



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*

3.4. Règlement écrit

- Arrêt en date du 18 juin 2025
- Arrêt dans les termes identiques au 1^{er} arrêt, en date du 22 octobre 2025
- Approbation en date du 1^{er} juillet 2026



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	8
LE REGLEMENT DU PLUI SE COMPOSE	8
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	9
COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES	10
DESCRIPTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DEFINIES AUX ARTICLES R.151-27, R.151-28 ET R.151-29 DU CODE DE L'URBANISME	11
LEXIQUE	14
DISPOSITIONS GENERALES	19
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI	19
PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	19
AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	20
> <i>Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments</i>	20
> <i>Rappel du code civil sur les vues sur la propriété de son voisin</i>	20
> <i>Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes</i>	20
ADAPTATIONS MINEURES	21
INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUI	21
> <i>Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme</i>	21
> <i>Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme</i>	21
> <i>Les zones de présomption de prescriptions archéologiques</i>	21
> <i>L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif</i>	22
> <i>Les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme</i>	22
> <i>Les périmètres de centralité commerciale à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme</i>	22
> <i>Les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme</i>	23
> <i>Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme</i>	23
> <i>Les éléments du patrimoine naturel et écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme</i>	24
> <i>Les cours d'eau</i>	25
> <i>Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme</i>	26
> <i>Les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage</i>	28
> <i>Les périmètres de protection des terrains cultivés et espaces non bâtis au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme</i>	28
> <i>Les périmètres de prescriptions architecturales</i>	28
> <i>Le petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</i>	29
> <i>Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</i>	29
> <i>Les cheminements doux à préserver ou à créer au titre du L.151-38 du code de l'urbanisme</i>	30
> <i>Les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral</i>	30
> <i>La bande des 100 mètres</i>	30
> <i>Les secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation</i>	30
> <i>Les secteurs soumis au risque de submersion marine : porter à connaissance de l'Etat de 2013 et carte des zones d'aléas du SCOT</i>	31
> <i>Les secteurs soumis au risque d'érosion du trait de côte</i>	31
> <i>Les secteurs soumis à des nuisances</i>	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	33

> Règle dérogatoire pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.....	33
> Desserte par les voies publiques ou privées.....	33
> Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions.....	34
> Stationnement.....	35
> Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies.....	38
> Conditions de desserte par les réseaux.....	39
> Exemplarité énergétique/écologique des constructions.....	42
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UA	44
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	45
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	45
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	47
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	47
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	47
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.....	49
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	50
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	50
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	50
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	50
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UB.....	51
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	52
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	52
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	54
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	54
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	54
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.....	57
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	57
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	58
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	58
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	58
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UC.....	59
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	60
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	60
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	62
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	62
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	62
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.....	64
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	65
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	65
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	65
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	65
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UD	66
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	67
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	67
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	68
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	69
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	69

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	71
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	72
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	72
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	72
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	72
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UE	73
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	74
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	74
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	75
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	76
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions	76
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	77
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	77
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	78
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	78
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	78
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UI	79
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	80
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	80
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	83
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	84
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions	84
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	85
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	86
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	87
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	87
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	87
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UP	88
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	88
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	88
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	89
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	90
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions	90
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	90
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	91
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	91
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	91
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	91
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UT	92
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	93
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	93
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	94
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	95
Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions	95
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	96

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	97
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	97
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	97
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	97
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER – 1AU.....	99
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	100
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	100
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	103
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	103
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER – 1AUE.....	104
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	105
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	105
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	107
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	108
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER – 1AUI.....	109
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	110
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	110
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	113
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	114
SE REPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE UI CORRESPONDANTE	114
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER – 2AU.....	115
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	119
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	119
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	120
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	120
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	120
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	122
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	122
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	123
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	123
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	123
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES NON LITTORALES	125
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	126
> Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions	126
> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	128
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	129
> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	129
> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.....	131
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	132
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	133
> Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	133
> Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	133

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES	135
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	136
> Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	136
> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	140
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	141
> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	141
> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.....	143
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	143
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	144
> Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	144
> Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	144
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DES COMMUNES NON LITTORALES	146
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	147
> Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	147
> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	149
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	149
> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	149
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	152
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	153
> Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	153
> Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	153
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DES COMMUNES LITTORALES	155
CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	156
> Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	156
> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	164
> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	164
> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.....	166
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	167
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	167
> Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement	167
> Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	167
ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS DU SDIS	169
ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE.....	171
ANNEXE 3 : ZONES EXPOSEES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE	175



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT



MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi se compose...

... De documents graphiques, composés :

- D'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différentes zones et les servitudes applicables ;

... D'un document écrit qui :

- Fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Chaque zone est régie par 7 articles s'organisant de la manière suivante :

1. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions
2. Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions
2. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3. Equipements et réseaux

1. Voirie, accès et stationnement
2. Conditions de desserte par les réseaux

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit. Les occupations du sol doivent être compatibles avec ce document de référence.

Division du territoire en zone

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les zones sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont précisées en secteur pour l'ensemble des zones.

LES ZONES URBAINES (U)

Peuvent être classés en zone urbaine, **les secteurs déjà urbanisés** et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont **des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation**.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Peuvent être classés **en zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

L'article 1.1 fixe les destinations, sous destination, usages et affectations des sols, natures d'activités qui sont interdites et celles soumises à des conditions particulières. Par défaut, les affectations non mentionnées dans l'article 1.1 sont autorisées.

Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

L'article 2.1 fixe les règles relatives à l'implantation, l'alignement et la hauteur des constructions autorisées. Dans les zones urbaines, ces éléments seront spatialisés au sein des planches graphiques.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'article 2.2 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. Classées en catégorie plus ou moins contraignante, ces règles sont spatialisées sur une planche graphique.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 2.3 traite les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres des constructions et aux espaces partagés.

Chapitre 3. Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Description des destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme

En ce qui concerne les constructions, le code de l'urbanisme définit 5 destinations et 20 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones).

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Au titre de l'article R.151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » prévue au 1^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION » prévue au 2^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE » prévue au 3^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accueil d'une

clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- La sous-destination “ hôtels ” recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination “ autres hébergements touristiques ” recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

A

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement : correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 2.1 du PLUi prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.

Attique : Petit étage supplémentaire servant d'amortissement à une façade. Un étage en attique se situe en retrait de la façade, au dernier étage d'un immeuble.

B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite page 9 du présent règlement (articles R. 151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme).

Claire-voie : Ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour : balustrade, paroi ajourée, clôture...

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

E

Emprise au sol : L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme comme la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout

élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol.

Emprise publique : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Espace de pleine terre : Les espaces de pleine terre correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées et non artificialisées.

Etage en attique : Dernier étage d'une construction situé en retrait de la façade de l'immeuble.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

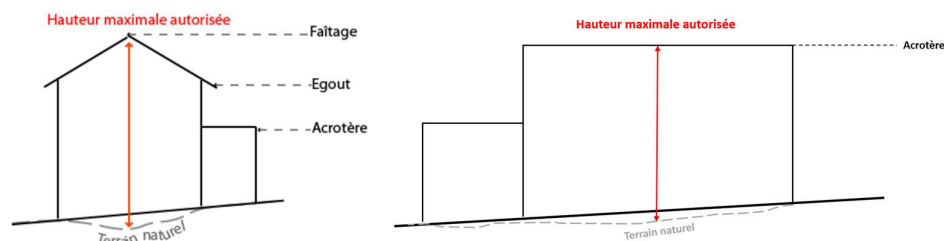
Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

G

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

H

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

I

Impossibilité technique : l'impossibilité se démontre sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation, de volumétrie ou d'extension des constructions au regard des règles énoncées.

Les impossibilités techniques peuvent être justifiées au regard de plusieurs éléments : difficultés techniques en lien avec les réseaux, largeur de façade sur rue ...

Installation technique : Les installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs...).

L

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et est localisé sur la même unité foncière que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Matériau filtrant : Tout matériau qui laisse traverser l'eau.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas nécessairement l'intégralité d'une zone 1AU.

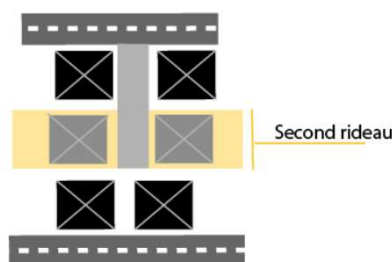
R

Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ruine : Construction dont l'essentiel des murs porteurs n'existe plus.

S

Second rideau : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies.



Le schéma n'est pas opposable

STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Surélévation : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

T

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillement ou exhaussement.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

Toiture-terrasse : Toiture qui présente une pente égale ou inférieure à 12%.

Toiture mono-pente : Toiture présentant un versant d'une pente inférieure à 25°. Le faitage est considéré comme le point le plus haut de la toiture.

U

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Unité commerciale : Une unité commerciale est une construction ou installation à destination d'artisanat et commerce de détail et/ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, permettant à un client potentiel d'accéder à une offre de produits ou services.

V

Voie : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*

DISPOSITIONS GENERALES



DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Haut-Léon Communauté.

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLUi mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

La loi Littoral s'applique sur les communes de Tréflevez, Plounévez-Lochrist, Plouescat, Cléder, Sibiril, Plougoulm, Santec, Roscoff, Saint Pol de Léon, Plouénan et l'Île de Batz. Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent directement aux autorisations d'urbanisme, en sus des dispositions du PLUi.

Autres dispositions réglementaires

> **Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments**

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le PPRNP en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le présent PLUi ne va pas à l'encontre de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

> **Rappel du code civil sur les vues sur la propriété de son voisin**

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées au regard des seules règles d'urbanisme et sous réserve du droit des tiers.

> **Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

Au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Au titre de l'article R111-49 du code de l'urbanisme : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 ». Le présent règlement de PLUi précise au chapitre 1 les zones autorisant la pratique du camping.

Au titre de l'article R111-33 du code de l'urbanisme : le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits, sauf dérogation, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits, les sites classés, le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés, les abords des monuments historiques, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation.

Adaptations mineures

Au titre de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi

En complément du plan de zonage qui délimite les différentes zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent :

> **Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme**

Les documents graphiques du PLUi **délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général** ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

> **Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)** et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la **Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**.

> **Les zones de présomption de prescriptions archéologiques**

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,

- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région : **DRAC Bretagne, service de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35 000 Rennes.**

> **L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif**

A titre d'information, sont présentes dans les annexes sanitaires, les cartes d'aptitude des sols à la réalisation d'un assainissement non collectif. Il est rappelé que dans le cadre d'un projet de construction dans ces espaces non raccordés à l'assainissement collectif, la nécessité, pour que la construction nouvelle soit autorisée, de présenter un certificat de conformité du système d'assainissement individuel, délivré par le SPANC.

> **Les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

> **Les périmètres de centralité commerciale à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme**

Dans les périmètres de centralité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales (= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries...), à caractère commercial et de commerces de détail (= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle) sont autorisées sous réserve :

- d'une surface de vente maximale de 1000 m² en agglomération
- d'une surface de vente maximale de 300 m² en village principal.

En dehors de ces périmètres et des Sites d'Implantation Périphérique classés U1c2 et U1c3 :

Seuls sont autorisés :

- **dans les agglomérations**, les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, dans la limite de 15% de leur surface de vente au moment de l'approbation du SCOT et dans une limite de 1000 m² de surface de vente,
- **au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale (U1i et U1a) :**
- possibilité pour une activité de production de créer un commerce complémentaire dans la limite

de 10% de la surface au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du SCOT du pays de Morlaix, et d'une surface maximale de 300 m² de surface de vente ;

- Extension mesurée possible des commerces existants dans la limite de 15 % de leur surface au moment de l'approbation du SCOT et d'une surface maximale de 1 000 m².

- **Sur le site d'un équipement touristique**, possibilité de créer un commerce complémentaire pour l'équipement touristique, dans la limite de 10% de la surface au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du SCOT du pays de Morlaix, et d'une surface maximale de 300 m².

- **Sur un site fréquenté de manière régulière par des touristes** : Possibilité de créer ou d'étendre un commerce, d'une surface maximale de 300 m².

- **Au sein d'une gare**, possibilité de création d'un nouveau commerce ou extension d'un commerce existant, dans la limite de 100 m² de surface de vente. Les points de retrait sont autorisés.

Ne sont pas concernées les activités de restauration.

> **Les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme**

Les linéaires commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée des bâtiments existants ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail, activité de services avec accueil de clientèle et restauration sont admises).

> **Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme**

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.**

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

Sauf impossibilité technique, les constructions nouvelles établies en bordure des Espaces Boisés Classés devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites des Espaces Boisés Classés identifiés aux documents graphiques du règlement.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- En zones agricoles
- Aux extensions des bâtiments existants

> Les éléments du patrimoine naturel et écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de modifier ou de supprimer le boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette autorisation pourra être refusée si le boisement concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols...) ou pour le paysage.

Un minimum de 50% de la surface boisée devra être maintenue.

Les haies, talus à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et talus identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Un recul de 3 mètres des constructions et installations devra être maintenu avec l'élément à préserver. Les extensions, les annexes accolées et les installations accolées, seront autorisées dans le prolongement des constructions existantes sans réduire le recul existant par rapport aux éléments naturels à préserver.

Talus :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un talus repéré au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable**, au titre de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme. **Sauf pour les travaux suivants, qui ne nécessitent pas de déclaration préalable :**

- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès d'une largeur finale de moins de 5 mètres et dans la limite d'un seul accès par parcelle,
- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 mètres maximums et dans la limite d'un seul accès par parcelle agricole.

Cette autorisation pourra soit être refusée soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de **mesures compensatoires** (voir *Mesures de compensation en cas de modification/suppression autorisée*) si le talus concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols...) ou pour le paysage.

Haie :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet **d'une déclaration préalable, sauf pour les travaux suivants, qui ne nécessitent pas de déclaration préalable :**

- Pour des motifs liés à la sécurité.
- Toute opération ayant pour effet de faire disparaître moins de 5 mètres linéaire d'une haie repérée aux documents graphiques : arasement, abattage (*coupe à blanc sans*

replantation ni régénération naturelle),

- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 mètres maximums et dans la limite d'un seul accès par parcelle agricole.
- Les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique : *taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.*

Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la ***mise en œuvre de mesures compensatoires*** (voir *Mesures de compensation en cas de modification/suppression autorisée*) si la haie concernée par ces travaux :

- Présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols...) ou le paysage.
- Nécessite un abattage pour des raisons sanitaires.

Mesures de compensation en cas de modification / suppression autorisée :

La modification/suppression autorisée d'une haie ou la modification/suppression autorisée d'un talus entraînent l'obligation de replanter une haie ou de reconstituer un talus de même linéaire et présentant les mêmes fonctionnalités que l'élément supprimé.

[Les arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme](#)

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.**

Leur suppression ne pourra être autorisée que pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

> Les cours d'eau

Sont interdits :

- Tout exhaussement et affouillement dans les cours d'eau ;
- Les constructions, les travaux et les aménagements affectant le fonctionnement et les caractéristiques du cours d'eau :
 - En zone Urbaine (U), à moins de **5 mètres** de part et d'autre des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert.
 - En zone À Urbaniser (AU), Agricole (A) et Naturelle (N), à moins de **15 mètres** de part et d'autre des berges d'un cours d'eau y compris busé (cette règle permet d'anticiper un renouvellement urbain où la réouverture du cours d'eau serait étudiée).

Au sein de ces zones inconstructibles, seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;
- Pour les constructions existantes, les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;
- Les installations piscicoles qui nécessitent la proximité d'un cours d'eau, sous réserve de ne pas perturber pas le bon fonctionnement écologique de l'espace ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et Justifiée.

Dans ce dernier cas d'exception, le pétitionnaire doit mettre en oeuvre la démarche ERC :

- 1- Chercher à éviter le dommage causé ;
- 2- Chercher à réduire l'impact ;
- 3- S'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration morphologique, en respectant les conditions suivantes :
 - > Sur un linéaire au moins égal au linéaire de cours d'eau impacté ;
 - > En priorité sur un linéaire situé dans le même bassin versant et équivalent sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.

Pour les cours d'eau actuellement busés ou couverts, dans le cadre d'une opération d'aménagement, le porteur de projet doit rechercher une remise à ciel ouvert du cours d'eau, totalement ou partiellement, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

> Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Protection des zones humides

Sont interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Seuls sont 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.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

Dans tous les cas de destruction de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC). Pour cela, il devra :

1. Chercher à éviter le dommage causé ;
2. Chercher à réduire l'impact ;
3. S'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles (neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les conditions suivantes :
 - > Sur une surface au moins égale à la surface de zone humide endommagée ;
 - > En priorité sur un secteur situé dans le même bassin versant ;
 - > Equivalent sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.

