitement des eaux usées

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif et du Règlement Sanitaire Départemental, les ouvrages de traitement des eaux usées, existants ou projetés, doivent être conçus et implantés de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Ils ne peuvent être implantés dans les « zones à usages sensibles », ni dans des zones inondables et sur des zones humides, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou de coûts excessifs et en cohérence avec les dispositions d'un éventuel plan de prévention des risques inondation.

10 Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

11 Entités archéologiques

L'article R.523-1 du code du patrimoine dispose que « 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 que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

Les entités archéologiques répertoriées par le Service Régional de l'Archéologie (SRA) sont classées en deux catégories :

- Sites de « protection 1 » : sites connus dont la valeur est à préciser. Ils font l'objet d'un repérage sur le document graphique pour application de la loi sur l'archéologie préventive,
- Sites de « protection 2 » : sites dont l'importance est reconnue. Ils sont soumis également à application de la loi sur l'archéologie préventive.

Aussi, dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

12 Périmètres de protection des captages d'alimentation en eau

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau (rapprochée, immédiate) reportés sur le plan de zonage

correspondent aux périmètres définis par un arrêté préfectoral annexé au PLUi. Dans ces périmètres les constructions sous soumises à des dispositions particulières figurant dans les arrêtés annexés au PLUi.

13 Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Au sein des périmètres de centralité commerciale délimités sur le plan de zonage :

- L'artisanat et le commerce de détails est autorisé, néanmoins, la surface de vente ne pourra excéder :
 - 2 200 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
 - 2 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
 - 1 000 m² pour les magasins de meubles ;
 - 1 000 m² pour les autres types de commerces.

Au sein des périmètres de centralité délimités sur les secteurs du Grouaneg, du Korréjou à Plouguerneau et de la gare à Lannilis, la surface de vente ne pourra excéder 300 m².

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

- La destination commerciale des rez-de-chaussée devra être préservée, et ce, durant 5 ans à compter de la cessation de la dernière activité ;

Hors périmètres de centralité commerciale délimités sur le plan de zonage, hors « Sainte-Marguerite » à Landéda et hors zones UEc, UEcu et UEpt, sont interdits :

- L'artisanat et le commerce de détails ;
- Le cinéma.

14 Risques

14.1 **Risque d'inondation par submersion marine**

Dans le cas de projets situés dans une zone exposée au risque de submersion marine identifiée au règlement graphique du PLUi, et en complément des éléments figurants dans le règlement écrit au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, le guide d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme est applicable.

Ce guide figure en annexe du présent règlement.

La commune de Plouguerneau est couverte en partie par un PPRSM (Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine). Le périmètre ainsi que les dispositions applicables figurent en annexe du présent PLUi (il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique).

14.2 **Risque lié aux cavités souterraines et aux mouvements de terrain (glissements de terrain, chutes de blocs et éboulements)**

Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines ou mouvements de terrains et

identifiés au règlement graphique, il sera appliqué les règles suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment consécutivement à un sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
- Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
 - Soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
 - Soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

14.3 Risque de remontée de nappes

Dans les secteurs soumis au risque de remontées de nappes identifiés au règlement graphique, les précautions suivantes devront être prises :

- Éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires.
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières

et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants ...).

- Eviter les aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, édifices publics, etc....) dans ces secteurs.

Point d'attention : la cartographie des zones inondables par remontées de nappe est réalisée à partir d'extrapolation de données du BRGM et à une échelle de l'ordre de plusieurs centaines de mètres. Cette cartographie ne peut être considérée comme fiable à l'échelle de la parcelle, néanmoins, elle donne une première indication.

15 Espaces proches du rivage

Au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, l'article L.121-13 du code de l'urbanisme s'applique. Il dispose que « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant*



l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article. »

supérieure à 30 m² sont interdites et la servitude sera levée à partir du 23 juin 2027.

16 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 (5°) du Code de l'urbanisme

Cet article dispose que : « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Cet article s'applique aux trois périmètres délimités sur le règlement graphique dans les centre-bourgs de Landéda, de Plouvien et de Saint-Pabu.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes reste donc autorisés dans le périmètre établi.

En application de l'article R.151-32, à l'intérieur des périmètres établis, les nouvelles constructions d'une surface de plancher

CHAPITRE B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

CLOTURES

La hauteur des clôtures sur les voies ouvertes à la circulation automobile et sur les emprises publiques ne pourra excéder 1,60 m (hors mur de soutènement).

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra excéder 1,80 m (hors mur de soutènement).

Au sein des zones UE et 1AUE, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m (hors mur de soutènement).

Sont interdits :

- Les murs et murets implantés en alignement sur voie non enduits sur trois faces.
- Les plaques en béton préfabriquées, y compris à claire voie, hormis pour les soubassements dont la hauteur ne peut excéder 30 cm.

Pour des raisons de sécurité (notamment plan vigipirate), la hauteur des clôtures pourra être augmentée à 2 mètres pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Au sein des zones N :

L'implantation de clôtures est soumise à autorisation d'urbanisme (a minima à déclaration).

Les clôtures doivent être posées 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Toute réfection ou rénovation de clôtures existantes lors de l'approbation du présent PLUi doit être réalisée selon les règles définies ci-dessus.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés au sein des zones N peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Au sein des zones NS :

Il est rappelé que seuls sont autorisés les aménagements légers, dont les clôtures, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

FAÇADES

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Le bardage d'ardoise est interdit en façade et en pignon.
- Une construction d'habitation ayant plus de 20 mètres de façade sur rue ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

TOITURES, COUVERTURES

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment menaçant péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration. Un arrêté de péril doit être pris.

Les tuiles rouges sont interdites sur les constructions (principales et annexes), notamment dans le cas de destruction/reconstruction.

OUVERTURES

Non règlementé.

ELEMENTS ANNEXES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément. Les paraboles installées au sol sont interdites.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX HAMEAUX DE CARACTERE DE LA PRESQU'ILE DE SAINTE-MARGUERITE (KERMENGUY, KISTILLIC, MECHOU AL LEACH) ET DE LEURIOU AINSI LE SECTEUR DE L'ABER WRAC'H A LANDEDA :

Les constructions neuves d'habitat individuel, d'annexes ou d'extensions devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- 
- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
 - Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différenciés) ;
 - Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
 - Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
 - Faible débord de toiture (<20 cm) ;
 - Souches de cheminées maçonnées ;
 - Fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

CHAPITRE C. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

1 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

1.1. Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

► **Pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles quantitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

► **Pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

► **Pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

► **Pour les rénovations :**

Les opérations de rénovation sont traitées de la même manière que les constructions neuves.

1.2. En cas d'impossibilité technique avérée

(Configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.) :

- Il devra être recherché, l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- A défaut, les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement (véhicule ou vélo) définies par les règles ci-après.



1.3. Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés :

Les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les destinations et sous-destinations des constructions envisagées.

Pour rappel, s'ajoutent à ces modalités de calcul, les règles quantitatives, les règles qualitatives ainsi que les modalités de réalisation (cf. pages suivantes).

2 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos - règles quantitatives

Destination	Sous-destination	Règlementation véhicule	Règlementation vélo
Habitat	Logement	<u>Pour l'ensemble des zones et secteurs :</u> ► Pour les constructions neuves et lors de travaux de rénovation, il est exigé, à minima, 2 places par logement. ► Pour les constructions neuves et lors de travaux de rénovation créant au moins 2 logements, il est exigé : - 1 place par logement dont la surface de plancher est < 60 m² - 2 places par logement dont la surface de plancher est > 60 m² ► Lorsque l'opération réalise des places de stationnement mutualisées, il sera exigé - 1 place par logement dont la surface de plancher est < 60 m² - 1,5 place par logement dont la surface de plancher est > 60 m² - <u>Disposition particulière pour le secteur AUH :</u> Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, dès la création de 4 logements créés, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche entamée de 4 logements. <u>Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées</u> <i>Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.</i> <i>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.</i>	<u>Pour l'ensemble des zones et secteurs à vocation d'habitat, en cas de construction de logements collectifs :</u> Dès la création de plus de 6 places de stationnement véhicule, il est exigé la création d'1 emplacement vélo aménagé sur l'espace commun par tranche entamée de 2 places de stationnement.