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

Il est précisé que :

- L'inventaire n'est pas exhaustif et la protection au titre de la police de l'eau s'applique à toutes les zones humides, y compris celles qui auraient pu être omises dans l'inventaire.
- Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

Compensation

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à dégrader une zone humide, le maître d'ouvrage est réglementairement tenu de compenser les atteintes. Le maître d'ouvrage respectera les principes et dispositions suivants :

- conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021, la compensation s'entend comme la création ou la restauration de zones humides, sur le même bassin versant de masse d'eau, équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité ;
- le projet est porté à la connaissance de la structure porteuse du SAGE (Léon-Trégor ou Bas Léon), en particulier dans le cadre des travaux liés aux franchissements de zones humides par divers réseaux (routiers, ferrés...) ou d'urbanisation ;

Cette compensation est planifiée dans le temps et fait l'objet d'un suivi avant et après travaux à la charge du maître d'ouvrage, afin de s'assurer que la mesure compensatoire réalisée est conforme à ce qui était prévu ; le suivi est assuré sur une durée de 10 ans après la réalisation des travaux, avec au minimum un bilan écologique au bout de la première année, puis après 3 ans, 5 ans et 10 ans. Ces bilans sont transmis à la structure porteuse du SAGE Léon-Trégor.

> **Les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage**

Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés aux documents graphiques du PLUi. Au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres s'appliquent en sus des règles du PLUi. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

> **Les périmètres de protection des terrains cultivés et espaces non bâtis au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

L'identification des terrains cultivés et des espaces non bâtis en zone urbaine les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Une annexe de moins de 30 m² et de 4 mètres de hauteur au faîtage pourra être construite sur par unité foncière.

> **Les périmètres de prescriptions architecturales**

Les constructions principales d'habitat individuel devront respecter les typologies suivantes :

Volumétrie :

- Des plans rectangulaires prononcés pour le bâtiment principal avec une simplicité des volumes, évitant les trop nombreux décrochements.
- Une hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié).

Façades :

- Dominante horizontale pour les volumes
- Dominante verticale pour les percements qui seront plus hauts que larges
- Des pignons très peu percés au niveau des étages

Toiture :

- Couverture en ardoise
- Pente de couvertures égales et symétriques comprises entre 42 et 45° maximum, avec faible débords sur les pignons
- Volumes secondaires possibles et uniquement sur les simples RDC pourront avoir des pentes plus faibles (terrasse ou monopente)
- Toitures à croupes proscrites
- Conduits de cheminée en métal d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016) et positionnés près du faîtage
- Fenêtres en rampant de toiture encastrées et positionnées en fonction de la composition de la façade.
- Les toitures terrasses ou autres toitures, de petite dimension seront autorisées pour la couverture de bâtiments de liaison et des bâtiments secondaires.

> **Le petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

Pour les « chemins », à condition de ne pas rompre leur continuité, sont autorisés : les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection et les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par les réseaux.

> **Le patrimoine bâti et les linéaires urbains protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Le patrimoine bâti est soumis à permis de démolir.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- c) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Tout projet de restauration ou de réhabilitation visera à restituer toutes les dispositions de l'architecture compatibles avec l'esprit d'origine du bâtiment (volumétrie, matériaux, percements).

Au cas où des transformations irréversibles ont déjà été réalisées, sur certaines parties d'un bâtiment et non visibles de l'espace public, un projet d'expression traditionnelle ou de composition moderne de qualité (choix des matériaux, proportions...) pourra être proposé, dans la mesure où celui-ci reste compatible avec l'esprit du bâtiment originel.

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 ».

> **Les cheminements doux à préserver ou à créer au titre du L.151-38 du code de l'urbanisme**

Les cheminements doux à préserver ou à créer au titre du L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique. Tout projet qui, par sa nature, sa situation ou ses dimensions, est de nature à compromettre un cheminements doux identifié est interdit.

> **Les cônes de vue à préserver au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme**

Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue à préserver, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou le paysage remarquable.

> **Les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral**

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation soit limitée, 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.

> **La bande des 100 mètres**

Au sein de la bande des 100 mètres et en dehors des éléments cités à l'article L 121-17 du code de l'urbanisme, un principe d'inconstructibilité doit être respecté ; les nouvelles constructions, extensions de bâtis existants et changements de destination ne sont pas admis.

> **Les secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation**

Les dispositions des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation approuvés – qui constituent des servitudes d'utilité publique – s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLUi pour obtenir l'ensemble des informations).

Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRi comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.

Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur constructions existantes et, plus généralement, l'usage des sols.

Haut-Léon Communauté est concernée par à deux plans de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation par submersion marine (PPRsm) :

- des communes de Tréfléz, Plounévez-Lochrist et Plouescat (côte nord 1) approuvé par arrêté préfectoral n° 2007-0188 du 23 février 2007
- des communes de Cléder, Sibiril, Santec, Roscoff et Saint-Pol-de-Léon (Côte Nord 2) approuvé par arrêté préfectoral n°2007-0189 du 23 février 2007.

> Les secteurs soumis au risque de submersion marine : porter à connaissance de l'Etat de 2013 et carte du SCOT

Le 18 décembre 2013, le Préfet du Finistère a porté à la connaissance des maires des communes exposées au risque de submersion marine les cartes des zones basses littorales. Ces cartes définissent le risque d'aléa avec une augmentation du niveau marin à 60 cm à l'horizon 2100.

Les 11 communes littorales sont concernées par des zones d'aléas « fort », « moyen », « lié au changement climatique » et « de dissipation d'énergie à l'arrière des structures de protection ».

Le SCOT du pays de Morlaix définit les zones de submersion avec une élévation du niveau marin à 1 mètre à l'horizon 2100.

Les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine sont identifiées sur le règlement graphique, en application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme. Cette donnée a une valeur indicative, et sera soumise à des études locales plus poussées (PPRL, étude de dangers des systèmes d'endiguement...).

La « notice d'accompagnement des cartes » et les « exemples d'application » figurent en annexe 2 du présent règlement écrit.

Les zones de submersion complémentaires mentionnées dans le porter à connaissance de 2013 doivent être prises en compte comme des zones d'aléas faibles.

Les préconisations contenues dans cette annexe devront être considérées et prises en compte par les nouveaux projets de constructions et d'aménagements, notamment ceux permettant l'accueil du public (ERP, équipements, logements, ...).

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

> Les secteurs soumis au risque d'érosion du trait de côte

Dans le cadre de sa compétence GEMAPI, Haut-Léon Communauté a mené des études sur le risque d'érosion côtière à l'horizon 2100.

Les secteurs présentant un risque d'érosion côtière sont représentés sur le règlement graphique du PLUi par des trames spécifiques, en application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

> Les secteurs soumis au risque retrait-gonflement des argiles

Les secteurs présentant un risque retrait-gonflement des argiles sont représentés sur le règlement graphique du PLUi par une trame spécifique, en application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code

Civil, article L111-13 du Code de la Construction et de l'Habitation), afin d'en limiter les conséquences.

> Les secteurs soumis à des nuisances

Sites et sols pollués

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme ou pour l'environnement.

Par conséquent, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés par les Secteurs d'Informations sur les Sols élaborés par le Préfet nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement

Dans certains cas, il est nécessaire de prévoir des dispositions pour conserver la mémoire des pollutions résiduelles dans les documents d'urbanisme et pour que les gestionnaires de ces sites intègrent pleinement cette donnée environnementale en tant que paramètre d'exploitation.

Rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail (AFSSET) estime « qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ». Elle ajoute que « cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'établissements recevant du public qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ».

Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades...) ne sont pas seulement présentes dans l'ERP, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation **aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes**. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre

L'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004 porte classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Finistère.

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur

De plus, l'arrêté préfectoral n° 2008-1897 du 24 octobre 2008 fixe la cartographie des bruits relatifs aux grandes infrastructures de transports terrestres de plus de 6 millions de véhicules par an.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> Règle dérogatoire pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ces ouvrages devront se conformer aux dispositions du PLUi. Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible pour des motifs techniques, de faisabilité opérationnelle ou de sécurité des biens et des personnes, il est possible de déroger à une ou plusieurs règles relatives à la zone du PLUi.

Sont notamment concernées par ces dérogations les installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

> Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas au territoire de l'Ile de Batz.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés de faire demi-tour.

Cf annexe 1 : recommandations du SDIS.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

> **Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions**

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Les réhabilitations et les restaurations

Les bâtiments pourront être recomposés en respectant le caractère dominant de l'espace urbain par leur volumétrie, implantation et choix de matériaux.

En cas de démolition, ils seront reconstruits en respectant les prescriptions de la règle de l'alinéa ci-dessous.

Les constructions nouvelles

Les projets seront conçus en cohérence par leur implantation et leur volumétrie avec celles des constructions voisines existantes et tout en respectant le caractère dominant de la rue.

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette urbaine environnante.

Les clôtures sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement (sécurité du site, ...).

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriquées.

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposée ou autorisée, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Les clôtures végétales seront privilégiées.

Les clôtures devront intégrer des dispositifs permettant la circulation de la petite faune (hérissons...).

Le traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale, favorisant la biodiversité. Ainsi :

- les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.
- Les essences à pousse rapide ainsi que les espèces invasives sont interdites (cf annexe 1 du présent règlement).
- Les essences mellifères, productrices de baies... sont privilégiées ; les espaces en herbe seront gérés de façon différenciée (prairies fleuries, prairie de fauche, arbustes et arbres adaptés à la surface (cf guide de recommandations).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige, de façon groupée en pleine terre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés et comporteront un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc ...).

Les espaces de pleine terre pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

> Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

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 de l'opération, au fur et à mesure de la réalisation des phases. **Sauf impossibilité technique (topographie par exemple), les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysagé adaptés (plantation d'arbres de haut jet, haies d'essences locales...).**

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à proximité de l'opération, dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cadre d'extension de logements existants, réhabilitations ou de changement de destination. Un nombre de places pourra néanmoins être imposé au regard du projet.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilée par heure fournie par le pétitionnaire sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant, permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.

Les dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux, les logements locatifs intermédiaires et l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

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 de logements locatifs intermédiaires, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

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.

Concernant le stationnement des véhicules non motorisés, les dispositions de la loi ENE s'appliquent :

- les espaces dédiés doivent être aménagés de telle manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuelle ;
- les espaces doivent être couverts et éclairés, ils peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal ou constituer une annexe au bâtiment. Dans tous les cas, ils doivent être accessibles facilement en tout point du bâtiment.

Le tableau ci-après explicite les règles quantitatives relatives à l'aménagement des espaces de stationnement pour les voitures individuelles, ainsi que pour les deux roues non motorisées.

Ces dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas :

1. aux équipements d'intérêt collectif.
2. aux changements de destinations et aux réhabilitations
3. au territoire de l'Ile de Batz

Destination	Sous destination	Nombre de places de stationnement imposé
Habitation	Logement	En zone UA ► Pour les opérations de rénovation urbaine de moins de 2 logements : pas de prescription ► Pour les constructions neuves et lors de travaux de rénovation urbaine créant au moins 3 logements, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement puis une place supplémentaire par logement supplémentaire. Exemple : – 3 logements : 1 place de stationnement – 6 logements : 4 places de stationnement – 10 logements : 8 places de stationnement Pour les autres zones et secteurs : ► Pour les constructions neuves et lors de travaux de rénovation urbaine, il est exigé, a minima, 2 places par logement.

		► Pour les constructions neuves et lors de travaux de rénovation urbaine créant au moins 2 logements, il est exigé, a minima : - 1 place par logement dont la surface de plancher est $\leq 60 \text{ m}^2$ - 2 places par logement dont la surface de plancher est $> 60 \text{ m}^2$ ► Lorsque l'opération réalise des places de stationnement mutualisées, il est exigé, a minima : - 1 place par logement dont la surface de plancher est $\leq 60 \text{ m}^2$ - 1,5 place par logement dont la surface de plancher est $> 60 \text{ m}^2$ <u>Pour les secteurs AU</u> Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé, a minima, 1 place mutualisée par tranche entamée de 4 logements. <u>Stationnement des deux roues non motorisées</u> - pour les opérations inférieures à 20 logements : 1,5 place de stationnement/logement - pour les opérations supérieures à 20 logements : 1 place de stationnement/logement - pour toute opération, dès la création de plus de 6 places de stationnement véhicule, il est exigé, a minima, la création d'1 emplacement vélo par tranche entamée de 2 places de stationnement.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centres d'exposition et de congrès	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : • les besoins des salariés et des visiteurs ; • la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • les possibilités de mutualisation de stationnements. <u>Stationnement des deux roues non motorisées</u> Excepté pour les entrepôts, des aires de stationnement spécifiques doivent être réalisées, adaptées au nombre de salariés et de visiteurs.
--	---	---

> Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 2.1.

[Reculs en bordure des voies classées à grande circulation en dehors des agglomérations](#)

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui imposent un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- La RD58, axe Morlaix -Roscoff
- La RD769
- La RD788

Pour rappel, en application de l'article L 111-7, l'interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Reculs en bordure des routes départementales

Les marges de recul s'appliquant aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales apparaissent au règlement graphique.

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.

CLASSEMENT DE LA ROUTE	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE HORS LIMITES D'AGGLOMERATION	
	CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	AUTRES CONSTRUCTIONS
Route départementale à 2x2 voies du réseau principal	50 mètres	35 mètres
Autres routes départementales du réseau principal	35 mètres	25 mètres
Réseau secondaire	20 mètres	15 mètres

En complément, 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.

> Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique justifiée en zone A et N, les constructions pourront être desservis par un puits ou un forage, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les constructions fortement consommatrices d'eau potable seront autorisées à condition de ne compromettre la disponibilité de la ressource en eau et le bon fonctionnement des écosystèmes, notamment dans l'attente de la réouverture du captage de l'Horn.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si :

- le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel ;
- les travaux d'assainissement collectif programmés n'ont pas été réalisés.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol (*cf carte d'aptitude des sols en annexes du PLUi*). Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

La gestion intégrée des eaux pluviales est obligatoire sur l'ensemble du territoire couvert par le présent PLUi pour :

- Toute nouvelle construction, aménagement ou imperméabilisation, quelle qu'en soit la nature.
- Toute opération de densification ou de renouvellement urbain.

Les eaux pluviales issues des opérations listées ci-dessus doivent être gérées à la parcelle par infiltration. Chaque projet doit garantir l'absence de rejet vers le réseau public lors d'un événement pluvial majeur, correspondant à une pluie d'occurrence centennale (60 mm).

Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus et implantés de manière à éviter toute résurgence vers les parcelles voisines ou le réseau public, et ne doivent pas aggraver le risque de glissement de terrain dans les secteurs concernés.

Pour les projets comprenant des parties communes (voiries, stationnements, bâtiments, etc.), les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées doivent également être infiltrées à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales doit privilégier des solutions naturelles et de faible profondeur :

- **Dispositifs d'infiltration à ciel ouvert** : espaces végétalisés en creux, bassins d'infiltration, noues.
- **Techniques de faible profondeur** : chaussées réservoirs, massifs drainants, tranchées d'infiltration.

Les extensions de constructions doivent respecter les mêmes obligations lorsque cela est possible.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration justifiée, un rejet vers l'extérieur de l'opération peut être autorisé sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet s'effectue en priorité vers un milieu naturel capable d'absorber les eaux pluviales, ou en dernier recours vers le réseau public dédié.
- Le débit de fuite est limité à 3 litres par seconde et par hectare (3L/s/ha).

L'impossibilité d'infiltration doit être démontrée sur la base des critères cumulatifs suivants :

- Capacité d'infiltration insuffisante du sol,
- Présence d'obstacles souterrains (réseaux existants, vestiges archéologiques, risque de cavité etc.).
- Pente du terrain supérieure à 5 %, empêchant techniquement la rétention d'eau.
- Configuration du site générant un risque pour la salubrité ou la sécurité.
- Contraintes d'aménagement en contexte urbain dense, limitant les possibilités d'infiltration.

Toute demande de dérogation sera soumise à l'avis de l'autorité compétente (communes). En cas d'avis favorable, un rejet régulé pourra être autorisé après infiltration des pluies courantes.

L'autorité compétente se réserve le droit d'imposer toute prescription nécessaire au bon fonctionnement du réseau public.

De plus, toute nouvelle construction devra être dotée d'un système de récupération des eaux pluviales. Celui-ci pourra être aérien ou enterré, et l'usage de l'eau pluviale conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles pourront être déployés en encorbellement en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Dispositifs de production, stockage et distribution d'énergie

Les équipements collectifs destinés au transport et à la distribution d'énergie, ainsi que les travaux d'entretien, de maintenance et de réparation associés, sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Compatibilité avec le caractère de la zone concernée.

- Compatibilité avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières sur le terrain d'implantation.
- Absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La pose de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques orientés plein nord est interdite. Toutefois, leur installation est autorisée pour les autres orientations.

Les dispositifs tels que les trackers, les éoliennes et autres installations de production d'ENR sont autorisés, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Intégration paysagère soignée, incluant l'utilisation d'écrans végétaux, le choix approprié des couleurs des revêtements et une localisation conforme à la topographie locale.
- Les dispositions du décret du 9 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme,

> **Exemplarité énergétique/écologique des constructions**

Performance énergétique des constructions

Toute construction nouvelle, extension ou rénovation importante doit respecter les normes en vigueur en matière de performance énergétique (ex. : RE2020 ou réglementation ultérieure applicable) et viser une réduction significative des consommations d'énergie primaire.

L'intégration de dispositifs favorisant l'autoconsommation d'énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, pompes à chaleur, etc.) est encouragée.

Matériaux et conception durable

Il est conseillé aux porteurs de projets de s'intéresser à :

- l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés ou à faible empreinte carbone ;
- des solutions de gestion durable des ressources, notamment en matière d'isolation thermique, de ventilation naturelle et d'inertie thermique pour limiter les besoins énergétiques.

Gestion de l'eau et biodiversité

Toute nouvelle construction doit prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex. : noues, toitures végétalisées, bassins d'infiltration) pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration naturelle.

La préservation des haies, arbres existants et la plantation de végétaux locaux sont encouragées afin de renforcer la biodiversité et limiter l'imperméabilisation des sols.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE – UA

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

	Description
ZONE UA	Secteur central marqué, il présente une mixité de fonctions (habitat, commerces, services et équipements) et une densité plus marquée. Sont autorisées l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.
Secteur UAa	Secteur correspondant aux centres anciens denses
Secteur UAb	Secteur correspondant aux centres urbains présentant des hauteurs et densité moindres

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UAa et UAb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X [1]
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X [2a]
	Restauration	X
	Commerce de gros	X [2b]
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autre hébergement touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Equipement sportif	X
	Autre équipement recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X [2c]
	Entrepôt	X [2d]
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

- 1) Dans les zones UAa et UAb :
 - a) Sont autorisées les extensions et mises aux normes des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi ;
- 2) Dans les zones UAa et UAb :
 - a) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Artisanat » à condition que les activités ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.
 - b) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Commerce de gros » à condition que la surface de plancher totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 150 m².
 - c) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Industrie » à condition que les activités ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.
 - d) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 150 m².

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UA et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X [1]
Installations classées pour la protection de l'environnement	X [2]
Affouillements et exhaussements du sol	X [3]

- 1) Sont admis les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère ;
- 2) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- 3) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs couverts par les linéaires de diversité commerciale, les changements de destination des bureaux, commerces et activités de service en habitation sont interdits.

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions générales

En zone UAa et UAb,

- les constructions nouvelles doivent être implantées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.
- Ces reculs s'appliquent au corps principal du bâtiment (représentant au moins les deux tiers de la façade concernée par le recul sur voie). Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul.
- L'implantation des constructions au-delà de la limite d'emprise des voies, est possible sous réserve du maintien de la continuité du front bâti par l'édification d'un mur compris entre 1,50 et 2 mètres de hauteur à la limite d'emprise.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur gabarit peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble,
- Dans le cas d'une parcelle d'angle, la règle générale ne s'applique que pour l'une des voies,
- Pour des annexes (garages, préau, ...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site,
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

En zone UAa, les constructions devront s'implanter :

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Au-delà de la bande des 15 mètres, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite parcellaire, l'implantation des constructions devra se faire à une distance de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

En secteur UAb, les constructions devront s'implanter :

- soit sur deux limites séparatives latérales,
- soit sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants adjacents à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

	Toitures 2 pentes		Toitures terrasse	Autres toitures
	Aplomb façades	des Faîtage	Acrotère	Faîtage
UAa	9 mètres	14 mètres	10,5 mètres	11,5 mètres
UAb	7 mètres	11 mètres	7,5 mètres	10 mètres
Annexes		6 mètres	3,5 mètres	5 mètres

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralités

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

2.2.2 Clôtures

Clôtures sur voies et bordure de l'espace public

Sont seuls autorisés :

- Les murs maçonnés en pierre ou les murs en pierre sèche assurant une liaison avec l'environnement bâti n'excédant pas 2 mètres de hauteur maximum,
- Les murets maçonnés en pierre ou en parpaings enduits sur toutes les faces d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètres de hauteur.

Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret noyé dans la végétation. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Clôtures sur limites séparatives

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dans le secteur UAb, les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 10% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE – UB

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

	Description
ZONE UB	Secteur qui correspond au développement péricentral de l'habitat autour des centre-villes, caractérisé par une urbanisation de densité moyenne.
Secteur UBa	Secteur correspondant au développement péricentral caractérisé par des immeubles collectifs de hauteur plus importante.
Secteur UBb	Secteur correspondant au développement péricentral caractérisé par une urbanisation de densité moyenne mais de hauteur limitée.
Secteur UBg	Secteur correspondant au quartier Gare de Roscoff.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UBa et UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X [1]
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X[2a]
	Restauration	X
	Commerce de gros	X[2b]
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autre hébergement touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Equipement sportif	X
	Autre équipement recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X[2c]
	Entrepôt	X[2d]
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

- 1) Dans la zone UB :
 - a) Sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi ;
- 2) Dans la zone UB :
 - a) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « artisanat » à condition que les activités ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatible avec la vocation de la zone.
 - b) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Commerce de gros » à condition que la surface de plancher totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 150 m².
 - c) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Industrie » à condition que les activités ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatible avec la vocation de la zone.
 - d) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 150 m².

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UB et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X[1]
Installations classées pour la protection de l'environnement	X[2]
Affouillements et exhaussements du sol	X[3]

- 1) Sont admis les dépôt de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère ;
- 2) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- 3) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise :

- En secteur UB : entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- En secteur UBa et UBg : l'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- En secteur UBb : à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour l'ensemble des secteurs :

- Ces reculs s'appliquent au corps principal du bâtiment (représentant au moins les deux tiers de la façade concernée par le recul sur voie). Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul.
- Les annexes de type abris de jardin, ... doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager doit être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture...).
- En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction (construction principale ou annexe) ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.
- En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction (construction principale ou annexe) ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble.
- Dans le cas d'une parcelle d'angle, la règle générale ne s'applique que pour l'une des voies.
- Pour des annexes (garages, préau, ...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site.
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique, de configuration de parcelle ou de préservation de végétation (talus...).
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

En zone UB, les constructions devront s'implanter :

- soit sur deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres ;
- en retrait des limites séparatives latérales. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants adjacents à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

	Toitures 2 pentes		Toitures terrasse	Autres toitures
	Aplomb des façades	Faîtage	Acrotère	Faîtage
UB	7 mètres	11 mètres	7,5 mètres	10 mètres
UBa	9 mètres	14 mètres	14 mètres	14 mètres
UBb	6 mètres	9 mètres	-	-
UBg	11 mètres	14 mètres	-	-
Annexes		6 mètres	3,5 mètres	5 mètres

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

En secteur UBg : L'emprise au sol des constructions est de 50% de l'unité foncière.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

En secteur UBg :

La qualité architecturale sera recherchée, tout en permettant une innovation des matériaux et des volumes allant dans le sens de la nouvelle réglementation thermique et des principes bioclimatique et de l'éco-construction.

2.2.2 Clôtures

Clôtures sur voies et en bordure de l'espace public

Sont seuls autorisés :

- Les murs maçonnés en pierre ou les murs en pierre sèche assurant une liaison avec l'environnement bâti n'excédant pas 2 mètres de hauteur maximum,
- Les murets maçonnés en pierre ou en parpaings enduits sur toutes les faces d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètres de hauteur.

Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret noyé dans la végétation. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Clôtures sur limites séparatives

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 20% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

En sous-secteur UBg :

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la zone est de 50%.

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial et sous réserve de la mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée.

Les surfaces libres doivent présenter au minimum 50 % d'espace de pleine terre du projet ou de l'autorisation de construire. Les voies et cheminements de l'unité foncière doivent être pris en compte dans le calcul de la superficie de l'espace libre non bâti.

Les aires de stationnement non imperméabilisées pourront être intégrées au calcul de superficie des espaces libres de pleine terre.

Les plantations d'arbres à haute tige respecteront les cônes de vues à préserver inscrits au document « orientations d'aménagement et de programmation ».

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE – UC

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

	Description
ZONE UC	Tissu urbain de type pavillonnaire de densité faible en périphérie des agglomérations.
Secteur UCb	Tissu urbain de type pavillonnaire de densité faible en périphérie des agglomérations, de hauteur limitée.
Secteur UCn	Secteur pavillonnaire concerné par le risque de submersion marine
Secteur UCs	Secteur pavillonnaire considéré comme 'Secteur Déjà Urbanisé' au titre de la loi Littoral

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admissibles sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UC et UCb	UCn	UCs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X [1]	X	X [1]
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	X	X [3]	X
	Hébergement	X	X [3]	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X [2a]	X [3]	X [2a]
	Restauration	X [2b]	X [3]	X [2a]
	Commerce de gros	X	X	X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X [3]	X [2a]
	Hôtel	X	X	X
	Autre hébergement touristique	X	X [3]	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Local technique et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X	X
	Equipement sportif	X	X	X
	Autre équipement recevant du public	X	X [3]	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X[2c]	X	X [2a]
	Entrepôt	X [2d]	X	X [2a]
	Bureau	X	X [3]	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

- 1) Dans la zone UC et ses secteurs, sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi.
- 2) Dans la zone UC et secteur UCb sont autorisées :
 - a) les constructions de la sous-destination « artisanat » à condition que les activités ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatible avec la vocation de la zone.
 - b) les constructions de la sous-destination « Restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.
 - c) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Industrie » à condition que les activités ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatible avec la vocation de la zone.
 - d) les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m².
- 3) Dans la zone UCn sont autorisées :
 - a) les constructions autres qu'à destination d'habitat, sous réserve de respecter les prescriptions des zones d'aléa fort fixées à l'annexe 1 du présent règlement.
 - b) les extensions des constructions d'habitation, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au-dessus du niveau marin de référence + 0,20m avec accès secours (balcon, fenêtres...)
 - c) les annexes aux habitations, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol
- 4) Dans la zone UCs sont autorisées :
 - a) les extensions des constructions de la sous-destination « artisanat », « industrie », « entrepôt », à condition que les activités ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatible avec la vocation de la zone.

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UC et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X [1]

Installations classées pour la protection de l'environnement	X [2]
Affouillements et exhaussements du sol	X [3]

- 1) Sont admis les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère ;
- 2) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- 3) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
 - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

En zone UC, UCb, UCn

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ces reculs s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul.
- Les annexes de type abris de jardin, ... doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager doit être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture...).

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Dans le cas d'une parcelle d'angle, la règle générale ne s'applique que pour l'une des voies
- Pour des annexes (garages, préau, ...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site.
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...).
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

En zone UC, UCb et UCn, les constructions devront s'implanter en retrait ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faitage.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants adjacents à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En zone UC :

	Toitures 2 pentes		Toitures terrasse	Autres toitures
	Aplomb des façades	Faîtage	Acrotère	Faîtage
UC, UCn, UCs	6 mètres	10 mètres	7 mètres	7,5 mètres
UCb	6 mètres	9 mètres		
Annexes		5 mètres	3,5 mètres	5 mètres

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralité

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

En secteur UCs :

Les éléments naturels (haies, petits boisements, arbres isolés...) participant à l'insertion paysagère proche et lointaine des constructions existantes et des nouvelles constructions devront être préservés.

2.2.2 Clôtures

Clôtures sur voies et bordure de l'espace public

Sont seuls autorisés :

- Les murets de pierre sèche, maçonnés en pierre ou en parpaings enduits sur toutes les faces d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètres de hauteur.
- Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret noyé dans la végétation. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Clôtures sur limites séparatives

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 30% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE – UD

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

	Description
ZONE UD	Secteur de densité faible aux caractéristiques paysagères fortes.
Secteur UD_s	Secteur de densité faible aux caractéristiques paysagères fortes, constituant un SDU au titre de la loi Littoral (Secteur Déjà Urbanisé)

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UD	UDs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X [1]	X [1]
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X [2a]	X [2a]
	Restauration	X [2a]	X [2a]
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X [2a]	X [2a]
	Hôtel	X	X
	Autre hébergement touristique	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X
	Equipement sportif	X	X
	Autre équipement recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

- 1) Dans la zone UD et ses secteurs, sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi.
- 2) Dans la zone UD sont autorisées :
 - a) les extensions des constructions de la sous-destination « Restauration », « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UD et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X [1]
Affouillements et exhaussements du sol	X [2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
 - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

En zone UD,

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ces reculs s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul.
- Les annexes de type abris de jardin, ... doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager doit être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture...).

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Dans le cas d'une parcelle d'angle, la règle générale ne s'applique que pour l'une des voies
- Pour des annexes (garages, préau, ...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site.
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...).
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

En zone UD, les constructions devront s'implanter :

- en retrait ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants adjacents à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En zone UD :

	Toitures 2 pentes		Toitures terrasse	Autres toitures
	Aplomb des façades	Faîtage	Acrotère	Faîtage
UD	6 mètres	9 mètres	6 mètres	7,5 mètres
Annexes		5 mètres	3,5 mètres	5 mètres

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne pourra excéder 15% de l'unité foncière.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralité

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

En zone UDs :

Les éléments naturels (haies, petits boisements, arbres isolés...) participant à l'insertion paysagère proche et lointaine des constructions existantes et des nouvelles constructions devront être préservés.

2.2.2 Clôtures

Clôtures sur voies et bordure de l'espace public

Sont seuls autorisés :

- Les murets de pierres sèches, maçonnés en pierre d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètres de hauteur.
- Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret noyé dans la végétation. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Clôtures sur limites séparatives

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres de pleine terre

Les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 50% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE – UE

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Description	
ZONE UE	Secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autre hébergement touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Equipement sportif	X
	Autre équipement recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UE
Dépôt et réservoir de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X [1]
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation classée pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	X [2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
 - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques pourra se faire en rupture avec celle des constructions avoisinantes à condition que les façades et retraits fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

2.2.2 Clôtures

Clôtures sur voies et bordure de l'espace public

Sont seuls autorisés :

- Les murs maçonnés en pierre ou les murs en pierre sèche assurant une liaison avec l'environnement bâti n'excédant pas 2 mètres de hauteur maximum,
- Les murs maçonnés en pierre ou en parpaings enduits sur toutes les faces d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètres de hauteur.

Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret noyé dans la végétation. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Clôtures sur limites séparatives

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 30% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE – UI

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Description	
ZONE UI	La zone UI est une zone mixte à dominante d'activités économiques. La zone UI comprend plusieurs secteurs : • UIa relatif aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de services ; ◦ UIaa : site d'activités artisanales et de services liées à l'activité agricole • UIc relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale ; ◦ UIc1 : sites d'activités commerciales non constitutifs de sites d'implantation périphériques (SIP) ◦ UIc2 : sites d'implantation périphérique des pôles urbains d'appui (sites de Saint-Pol de Léon) ◦ UIc3 : sites d'implantation périphérique des pôles ruraux structurants (sites de Plouescat et Cléder) • UIi relatif à des zones d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale. • UIp relatif à des zones d'activités économiques à dominante industrielle ou artisanale, en lien avec les activités marines ou portuaires et/ou de cultures marines.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admissibles sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ula	Uiaa	Ulc	Uli	Ulp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X [1a]	X [1a]	X [1a]	X [1a]	X [6c]
	Exploitation forestière	X [1a]	X [1a]	X [1a]	X [1a]	X
Habitation	Logement	X [1b]	X [1b]	X [1b]	X [1b] [2]	X [1b] [6d]
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X [2a] [2b]	X	X [4a] [4b]	X [5b] [5c]	X [6e]
	Restauration	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X [5d]	X [6f]
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	X	X
	Autre hébergement touristique	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X	X	X	X
	Equipeement sportif	X	X	X	X	X
	Autre équipement recevant du public	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X [2a]	X [3a]	X [4c]	X [5e]	X
	Bureau	X	X [3b]	X [4d]	X [5f]	X [6g]
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

1) Dans l'ensemble de la zone UI et de ses secteurs et sous-secteurs, sont autorisées :

- a) Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi ;
- b) Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30% de leur emprise au sol, et leurs annexes, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

2) Dans le secteur UIa sont autorisées :

- a) les entrepôts de logistique commerciale de moins de 2 000 m²
- b) les constructions de la sous-destination « activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail », à condition de constituer une extension mesurée des commerces existants dans la limite de 15 % de leur surface au moment de l'approbation du SCoT et d'une surface maximale de 1 000 m².

3) Dans le secteur UIaa sont autorisées :

- a) les constructions de la sous-destination « entrepôt », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.
- b) les constructions de la sous-destination « bureau », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 30% de la surface de plancher destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.

4) Dans le secteur UIc sont autorisées :

- a) **En sous-secteur UIc1 :** les extensions et rénovations des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées à condition de constituer une extension mesurée des commerces existants dans la limite de 15 % de leur surface au moment de l'approbation du SCoT et d'une surface maximale de 1 000 m².
- b) **En sous-secteur UIc2 :** les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées à condition que :
 - la surface de vente, par cellule commerciale, soit supérieure à 300 m²
 - la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure à 4500 m² pour les Grandes et Moyennes Surfaces alimentaires
 - la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure à 3500 m² pour les Grandes et Moyennes Surfaces de bricolage et/ou jardinerie
 - la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure à 1500 m² pour les Grandes et Moyennes Surfaces spécialisées.
- c) **En sous-secteur UIc3 :** les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées à condition que :
 - la surface de vente, par cellule commerciale, soit supérieure à 300 m²
 - la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure à 2000 m² pour les Grandes et Moyennes Surfaces alimentaires

- la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure à 2000 m² pour les Grandes et Moyennes Surfaces de bricolage et/ou jardinerie
 - la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure à 1000 m² pour les Grandes et Moyennes Surfaces spécialisées.
- d) les constructions de la sous-destination « entrepôt », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.
- e) les constructions de la sous-destination « entrepôt de logistique commerciale » sont autorisées en zone U1c2 et U1c3.
- f) les constructions de la sous-destination « bureau », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 30% de la surface de plancher destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.

5) Dans les secteurs U1i, sont autorisés :

- a) Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées ;
- b) La création et l'extension d'un commerce complémentaire pour une activité de production, dans la limite de 10% de la surface au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du SCOT, et d'une surface maximale de 300 m² ;
- c) L'extension mesurée des commerces existants, dans la limite de 15% de leur surface au moment de l'approbation du SCOT et d'une surface maximale de 1000 m² ;
- d) les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition qu'elles soient liées à une activité de production sur la même unité foncière ;
- e) les entrepôts de logistique commerciale peuvent s'installer dans les ZAE principales et les entrepôts de logistique commerciale de moins de 2 000 m² de surface de plancher dans les ZAE complémentaires de Kerhall et Ruléa ;
- f) les constructions de la sous-destination « bureau », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, et à condition que la surface de plancher de la construction de la sous-destination « bureau » n'excède pas 30% de la surface de plancher destinée à l'activité principale à laquelle elle se rattache.

6) Dans le secteur U1p, sont autorisés :

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- a) Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute natures liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc....).
- b) Les équipements publics ou privés d'intérêt général ou collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).

- c) Les constructions et installations nécessaires aux activités de pêche et aux établissements de production de cultures marines.
- d) Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées.
- e) La création et l'extension d'un commerce complémentaire pour une activité de production liés aux activités marines et portuaires, dans la limite de 10% de la surface au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du SCOT, et d'une surface maximale de 300 m².
- f) Les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition qu'elles soient liées à une activité de production sur la même unité foncière.
- g) Les constructions de la sous-destination « bureau », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UI et ses secteurs
Dépôt et réservoir de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X [1]
Ouverture et extension de terrain de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation classée pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	X [2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
 - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

Dispositions particulières

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées, présentant un recul différent peuvent être autorisées, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans les secteurs UIa et UIc :

Les constructions doivent être implantées, soit en limites, soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

En secteur UIc, lorsque la limite séparative correspond à la limite entre la zone UI et une zone à vocation d'habitat, la construction devra être implantée à 10 mètres minimum de cette limite séparative.

Dans les secteurs UIi et UIp :

Les constructions doivent être implantées, soit en limites, soit en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite entre la zone UI et une zone à vocation d'habitat, la construction devra être implantée à 10 mètres minimum de cette limite séparative.

Dispositions particulières

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées, présentant un recul différent peuvent être autorisées, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En secteurs Ula et Ulc :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

En secteur Uli :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

En secteur Ulp :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Dispositions particulières

En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, hauteur autorisée sera équivalente à celle du bâtiment existant.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralité

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Les constructions doivent présenter une volumétrie et des matériaux aussi sobres que possible en faisant appel à un registre simple.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction est limité en vue de maintenir une cohérence et une simplicité de l'écriture architecturale.

2.2.2 Façades

Les teintes moyennes ou sombres sont à privilégier pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance.

Les longueurs de façades supérieures à 30 mètres peuvent être admises pour répondre aux besoins de l'activité et à condition de l'insertion paysagère des constructions.

2.2.3 Clôture

Excepté nécessité impérative liée au caractère de l'établissement (sécurité du site, ...) :

Clôtures sur voie

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres.

Ces clôtures seront doublées de haies vives constituées d'arbustes en mélange ou de plantations arbustives en bosquets.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront de grillage de couleur neutre ou d'un mur maçonné d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies vives en mélange.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Aires de dépôt et de stockage

Les aires de dépôt et de stockage seront préférentiellement implantées sur les parties latérales ou à l'arrière du bâtiment.

En cas d'implantation le long des voies, elles devront être masquées par des plantations.

Espaces libres

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les marges de recul en bordure de voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige, de façon groupée en pleine terre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 15% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE – UP

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

L'article R5314-29 du Code des transports précise que sur les dépendances du domaine public portuaire mentionnées à l'article R5314-28, seuls peuvent être établis des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un lien avec l'exploitation du port ou susceptibles de contribuer à son animation et à son développement.

Description	
ZONE UP	Secteur dédié aux différents espaces portuaires du territoire. Il autorise les aménagements pour les activités en lien avec la mer et la plaisance.
Secteur UPt	Secteur situé sur l'espace terrestre
Secteur UPt1	Secteur situé sur l'espace terrestre du Vieux Port de Roscoff et du port de Blocon (port de plaisance et port de commerce)
Secteur UPm	Secteur situé sur l'espace maritime

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous.

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute natures liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc....) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations d'environnement.
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ou collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).

- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

En secteur UPt :

Sont autorisées sur les emprises du domaine public portuaire et dans les zones identifiées pour l'activité maritime et portuaire :

- Les activités directement liées à l'exploitation portuaire (chargement, déchargement, stockage temporaire, entretien des infrastructures portuaires).
- Les activités de maintenance et de réparation navales.
- Les services liés au transport maritime, à la pêche, à la conchyliculture et aux loisirs nautiques.
- Les infrastructures nécessaires au fonctionnement du port (capitainerie, station de pilotage, aire de carénage, etc.).
- Les activités de logistique portuaire et de gestion des flux de marchandises.
- Les équipements photovoltaïques compatibles avec les activités autorisées dans la zone.

En secteur UPt1 :

Sont autorisées sur les emprises du domaine public portuaire et dans les zones identifiées pour l'activité maritime et portuaire :

- Les activités directement liées à l'exploitation portuaire (chargement, déchargement, stockage temporaire, entretien des infrastructures portuaires).
- Les activités de maintenance et de réparation navales.
- Les services liés au transport maritime, à la pêche, à la conchyliculture et aux loisirs nautiques.
- Les infrastructures nécessaires au fonctionnement du port (capitainerie, station de pilotage, aire de carénage, etc.).
- Les activités de logistique portuaire et de gestion des flux de marchandises.
- Les équipements photovoltaïques compatibles avec les activités autorisées dans la zone.
- Les activités commerciales et de restauration.

[Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale](#)

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques pourra se faire en rupture avec celle des constructions avoisinantes à condition que les façades et retraits fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralité

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« 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

90

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

2.2.2 Clôture

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement naturel et maritime dans lequel elles s'inscrivent.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel et maritime dans lequel ils s'inscrivent.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE URBAINE – UT

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

	Description
ZONE UT	La zone UT est une zone à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique. La zone UT a pour vocation le maintien et le développement des activités touristiques et de loisirs.
Secteur UTn	Le secteur UTn est une zone à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique, située en secteur de submersion marine

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées**, ou **autorisées sous condition**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UT	UTn
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X [1a]	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X [1b]	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X [2a]
	Hôtel	X	X
	Autre hébergement touristique	X	X [2a]
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	X [2a]
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X
	Équipement sportif	X	X [2a]
	Autre équipement recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

1) **Dans l'ensemble de la zone UT, sont autorisées :**

- a) Les constructions à vocation de logement de gardiennage
- b) La création ou l'extension d'un commerce complémentaire pour l'équipement touristique dans la limite de 10% de la surface au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du SCoT, et d'une surface maximale de 300 m².

2) **Dans l'ensemble de la zone UTn, sont autorisées :**

- a) Les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité (adaptation des bâtiments et installations au caractère inondable), à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UT
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	X ^[1]

- 1) Sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- A l'adaptation des constructions au terrain naturel.
- A l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Non règlementée

Mixité fonctionnelle

Non règlementée

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

Dispositions particulières

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées peuvent être implantées en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions de moins de 20 m² dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

Dispositions particulières

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi peuvent être implantées en retrait des limites séparatives si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En zone UT :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralité

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Les constructions doivent présenter une volumétrie et des matériaux aussi sobres que possible en faisant appel à un registre simple.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction est limité en vue de maintenir une cohérence et une simplicité de l'écriture architecturale.

2.2.2 Clôtures

Clôtures sur voies et bordure de l'espace public

Sont seuls autorisés :

- Les murs en pierre sèche, maçonnés en pierre ou en parpaings enduits sur toutes les faces d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètres de hauteur.

- Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret noyé dans la végétation. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Clôtures sur limites séparatives

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Les espaces libres de pleine terre doivent occuper a minima 50% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER – 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages.

L'urbanisation de la zone 1AU est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU de long terme (période 2031-2040) est conditionnée à l'analyse des objectifs de sobriété foncière présenté dans le cadre du bilan triennal de suivi de l'artificialisation des sols.

	Description
ZONE 1AU	Zone d'urbanisation future à dominante résidentielle
Secteur 1AUB	Secteur à dominante résidentielle, moyennement dense
Secteur 1AUC	Secteur à dominante résidentielle, peu dense

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette ou ces opérations d'aménagement d'ensemble doivent :

- permettre de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants au regard de la capacité d'accueil du secteur et compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leur localisation ;
- être compatible avec la réalisation effective des travaux d'assainissement collectif programmés ;
- avoir une taille significative et cohérente afin de ne pas compromettre l'aménagement global du secteur ;
- être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dispositions particulières

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont admis :

- une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, limitée à 30% de surface de plancher existante, sous réserve :
 - o que la surface de plancher existante soit au moins égale à 60 m²,
 - o qu'elle soit compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ;
 - o qu'elle n'ait pas pour effet d'engendrer un changement de destination ;
 - o et qu'elle corresponde à une destination ou sous destination autorisée dans la zone.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation existante sur le secteur.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x [1]
	Exploitation forestière	x
Habitation	Logement	x [2a]
	Hébergement	x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	x [2b]
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hôtel	x [3]
	Autre hébergement touristique	x [3]
	Cinéma	x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
	Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	x
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x [3]
	Salle d'art et de spectacle	x [3]
	Equipement sportif	x [3]
	Autre équipement recevant du public	x [3]
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x
	Entrepôt	x [4]
	Bureau	x
	Centre de congrès et d'exposition	x [3]

- 1) Dans la zone 1AU et ses secteurs, sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi.
- 2) Dans la zone 1AU sont autorisées :
 - a) Dans les zones AU signalées au règlement graphique, les constructions de la sous-destination « habitation », à condition d'être à usage exclusif de résidence principale, en application des dispositions de l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme.
 - b) les constructions de la sous-destination « Restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.
- 3) Les constructions, fortement consommatrices d'eau potable seront autorisées à condition de ne compromettre la disponibilité de la ressource en eau et le bon fonctionnement des écosystèmes, notamment dans l'attente de la réouverture du captage de l'Horn.
- 4) les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m².

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone 1AU et ses secteurs
Dépôt et réservoir de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrain de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation classée pour la protection de l'environnement	X [1]
Affouillements et exhaussements du sol	X [2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
 - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à la zone afférente UB ou UC

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER – 1AUE

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages.

L'urbanisation de la zone 1AUE est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil.

Description	
ZONE 1AUE	Secteurs d'urbanisation future à dominante d'équipement d'intérêt collectif, de services publics et services à la population

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette ou ces opérations d'aménagement d'ensemble doivent :

- permettre de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants au regard de la capacité d'accueil du secteur et compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leur localisation ;
- être compatible avec la réalisation effective des travaux d'assainissement collectif programmés ;
- avoir une taille significative et cohérente afin de ne pas compromettre l'aménagement global du secteur ;
- être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dispositions particulières

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont admis :

- une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, limitée à 15% de surface de plancher existante, sous réserve :
 - o que la surface de plancher existante soit au moins égale à 60 m²,
 - o qu'elle soit compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ;
 - o qu'elle n'ait pas pour effet d'engendrer un changement de destination ;
 - o et qu'elle corresponde à une destination ou sous destination autorisée dans la zone.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation existante sur le secteur.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admissibles sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autre hébergement touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Equipement sportif	X
	Autre équipement recevant du public	X
		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone 1AUE
Dépôt et réservoir de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X [1]
Ouverture et extension de terrain de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation classée pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	X [2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
 - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à la zone UE

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER – 1AUI

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages.

L'urbanisation de la zone 1AUI est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil.

	Description
ZONE 1AUI	Secteurs d'urbanisation future à dominante d'activités économiques
	La zone 1AUI comprend plusieurs secteurs : • 1AUIc2 : secteur d'extension des sites d'implantation périphérique des pôles urbains d'appui (sites de Saint-Pol de Léon) • 1AUIi relatif à des zones d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale. • 1AUIp relatif à des zones d'activités économiques à dominante industrielle ou artisanale, en lien avec les activités marines ou portuaires et/ou de cultures marines.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette ou ces opérations d'aménagement d'ensemble doivent :

- permettre de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants au regard de la capacité d'accueil du secteur et compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leur localisation ;
- être compatible avec la réalisation effective des travaux d'assainissement collectif programmés ;
- avoir une taille significative et cohérente afin de ne pas compromettre l'aménagement global du secteur ;
- être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dispositions particulières

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont admis :

- une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, limitée à 15% de surface de plancher existante, sous réserve :
 - o que la surface de plancher existante soit au moins égale à 60 m²,
 - o qu'elle soit compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ;
 - o qu'elle n'ait pas pour effet d'engendrer un changement de destination ;
 - o et qu'elle corresponde à une destination ou sous destination autorisée dans la zone.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation existante sur le secteur.

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admissibles sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUIc2	1AUIi	1AUIp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X [1a]	X [1a]	X [5a]
	Exploitation forestière	X [1a]	X [1a]	X [1a]
Habitation	Logement	X	X [2a]	X [2a]
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X [3a]	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X [4a]	X [4a]
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hôtel	X	X	X
	Autre hébergement touristique	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X	X
	Équipement sportif	X	X	X
	Autre équipement recevant du public	X	X	X
	Industrie	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	X [3b]3c]	X	X
	Bureau	X [3d]	X [4b]	X [4b]
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

- 1) Dans l'ensemble de la zone 1AUI et de ses secteurs, sont autorisées :
 - a) Les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi ;
 - b) Les constructions fortement consommatrices d'eau potable, à condition de ne compromettre la disponibilité de la ressource en eau et le bon fonctionnement des écosystèmes, notamment dans l'attente de la réouverture du captage de l'Horn.
- 2) Dans les secteurs 1AUIi et 1AUIp, est autorisé :
 - a) Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées.
- 3) Dans le secteur 1AUIc2 sont autorisées :
 - a) les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, à condition que :
 - la surface de vente, par cellule commerciale, soit supérieure à 300 m²
 - la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure à 4500 m² pour les Grandes et Moyennes Surfaces alimentaires
 - la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure à 3500 m² pour les Grandes et Moyennes Surfaces de bricolage et/ou jardinerie
 - la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure à 1500 m² pour les Grandes et Moyennes Surfaces spécialisées.
 - b) les constructions de la sous-destination « entrepôt », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.
 - c) les constructions de la sous-destination « entrepôt de logistique commerciale ».
 - d) les constructions de la sous-destination « bureau », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 30% de la surface de plancher destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.
- 4) Dans les secteurs 1AUIi et 1AUIp sont autorisées :
 - a) les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition qu'elles soient liées à une activité de production sur la même unité foncière.
 - b) les constructions de la sous-destination « bureau », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, et à condition que la surface de plancher de la construction de la sous-destination « bureau » n'excède pas 30% de la surface de plancher destinée à l'activité principale à laquelle elle se rattache.
- 5) Dans le secteur 1AUIp sont autorisées :
 - a) Les constructions et installations nécessaires aux activités de pêche et aux établissements de production de cultures marines.

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone 1AUI et ses secteurs
Dépôt et réservoir de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X [1]
Ouverture et extension de terrain de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation classée pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	X [2]

- 1) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- 2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
 - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au règlement de la zone UI correspondante

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER – 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages.

L'urbanisation de la zone 1AU est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU de long terme (période 2031-2040) est conditionnée à l'analyse des objectifs de sobriété foncière présenté dans le cadre du bilan triennal de suivi de l'artificialisation des sols.

Description	
ZONE 1AU	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités de loisirs et d'hébergement touristique.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées**, ou **autorisées sous condition**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X [1a]
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X [1b]
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autre hébergement touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Equipement sportif	X
	Autre équipement recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

3) **Dans l'ensemble de la zone 1AUT, sont autorisées :**

- a) Les constructions à vocation de logement de gardiennage
- b) La création ou l'extension d'un commerce complémentaire pour l'équipement touristique dans la limite de 10% de la surface au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du SCoT, et d'une surface maximale de 300 m².

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition(s) ou interdits.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UT
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	X
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installations classées pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	X ^[1]

- 2) Sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
- A l'adaptation des constructions au terrain naturel.
 - A l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à la zone afférente UT

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER – 2AU

Zone d'urbanisation future différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi avant ouverture à l'urbanisation.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement prévoit des dispositions applicables aux constructions existantes et aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Description	
ZONE 2AU	Secteurs d'urbanisation future

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des destinations et sous-destinations suivantes :

- 1) L'extension des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;
- 2) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Dispositions particulières

De plus, sont admis dans la zone 2AU :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, sans changement de destination :
 - dès lors que celle-ci n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
 - sous réserve que ces constructions existantes aient une surface de plancher minimale de 60 m²,
 - et que la surface de plancher et l'emprise au sol totale des constructions (y compris l'existant) ne dépasse pas 300 m² ;
- Une seule construction à usage d'annexe de la construction principale à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi à condition :
 - que son emprise au sol n'excède pas 30m²,
 - qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher ;
 - et qu'elle soit non close.
- Une seule piscine à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate de la construction principale à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi.

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone 2AU
Dépôt et réservoir de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	X
Ouverture et extension de terrain de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	X
Dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation classée pour la protection de l'environnement	X
Affouillements et exhaussements du sol	X

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

En zone 2AU,

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Dans le cas d'une parcelle d'angle, la règle générale ne s'applique que pour l'une des voies
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...).

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

En zone 2AU, les constructions devront s'implanter :

- en retrait ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieure à 15 m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

2.2.1 Généralité

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

2.2.2 Clôture

Clôture sur voies et bordure de l'espace public

Sont admis :

- Les murs maçonnés en pierre ou les murs en pierre sèche assurant une liaison avec l'environnement bâti n'excédant pas 2 mètres de hauteur maximum,
- Les murets maçonnés en pierre d'une hauteur de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1.60 mètres de hauteur.
- Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Clôtures sur limites séparatives

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES NON LITTORALES



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES NON LITTORALES

Art R151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Secteur et sous-secteurs	Correspondance	Description
A	Secteur agricole général	Le secteur A est une zone où les occupations des sols nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.
Ac	Secteur agricole lié aux activités extractives	Le secteur Ac est une zone où les activités extractives des carrières autorisées sont autorisées.
Ai	Secteur agricole lié aux activités isolées	Le secteur Ai correspond aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire implantées en zone agricole.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

> **Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions**

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.1.

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et de services publics sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Le stationnement isolé de caravanes/ RML de moins de 3 mois, hormis dans les secteurs où se stationnement n'est pas autorisé au titre de l'article R111-33 du code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

En secteur A, sont autorisés :

Les bâtiments agricoles

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les logements de fonction

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Les logements de fonction sont limités à l'existence d'un logement unique par exploitation individuelle, et de deux logements par exploitation de forme sociétaire.

Les constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'exploitation ou d'un hameau existant regroupant des habitations de tiers. Les réhabilitations ou extension de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.

La diversification des activités agricoles

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

La réhabilitation des habitations existantes :

Les bâtiments pourront être recomposés en respectant le caractère dominant de l'espace rural par leur volumétrie, implantation et choix de matériaux.

Le changement de destination

Le changement de destination d'un bâtiment repéré par un triangle au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et notamment tant que l'exploitation agricole n'aura pas cessé son activité.

Dans les périmètres de 200 mètres des exploitations agricoles en activité, seuls les changements de destination à vocation de diversification de l'activité agricole sont autorisés. Les changements de destination pour l'habitation non liée à la diversification agricole seront autorisés sous réserve que l'activité agricole ait cessé son activité depuis plus de 5 ans.

Le changement de destination d'un bâtiment repéré par une étoile au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé pour une destination artisanale, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale ou 30% de la surface de plancher totale initiale, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant+extensions).
- Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Les serres de jardin (légères et sans fondation), dans une limite de 20 m² et 3 mètres de hauteur.
- La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 50 m².
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques sur ombrières ou en toiture), sous réserve de se situer à proximité de l'habitation.

En secteur Ac :

Seules sont autorisées les constructions et installations liées aux activités extractives, sous réserve de leur réaménagement en fin d'exploitation.

En secteur Ai :

Seuls sont admis les constructions à destination de restauration, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes :

- les aménagements ou extensions des bâtiments existants, les changements de destination vers des destinations autorisées et les nouvelles constructions à condition que la surface soit limitée à 50% de l'emprise au sol existante des bâtiments existants. L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques sur ombrières ou en toiture).

> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En secteur A :

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas soumise à une réglementation spécifique. Toutefois, celles-ci doivent s'insérer de manière harmonieuse dans leur environnement en respectant un rapport d'échelle approprié.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.
- Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

En secteur Ai :

Pour les bâtiments à vocation d'activités :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions existantes au sein de la zone.

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

En secteur A :

L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de 250 m² après extension.

L'emprise au sol total des annexes (hors serres de jardin et piscine) est limitée à 30 m².

En secteur Ai :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière.

> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

2.2.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

La qualité des constructions s'apprécie selon les volumes, qui devront être simples et compacts. Des matériaux et couleurs en rapport avec les espaces naturels environnants (ex : bardage bois) seront privilégiés (éviter les couleurs claires).

2.2.2 Clôtures

Sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement (sécurité du site, ...) :

Clôtures sur voies et bordure de l'espace public

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Sont autorisés :

- Les murets maçonnés en pierre d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètre de hauteur.

- Les haies vives d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage discret. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

En secteur Ai :

Sont autorisés :

- Les murets maçonnés en pierre d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètre de hauteur.
- Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 mètres.

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué

> Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Les constructions et installations seront intégrées à l'environnement :

- en privilégiant une implantation en pied de versant ou à mi-pente plutôt qu'en ligne de crête,
- en plaçant, le cas échéant, les zones de stockage dans les secteurs les moins visibles depuis les axes de circulation,
- en accompagnant la nouvelle construction d'éléments végétaux qui contribuent à la continuité paysagère entre l'espace bâti et le milieu naturel.

En secteur Ai : Les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 15% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Chapitre III : Equipements et réseaux

> **Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement**

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> **Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux**

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

Haut-Léon *Communauté*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES

Art R151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Extrait du rapport de présentation

Secteur et sous-secteurs	Correspondance	Description
AL	Secteur agricole en communes littorales	Correspond aux espaces agricoles des communes littorales.
ALc	Secteur lié aux activités extractives en communes littorales	Correspond aux périmètres des carrières autorisées.
ALe	Secteur concerné par l'interconnexion électrique	Correspond aux espaces agricoles où sont autorisés l'atterrage des canalisations et leurs jonctions nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR ».
ALm	Secteur lié aux cultures marines	Correspond aux espaces liés aux cultures marines.
ALi	Secteur lié aux activités isolées en communes littorales.	Correspond aux activités artisanales ou tertiaires isolées en zone rurale.
ALiaa	Secteur lié aux activités isolées en communes littorales.	Correspond aux activités artisanales ou tertiaires isolées en zone rurale, liées à l'activité agricole.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

> **Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone AL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.1.

En application de l'article L121-16 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (en application de l'article L121-17 du code de l'urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les extensions des constructions et installations d'équipements collectifs et de services publics sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Le stationnement isolé de caravanes/ RML de moins de 3 mois, hormis dans les secteurs où se stationnement n'est pas autorisé au titre de l'article R111-33 du code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernées par ces prescriptions peuvent être admis les éléments suivants :

- A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation (article L121-5 du code de l'urbanisme).
- L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L121-6 du code de l'urbanisme).
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (article L121-11 du code de l'urbanisme).
- Les extensions des bâtiments agricoles,
- Les extensions des habitations, qui ne devront pas dépasser une emprise au sol totale de 250 m², après extension.

En secteur AL :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, l'occupation et l'utilisation du sol pour toute construction autre que celles citées dans les articles suivants est interdite :

- A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation (article L121-5 du code de l'urbanisme)
- L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L121-6 du code de l'urbanisme)
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées 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 et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. (Article L. 121-10 du code de l'urbanisme)
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (article L121-11 du code de l'urbanisme).
- Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent peuvent être autorisés lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (article L. 121-12 du code de l'urbanisme).

Les bâtiments agricoles

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les logements de fonction

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Les logements de fonction sont limités à l'existence d'un logement unique par exploitation individuelle, et de deux logements par exploitation de forme sociétaire.

Les constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de l'exploitation ou d'un hameau existant regroupant des habitations de tiers. Les réhabilitations ou extension de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.

La diversification des activités agricoles

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

La réhabilitation des habitations existantes :

Les bâtiments pourront être recomposés en respectant le caractère dominant de l'espace rural par leur volumétrie, implantation et choix de matériaux.

Le changement de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré par un triangle au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les périmètres de 200 mètres des exploitations agricoles en activité, seuls les changements de destination à vocation de diversification de l'activité agricole sont autorisés. Les changements de destination pour l'habitation non liée à la diversification agricole seront autorisés sous réserve que l'activité agricole ait cessé son activité depuis plus de 5 ans.

Les extensions des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale ou 30% de la surface de plancher totale initiale, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant+extensions).
- Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,

dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

- Les serres de jardin (légères et sans fondation), dans une limite de 20 m² et 3 mètres de hauteur.
- La superficie d'un bassin de piscine (non couvert) est limitée à 50 m².
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques sur ombrières ou en toiture), sous réserve que ces installations soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

En secteur ALc :

Seules sont autorisées les installations liées aux activités extractives, sous réserve de leur réaménagement en fin d'exploitation.

En secteur ALm :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- Les changements de destinations des bâtis à la date d'approbation du PLUi dans le cadre de la diversification de l'activité de cultures marines. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés à condition d'être dans le prolongement de l'activité de culture marine. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité de culture marine.
- Les installations, aménagements et travaux liés aux cultures marines et de pêche sont autorisés et notamment :
 - Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;
 - Une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable aux cultures marines et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction.
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux cultures marines exigeant la proximité de l'eau qui pourront comprendre :
 - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, mise en marché et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
 - Des bâtiments d'accueil, et de transformation, conditionnement, et commercialisation de la production à condition que ces activités se situent dans le prolongement de l'acte de production (Cf : L.151-11 du code de l'urbanisme).
- Le changement de destination des bâtiments existants s'ils sont nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En secteur ALi :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- les extensions limitées à 50% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi et les aménagements liés aux activités comprises à l'intérieur de la zone, à la date d'approbation du PLUi, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- Les changements de destination pour les destinations : "industrie" et "entrepôts"
- Les installations d'énergie renouvelable sur les bâtiments existants.

- Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique, en application de l'article L121-12-1 du code de l'urbanisme.

En secteur ALi aa :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- les extensions limitées à 50% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi et les aménagements liés aux activités comprises à l'intérieur de la zone, à la date d'approbation du PLUi, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- Les changements de destination pour les destinations : "artisanat" et "entrepôts" liées à des activités agricoles.
- Les installations d'énergie renouvelable sur les bâtiments existants.
- Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique, en application de l'article L121-12-1 du code de l'urbanisme.

> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre II : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

En tous secteurs sauf secteur ALm :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

En secteur ALm :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres.

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou

extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

En secteurs AL :

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.
- Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

En secteur ALm :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres, les cheminées et les installations techniques étant exclues du calcul de la hauteur maximale. Des hauteurs plus importantes pourront être acceptées sous réserve d'en démontrer la nécessité technique.

En secteurs ALi et ALiaa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone.

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

Les habitations et leurs extensions ne devront pas dépasser 250 m² d'emprise au sol.

> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone AL
--

2.2.1 Généralités

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

La qualité des constructions s'apprécie selon les volumes, qui devront être simples et compacts. Des matériaux et couleurs en rapport avec les espaces naturels environnants (ex : bardage bois) seront privilégiés (éviter les couleurs claires).

2.2.2 Clôtures

Clôtures sur voies et en bordure de l'espace public

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Sont autorisés :

- Les murets maçonnés en pierre d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètres de hauteur.
- Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Les constructions et installations seront intégrées à l'environnement :

- en privilégiant une implantation en pied de versant ou à mi-pente plutôt qu'en ligne de crête,
- en plaçant, le cas échéant, les zones de stockage dans les secteurs les moins visibles depuis les axes de circulation,

- en accompagnant la nouvelle construction d'éléments végétaux qui contribuent à la continuité paysagère entre l'espace bâti et le milieu naturel.

En secteurs ALi et ALiaa : Les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 15% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Chapitre III : Equipements et réseaux

> **Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement**

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> **Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux**

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DES COMMUNES NON LITTORALES



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DES COMMUNES NON LITTORALES

Art R151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espace naturel ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Extrait du rapport de présentation

Zone et sous-secteurs	Correspondance	Description
N	Secteur naturel général	Le secteur N est lié aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site.
Nenr	Secteur naturel lié à une installation de production d'énergie renouvelable	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), autorisant les projets de production d'énergie renouvelable.
Ne	Secteur lié aux équipements d'intérêt collectif	Secteur naturel d'équipement public ou d'intérêt collectif (stations d'épuration...).
Nt	Secteur naturel lié à une activité touristique	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), accueillant des activités touristiques.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

> **Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.1.

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et de services publics, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Le stationnement isolé de caravanes/ RML de moins de 3 mois, hormis dans les secteurs où se stationnement n'est pas autorisé au titre de l'article R111-33 du code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :

- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;

- Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur N :

La réhabilitation des habitations existantes :

Les bâtiments pourront être recomposés en respectant le caractère dominant de l'espace rural par leur volumétrie, implantation et choix de matériaux.

Le changement de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré par un triangle au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les périmètres de 200 mètres des exploitations agricoles en activité à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination seront autorisés sous réserve que l'activité agricole ait cessé son activité depuis plus de 5 ans.

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale ou 30% de la surface de plancher totale initiale, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant+extensions).
- Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Les serres de jardin (légère et sans fondation), dans une limite de 20 m² et 3 mètres de hauteur.
- La superficie d'un bassin de piscine (non couvert) est limitée à 50 m².
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques sur ombrières ou en toiture), sous réserve que ces installations soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

En secteur Ne :

Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Nenr :

Les constructions et installations techniques et industrielles en lien avec la production d'énergie renouvelable (centrale photovoltaïque...), à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Nt :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et au caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.
- Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique.
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.
- Les constructions à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50 m².
- La création ou l'extension d'un commerce complémentaire pour l'équipement touristique dans la limite de 10% de la surface au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du SCoT, et d'une surface maximale de 300 m².

> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres.

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.
- Réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En secteurs N :

Pour les bâtiments à usage agricole ou forestier :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de comble ou attiques aménageables ou non, sur rez-de-chaussée, dans la limite de 9 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est également limitée à 9 mètres.
- Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

En secteurs Ne :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

En secteur Nenr :

- La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

En secteurs Nt :

- La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de comble ou attiques aménageables ou non, sur rez-de-chaussée, dans la limite de 9 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est également limitée à 9 mètres.
- Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est de 4 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

En secteur N :

L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de 250 m² après extension.

L'emprise au sol total des annexes (hors piscine) est limitée à 30 m².

En secteur Ne :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En secteur Nenr :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la zone.

En secteur Nt :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la superficie de la zone.

> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N
--

2.2.1 Généralités

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

2.2.2 Clôtures

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement (sécurité du site, ...) :

Clôtures sur voies et bordure de l'espace public

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Sont autorisés :

- Les murets maçonnés en pierre d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètre de hauteur.
- Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

En secteur Nenr : Les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 15% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

En secteur Nt : Les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 30% du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500 m².

Chapitre III : Equipements et réseaux

> **Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement**

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> **Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux**

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DES COMMUNES LITTORALES



Dispositions applicables aux zones Naturelles littorales

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DES COMMUNES LITTORALES

Art R151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non,
à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt,
notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espace naturel ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Extrait du rapport de présentation

Zone et sous-secteurs	Correspondance	Description
NL	Secteur naturel situé en commune soumise à la Loi Littoral	Correspond aux espaces naturels des communes littorales.
NLe	Secteur lié à des équipements publics ou d'intérêt collectif	Correspond à des équipements publics ou d'intérêt collectif (déchetterie, hangar des services techniques municipaux...)
NLeI		Correspond aux espaces naturels où sont autorisés l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR » dans le respect des conditions fixées par l'article L121-25 du code de l'urbanisme.
NLp	Secteur naturel patrimonial	Correspond aux parcs et abords de manoirs ou châteaux.
NLI	Secteur naturel lié à un équipement culturel, de sport et de loisirs	Correspond aux équipements culturels, de sports et de loisirs, situés en zone Naturelle.
NLm	Secteur naturel lié au zonage en mer	Correspond au domaine public maritime et s'étend sur l'ensemble de la partie maritime du territoire intercommunal. Seules les installations et aménagements en lien avec la gestion du DPM sont admis.
NLs	Secteur naturel lié aux espaces remarquables à terre	Correspond aux zones naturelles remarquables qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du

		patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
NLsm	Secteur naturel lié aux espaces remarquables en mer	Correspond aux zones naturelles remarquables qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
NLs'el'	Sous-secteur concerné par l'interconnexion électrique	Correspond aux espaces naturels remarquables où sont autorisés l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR » dans le respect des conditions fixées par l'article L121-25 du code de l'urbanisme.
NLs'eu'	Sous-secteur concerné une station d'épuration	Correspond à la station d'épuration de l'île de Batz située en espaces naturels remarquables.
NLt	Secteur naturel lié à une activité d'hébergement touristique	Correspond aux secteurs accueillant des activités d'hébergement touristique de type camping.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

> **Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone NL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.1.

En application de l'article L121-16 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (en application de l'article L121-17 du code de l'urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les extensions des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et des services publics, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés dans un secteur soumis au risque inondation ou submersion.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Le stationnement isolé de caravanes/ RML de moins de 3 mois, hormis dans les secteurs où se stationnement n'est pas autorisé au titre de l'article R111-33 du code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernées par ces prescriptions peuvent être admis les éléments suivants :

- A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation (article L121-5 du code de l'urbanisme)
- L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L121-6 du code de l'urbanisme)
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (article L121-11 du code de l'urbanisme).

En secteur NL :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, l'occupation et l'utilisation du sol pour toute construction autre que celles citées dans les articles suivants est interdite :

- A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation (article L121-5 du code de l'urbanisme).
- L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L121-6 du code de l'urbanisme).
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées 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 et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.
- L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit (article L. 121-10 du code de l'urbanisme)
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (article L121-11 du code de l'urbanisme).
- Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent peuvent être autorisés lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (article L. 121-12 du code de l'urbanisme).
- Les aménagements et constructions autorisés à l'intérieur des coupures d'urbanisation de la loi Littoral devront respecter les objectifs de maîtrise du nombre de constructions nouvelles, de bonne intégration paysagère et de préservation du caractère principalement naturel des sites.
- Sur le site d'un équipement touristique : Possibilité de créer ou étendre un commerce complémentaire pour l'équipement touristique dans la limite de 10% de la surface au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du SCoT, et d'une surface maximale de 300 m².

La réhabilitation des habitations existantes

Le changement de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré par un triangle au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les périmètres de 200 mètres des exploitations agricoles en activité à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination seront autorisés sous réserve que l'activité agricole ait cessé son activité depuis plus de 5 ans.

Les extensions des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale ou 30% de la surface de plancher totale initiale, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant+extensions).
- Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Les serres de jardin (légères et sans fondation), dans une limite de 20 m² et 3 mètres de hauteur.
- La superficie d'un bassin de piscine (non couvert) est limitée à 50 m².
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques sur ombrières ou en toiture), sous réserve que ces installations soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

En secteur NLs et conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme :

Sont interdits tous les aménagements autres que ceux cités ci-après 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 :

1. Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à

disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.

2. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
3. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
4. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
5. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés de surface de plancher et d'emprise au sol.
 - b. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - c. A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
6. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
7. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 2. 3. et 5. doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les décrets d'application définissent la nature et la réalisation des aménagements possibles.

En secteur NLsm et conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme :

Sont interdits tous les aménagements autres que ceux cités ci-après 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 :

- 1) Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.
- 2) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - b. A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
- 3) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- 4) Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 2. 3. et 4. doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les décrets d'application définissent la nature et la réalisation des aménagements possibles.

En sous-secteurs NLel NLsel sont autorisés l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions nécessaires à l'interconnexion « CELTIC INTERCONNECTOR » dans le respect des conditions fixées par l'article L121-25 du code de l'urbanisme.

En sous-secteur NLS'eu' sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère du projet, les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires aux traitements des eaux usées.

En secteur NLe :

Les extensions des locaux techniques et industriels et les installations des administrations publiques et assimilés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique, en application de l'article L121-12-1 du code de l'urbanisme.

En secteur NLenr :

Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique, en application de l'article L121-12-1 du code de l'urbanisme.

En secteur NLm :

Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- les installations et les aménagements nécessaires à la navigation maritime.
- les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines, de production dans le respect des dispositions réglementaires fixées par le code rural et de la pêche maritime à l'exclusion des bâtiments d'habitation.
- les mouillages individuels et les zones de mouillage et d'équipements légers (ZMEL).
- les ouvrages répondant à la vocation du domaine public maritime relative à la sécurisation du DPM ou aux services publics ou d'intérêt général (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).

En secteur NLp :

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité (périmètre de monuments inscrits et classés).

La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural :

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Les extensions des constructions existantes et leurs annexes

Les constructions et installations seront autorisées sous réserve de respecter la qualité des bâtiments originels. Les annexes devront être implantées en harmonie avec le bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Les serres de jardin (légères et sans fondation), dans une limite de 20 m² et 3 mètres de hauteur.
- La superficie d'un bassin de piscine (non couvert) est limitée à 50 m².
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques sur ombrières ou en toiture), sous réserve que ces installations soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

En secteur NLI :

Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités sportives, de loisirs et de tourisme à dominante de plein air à condition d'être intégrées à leur environnement.
- Les extensions limitées à hauteur de 50% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi et les changements de destination, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- Les extensions des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLUi, à condition que l'emprise au sol totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².
- Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- La superficie d'un bassin de piscine (non couvert) est limitée à 50 m².
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques sur ombrières ou en toiture), sous réserve que ces installations soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

En secteur NLI :

Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble de la zone, seuls sont admis, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes :

- les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars aménagés, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou les hébergements légers de loisirs soumis à permis d'aménager et ayant bénéficiés d'un arrêté préfectoral de classement.
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités sportives, de loisirs et de tourisme à dominante de plein air à condition d'être intégrées à leur environnement.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLUi, à condition que l'emprise au sol totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².

- Les changements de destination des constructions existantes, pour une activité autorisée dans la zone.
- La création ou l'extension d'un commerce complémentaire pour l'équipement touristique dans la limite de 10% de la surface au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du SCoT, et d'une surface maximale de 300 m².
- En dehors de la bande des 100 mètres prise à partir de la limite haute du rivage, les annexes et extensions d'annexes aux constructions existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près des constructions existantes et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du constructions principales dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

> **Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> **Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui du fait de leur intérêt général et de leurs volumes peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.
- Réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En secteurs NL et NLs :

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de comble ou attiques aménageables ou non, sur rez-de-chaussée, dans la limite de 9 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est également limitée à 9 mètres.
- Les annexes ne devront pas dépasser 4 mètres.

En secteurs NLe, NLs'eu', NL'enr', NLp :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

En secteur NLt :

- La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
-

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

2.2.1 Généralités

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

2.2.2 Clôtures

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement (sécurité du site, ...) :

Clôtures sur voies et bordure de l'espace public

Les murs de moellons et talus murs ou murets de pierre sèches existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Sont autorisés :

- Les murets de pierre sèche, maçonnés en pierre ou en parpaings enduits, d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas dépasser 1,60 mètre de hauteur.
- Les végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret. Dans ce cas la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> **Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

En secteurs NLe et NLenr : Les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 15% de l'emprise de la zone.

En secteur NLt : Les espaces libres de pleine terre doivent occuper à minima 30% de l'emprise de la zone.

Chapitre III : Equipements et réseaux

> **Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement**

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> **Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux**

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*

ANNEXES



ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS DU SDIS

Les campings

Selon l'arrêté préfectoral du Finistère daté du 18 novembre 2014, les terrains de camping doivent être accessibles aux engins de lutte contre les incendies soit :

- par un accès principal d'une largeur minimale de 5 mètres hors accotement ;
- ou par 2 chemins de 3 mètres chacun, en sens unique, avec stationnement interdit sur ces voies.

Ces accès doivent être reliés à une voie de circulation ouverte au public et utilisable par les engins de lutte contre les incendies.

Concernant les emplacements de camping, ceux-ci doivent être situés à moins de 100 mètres d'une voie de circulation accessible aux engins de secours et toute impasse de plus de 100 mètres doit être dotée d'une aire de retournement.

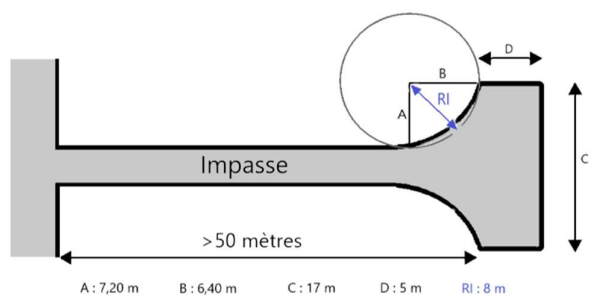
Les impasses

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres (sauf réglementation spécifique) publiques ou privées doivent comporter une aire de retournement permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour.

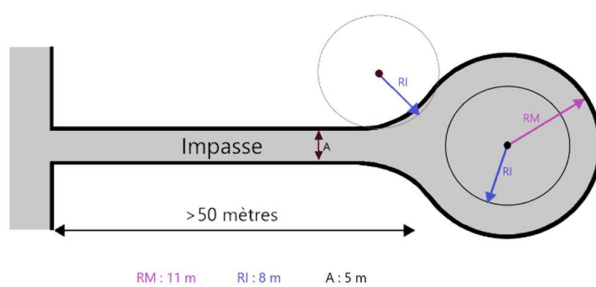
A noter que les aires de retournement sont réservées aux véhicules de secours et devront à ce titre avoir une signalétique rappelant l'interdiction de stationner.

Les caractéristiques de ces dernières sont précisées ci-dessous.

Aire de retournement en T



Aire de retournement circulaire



ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE

29 Invasives avérées : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Allium triquetrum</i> L.	<i>Allium triquetrum</i> L.	Ail triquètre	IA1e
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère	IA1i
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	IA1i
<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	Griffe de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i> ⁷	-	Griffe de sorcière sensu lato	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>edulis</i>	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride	IA1i
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière	IA1i
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa	IA1i
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	IA1i
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	IA1/3i
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	IA1e
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	IA1i
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	<i>Lathyrus latifolius</i> L.	Gesse à larges feuilles	IA1e
<i>Laurus nobilis</i> L.	<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier-sauce	IA1e
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	IA1i
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	IA1/3i
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	IA1/3i
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil	IA1/3i
<i>Paspalum distichum</i> L.	-	Paspale à deux épis	IA1e
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	<i>Rubrivina polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král	Renouée à nombreux épis	IA1i
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise, Laurier-palme	IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	IA1i
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	IA1i
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique	IA1i
<i>Senecio cineraria</i> DC.	<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelsner & Meijden	Cinénaire maritime	IA1i
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	Spartine à feuilles alternes	IA1i
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet ^{8*}	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb.*	Spartine anglaise	IA1i*

⁷ Certains taxons sont difficilement reconnaissables ; c'est le cas notamment de certains hybrides ou taxons très proches comme pour *Carpobrotus acinaciformis* et *C. edulis*. Face à ces difficultés de détermination, une entité supra-spécifique a pu être conservée (ex : *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*). Néanmoins, nous souhaitons attirer l'attention des botanistes sur ces taxons afin de les inciter à les déterminer avec la plus grande précision possible. En effet, des taxons très proches morphologiquement n'ont pas forcément le même caractère envahissant au sein des communautés végétales locales, et il est important de pouvoir les distinguer pour leur attribuer, à terme, un statut d'invasivité."

^{8*} En 2011, suite aux remarques du CSRPN concernant l'indigénat de ce taxon (plante non exogène au sens strict puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène », il avait été retiré de la liste. En 2015, le CBN de Brest propose d'inscrire tout de même ce taxon, en tant qu'invasive avérée installée, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier), de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima* et de l'inscription de ce taxon dans les autres listes régionales EEE (Poitou-Charentes, Pays-de-la-Loire, Basse-Normandie).

33 Invasives potentielles : Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver	IP5
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore	IP5
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthé glanduleux, Faux vernis du Japon	IP2
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	IP3
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime	IP5
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon	IP2
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée	IP5
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux	IP5
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	Cotoneaster de Franchet	IP5
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale	IP5
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons	IP5
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-	IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau	IP5
<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia	IP5
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe	IP5
<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible	IP2
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse	IP3
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême	IP5
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing	IP5
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites	IP5
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié	IP5
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	IP3
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose	IP5
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle	IP5
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime	IP5
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	IP5
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López	Pétasite odorant	IP5
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal	IP5
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Buisson ardent	IP5
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	IP5
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux	IP5
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	IP2
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca glorieux	IP5

67 taxons à surveiller : Dans les milieux naturels ou semi-naturels, une plante à surveiller est une plante non indigène ne présentant actuellement pas (ou plus) de caractère envahissant avéré ni d'impact négatif sur la biodiversité dans le territoire considéré mais dont la possibilité de développer ces caractères (par reproduction sexuée ou multiplication végétative) n'est pas totalement écartée, compte tenu notamment du caractère envahissant de cette plante et des impacts sur la biodiversité dans d'autres régions. La présence de telles plantes sur le territoire considéré, en milieux naturels ou anthropisés, nécessite une surveillance particulière, et peut justifier des mesures rapides d'intervention.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Acer negundo</i> L.	<i>Acer negundo</i> L.	Erable négundo	AS5
<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	Marronnier d'Inde	AS5
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	Amarante hybride	AS2
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A.Gray	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Ambrosie à épis grêles	AS1
<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	Souci du Cap	AS5
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine, Armoise des frères Verlot	AS5
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	<i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster lancéolé	AS5
<i>Aster novae-angliae</i> L.	<i>Symphyotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom	Aster d'automne	AS6
<i>Aster novi-belgii</i> L.	<i>Symphyotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom	Aster de Virginie	AS5
<i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron.	<i>Symphyotrichum subulatum</i> (Michx.) G.L.Nesom var. <i>squamatum</i> (Spreng.) S.D.Sundb.	Aster écailleux	AS5
<i>Aster x salignus</i> Willd.	<i>Symphyotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	AS5
<i>Berberis darwinii</i> Hook.	<i>Berberis darwinii</i> Hook.	Vinettier de Darwin	AS6
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc	AS5
<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd.	<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd.	Bident à feuilles connées	AS5
<i>Bromus willdenowii</i> Kunth	<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Brome purgatif	AS2
<i>Cardaria draba</i> (L.) Desv.	<i>Lepidium draba</i> L.	Cardaire drave	AS5
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse ambrosie	AS5
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronquist	<i>Erigeron bonariensis</i> L.	Vergerette de Buenos Aires	AS5
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	<i>Erigeron canadensis</i> L.	Vergerette du Canada	AS5
<i>Conyza floribunda</i> Kunth	<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip.	Vergerette à fleurs nombreuses	AS2
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz.	Vergerette de Sumatra	AS5
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	<i>Lepidium didymum</i> L.	Sénébière didyme, Corne-de-cerf à deux lobes	AS5
<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.	<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.	Salade-de-lièvre, Crépide de Terre sainte, Crépide de Nîmes	AS4
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souchet robuste	AS5
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau	AS5
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	Souchet de Buenos Aires	AS5
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	AS4
<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl	<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl	Epilobe à feuilles étroites	AS2
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	Eragrostis en peigne	AS5
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	-	Erigéron annuel	AS5

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Paquerette des murailles, Erigéron de Karvinsky	AS5
<i>Fallopia aubertii</i> (L.Henry) Holub	<i>Fallopia aubertii</i> (L.Henry) Holub	Renouée d'Aubert, Voile de mariée	AS5
<i>Galega officinalis</i> L.	<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne	AS6
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Galinsoga glabre	AS6
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.	<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.	Galinsoga cilié	AS6
<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	Gunnéra du Chili	AS5
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	AS5
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc grêle	AS4
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille d'eau turionifère	AS5
<i>Leycesteria formosa</i> Wall.	<i>Leycesteria formosa</i> Wall.	Arbre aux faisans	AS3
<i>Lonicera japonica</i> Thunb. ex Murray	<i>Lonicera japonica</i> Thunb.	Chèvrefeuille du Japon	AS6
<i>Lycium barbarum</i> L.	<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet commun	AS5
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh	Mahonia faux-houx	AS5
<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson	<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson	Miscanthus de Chine	AS6
<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth	<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth	Stipe cheveux d'ange	AS6
<i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre à grandes fleurs	AS6
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx.	<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx.	Millet des rizières, Panic à fleurs dichotomes	AS6
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Herbe de Dallis, Paspale dilaté	AS6
<i>Phytolacca americana</i> L.	<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	AS5
<i>Pistia stratiotes</i> L.	<i>Pistia stratiotes</i> L.	Laitue d'eau	AS5
<i>Prunus cerasus</i> L.	<i>Prunus cerasus</i> L.	Griottier	AS5
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	AS5
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	Noyer ailé du Caucase, Ptérocaryer à feuilles de frêne, Ptérocaryer du Caucase	AS5
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée Sakhaline	AS5
<i>Rhus typhina</i> L.	<i>Rhus typhina</i> L.	Sumac amarante, Sumac de Virginie, Sumac vinaigrier	AS5
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	Sagittaire à larges feuilles	AS5
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baill.	<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	AS6
<i>Senecio mikanioides</i> Otto ex Walp.	<i>Delairea odorata</i> Lem.	Séneçon-lierre	AS5
<i>Solidago canadensis</i> L.	<i>Solidago canadensis</i> L.	Gerbe d'or, Solidage du Canada	AS5
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Grande verge-d'or, Solidage tardif	AS5
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Sorgho d'Alep, Houlque d'Alep	AS2
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	Sporobole fertile	AS5
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake	<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake	Symphorine à fruits blancs	AS5
<i>Symphytum bulbosum</i> K.F.Schimp.	<i>Symphytum bulbosum</i> K.F.Schimp.	Consoude à bulbe	AS6
<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze	<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze	Epinaud de Nouvelle-Zélande	AS5
<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl.	<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl.	Palmier à chanvre	AS5
<i>Verbena bonariensis</i> L.	<i>Verbena bonariensis</i> L.	Verveine de Buenos-Aires	AS5

ANNEXE 3 : ZONES EXPOSEES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE



Zones exposées au risque de submersion marine

Application de l'article L.121-2
du code de l'urbanisme

**Notice technique d'accompagnement
des cartes des zones exposées
au risque de submersion marine**

I - CONTEXTE

Le littoral breton présente un linéaire important de côtes basses dont le niveau topographique se situe sous celui des niveaux marins exceptionnels. Cette situation les rend particulièrement vulnérables aux phénomènes de submersion marine. Ces zones basses sont pour la plupart protégées de l'intrusion de l'eau de mer par des cordons dunaires naturels ou des ouvrages de défense contre la mer. Toutefois ces structures de protection ne sont pas infaillibles, comme l'a rappelé l'épisode de submersion provoqué par le passage de la tempête Xynthia en Vendée et Charente-Maritime les 27 et 28 février 2010. Ces zones basses sont donc à considérer comme des territoires exposés au risque de submersion marine.

L'occupation de ces zones par des personnes ou des biens, existante ou en projet, soulève donc une question de sécurité publique et doit être prise en compte au plan de l'urbanisme, que ce soit au titre de la planification (application de l'article L.121-2 du code de l'urbanisme) ou de l'occupation des sols (application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Cette prise en compte repose sur une cartographie synthétisant l'état de la connaissance des aléas, c'est-à-dire des phénomènes susceptibles de se produire. Pour le risque de submersion marine, il s'agit donc d'identifier :

- l'extension spatiale de la zone submergée ;
- les hauteurs d'eau en tout point de la zone submergée.

La connaissance d'autres paramètres, comme les vitesses d'écoulement ou d'élévation du niveau de la mer, contribuent à une meilleure compréhension des phénomènes mais sont plus difficiles à déterminer sans étude technique locale poussée. Ces paramètres ne seront donc pas intégrés au stade de la présente notice.

II - CARTOGRAPHIE DE L'ALÉA « SUBMERSION MARINE »

L'élaboration des cartes repose sur le croisement de deux informations : le niveau topographique des terrains et le niveau marin de référence défini ci-après.

a) Topographie des terrains

Les données terrestres de la base de données Litto3D® de l'IGN ont été utilisées comme support topographique. Dans cette base de données, la topographie est décrite sous la forme d'un point par m² dont la cote est renseignée avec une précision de plus ou moins 20 cm.

Les cotes topographiques sont exprimées dans le référentiel altimétrique national IGN 69 – NGF.

b) Événement centennal, niveau marin centennal et niveau marin de référence

• Événement centennal

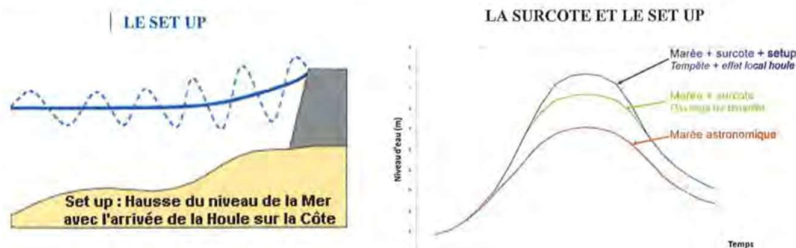
L'événement de référence défini au niveau national pour les submersions marines correspond à un événement de période de retour d'au moins 100 ans appelé « événement centennal », c'est-à-dire qui a une chance sur cent de se produire chaque année (aléa de référence).

• Le niveau marin centennal

Le niveau marin centennal (NMC) est déterminé en chaque point du littoral à partir de la note méthodologique du 22 janvier 2013 relative aux études « Statistiques des niveaux marins extrêmes des côtes de France » édités en 2008 et 2012 par le Service Hydrographique et Océanographique de la Marine (SHOM) et le Centre d'Etudes

Techniques Maritimes Et Fluviales (CETMEF).

Ces deux études expriment, sous forme de cartographies, les courbes des niveaux marins centennaux au pas de 10 cm. Ces niveaux calculés par le SHOM et le CETMEF prennent en compte la combinaison des marées et des surcotes susceptibles d'élever le niveau de la mer à la côte lors d'épisodes météorologiques particuliers (ex : dépression et/ou vents forts). Ils n'intègrent en revanche pas le redressement du plan d'eau à la côte lié au déferlement de la houle (phénomène de « set-up »).



La note méthodologique, explicitant les limites des deux études considérées ainsi que les valeurs à retenir sur l'ensemble du linéaire côtier, précise que la cote de référence à considérer au droit de chaque portion du littoral prend la valeur la plus élevée des deux cotes de niveau marin résultant des deux études de 2008 et 2012. Les baies et les estuaires doivent, compte tenu de leur configuration, faire l'objet d'une attention particulière.

Les directives nationales cadrant la détermination des zones exposées au risque submersion marine intègrent la prise en compte des conséquences du changement climatique sur la base des hypothèses d'élévation du niveau marin du « scénario pessimiste » de l'Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique (ONERC, *Le climat de la France au XXI^e siècle* Volume 3, Évolution du niveau de la mer, février 2012).

Ainsi, une élévation du niveau moyen de la mer de 20 cm est retenue pour traduire une première étape de prise en compte du changement climatique. Cette valeur d'élévation est de 60 cm à l'horizon 2100.

Ces valeurs sont ajoutées à celles du niveau marin centennal pour définir le niveau marin de référence utilisé pour la détermination des zones d'aléas « inondation par submersion marine ».

- Le niveau marin de référence

Le niveau marin de référence (NMR) varie le long du littoral : il correspond au niveau marin centennal précité augmenté de 20 cm afin de prendre en compte les hypothèses d'élévation du niveau marin liée aux effets du changement climatique. Une ou plusieurs valeurs de niveau marin de référence sont donc identifiables au droit de chaque tronçon littoral communal. Ces cotes sont reportées sur les cartographies faisant l'objet de cette notice.

Le niveau marin de référence est exprimé suivant le référentiel altimétrique national NGF-IGN 69.

Le découpage du littoral par les lignes de niveaux marins « SHOM-CETMEF » a été prolongé dans les terres définissant ainsi des polygones terrestres. Ce prolongement tient compte des contours des zones basses littorales du porter à connaissance effectué en 2011 (continuité hydraulique dans ces zones basses).

c) Croisement et cartographie

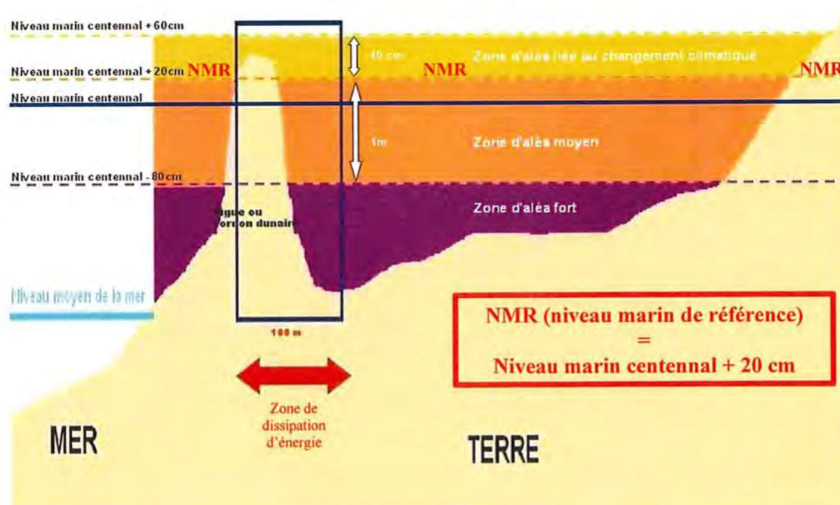
Les niveaux marins de référence, uniques pour chaque tronçon de littoral, ont été projetés sur la topographie locale du terrain, à l'intérieur de chacun de ces polygones.

Cette projection distingue les trois zonages suivants :

- **zones d'aléa « fort »** (en violet) : zones situées plus de 1 m sous le niveau marin de référence (NMR) ;
- **zones d'aléa « moyen »** (en orange) : zones situées entre 0 et 1 m sous le niveau marin de référence (NMR) ;
- **zones d'aléa « lié au changement climatique »** (en jaune) : zones situées entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence (NMR).

Une quatrième zone a été rajoutée : **la zone de dissipation d'énergie, à l'arrière des structures de protection connues contre les submersions marines** (digues ou cordons dunaires). En effet, en cas de rupture d'une telle structure, la zone située immédiatement derrière peut être soumise à des écoulements violents, même par faibles hauteurs d'eau (vitesses très élevées). En l'absence d'études locales poussées, une zone d'une largeur de 100 m à l'arrière des digues et cordons dunaires a donc été reportée sur les cartes à partir du point le plus élevé de ces structures de protection. La zone ainsi matérialisée correspond à une zone de risque spécifique liée à la rupture des structures de protection.

La visualisation en coupe de ces zones est illustrée sur le schéma suivant :



Ces zones sont représentées sur un fond de plan imagé du territoire SCAN 25® de l'Institut Géographique National (IGN). Une carte est réalisée par commune à l'échelle 1:25 000.

d) Limite de l'approche et imprécisions des cartographies

La méthodologie mise en œuvre pour l'élaboration des cartes des zones basses permet de caractériser simplement et efficacement l'aléa submersion.

La méthodologie peut toutefois être majorante, puisque l'approche suivie est fondée sur un mode *statique* qui consiste à considérer que le niveau marin centennal calculé côté mer se prolonge à l'identique dans les terres.

Le phénomène de submersion est en réalité plus complexe : il dépend du cycle de la marée lors d'une tempête (le niveau marin ne reste pas longtemps à sa valeur maximale) et également de la dynamique de défaillance des ouvrages (ruine totale ou brèche) qui peut dans certaines conditions ralentir le flux d'eau entrant.

Ainsi, en cas de défaillance des structures de protection ou de surverse de ces dernières, la période de remplissage des zones basses situées à l'arrière de ces structures est limitée dans le temps. Lorsque ces zones représentent un volume important à « remplir », ce remplissage est susceptible de prendre plusieurs heures, et par conséquent le niveau d'eau maximal atteint dans ces zones, peut ne jamais égaler le niveau maximum observé côté mer pendant l'événement.

Deux phénomènes non pris en compte pour l'élaboration de ces cartes peuvent en revanche tendre localement à sous-estimer le niveau d'aléa auquel sont exposés certains territoires.

- La surcote liée à la houle

Les valeurs de niveaux marins utilisées sont des données statistiques calculées à partir de mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée y est généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui peut être observée à l'extérieur du port. Les niveaux marins utilisés peuvent donc localement être sous estimés du fait de la non prise en compte de l'effet de la houle.

- Les projections par paquet de mer

Certaines zones sont exposées au risque de submersion par projection de paquet de mer. La méthodologie mise en œuvre ne permet pas de tenir compte de ce phénomène. Le niveau d'aléa peut donc être localement sous-estimé notamment dans certaines zones de niveau topographique supérieur au niveau marin de référence, mais néanmoins exposées aux projections par paquet de mer.

Ainsi, exception faite des conséquences sur le niveau d'aléa des deux phénomènes marins susvisés, la méthodologie mise en œuvre pour l'élaboration des cartes des zones basses permet de déterminer les emprises maximales des zones inondables pour un événement de période de retour centennale.

Enfin, la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des structures de protection (digues ou cordons dunaires) peut présenter des incertitudes :

- le recensement de ces structures n'est à ce jour pas exhaustif en Bretagne : certaines d'entre elles peuvent ne pas figurer sur les cartes ;
- la largeur de 100 m est prise forfaitairement en l'état actuel des connaissances. La largeur de cette zone de dissipation d'énergie est en toute rigueur liée à la charge hydraulique pesant sur l'ouvrage au moment de sa rupture. Seules des études locales plus poussées (PPRL, atlas régional des aléas littoraux, études de dangers des systèmes de protection) permettront de définir avec plus de précision, la largeur de cette zone sur les différents sites concernés.

III - COMMENT LIRE ET UTILISER CES CARTES ?

Les cartographies s'appuient sur les données Litto3D® avec le SCAN 25® de l'IGN comme fond de carte à l'échelle communale. L'échelle de lecture des cartes est le 1/25 000 (soit 1 cm = 250 m). Le SCAN 25® de l'IGN ne donne qu'une information sur la localisation, avec une précision planimétrique de l'ordre de 10 m.

L'imprécision de plus ou moins 20 cm en altimétrie des données topographiques peut particulièrement influencer sur les limites de séparation entre les différentes zones d'aléa. Une attention particulière sera portée dans ces zones « frontières ».

Les cartographies apportent deux niveaux d'information :

- en première lecture, elles indiquent les classes d'aléa auxquelles sont soumises les zones cartographiées, chaque zone correspondant à une classe de hauteur de submersion potentielle ; il s'agit d'une information de connaissance ;
- en seconde lecture, les zonages représentés renvoient au « *Guide d'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine* ».

* * * * *

**Exemples d'application du R111-2 en zone « d'aléa fort »
ET dans la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection**

TYPOLOGIE	NATURE DE LA DEMANDE	Principes fondamentaux – analyse en terme de risque	AUTORISATION		
			NON	OUI	OUI avec Prescriptions
Construction neuve – Construction neuve – Construction neuve	Construction d'un ERP « sensible » : (piscine municipale, école, maison de retraite, caserne pompiers, gendarmerie, etc...)	Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise - Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement. - Constituerait une atteinte à des biens répondant à l'intérêt général (préablement inexistante sur le site).	X		
	Construction d'une habitation, d'un immeuble d'habitation	Dans les zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés. - Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement. - Constituerait une atteinte à des biens répondant à l'intérêt général (préablement inexistante sur le site).	X		
	Construction d'un garage sur terrain nu	- Constituerait une atteinte aux biens (préablement inexistante sur le site).	X		
	Construction d'un immeuble où s'exerce une activité professionnelle (commerce, garages collectifs, bâtiment d'hivernage, bureaux, etc...)	Dans les zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés. - Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu de travail, non existant actuellement. - Constituerait une atteinte aux biens (préablement inexistante sur le site).	X		
	Construction d'une annexe indépendante à usage familial (buanderie, atelier, etc...).	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Accroissement de la vulnérabilité mais acceptable s'agissant d'annexes sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.			X à condition - que le bâtiment respecte le NMR + 0,20 m. - que l'emprise au sol soit limitée (25 m² maxi)
	Construction d'une annexe indépendante à usage de garage	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Accroissement de la vulnérabilité mais acceptable s'agissant d'annexes sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.			X à condition - que l'emprise au sol soit limitée (25 m² maxi)
	Construction d'une annexe indépendante à usage économique (commerce, locaux techniques, etc...).	Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Accroissement de la vulnérabilité mais acceptable s'agissant d'annexes sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.			X à condition - de ne pas être un ERP « sensible ». - que le bâtiment respecte le NMR + 0,20 m. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.
Changement de destination (sans augmentation de surface)	Transformation de locaux professionnels (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) en logement d'habitation	Dans les zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés. Conduirait à créer une nouvelle forme de vulnérabilité (nombre de personnes exposées et nature (enfants, personnes âgées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement.	X		
	Transformation d'un logement d'habitation en local professionnel.	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise Peut accroître la capacité d'accueil exposée et aggraver éventuellement l'atteinte aux biens selon le type d'activité (équipements onéreux,...) : acceptable mais nécessite d'un niveau refuge, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.			X à condition - de ne pas être un ERP sensible - de relever le 1er niveau de plancher 0,20m au dessus du niveau marin de référence Ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...)
	Transformation de locaux professionnels (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) en bureau, nouveaux commerces, etc...	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise Peut accroître le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail : acceptable mais nécessite d'un niveau refuge, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.			X à condition - de ne pas être un ERP sensible - de relever le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence Ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m cm avec accès secours (balcon, fenêtre...)
Extension – Extension – Extension – Extension – Extension	ERP non "sensibles" : Par ajout de locaux ou d'équipements communs (salle de loisirs, bureau, ascenseur, agrandissement surfaces commerciales, artisanales, etc...).	Dans les zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées (extension hors hébergement) : Acceptable sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.			X à condition - de relever le 1er niveau de plancher 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.
	ERP "sensibles" : Par augmentation du nombre de pièces de sommeil, ou de lits	Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise Augmenterait la vulnérabilité des biens et surtout le nombre de personnes exposées.	X		
	ERP "sensibles" : Par ajout de locaux ou d'équipements communs (salle de loisirs, bureau, etc...).	Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. Augmenterait la vulnérabilité des biens pas souhaitable en zone à risque fort, hormis pour les travaux aptes à réduire la vulnérabilité déjà existante.	X		Sauf si le projet permet de réduire la vulnérabilité existante
	Extension d'une habitation par : 1 – Pièces de vie, bureau, buanderie, atelier, véranda, cellier, etc...	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement existant actuellement : nécessité de situer les pièces d'hébergement hors d'eau, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.			X à condition : 1 - de relever le 1er niveau de plancher 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence OU que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au-dessus du niveau marin de référence + 0,20 avec accès secours (balcon, fenêtre...). - que l'emprise au sol n'excède pas 25 m² maxi.

TYPOLOGIE	NATURE DE LA DEMANDE	Principes fondamentaux – analyse en terme de risque	AUTORISATION	
			NON	OUI
	Extension d'une habitation par : 2 – Garage	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. <i>Création de surface augmentant l'atteinte aux biens : acceptable mais nécessité d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti, et de ne pas stocker de matières dangereuses ou polluantes.</i> <i>Pas de création d'atteinte aux personnes.</i>		X à condition : - que l'emprise au sol n'excède pas 25 m² maxi.
Reconstruction à l'identique (même emprise au sol)		Dans les zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés. <i>Conduirait à maintenir un réel risque pour les personnes exposées (notion de mise en péril pour la vie humaine).</i>	X	
Campings – Camping	Création	Dans les zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés. <i>Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées et de nouveaux équipements.</i>	X	
	Extension de la capacité d'accueil (augmentation du nombre d'emplacements).	Dans les zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés. <i>Conduirait à augmenter la vulnérabilité tant par rapport aux personnes qu'aux biens exposés</i>	X	
	Travaux de mise aux normes, mesures de réduction de la vulnérabilité (remplacement de HLL, emplacement surélevé, ancrage, etc...).	Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être autorisés : - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable. - n'augmenterait pas le nombre de personnes exposées		X à condition - de ne pas augmenter la capacité d'accueil.
Construction, aménagement de pontons	Aérien	<i>Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées</i>		X
	Souterrain	Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sol et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, en zone d'aléa futur uniquement, qui pourraient être autorisés sous réserves de prescriptions	X	
Dépôt de matériaux, stockage, décharge de produits dangereux	Création	Présente un risque potentiel pour la sécurité et la salubrité publiques sur un lieu où il n'y en a pas (recherche d'un nouveau site hors submersion).	X	

Remarques : PISCINES : Les piscines hors zone de submersion avec fond du bassin en zone de submersion : OK sous réserve « d'inaccessibilité organisée » pour le personnel de maintenance ou les usagers en cas de submersion, et sous réserve d'une signalisation optimale sur le périmètre de la piscine (piquets d'emprise)

REMBLAIS : Interdits, sauf ceux liés à la mise en oeuvre d'une construction autorisée, d'un ouvrage de protection autorisé.

Exemples d'application du R111-2 en zone « d'aléa MOYEN »

TYPOLOGIE	NATURE DE LA DEMANDE	Principes fondamentaux – analyse en terme de risque	AUTORISATION	
			NON	OUI
Construction nouvelle – Construction nouvelle – Construction nouvelle	Construction d'un ERP « sensible » : (piscine municipale, école, maison de retraite, caserne pompiers, gendarmerie, etc...)	Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise - Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement. - Constituerait une atteinte à des biens répondant à l'intérêt général (préalablement inexistante sur le site).	X	
	Construction d'une habitation, d'un immeuble d'habitation	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion - Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement. - Constituerait une atteinte à des biens répondant à l'intérêt général (préalablement inexistante sur le site). - Acceptable mais nécessite de situer les pièces d'hébergement hors d'eau et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.		X à condition - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...)
	Construction d'un garage sur terrain nu	- Constituerait une atteinte aux biens (préalablement inexistante sur le site).	X	
	Construction d'un immeuble où s'exerce une activité professionnelle (commerce, garages collectifs, bâtiment d'hivernage, bureaux, etc...)	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » - Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu de travail, non existant actuellement. - Constituerait une atteinte aux biens (préalablement inexistante sur le site). Acceptable sous réserve de respecter la cote de référence et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.		X A condition - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence
	Construction d'une annexe indépendante à usage familial (garage, buanderie, atelier, etc...).	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Accroissement de la vulnérabilité mais acceptable s'agissant d'annexes sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.		X à condition - que le bâtiment respecte le NMR + 0,20 m, sauf impossibilité technique majeure (problème d'accès du véhicule dans le garage) - que l'emprise au sol soit limitée (25 m² maxi)
	Construction d'une annexe indépendante à usage économique (commerce, locaux techniques, etc...).	Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Accroissement de la vulnérabilité mais acceptable s'agissant d'annexes sous réserve de respecter la cote de référence, ou d'avoir un niveau refuge pour les activités économiques et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.		X à condition - de ne pas être un ERP « sensible ». - que le bâtiment respecte le NMR + 0,20 m OU d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.
Changement de destination (sans augmentation de surface)	Transformation de locaux professionnels (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) en logement d'habitation	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Acceptable, mais nécessite de situer les pièces d'hébergement hors d'eau et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.		X à condition - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,20 avec accès secours (balcon, fenêtre...)
	Transformation d'un logement d'habitation en local professionnel.	Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Peut accroître la capacité d'accueil exposée et aggraver éventuellement l'atteinte aux biens selon le type d'activité (équipements onéreux,...) : acceptable mais nécessite d'un niveau refuge, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.		X à condition - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence Ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...)
	Transformation de locaux professionnels (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) en bureau, nouveaux commerces, etc...	Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Peut accroître le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail : acceptable mais nécessite d'un niveau refuge, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.		X à condition - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence Ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...)
	ERP non "sensibles" : Par ajout de locaux ou d'équipements communs (salle de loisirs, bureau, ascenseur, agrandissement surfaces commerciales, artisanales, etc...).	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées (extension hors hébergement) : Acceptable sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.		X à condition - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence OU d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.
Extension – Extension – Extension – Extension – Extension	ERP "sensibles" : Par augmentation du nombre de pièces de sommeil, ou de lits	Les projets d'établissements «sensibles» ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise Augmenterait la vulnérabilité des biens et surtout le nombre de personnes exposées.	X	
	ERP "sensibles" : par ajout de locaux ou d'équipements communs hors hébergement (salle de loisirs, bureau, etc...).	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées (extension hors hébergement) : Acceptable mais sous la seule réserve de respecter la cote de référence (s'agissant de personnes vulnérables), et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.		X à condition - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.
	Extension d'une habitation par : 1 – Pièces de vie, bureau, buanderie, atelier, véranda, cellier, etc...	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement existant actuellement : nécessite de situer les pièces d'hébergement hors d'eau, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.		X à condition : 1 - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence OU que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au-dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.

TYPLOGIE	NATURE DE LA DEMANDE	Principes fondamentaux – analyse en terme de risque	AUTORISATION	
			NON	OUI
	Extension d'une habitation par : 2 – Garage	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. <i>Création de surface augmentant l'atteinte aux biens : acceptable mais nécessité d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti, et de ne pas stocker de matières dangereuses ou polluantes.</i> <i>Pas de création d'atteinte aux personnes.</i>		X à condition : - que l'emprise au sol soit limitée (25 m² maxi)
Reconstruction à l'identique (même emprise au sol)		Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. <i>Opportunité de mettre le bâtiment hors d'eau ou à minima les pièces d'hébergement ; disparition ou diminution de la vulnérabilité.</i>		X à condition : - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...)
Campings - Campings	Création	Dans les zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés. <i>Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées et de nouveaux équipements</i>	X	
	Extension de la capacité d'accueil (augmentation du nombre d'emplacements).	Dans les zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés. <i>Conduirait à augmenter la vulnérabilité tant par rapport aux personnes qu'aux biens exposés</i>	X	
	Travaux de mise aux normes, mesures de réduction de la vulnérabilité (remplacement de HLL, emplacements surélevés, ancrage, etc...).	Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être autorisés : - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable. - n'augmenterait pas le nombre de personnes exposées		X A condition : - de ne pas augmenter la capacité d'accueil.
Construction, aménagement de parkings	Aérien	- ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées		X
	Souterrain	Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sol et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, en zone d'aléa futur uniquement, qui pourraient être autorisés sous réserves de prescriptions	X	
Dépôt de matériaux, stockage, décharge de produits dangereux	Création	Présente un risque potentiel pour la sécurité et la salubrité publiques sur un lieu où il n'y en a pas (recherche d'un nouveau site hors submersion).	X	

Remarques : PISCINES : Les piscines hors zone de submersion avec fond du bassin en zone de submersion : OK sous réserve « d'inaccessibilité organisée » pour le personnel de maintenance ou les usagers en cas de submersion, et sous réserve d'une signalisation optimale sur le périmètre de la piscine (piquets d'emprise)

REMBLAIS : interdits, sauf ceux liés à la mise en oeuvre d'une construction autorisée, d'un ouvrage de protection.

Exemples d'application du R111-2 en zone « d'aléa lié au changement climatique »

TYPOLOGIE	NATURE DE LA DEMANDE	Principes fondamentaux – analyse en terme de risque	AUTORISATION		
			NON	OUI	OUI avec information ou prescription
Construction nouvelle - Construction nouvelle - Construction nouvelle	Construction d'un ERP « sensible » : (piscine municipale, école, maison de retraite, caserne pompiers, gendarmerie, etc...)	Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement. Constituerait une atteinte à des biens répondant à l'intérêt général (préalablement inexistante sur le site).	X		
	Construction d'une habitation, d'un immeuble d'habitation			X	Information - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Construction d'un garage sur terrain nu	Constituerait une atteinte aux biens (préalablement inexistante sur le site).	X		
	Construction d'un immeuble où s'exerce une activité professionnelle (commerce, garages collectifs, bâtiment d'hivernage, bureaux, etc...)			X	Information - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Construction d'une annexe indépendante à usage familial (garage, buanderie, atelier, etc...).			X	Information - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Construction d'une annexe indépendante à usage économique (commerce, locaux techniques, etc...).			X	Information - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Transformation de locaux professionnels (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) en logement d'habitation			X	Information - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
Changement de destination (sans augmentation de surface)	Transformation d'un logement d'habitation en local professionnel.			X	Information - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Transformation de locaux professionnels (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) en bureau, nouveaux commerces, etc...			X	Information - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	ERP non "sensibles" : Par ajout de locaux ou d'équipements communs (salle de loisirs, bureau, ascenseur, agrandissement surfaces commerciales, artisanales, etc...).			X	Information - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
Extension - Extension - Extension - Extension	ERP "sensibles" : Par augmentation du nombre de pièces de sommeil, ou de lits	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement existant actuellement : nécessité de situer les pièces d'hébergement hors d'eau, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.			X à condition (prescription) - de relever le 1er niveau de plancher 0,60 m au-dessus du niveau marin de référence OU que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au-dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...).
	ERP "sensibles" : Par ajout de locaux ou d'équipements communs hors hébergement (salle de loisirs, bureau, etc...).	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées (extension hors hébergement) : Acceptable mais sous la seule réserve de respecter la cote de référence (s'agissant de personnes vulnérables), et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.			X à condition (prescription) - de relever le 1er niveau de plancher 0,60 m au-dessus du niveau marin de référence OU que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au-dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...).
	Extension d'une habitation par : 1 - Pièces de vie, bureau, buanderie, atelier, véranda, cellier, etc...			X	Information - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Extension d'une habitation par : 2 - Garage			X	Information - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Reconstruction à l'identique (même emprise au sol)			X	Information - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
Campings	Création	Au vu de la situation en zone submersible, les caractéristiques des équipements (toiles de tentes, caravanes...) conduiraient les occupants à être exposés.	X		
	Extension de la capacité d'accueil (augmentation du nombre d'emplacements).	Au vu de la situation en zone submersible, les caractéristiques des équipements (toiles de tentes, caravanes...) conduiraient les occupants à être exposés.	X		
	Travaux de mise aux normes, mesures de réduction de la vulnérabilité (remplacement de HLL, emplacement surélevé, ancrage, etc...).			X	
Construction, aménagement de parkings	Aérien			X	
	Souterrain	Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sol et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, en zone d'aléa futur uniquement, qui pourraient être autorisés sous réserves de prescriptions			X à condition (prescription) - que les accès soient implantés au niveau marin de référence + 0,60 m. - que les parois et les points d'infiltration soient traités de façon à empêcher tout remplissage du parking.
Dépôt de matériaux, stockage, décharge de produits dangereux	Création	Présente un risque potentiel pour la sécurité et la salubrité publiques sur un lieu où il n'y a pas (recherche d'un nouveau site hors submersion).	X		

Remarques : PISCINES : Les piscines hors zone de submersion avec fond du bassin en zone de submersion : OK sous réserve « d'inaccessibilité organisée » pour le personnel de maintenance ou les usagers en cas de submersion, et sous réserve d'une signalisation optimale sur le périmètre de la piscine (piquets d'emprise)

REMBLAIS : interdits, sauf ceux liés à la mise en œuvre d'une construction autorisée, d'un ouvrage de protection.