	Hébergement	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
	Activités de service (accueil clientèle)	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
	Restauration	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
	Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
Equipements collectifs et services publics	TOUTES SOUS-DESTINATIONS	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
	Bureau	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Dès création de plus de 6 places de stationnement véhicule, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.

3 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les places de stationnement doivent être directement accessible depuis une voie ouverte à la circulation automobile. Ainsi, les places de stationnement closes (garages) liées à une maison d'habitation individuelle ne sont pas comptabilisées dans le nombre de places de stationnement à réaliser.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Chaque emplacement doit respecter une largeur minimale de 2,50 m.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Dans l'ensemble des zones et secteurs, hormis en UHa, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place sur l'unité foncière (pas de stationnement en enfilade).

4 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les stationnements vélos doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés d'un système d'attache.

Pour les constructions à destination d'« artisanat et commerce de détails », « activités de service (accueil de clientèle) », « équipement d'intérêt collectif et services publics » ainsi que de « centre de congrès et d'exposition », il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.



CHAPITRE D. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Privilégier les essences locales et les essences mellifères (cf. annexe n°3 du présent règlement écrit).

Interdire le recours aux espèces invasives.

Voir les publications du Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) sur les espèces invasives de Bretagne, via le lien vers le site internet ci-après : <http://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes/listes-des-plantes-invasives>

Réaliser des écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc).



CHAPITRE E. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

CHAPITRE F. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES ET ACCES

1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 Conditions d'accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire n'obtienne une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Secteur de Kerveur, à Lannilis, hors agglomération, les accès à la RD113 devront se faire via les accès existants ou être intégrés à l'aménagement futur de la zone de Kerlouis.

3 Conditions relatives aux voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile (largeur minimale de 3 m).

4 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

CHAPITRE G. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU RACCORDEMENT AUX RESEAUX

1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

2 Conditions de desserte par le réseau public d'énergie

Non réglementé.

3 Conditions de desserte par le réseau public d'électricité

Au sein des zones et secteurs U et AU :

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf si impossibilité technique avérée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

Au sein des A et N :

Non réglementé.

4 Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées

Au sein des zones et secteurs U et AU couverts par le zonage d'assainissement collectif :

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement, conformément au schéma d'assainissement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduelles d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de

l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Au sein des zones et secteurs U, AU, A et N non couverts par le zonage d'assainissement collectif :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

5 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Sauf impossibilité technique avérée, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.



L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales. L'ouvrage de régulation devra se situer sur le terrain d'assiette du projet.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

6 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE H. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU DOMAINE ROUTIER

1 Le réseau routier départemental

Marges de recul de constructibilité à respecter :

Classement de la route	Marges de recul par rapport à l'axe hors limites d'agglomération	
	Constructions à usage d'habitation	Autres constructions
Route départementale 2x2 voies du réseau principal	50 m	35 m
Autres routes départementales du réseau principal	35 m	25 m
Réseau secondaire	20 m	15 m

Les voies concernées sont les suivantes :

Route départemental	Itinéraire		Réseau	Trafic (*) Véhicule/jour
RD 3	Brest	Lannilis	Secondaire	1229
RD 10	Goulven	Plouguerneau	Secondaire	3994
RD13	Gouesnou	Plouguerneau	Principal	12752
RD13A	Lannilis	Lannilis	Secondaire	Pas comptage
RD25	Guipavas	Guisseny	Secondaire	536
RD26	Brest	Ploudalmézeau	Principal	4892
RD28	Le Folgoet	Ploudalmézeau	Principal	2395
RD32	Lesneven	Plouguerneau	Secondaire	3517
RD32	Plouguerneau	Plouguerneau (Korejou)	Secondaire	Pas comptage
RD38	Plouvien	Plouvien	Principal	Pas comptage
RD38	St Renan	Plouvien	Secondaire	1500
RD38	Plouvien	Kerlouan	Secondaire	2644
RD52	Gouesnou	Plouvien	Secondaire	1467
RD52	Plouvien	Plouvien	Principal	Pas comptage
RD52	Plouvien	Plouguerneau	Secondaire	743
RD59	Kersaint Plabennec	Lannilis (RD13)	Principal	4847
RD59	Lannilis (RD13)	Tréglonou	Secondaire	3126
RD71	Plouguerneau	Plouguerneau (Iilia)	Secondaire	Pas comptage
RD71A	Plouguerneau	Plouguerneau	Secondaire	6847
RD113	Lannilis	Plouguerneau	Secondaire	5367
RD128	Lannilis	Landéda (Aber Wrach)	Secondaire	6246
RD128A	Landéda (RD128)	Landéda (Bourg)	Secondaire	4482
RD788	Lesneven	Gouesnou	Principal	4776

En complément, en dehors de voies des réseaux principaux et secondaires, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Au cas par cas des aménagements possibles aux reculs de constructibilité figurant ci-dessus pourront être autorisés en fonction des caractéristiques de la voirie, des parcelles concernées et des terrains contigus.

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R.110-2 du Code de la route.

Ne sont pas concernées par les marges de recul :

- Les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes (piscines, etc.) ;
- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

2 Les entrées de villes (marges de recul inconstructibles)

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme (issu de la Loi dite « Barnier ») dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'article L.111-7 du code de l'urbanisme prévoit que cette interdiction ne s'applique pas :

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

- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays des Abers, seule la RN 12 appartient au réseau des routes classées à grande circulation et est soumises à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Une marge de recul de 100 mètres s'applique.

De plus, tout projet de développement (lotissement, zone d'aménagement concerté, ...) ou d'équipement important (salle de spectacle, plateforme logistique, ...) à proximité de la RN12 devra être accompagné d'une évaluation des déplacements générés et d'une vérification de la compatibilité du projet avec la capacité des voies existantes, notamment les échangeurs, à accepter les trafics supplémentaires correspondants.

CHAPITRE I. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

1 Adaptations mineures et dérogations

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En application de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de

l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

2 Bâtiments détruits ou démolis (articles L.111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L'article L.111-23 du code de l'urbanisme relatif à la restauration d'un bâtiment ne s'applique pas dans la bande littorale des 100 mètres, contrairement à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme relatif au bâtiment détruit ou démoli.

3 Risques sismiques

L'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011, du 25 octobre 2012 et du 24 septembre 2014, définit les règles de classification et construction parasismique pour les bâtiments de la classe « à risque normal ». Depuis le 1^{er} mai 2011, date d'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, des normes de constructions tenant compte de l'effet des actions sismiques doivent être respectées pour les bâtiments relevant des catégories d'importance III et IV.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.563-5 du code de l'environnement).

4 Loi Littoral

Les dispositions des articles L.121-8 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent pour les communes soumises à la Loi Littoral.

5 Obligations en termes de gestion économe de l'espace

Il est rappelé que les collectivités ont des obligations en termes de gestion économe de l'espace.

Aussi, en vertu de l'article L.101-1 du code de l'urbanisme, « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme poursuit en stipulant : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des



objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »



US

Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs, ...).

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

US – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<i>Zone</i>		US	US	US
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.

► Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « logement » :

- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 50 m² ;
- Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments de l'activité, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

► Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destination « artisanat et commerce de détails » et « cinéma » :

- Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité commerciale (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).
- Hors périmètre de centralité commerciale, seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, les surfaces de ventes ci-dessous :
 - 2 700 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
 - 3 000 m² pour les commerces de bricolage-jardinage ;
 - 1 500 m² pour les commerces de meubles ;
 - 1 000 m² pour les autres types de commerces.

La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

US – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de véhicule.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- /

US – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

US – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre A – dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage*

13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

US – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

US – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

US – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Au sein des espaces proches du rivages, l'article L.121-13 du code de l'urbanisme s'applique. Cf. Titre II – Chapitre A – 15- Espaces proches du rivage.

US – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des nouvelles constructions et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions riveraines et voisines ou du grand paysage.

Au sein des espaces proches du rivages, l'article L.121-13 du code de l'urbanisme s'applique. Cf. Titre II – Chapitre A – 15- Espaces proches du rivage.

US – 4.3 Implantation des constructions



Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non règlementé

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier***

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

US – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

US – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des*

US – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

US – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

US – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations*

US – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

US – Article 7 – Stationnement

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

US – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

US – Article 9 – Desserte par les réseaux

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux*