RÈGLEMENT ÉCRIT

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PAYS DES ABERS / BRO AN ABERIOU

Approuvé le : 30 janvier 2020

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

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

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES ABERS

PAYS DES ABERS
BRO AN ABERIOU

Table des matières

Titre I. PREAMBULE _____ 4

CHAPITRE A. LEXIQUE _____ 4

CHAPITRE B. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2 12

Titre II. Dispositions applicables à toutes les zones _____ 16

CHAPITRE A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE 16

CHAPITRE B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES _____ 26

CHAPITRE C. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT 29

CHAPITRE D. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _____ 34

CHAPITRE E. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS 35

CHAPITRE F. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES ET ACCES 36

CHAPITRE G. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU RACCORDEMENT AUX RESEAUX _____ 37

CHAPITRE H. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU DOMAINE ROUTIER _____ 40

CHAPITRE I. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES __ 42

Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines _____ 45

Zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles _____ 45
- UHa _____ 47
- UHb _____ 57
- UHc _____ 66
- UHt _____ 75
- UHt_i _____ 84
- UHt_i1 _____ 93

Zones urbaines à vocation d'activités économiques _____ 101
- UE _____ 102
- UEt_i _____ 110
- UEc _____ 117
- UEcu _____ 125

Zones urbaines à vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif, d'équipements portuaires, de loisirs, culturels, … _____ 133
- UL _____ 134
- US _____ 141
- UEp _____ 148
- UEpt _____ 156

Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser ___ 164

Zones à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles _____ 164
- 1AUH _____ 165
- 2AUH _____ 175

Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques _____ 182
- 1AUE _____ 183
- 2AUE _____ 193
- 1AUEc _____ 200

Zones à urbaniser à vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif, d'équipements portuaires, de loisirs, culturels, … _____ 210
- 1AUL _____ 211
- 1AUS _____ 219
- 2AUS _____ 227
- 1AUEp _____ 234
- 2AUEp _____ 242

Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles _____ 248

A2020 _____ 249
Ao _____ 260
Atvb _____ 266

Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles _____ 276

N _____ 277
NS _____ 288
NL _____ 293
NUS _____ 301
NE _____ 308
NH _____ 315
NM _____ 325

Titre VII. ANNEXES _____ 331

ANNEXE 1 – LES EMPLACEMENTS RESERVES _____ 332

ANNEXE 2 – LE GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME _____ 337

ANNEXE 3 – LISTE DES ESSENCES LOCALES _____ 340

ANNEXE 4 – LISTE DES ESSENCES COMPOSANT COMMUNEMENT LES ÉLÉMENTS VEGETAUX ORNEMENTAUX _____ 341

Titre I. PREAMBULE

CHAPITRE A. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Abri de jardin : Bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Abri pour animaux : Lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

Accès : Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

Acrotère : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) pleins ou à claire-voie.

Adossement : Consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

Agglomération : Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

Alignement : Limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques*** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

Aménagement : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

Annexe : Il s'agit une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale*, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Artisanat : Activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment.

L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

Attique : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

Bande de constructibilité : Un terrain est qualifié de profond dès lors que sa profondeur est supérieure ou égale à 35 m à compter de l'alignement ou de toute limite séparative constituant l'accès à la parcelle. Dans ce cas et dans le cas d'un terrain dont la largeur est supérieure à 14 m (conditions cumulatives), deux zones de constructibilités sont définies : une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 m à compter de l'alignement ou de toute limite séparative constituant l'accès à la parcelle et une bande de constructibilité secondaire qui correspond au terrain non compris dans la bande principale.

Changement de destination : voir définition de « destination ».

Clôture : « Barrière », construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas considérés commune des clôtures.

Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol* sur la surface du terrain d'assiette du projet.

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.
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols… Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), les murs et les clôtures ne sont pas considérés comme des constructions.

Construction principale : Toute construction hors **annexe*** et est qualifiée de construction principale.

Continuité visuelle du bâti : Il s'agit d'un front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par d'autres moyens tels que des murs, clôtures, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.*

Dépôt de véhicules : Est considéré comme un dépôt de véhicules un dépôt d'épaves ou de véhicules hors état de marche, à partir de deux véhicules.

Destination : Les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations*** qu'elles recouvrent sont définies au sein des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que **le bâtiment principal*** auquel ils se rattachent.

- **Changement de destination :** Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, …) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
  Le changement de destination est interdit si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.
  - **Sous-destinations :** Les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
    - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations : exploitation agricole, exploitation forestière ;
    - La destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
    - La destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : 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 destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : 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 destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume 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 des encorbellements.

Espaces libres : Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

Espaces végétalisés : Il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

Existant(e) [bâtiment ou construction] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.
L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit au moins en partie clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine*;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

Est considérée comme légalement construite une construction édifiée, soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet.

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.

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. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

Faîtage : Partie la plus haute de la toiture en pente. La pente doit être supérieure à 12%.

Habitat individuel ou collectif : Selon le code de la construction et de l'habitation, une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

Habitat intermédiaire : Il s'agit d'une forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement.

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point le plus haut de la « construction ». Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas et autres éléments annexes à la construction…
*** point de référence :** constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à

l'assiette de la construction, avant exécution des fouilles et remblais.

Haies : Ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Implantation dominante des bâtiments : Implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Installations classées pour la protection de l'environnement : Installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

Lien fonctionnel avec la construction existante : lorsqu'une construction secondaire a une fonction complémentaire aux pièces situées dans l'habitation.

Lien physique avec la construction existante : un élément de type porte ou sasse… permettant un accès direct entre l'habitation et son extension.

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. 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce, …). Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement de fonction : Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Parc de stationnement mutualisé : Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. Il s'agit, d'une part, de regrouper au sein d'un équipement tout ou partie de l'offre devant répondre à la somme des besoins d'un programme d'aménagement (= mutualisation).
Il s'agit, par ailleurs, de répartir les besoins instantanés émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement public, etc…, et ce, sur une offre mutualisée (= foisonnement).

Parc de stationnement couvert : Emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en-dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :
Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

Recul des bâtiments : Distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.
Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.
Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons… et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures, …).

Réhabilitation : La réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

Rénovation : La rénovation urbaine consiste à démolir un bâtiment existant* pour reconstruire.
Retrait des bâtiments : Distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.
Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Ruine : Un bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors que l'essentiel du gros œuvre est détruit. Pour qu'un bâtiment ne soit pas qualifié de ruine, il doit comporter a minima trois pans de murs entiers (pignons inclus). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante*.

Stationnement mutualisé : Le stationnement mutualisé est possible :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant la création d'espaces communs de stationnement ;
- Soit lorsqu'il est possible de mutualiser les places avec un parc public de stationnement existant à proximité de l'opération.

Surface de plancher : Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

Surfaces non imperméabilisées : Correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures…

Terrain profond : un terrain est qualifié de profond dès lors que sa profondeur est supérieure ou égale à 35 m à compter de l'alignement ou de toute limite séparative constituant l'accès à la parcelle.

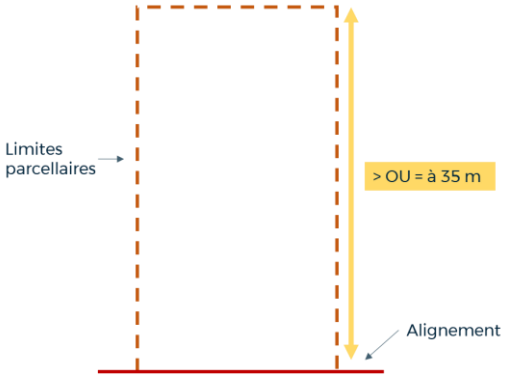

Schéma à titre illustratif : terrain profond

Terrain étroit : Un terrain est qualifié d'étroit dès lors que sa largeur est inférieure ou égale à 14 m. La largeur à considérer est la largeur maximale de la bande de constructibilité concernée par l'autorisation d'urbanisme.

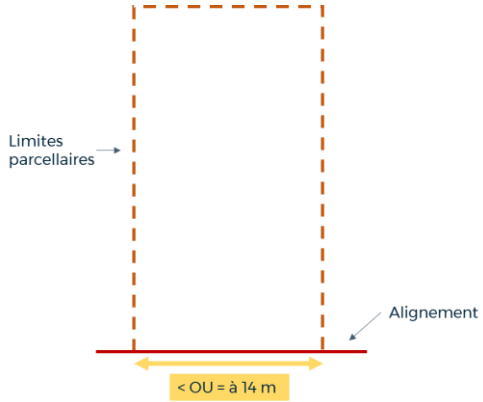

Schéma à titre illustratif : terrain étroit

Toiture : Désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

Toiture-terrasse : Couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ouvertes à la circulation automobile : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les

parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques ou privées : D'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.
Le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins…) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisées, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

CHAPITRE B. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 23 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique et synthétisées dans le tableau ci-après.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Précisions, exemples pour éclairer l'application
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	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 stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	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. Il peut notamment s'agir des maisons forestières et des scieries.
Habitation	**Logement**	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. Cette sous-destination comprend les chambre d'hôtes, les meublés de tourisme (dont les gîtes).
	Hébergement	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. Il peut également s'agir des centres d'hébergement d'urgence.
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive …) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, …) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, …).
	Restauration	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
	Commerce de gros	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

		Il s'agit notamment de constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, …) ainsi que de constructions permettant l'accomplissement de prestations de service pour des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, …).
	Hôtels	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.
	Autres hébergements touristiques	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.
	Cinéma	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.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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. Il s'agit notamment de constructions des porteurs d'une mission de service public (mairie, préfecture,) ainsi que les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, …) ou des missions délégataires d'un SPA (URSSAF, …) /SPIC (SNCF, …).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	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. Cette sous-destination comprend notamment les fourrières automobiles et les stations de traitement des eaux pluviales.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.
	Salles d'art et de spectacle	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.
	Équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

	Autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées 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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie**	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (construction automobile, maçonnerie, ...). Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	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.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Titre II. Dispositions applicables à toutes les zones

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

1 Espaces boisés classés

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

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

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

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

Doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un talus, une haie, un arbre, un alignement d'arbres, un boisement, ou tout autre élément végétal identifié sur le plan de zonage en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Sauf dans les cas décrits ci-après, le défrichement (dessouchage et l'abattage) des éléments végétaux identifiés sont interdits ainsi que l'arasement des talus identifiés.

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

hydraulique des éléments végétaux ou talus supprimés.

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

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

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.
Pour l'appréciation de la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

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

Bâtiments remarquables :
La destruction du bâtiment est interdite.
Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, soit préservés.
En cas de destruction par un sinistre, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, est autorisée.

Eléments du patrimoine – protection des calvaires, croix et vierges :
Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.
La destruction de l'élément est interdite.

Eléments du patrimoine – protection des murs, puits et lavoirs :
Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
La destruction de l'élément est interdite.

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

Les secteurs, quartiers patrimoniaux présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

- Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
- Toutes modifications (toiture, couverture, percements, …) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.
  La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité.
- Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter à la qualité du bâti existant pourront être refusées.
  En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.
  Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront couverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teintés, non vernis, bois « noir ») dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens n'est pas à exclure.
  Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades.
- Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante.
- Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs. Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

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

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

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

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

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

5 Zones humides

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

Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation…
Peuvent cependant être autorisés :

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

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

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

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

à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.
A cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration des zones humides, cumulativement :

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

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.
Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration…).

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

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

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

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

7 Emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Dispositions spécifiques aux ouvrages de traitement des eaux usées

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

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

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

11 Entités archéologiques

L'article R.523-1 du code du patrimoine dispose que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

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

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

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

12 Périmètres de protection des captages d'alimentation en eau

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14 Risques

14.1 Risque d'inondation par submersion marine

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

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

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

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

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

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

  Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

14.3 Risque de remontée de nappes

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

- Éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires.
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants ...).
- Eviter les aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, édifices publics, etc….) dans ces secteurs.

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

15 Espaces proches du rivage

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

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

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

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

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

L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes reste donc autorisés dans le périmètre établi.
En application de l'article R.151-32, à l'intérieur des périmètres établis, les nouvelles constructions d'une surface de plancher supérieure à 30 m^2 sont interdites et la servitude sera levée à partir du 23 juin 2027.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CLOTURES

La hauteur des clôtures sur les voies ouvertes à la circulation automobile et sur les emprises publiques ne pourra excéder 1,60 m (hors mur de soutènement).
La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra excéder 1,80 m (hors mur de soutènement).
Au sein des zones UE et 1AUE, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m (hors mur de soutènement).
Sont interdits :

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

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

Au sein des zones N :
L'implantation de clôtures est soumise à autorisation d'urbanisme (a minima à déclaration).
Les clôtures doivent être posées 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
Toute réfection ou rénovation de clôtures existantes lors de l'approbation du présent PLUi doit être réalisée selon les règles définies ci-dessus.
Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

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

TOITURES, COUVERTURES
Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment menaçant péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration. Un arrêté de péril doit être pris.
Les tuiles rouges sont interdites sur les constructions (principales et annexes), notamment dans le cas de destruction/reconstruction.

OUVERTURES
Non règlementé.

ELEMENTS ANNEXES
Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.
Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément. Les paraboles installées au sol sont interdites.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX HAMEAUX DE CARACTERE DE LA PRESQU'ILE DE SAINTE-MARGUERITE (KERMENGUY, KISTILLIC, MECHOU AL LEACH) ET DE LEURIOU AINSI LE SECTEUR DE L'ABER WRAC'H A LANDEDA :
Les constructions neuves d'habitat individuel, d'annexes ou d'extensions devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

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

CHAPITRE C. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

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

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier supérieur.
Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

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

► **Pour les extensions de construction :**

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

► **Pour les changements de destination :**

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

► **Pour les travaux de réhabilitation :**

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

► **Pour les rénovations :**

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

1.2. En cas d'impossibilité technique avérée

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

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

1.3. Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE D. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

CHAPITRE E. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

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

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

CHAPITRE F. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES ET ACCES

1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

2 Conditions d'accès

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

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

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

3 Conditions relatives aux voies nouvelles

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

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

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

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

CHAPITRE G. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU RACCORDEMENT AUX RESEAUX

1 Conditions de desserte par le réseau public d'eau

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

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.
Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la règlementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.
Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

2 Conditions de desserte par le réseau public d'énergie

Non règlementé.

3 Conditions de desserte par le réseau public d'électricité

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

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

Au sein des A et N :
Non règlementé.

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

Au sein des zones et secteurs U et AU couverts par le zonage d'assainissement collectif :
L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement, conformément au schéma d'assainissement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.
Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.
L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.
Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Dispositions particulières
Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).
Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Au sein des zones et secteurs U, AU, A et N non couverts par le zonage d'assainissement collectif :
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.
En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).
L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

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

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

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

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

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

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

CHAPITRE H. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU DOMAINE ROUTIER

1 Le réseau routier départemental

Marges de recul de constructibilité à respecter :

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

Les voies concernées sont les suivantes :

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

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

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

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

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

2 Les entrées de villes (marges de recul inconstructibles)

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme (issu de la Loi dite « Barnier ») dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
L'article L.111-7 du code de l'urbanisme prévoit que cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays des Abers, seule la RN 12 appartient au réseau des routes classées à grande circulation et est soumises à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Une marge de recul de 100 mètres s'applique.
De plus, tout projet de développement (lotissement, zone d'aménagement concerté, …) ou d'équipement important (salle de spectacle, plateforme logistique, …) à proximité de la RN12 devra être accompagné d'une évaluation des déplacements générés et d'une vérification de la compatibilité du projet avec la capacité des voies existantes, notamment les échangeurs, à accepter les trafics supplémentaires correspondants.

CHAPITRE I. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

1 Adaptations mineures et dérogations

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

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

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

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

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

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

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

3 Risques sismiques

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

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

4 Loi Littoral

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

5 Obligations en termes de gestion économe de l'espace

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

Aussi, en vertu de l'article L.101-1 du code de l'urbanisme, « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme poursuit en stipulant : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des

objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines

Zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles

Conformément au Code de l'urbanisme, aux orientations inscrites dans le PADD, (article L.101-1 et L.101-2) et aux dispositions réglementaires générales du règlement écrit (chapitre i-5), afin d'assurer une certaine densité des projets de construction dans les zones UH, un seuil de surface maximale pour la construction d'un nouveau logement est fixé sur la base des densités de logements établies en fonction de la typologie des communes et intégrées dans le rapport de présentation du PLUi (Tome 2 page 101).

- ✓ Pour les communes de < de 2000 habitants: le seuil est fixé à 1200 m^2;
- ✓ Pour les communes de > de 2000 habitants: le seuil est fixé à 1000 m^2;
- ✓ Pour les communes qualifiées de pôles (structurants / relais): le seuil est fixé à 800 m^2

A partir de ces seuils fixés en fonction de la typologie des communes, les conditions d'implantation de la construction seront vérifiées de façon à garantir la possibilité d'une subdivision ultérieure et notamment que l'implantation de la construction permette de conserver une surface suffisante pour :

- ✓ L'aménagement un accès d'une largeur minimum de 3 m en bordure de l'une des limites séparatives
- ✓ L'édification d'une construction d'un gabarit rationnel
- ✓ L'installation d'un assainissement répondant aux normes en cas d'assainissement individuel

A titre dérogatoire, le permis pourra être accordé si les conditions techniques du terrain (assainissement individuel, configuration du terrain, nature du sol...) ne permettent pas l'implantation de plusieurs constructions.

UHa

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.

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

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

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

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

► Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « exploitation agricole » :
- Seules les extensions et la mise au norme des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.
- Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

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

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

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

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

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

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

- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
  - Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- 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 dans le site.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHa – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHa – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UHa – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

La mixité sociale est règlementée au sein de l'OAP « Habitat ».

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UHa – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHa – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

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

UHa – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale : RdC + 4 niveaux + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 20 mètres.

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

Schéma à titre illustratif : les hauteurs

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inferieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UHa – 4.3 Implantation des constructions

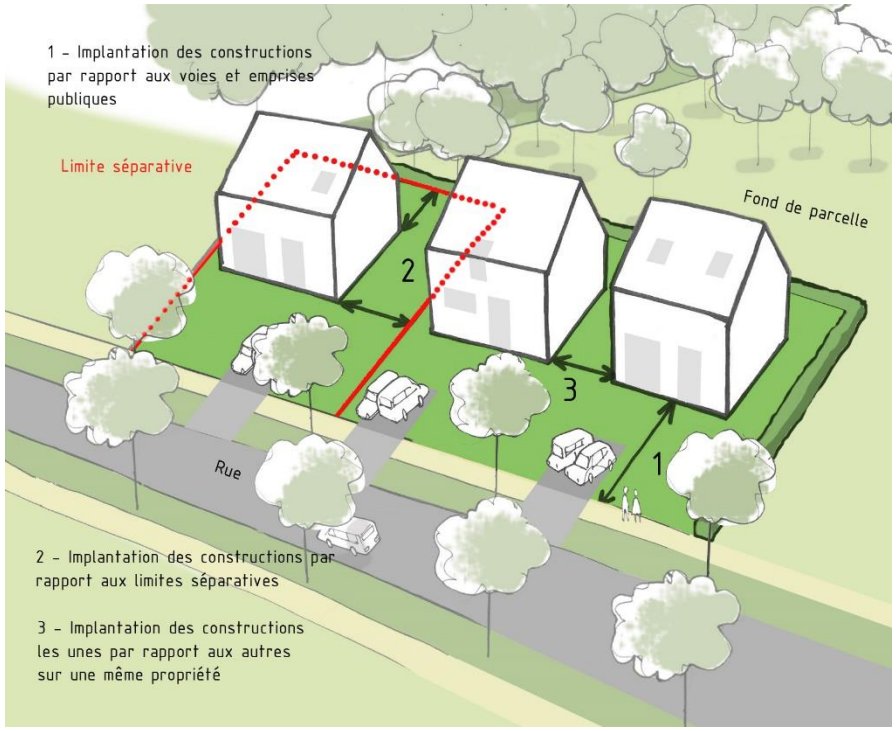

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Pour les constructions principales	- Soit à l'alignement des voies. - Soit en retrait si l'alignement est marqué par une continuité visuelle. - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites. - En cas de terrain profond et non étroit : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, les règles édictées ci-dessus ne concernent que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale. - En cas de terrain profond et non étroit : l'annexe devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à, au minimum, un volume bâti (hors artifices (ex : carport, pergola, …)).

Pour les constructions principales	- Soit d'une limite à l'autre. - Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3m de l'autre limite séparative. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 m en cas de présence d'un élément végétal identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et implanté en limite séparative - En cas de terrain profond et non étroit : les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à la bande de constructibilité secondaire.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 3m des limites séparatives et en cas de terrain profond et non étroit l'annexe devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;

- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UHa – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UHa – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

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

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

UHa – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

UHb

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.

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

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

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

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

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

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

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

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

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;

- Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- 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 dans le site.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHb – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHb – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UHb – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

La mixité sociale est règlementée au sein de l'OAP « Habitat ».

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UHb – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHb – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

UHb – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale : RdC + 4 niveaux + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 20 mètres.

Schéma à titre illustratif : les hauteurs

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inferieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UHb – 4.3 Implantation des constructions

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

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

Pour les constructions principales	- L'implantation ne devra pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à, au minimum, un volume bâti (hors artifices (ex : carport, pergola, …)).

Pour les constructions principales	- Soit d'une limite à l'autre. - Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3m de l'autre limite séparative. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 m en cas de présence d'un élément végétal identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et implanté en limite séparative - En cas de terrain profond et non étroit : les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à la bande de constructibilité secondaire.
Pour les annexes	- Implantation libre.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;

- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UHb – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UHb – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

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

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

UHb – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

UHc

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.

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

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

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

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

► Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « exploitation agricole » :
- Seules les extensions et la mise au norme des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.
- Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

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

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

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

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

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables, à l'exception du camp de loisir du Bous à Saint-Pabu.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

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

- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
  - Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- 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 dans le site.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHc – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHc – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UHc – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

La mixité sociale est règlementée au sein de l'OAP « Habitat ».

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UHc – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHc – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

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

UHc – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale : RdC + 1 niveaux + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 12 mètres.

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

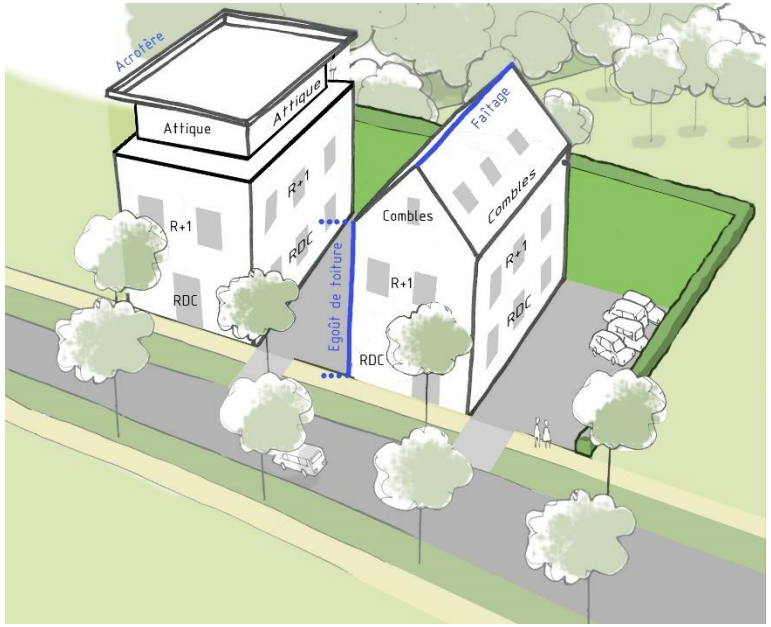

Schéma à titre illustratif : les hauteurs

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inferieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UHc – 4.3 Implantation des constructions

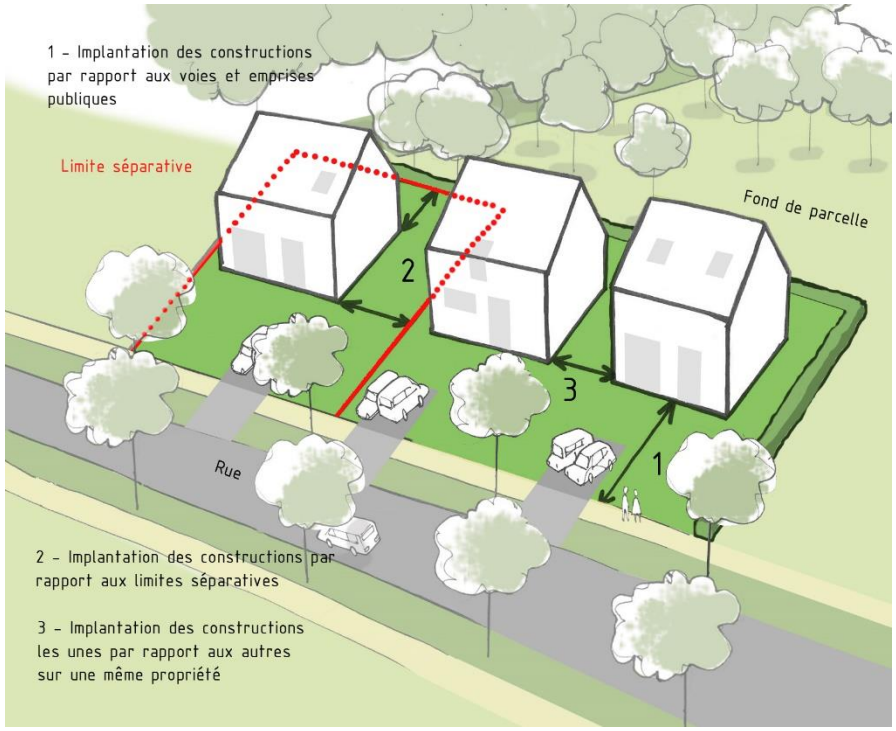

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Pour les constructions principales	- Suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. La continuité visuelle devra être respectée. - En l'absence d'alignement existant, la construction pourra s'implanter librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain. En cas de terrain profond et non étroit : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale et devront notamment s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale sauf pour les terrains qualifiés d'étroit (largeur inférieure à 14 m)

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales	- Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait, dans ce dernier cas, le recul des constructions ne pourra être inférieure à 3 m. - En cas de terrain profond et non étroit : les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à la bande de constructibilité secondaire.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 3m des limites séparatives et en cas de terrain profond et non étroit l'annexe devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;

- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UHc – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UHc – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

UHc – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privée

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

UHc – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

UHt

Zone urbaine à vocation d'habitat.

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

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

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

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

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

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

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

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables, à l'exception du camp de loisir du Bous à Saint-Pabu.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

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

- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
  - Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- 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 dans le site.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHt – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHt – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UHt – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

La mixité sociale est règlementée au sein de l'OAP « Habitat ».

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UHt – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHt – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

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

UHt – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale : RdC + 1 niveaux + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 12 mètres.

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

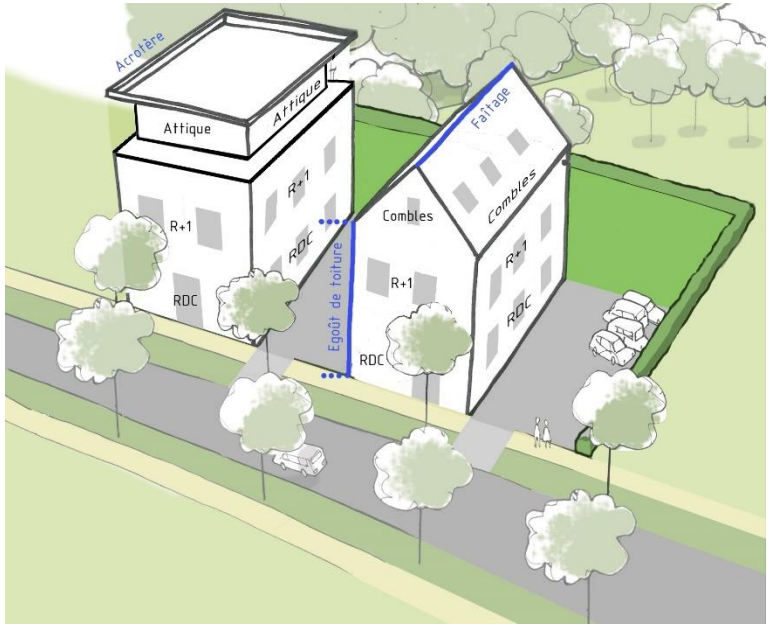

Schéma à titre illustratif : les hauteurs

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inferieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UHt – 4.3 Implantation des constructions

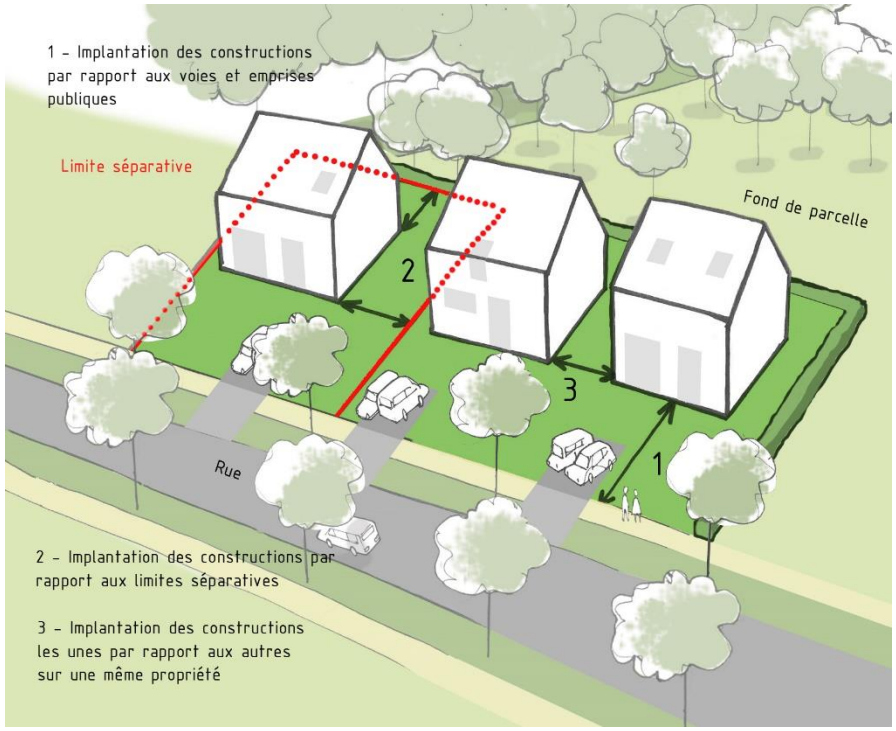

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Pour les constructions principales	- Suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. La continuité visuelle devra être respectée. - En l'absence d'alignement existant, la construction pourra s'implanter librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain. En cas de terrain profond et non étroit : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale. - En cas de terrain profond et non étroit : l'annexe devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à, au minimum, un volume bâti (hors artifices (ex : carport, pergola, …)).

Pour les constructions principales	- Soit d'une limite à l'autre. - Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3m de l'autre limite séparative. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 m en cas de présence d'un élément végétal identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et implanté en limite séparative - En cas de terrain profond et non étroit : les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à la bande de constructibilité secondaire.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 3m des limites séparatives et en cas de terrain profond et non étroit l'annexe devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;

- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UHt – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UHt – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

UHt – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privée

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

UHt – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

UHt_i

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à constructibilité limitée.

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

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

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

Les nouvelles constructions principales sont interdites.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :
Seules sont autorisées la rénovation des bâtiments existants, les extensions, annexes et les installations des constructions de logement.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrer la création d'un nouveau logement ;
Les constructions et installations autorisées doivent être liées à une construction existante lors de l'approbation du présent PLUi située au sein de la zone UHti.

- L'**extension** de constructions principales existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - La volumétrie maximale de la construction après travaux correspondra à R+1+combles sans dépasser une hauteur maximale de 9 m au point le plus haut de la construction
  - La surface de plancher totale de la construction après travaux n'excédera pas 250 m².
    L'emprise au sol de la construction sur l'unité foncière après travaux n'excèdera pas 250 m².
    Pour les constructions dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est > à 250 m²avant travaux, une extension de 10% de la surface existante pourra être autorisée.
  - Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
  - Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

- Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 14 m², extensions comprises ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :
- Seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, les surfaces de ventes ci-dessous :
  - 2 700 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
  - 3 000 m² pour les commerces de bricolage-jardinage ;
  - 1 500 m² pour les commerces de meubles ;
  - 1 000 m² pour les autres types de commerces.

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

Pour le secteur « Sainte-Marguerite » à Landéda, le changement de destination l'« artisanat et commerce de détails » est autorisé aux conditions spécifiques complémentaires suivantes :
- Ne pas excéder 300m² de surface de vente ;
- Participer à l'attractivité touristique du site.
  La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

► Conditions spécifiques aux autres sous-destinations :
- L'**extension** de constructions principales existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
  - La surface de plancher créée est limitée à : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
  - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
  - Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

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

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

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.

- 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 dans le site.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHt_i – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHt_i – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

UHt_i – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UHt_i – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHt_i – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

UHt_i – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inferieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UHt_i – 4.3 Implantation des constructions

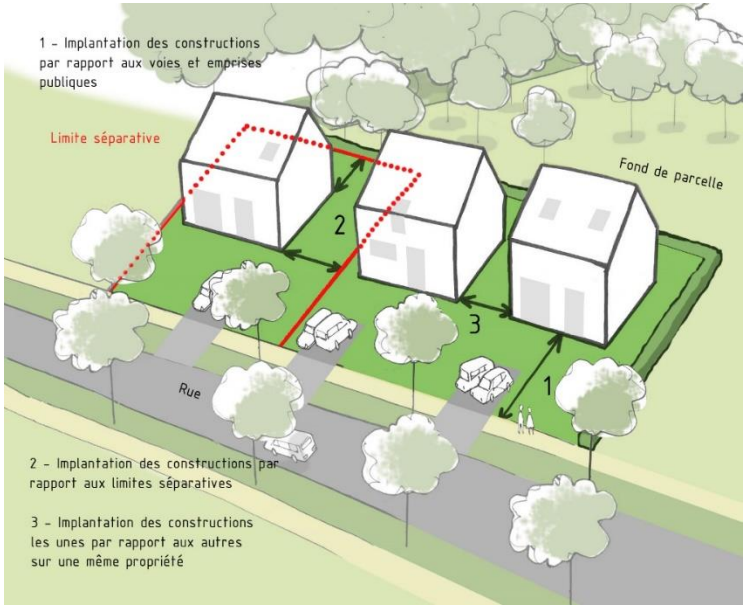

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Pour les constructions principales	- L'extension doit être par définition accolée et réalisée en continuité de la construction existante.
Pour les annexes	- Implantation libre.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à, au minimum, un volume bâti (hors artifices (ex : carport, pergola, …)).

Pour les constructions principales	- Soit d'une limite à l'autre. - Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3m de l'autre limite séparative. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 m en cas de présence d'un élément végétal identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et implanté en limite séparative - En cas de terrain profond et non étroit : les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à la bande de constructibilité secondaire.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 14 m^2 et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UHt_i – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit

être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UHt_i – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

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

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

UHt_i – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

UHt_i1

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles présentant un intérêt paysager à préserver

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

UHt_i1 – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UH_i1	UHt_i1	UHt_i1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Les nouvelles constructions principales sont interdites.

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

- L'**extension** de constructions principales existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - La surface de plancher créée ne doit pas dépasser 20 m² ;
  - Sa hauteur est limitée à 4m par rapport au sol naturel (toute surélévation interdite) ;
  - La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m²
  - Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
  - Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

- Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 2,50 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 14 m², extensions comprises ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

UHt_i1 – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

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

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est

implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

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

- 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 dans le site.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

UHt_i1 – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UHt_i1 – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

UHt_i1 – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UHt_i1 – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UHt_i1 – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

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

UHt_i1 – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inferieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

UHt_i1 – 4.3 Implantation des constructions

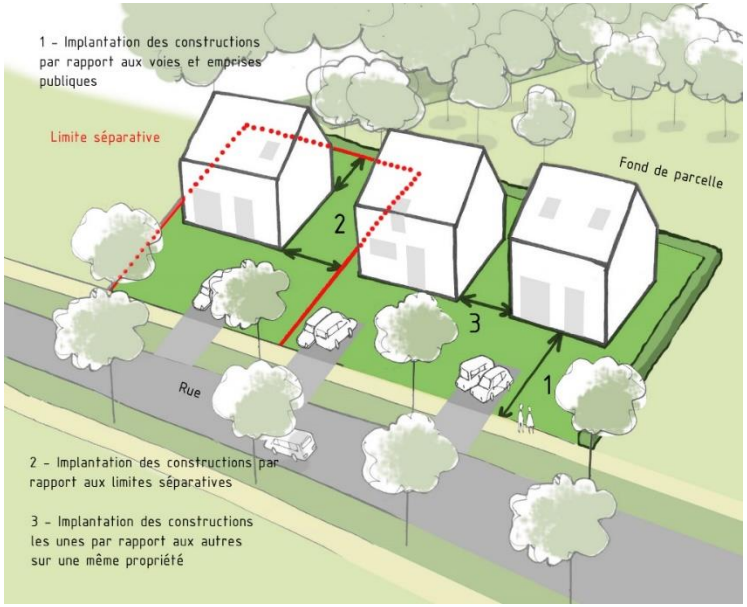

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Pour les constructions principales	- L'extension doit être par définition accolée et réalisée en continuité de la construction existante.
Pour les annexes	- Implantation libre.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à, au minimum, un volume bâti (hors artifices (ex : carport, pergola, …)).

Pour les constructions principales	- Soit d'une limite à l'autre. - Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3m de l'autre limite séparative. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 m en cas de présence d'un élément végétal identifié en application de l'article L.151-23 du

	code de l'urbanisme et implanté en limite séparative - En cas de terrain profond et non étroit : les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à la bande de constructibilité secondaire.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 14 m^2 et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

UHt_i1 – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UHt_i1 – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

UHt_i1 – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UHt_i1 – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UHt_i1 – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

UHt_i1 – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UHt_i1 – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

UHt_i1 – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

UHt_i1 – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

Zones urbaines à vocation d'activités économiques

UE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes.

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

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

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

► <u>Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions</u> :

- Être compatible avec la vocation économique de la zone.

► <u>Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « logement » :</u>

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement lorsqu'il ne s'agit pas d'un logement de fonction.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent excéder 50 m² d'emprise au sol).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Des nouveaux logements de fonction pourront être créés aux conditions cumulatives suivantes :

- Nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- < 50m² de surface de plancher ;
- Intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

► Condition spécifique complémentaire à la sous-destination « restauration » :
- Être situé au sein de la zone d'activités économiques de Penhoat à Plabennec ou de la zone d'activités économiques de Kerveur à Lannilis.

► Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations « activités de service (accueil clientèle) » et « bureau » :
- La surface de plancher doit supérieure à 200 m².
- L'extension des bureaux existants est autorisée sans seuil de surface minimale

Les nouvelles implantations commerciales liées à une activité de production (y compris sous forme d'annexe) sont limitées à :
- 30 % de l'outil de production affilié ;
- Dans la limite de 300 m² de surface de vente.
  La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

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

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

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

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

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- 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 dans le site.

UE – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UE – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UE – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UE – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UE – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

UE – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

La hauteur maximale de l'extension du « logement » existant lors de l'approbation du PLUi ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal existant.

UE – 4.3 Implantation des constructions

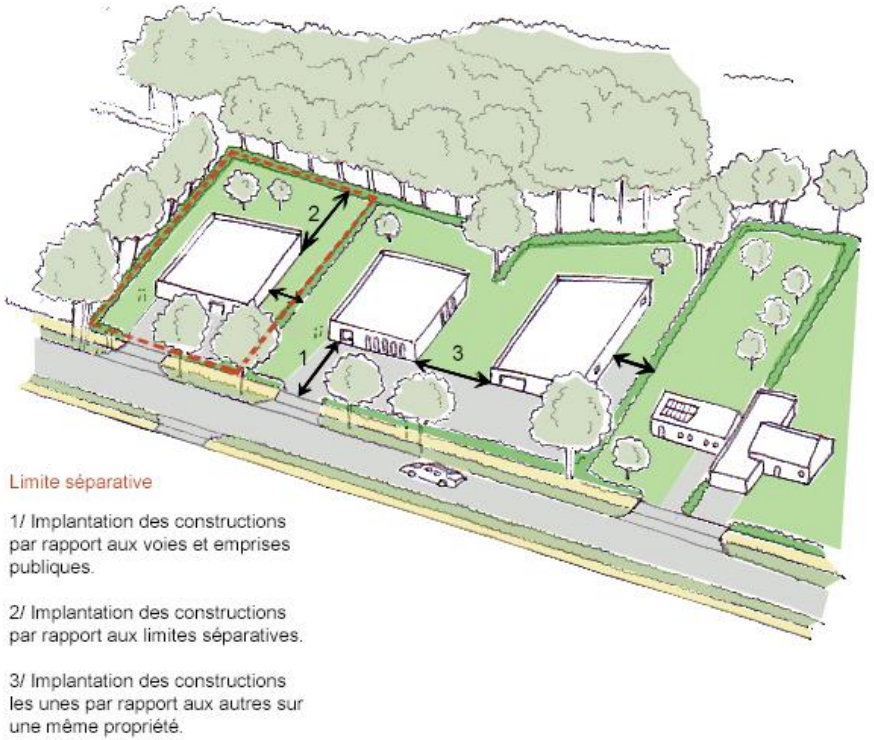

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UE – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UE – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

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

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

UE – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

UEt_i

Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes, à constructibilité limitée.

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

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

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

► Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration).

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

- L'**extension** de constructions principales existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
  - La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
    L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
    Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
  - Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
  - Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 14 m², extensions comprises ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

- Seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de vente à l'approbation du SCoT du Pays de Brest (19/12/2018) et sans excéder, au total, les surfaces de ventes ci-dessous :
  - 2 700 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
  - 3 000 m² pour les commerces de bricolage-jardinage ;
  - 1 500 m² pour les commerces de meubles ;
  - 1 000 m² pour les autres types de commerces.

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

► Conditions spécifiques aux autres sous-destinations :

- L'extension de constructions principales existantes aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

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

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

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

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

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

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

- 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 dans le site.

UEt_i – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UEt_i – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UEt_i – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UEt_i – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UEt_i – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

UEt_i – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

UEt_i – 4.3 Implantation des constructions

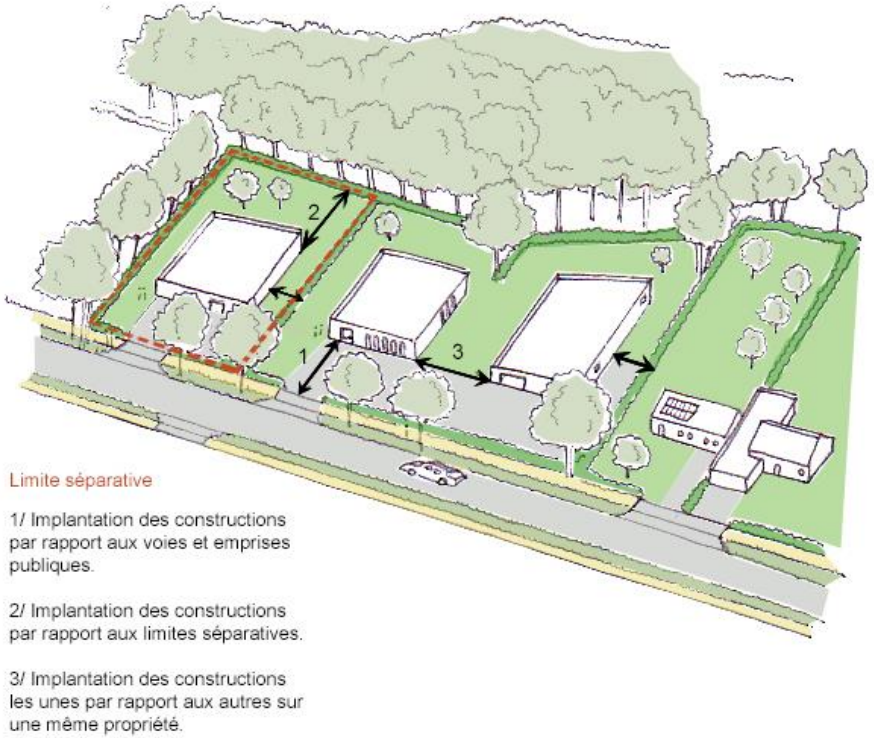

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UEt_i – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UEt_i – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

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

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

UEt_i – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

UEc

Zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée de polarité commerciale périphérique.

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

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

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

► <u>Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions</u> :

- Être compatible avec la vocation économique de la zone.

► <u>Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « logement » :</u>

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement lorsqu'il ne s'agit pas d'un logement de fonction.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent excéder 50 m² d'emprise au sol).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Des nouveaux logements de fonction pourront être créés aux conditions cumulatives suivantes :

- Nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- < 50m² de surface de plancher ;
- Intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

► Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » :

- La surface de vente ne pourra être inférieure ou égale à 300 m².
- Pour les zones de Kerlouis à Lannilis et d'Armorica à Plouguerneau, la surface de vente ne pourra excéder :
  - 2 700 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
  - 3 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
  - 1 500 m² pour les magasins de meubles ;
  - 1 000 m² pour les autres types de commerces.
- Pour la zone de Languis à Plabennec, la surface de vente ne pourra excéder :
  - 4 500 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
  - 5 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
  - 2 500 m² pour les magasins de meubles ;
  - 2 000 m² pour les autres types de commerces.

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

► Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations « activités de service (accueil clientèle) » et « bureau » :

- La surface de plancher doit supérieure à 200 m².

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

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

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

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

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

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

- 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 dans le site.

UEc – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UEc – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UEc – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UEc – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UEc – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

UEc – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

La hauteur maximale de l'extension du « logement » existant lors de l'approbation du PLUi ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal existant.

UEc – 4.3 Implantation des constructions

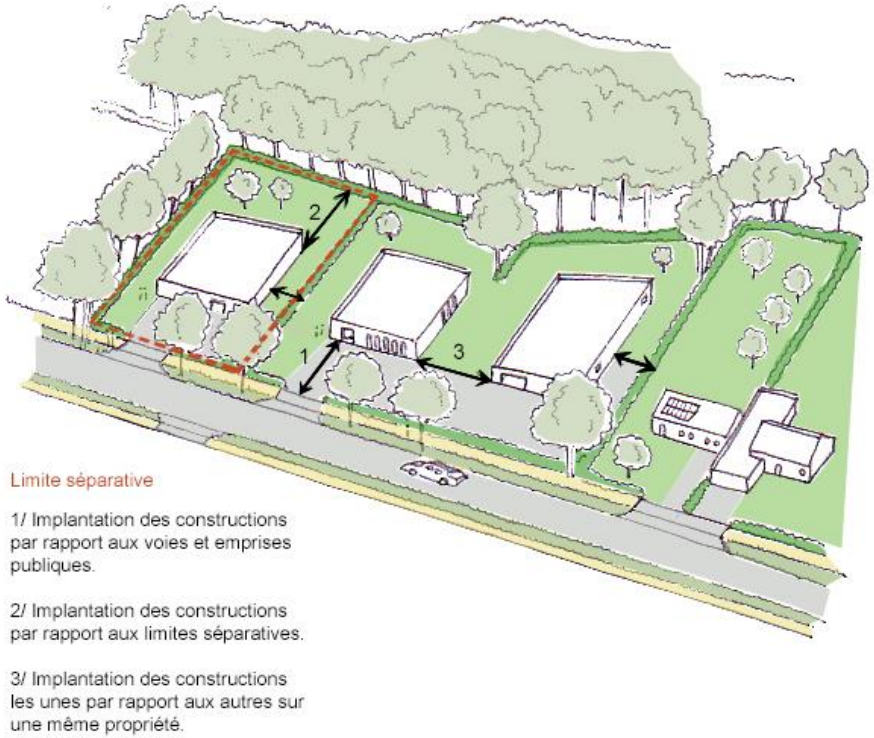

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

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

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

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UEc – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UEc – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

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

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

UEc – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

UEcu

Zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée de polarité commerciale urbaine.

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

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

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

► <u>Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions</u> :

- Être compatible avec la vocation économique de la zone.

► <u>Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « logement » :</u>

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement lorsqu'il ne s'agit pas d'un logement de fonction.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent excéder 50 m² d'emprise au sol).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Des nouveaux logements de fonction pourront être créés aux conditions cumulatives suivantes :

- Nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- < 50m² de surface de plancher ;
- Intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

► Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » :

- Pour les zones à Lannilis à Plouguerneau, la surface de vente ne pourra excéder :
  - 2 700 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
  - 3 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
  - 1 500 m² pour les magasins de meubles ;
  - 1 000 m² pour les autres types de commerces.
- Pour la zone à Plabennec, la surface de vente ne pourra excéder :
  - 4 500 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
  - 5 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
  - 2 500 m² pour les magasins de meubles ;
  - 2 000 m² pour les autres types de commerces.

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

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

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

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

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

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

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

- 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 dans le site.

UEcu – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UEcu – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UEcu – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UEcu – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UEcu – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

UEcu – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

La hauteur maximale de l'extension du « logement » existant lors de l'approbation du PLUi ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal existant.

UEcu – 4.3 Implantation des constructions

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

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

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

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UEcu – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UEcu – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

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

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

UEcu – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

Zones urbaines à vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif, d'équipements portuaires, de loisirs, culturels, ...

UL

Zone urbanisée à vocation touristique et culturelle (activités de tourisme, culturelles, ...).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les dépôts de véhicules.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

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

UL – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UL – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UL – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UL – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UL – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

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

UL – 4.2 Hauteur maximale des constructions

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

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

UL – 4.3 Implantation des constructions

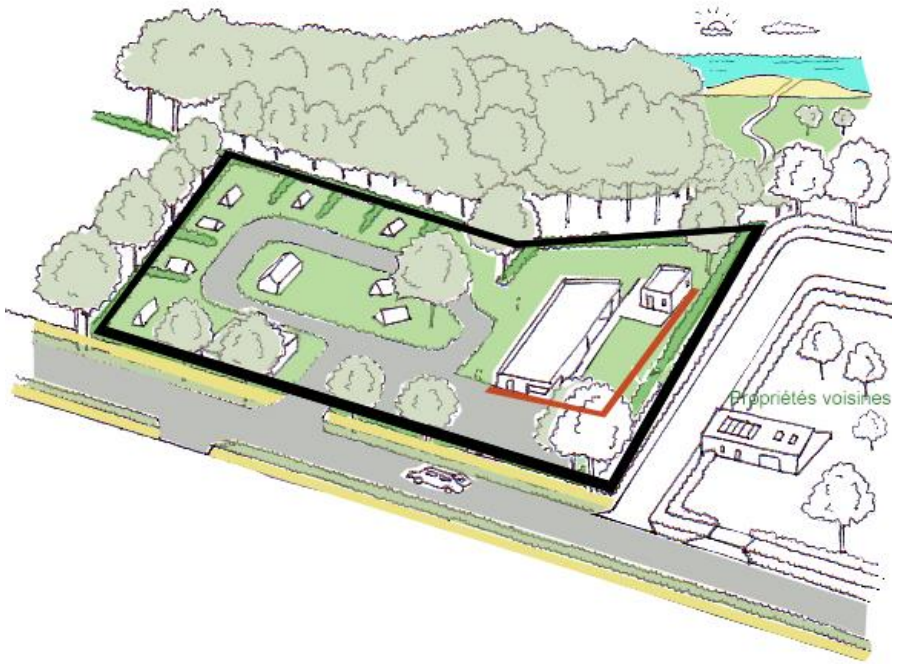

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UL – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

UL – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

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

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

UEcu – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

US

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

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

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

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

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

► Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « logement » :
- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 50 m^2 ;
- Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments de l'activité, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

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

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

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

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

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

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

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

- /

US – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

US – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

US – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

US – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

US – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

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

US – 4.2 Hauteur maximale des constructions

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

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

US – 4.3 Implantation des constructions

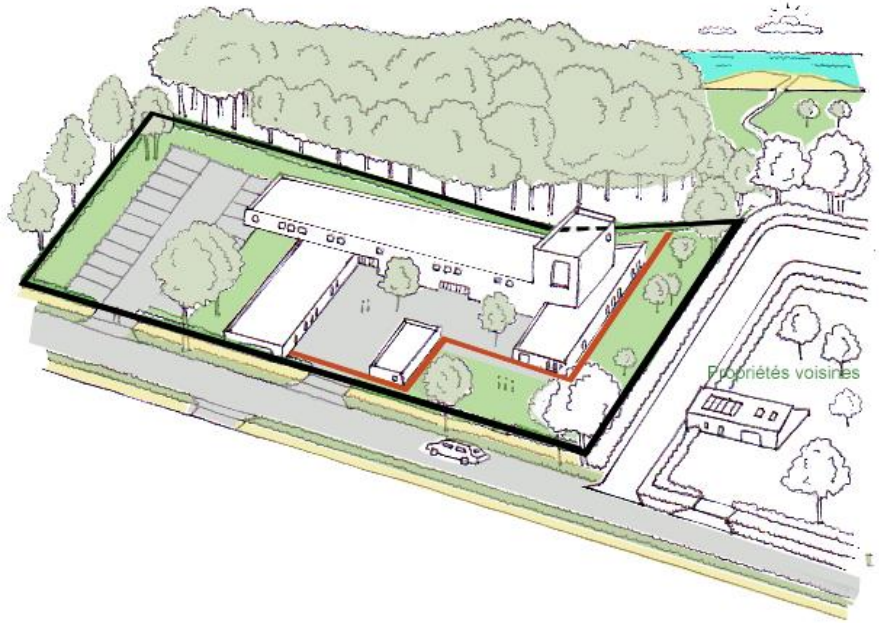

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

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

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

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

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

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

US – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

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

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

US – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

UEp

Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, cultures marines), nautiques et de plaisance.

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

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

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

En vertu de l'article R.5314-29 du code des transports, il ne peut être établi sur le domaine public portuaire que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

► Conditions spécifiques pour les sous-destinations « commerce de gros », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public », « entrepôt » :
- Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
- Être de nature à contribuer à son animation et à son développement touristique ;
- Être compatible avec les milieux environnants.

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

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

► Conditions spécifiques pour les « exploitations agricoles » :
- Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
- Être compatible avec les milieux environnants.

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

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement lorsqu'il ne s'agit pas d'un logement de fonction.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;

- 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².

- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent excéder 50 m² d'emprise au sol).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Des nouveaux logements de fonction pourront être créés aux conditions cumulatives suivantes :

- Nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- < 50m² de surface de plancher ;
- Intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

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

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

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

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

- Les usages et affectations des sols et types d'activités non admis sous conditions.

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

- Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :
  - Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues cales, jetées, terres pleins et mouillages ;
  - Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, …) ;
  - Les constructions, aménagements et installations techniques à usage de loisir nautique ;

- Les extensions des bâtiments existants liés aux activités de loisir nautique ;
- Les sanitaires et installations destinées à l'accueil du public ;
- Les aires de stationnement ;
- Les ouvrages techniques publics ;
- Les ICPE.

- Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées aux activités de cultures marines et à l'exploitation des ressources de la mer.

UEp – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UEp – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UEp – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UEp – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UEp – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

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

UEp – 4.2 Hauteur maximale des constructions

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

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

UEp – 4.3 Implantation des constructions

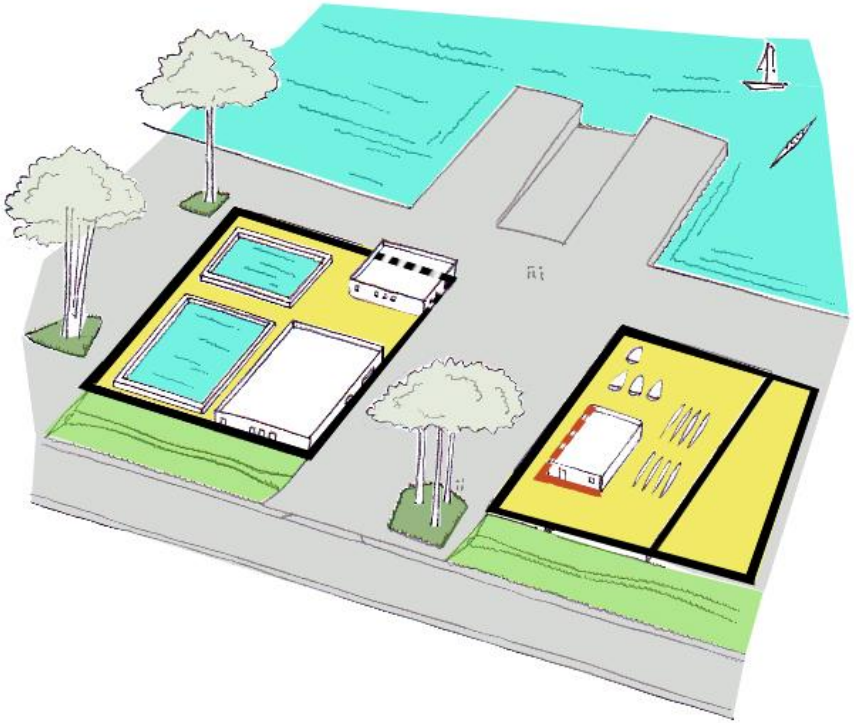

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UEp – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

UEp – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

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

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

UEp – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

UEpt

Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires, nautiques, de plaisance et touristique.

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

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

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

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
- Être de nature à contribuer à son animation et à son développement touristique ;
- Être compatible avec les milieux environnants.

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

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement lorsqu'il ne s'agit pas d'un logement de fonction.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent excéder 50 m² d'emprise au sol).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Des nouveaux logements de fonction pourront être créés aux conditions cumulatives suivantes :

- Nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- < 50m² de surface de plancher ;
- Intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

► Conditions spécifiques complémentaires à la sous -destination « artisanat et commerce de détail » :
- Ne pas excéder 300m² de surface de vente ;
- Participer à l'attractivité touristique du site.
  La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.

► Conditions spécifiques complémentaires pour les autres destinations et sous-destinations :
- Seule l'extension ou la transformation des constructions existantes est autorisée, y compris celles abritant des activités à nuisances, sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

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

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

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les usages et affectations des sols et types d'activités non admis sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :
  - Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues cales, jetées, terres pleins et mouillages ;
  - Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, …) ;
  - Les constructions, aménagements et installations techniques à usage de loisir nautique ;
  - Les extensions des bâtiments existants liés aux activités de loisir nautique ;
  - Les sanitaires et installations destinées à l'accueil du public ;
  - Les aires de stationnement ;
  - Les ouvrages techniques publics ;
  - Les ICPE.
- Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées aux activités de cultures marines et à l'exploitation des ressources de la mer.

UEpt – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UEpt – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UEpt – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UEpt – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UEpt – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

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

UEpt – 4.2 Hauteur maximale des constructions

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

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

UEpt – 4.3 Implantation des constructions

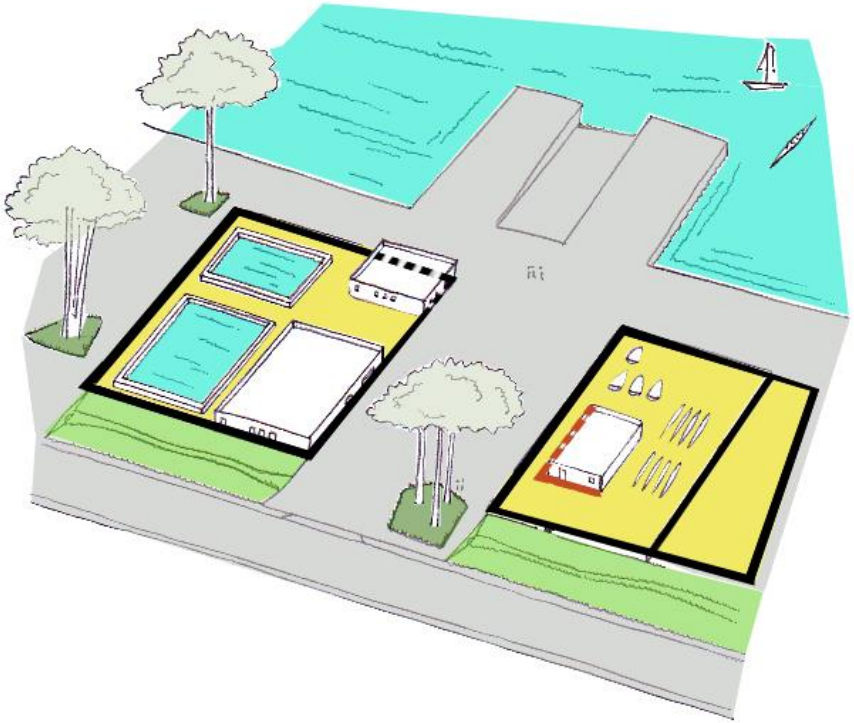

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

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

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

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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

UEpt – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

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

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

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

UEpt – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

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

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

UEpt – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zones à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles

1AUH

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles.

Le présent PLUi s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du CU au sein des zones 1AUH. Les règles du PLUi s'appliquent à chaque parcelle issue d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une division en propriété ou en jouissance.

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUH	1AUH	1AUH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

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

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

1AUH – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
- Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- 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 dans le site.

1AUH – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUH – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUH – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

La mixité sociale est règlementée au sein de l'OAP « Habitat ».

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1AUH – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUH – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

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

1AUH – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale : RdC + 4 niveaux + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 20 mètres.

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

Schéma à titre illustratif : les hauteurs

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inferieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

1AUH – 4.3 Implantation des constructions

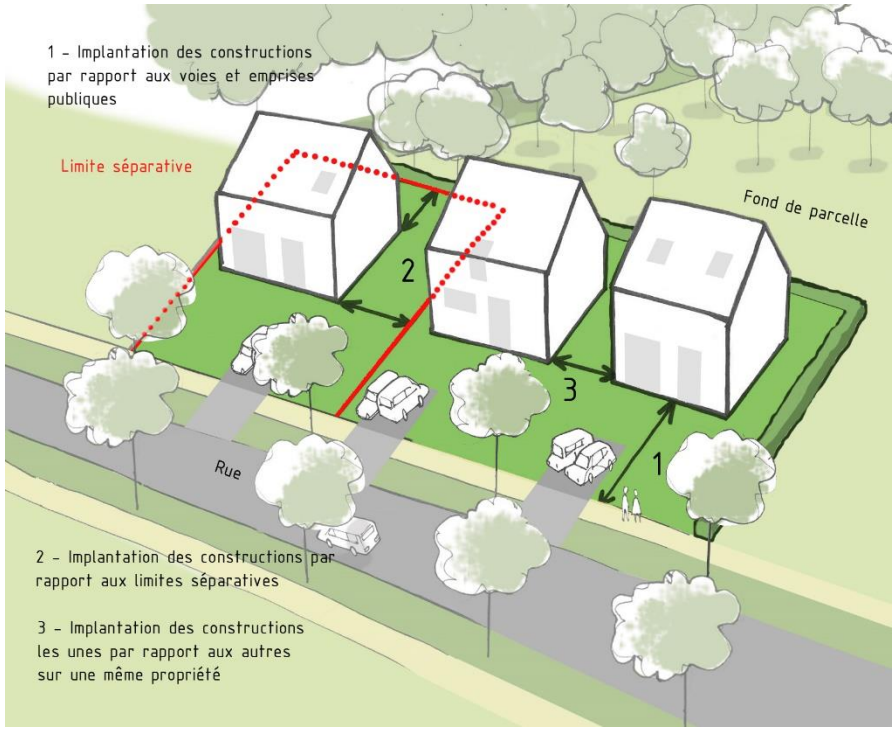

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Pour les constructions principales	- Concernant les opérations d'aménagement d'ensemble en secteur 1AUh, l'aménageur devra définir dans le plan de composition et le règlement du permis d'aménager, un ordonnancement des constructions (une séquence urbaine) par rapport aux voies nouvellement créées à l'intérieur de l'opération, adapté au contexte (configuration du terrain, exposition, insertion paysagère…) et garant d'une qualité urbaine. - Aux abords de la nouvelle zone aménagée, dans le cas d'une opération qui se situe en continuité d'une voie existante, s'il existe un alignement existant (formé de 3 constructions contigües) ou un recul minimal, les futures constructions implantées le long de cette voie devront suivre le même alignement (avec une marge de recul). La continuité visuelle devra être respectée. - En l'absence d'alignement existant et de recul minimal, les constructions s'implanteront librement sans entraver les possibilités de

	densification du terrain, dans la bande de constructibilité principale.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale. - En cas de terrain profond et non étroit : l'annexe devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à, au minimum, un volume bâti (hors artifices (ex : carport, pergola, …)).

Pour les constructions principales	- Soit d'une limite à l'autre. - Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3m de l'autre limite séparative. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 m en cas de présence d'un élément végétal identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et implanté en limite séparative - En cas de terrain profond et non étroit : les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à la bande de constructibilité secondaire.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines.

	- Les autres annexes devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 3m des limites séparatives et en cas de terrain profond et non étroit l'annexe devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;

- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

1AUH – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUH – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

1AUH – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

1AUH – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUH – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

1AUH – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

1AUH – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

1AUH – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

1AUH – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

2AUH

Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de la zone, les conditions et la vocation de cette urbanisation.

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

2AUH – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		2AUH	2AUH	2AUH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

► Conditions spécifiques à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être nécessaire à a réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou à la protection contre les risques ;
- Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

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

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent excéder 50 m² d'emprise au sol).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

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

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

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

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

- Tous les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités sont interdits.

2AUH – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

2AUH – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

2AUH – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

2AUH – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

2AUH – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

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

2AUH – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

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

2AUH – 4.3 Implantation des constructions

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

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

L'implantation est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

2AUH – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUH – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

2AUH – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

2AUH – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2AUH – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

2AUH – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

2AUH – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

2AUH – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

2AUH – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques

1AUE

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes.

Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

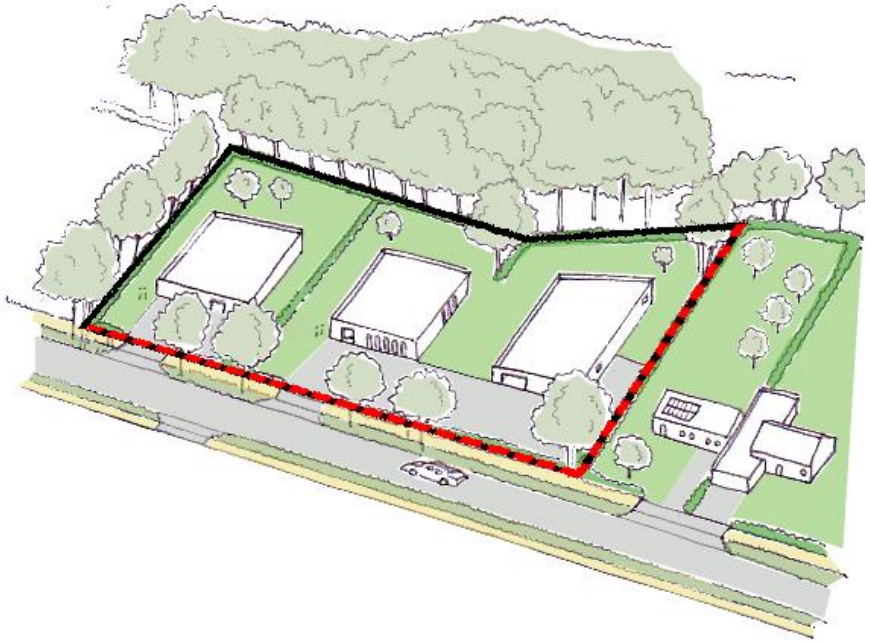

Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUE	1AUE	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 détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
- Être compatible avec la vocation économique de la zone ;
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement lorsqu'il ne s'agit pas d'un logement de fonction.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent excéder 50 m² d'emprise au sol).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Des nouveaux logements de fonction pourront être créés aux conditions cumulatives suivantes :
- Nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- < 50m² de surface de plancher ;

- Intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

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

Les nouvelles implantations commerciales liées à une activité de production (y compris sous forme d'annexe) sont limitées à :
- 30 % de l'outil de production affilié ;
- Dans la limite de 300 m² de surface de vente.

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

► <u>Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations « activités de service (accueil clientèle) » et « bureau » :</u>
- La surface de plancher doit supérieure à 200 m².

► <u>Condition spécifique complémentaires à la sous-destination « restauration » :</u>
- Être situé au sein de la zone d'activités économiques de Penhoat à Plabennec ;

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

1AUE – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

<u>Sont interdits</u> <u>les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants</u> :
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.

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

- 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 dans le site.

1AUE – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUE – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUE – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1AUE – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUE – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

1AUE – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

La hauteur maximale de l'extension du « logement » existant lors de l'approbation du PLUi ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal existant.

1AUE – 4.3 Implantation des constructions

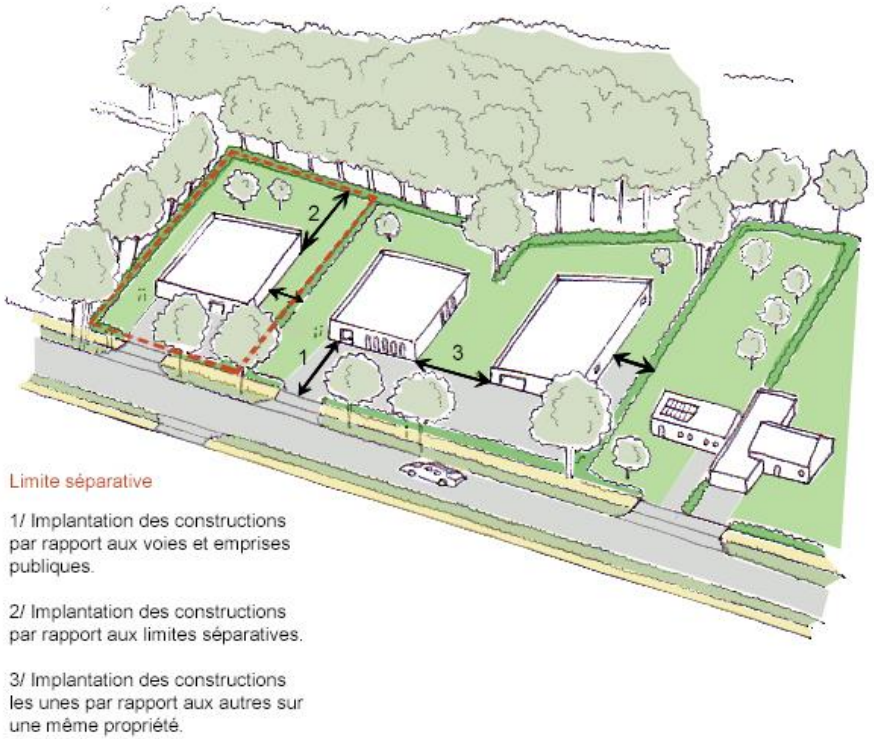

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

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

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

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUE – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

1AUE – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

1AUE – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUE – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

1AUE – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

1AUE – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

1AUE – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

1AUE – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

2AUE

Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques mixtes.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de la zone, les conditions et la vocation de cette urbanisation.

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

2AUE – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		2AUE	2AUE	2AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

► Conditions spécifiques à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être nécessaire à a réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou à la protection contre les risques ;
- Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

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

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent excéder 50 m² d'emprise au sol).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

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

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

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

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

- Tous les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités sont interdits.

2AUE – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

2AUE – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

2AUE – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

2AUE – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

2AUE – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

2AUE – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

2AUE – 4.3 Implantation des constructions

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

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

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

2AUE – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUE – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

2AUE – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

2AUE – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2AUE – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

2AUE – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

2AUE – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

2AUE – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

2AUE – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

1AUEc

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques qualifiée de polarité commerciale périphérique.

Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

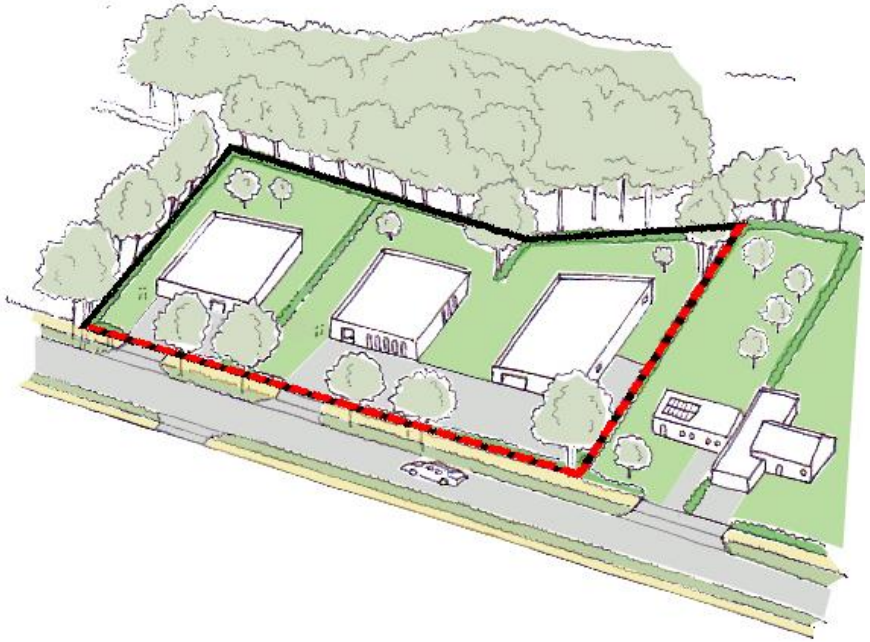

Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUEc	1AUEc	1AUEc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

► <u>Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions</u> :

- Être compatible avec la vocation économique de la zone.
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

► <u>Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « logement » :</u>

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement lorsqu'il ne s'agit pas d'un logement de fonction.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent excéder 50 m² d'emprise au sol).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre.

Des nouveaux logements de fonction pourront être créés aux conditions cumulatives suivantes :

- Nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- < 50m² de surface de plancher ;
- Intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

► Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « artisanat et commerce de détails » :
- La surface de vente ne pourra être inférieure ou égale à 300 m².
- Pour la zone de Kerlouis à Lannilis, la surface de vente ne pourra excéder :
  - 2 700 m² pour les grandes surfaces alimentaires ;
  - 3 000 m² pour les magasins de bricolage et de jardinage ;
  - 1 500 m² pour les magasins de meubles ;
  - 1 000 m² pour les autres types de commerces.

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

► Conditions spécifiques aux sous-destinations « activités de service (accueil clientèle) » et « bureau » :
- La surface de plancher doit supérieure à 200 m².

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

1AUEc – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

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

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

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

- 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 dans le site.

1AUEc – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUEc – 3.1Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage*
13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUEc – 3.2Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1AUEc – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUEc – 4.1Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

1AUEc – 4.2Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

La hauteur maximale des constructions autorisées pour les sous-destinations « logement », « bureau » et « industrie » ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal existant.

1AUEc – 4.3Implantation des constructions

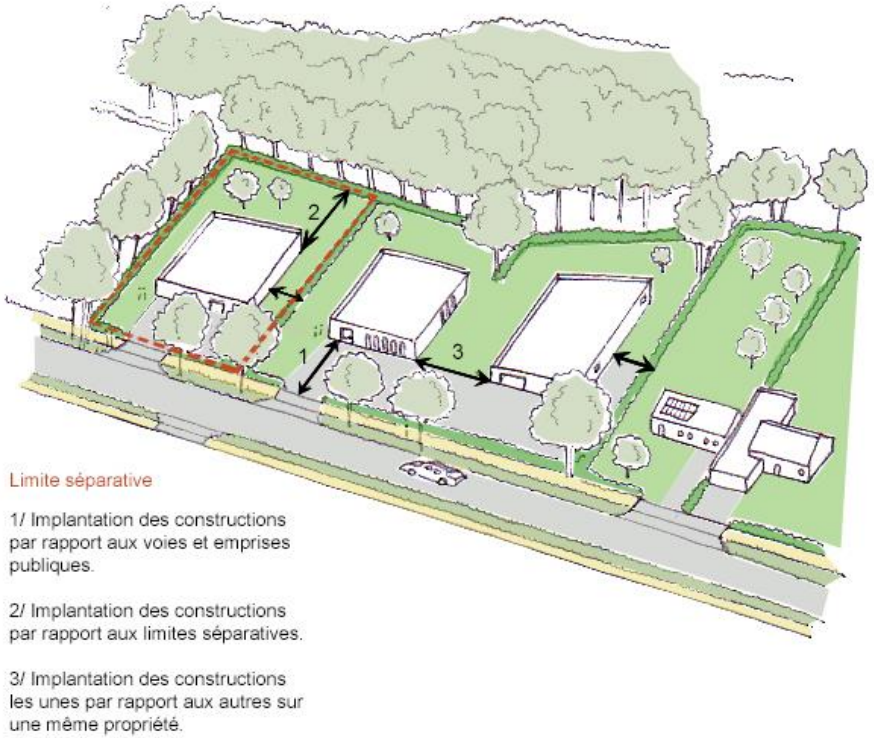

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

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

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

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUEc – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUEc – 5.1Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

1AUEc – 5.2Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

1AUEc – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUEc – 6.1Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

1AUEc – 6.2Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

1AUEc – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

1AUEc – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

1AUEc – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

Zones à urbaniser à vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif, d'équipements portuaires, de loisirs, culturels, ...

1AUL

Zone à urbaniser à court terme à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, ...).

Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

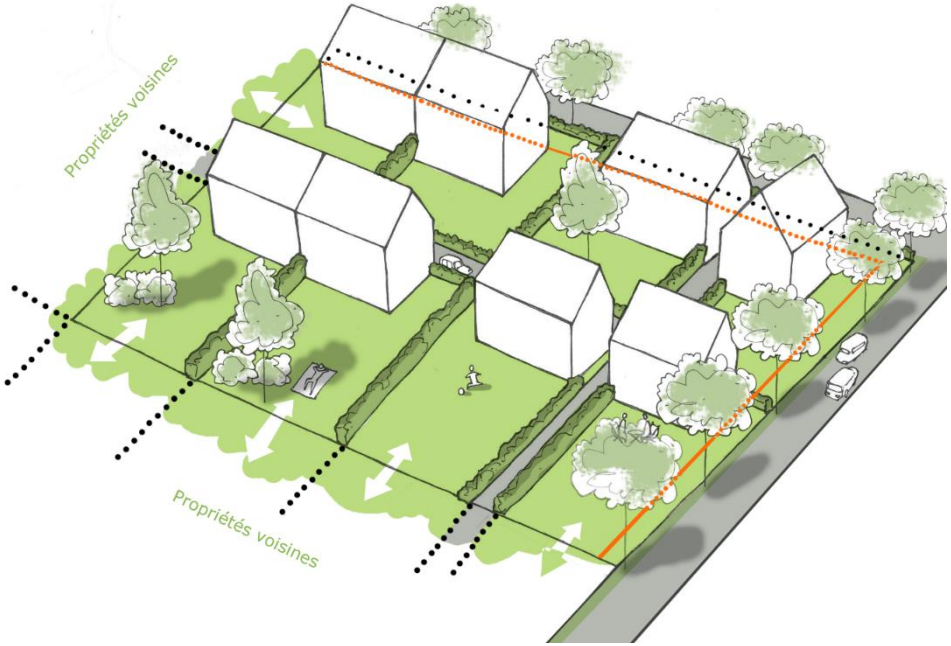

Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUL	1AUL	1AUL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :
- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 50 m² ;
- Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments de l'activité, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

  La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

1AUL – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les dépôts de véhicules.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

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

- /

1AUL – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUL – 3.1 Mixité fonctionnelle

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

- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUL – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1AUL – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUL – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

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

1AUL – 4.2 Hauteur maximale des constructions

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

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

1AUL – 4.3 Implantation des constructions

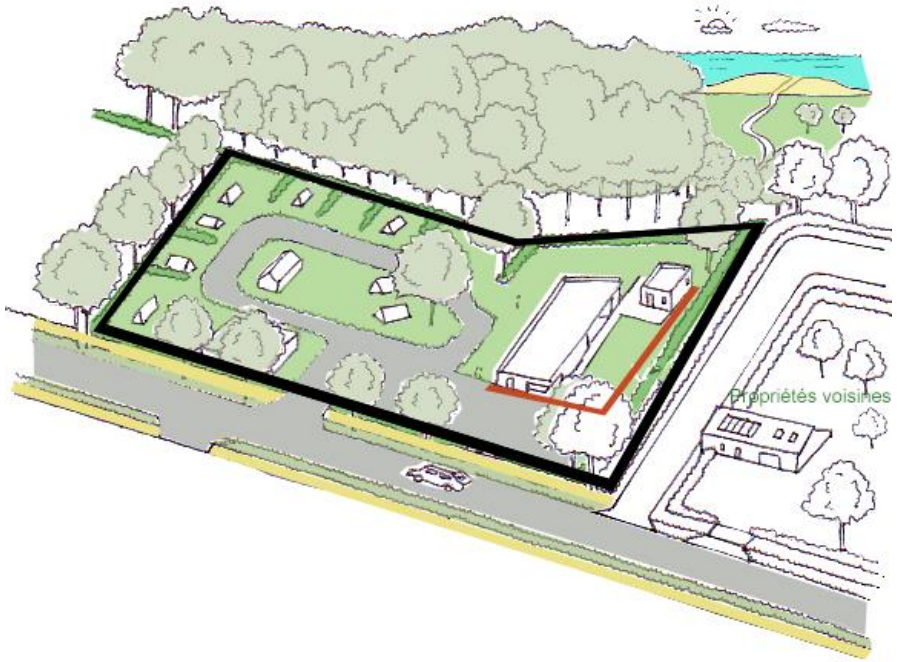

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUL – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUL – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

1AUL – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

1AUL – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUL – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

1AUL – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

1AUL – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

1AUL – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

1AUL – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

1AUS

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

Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

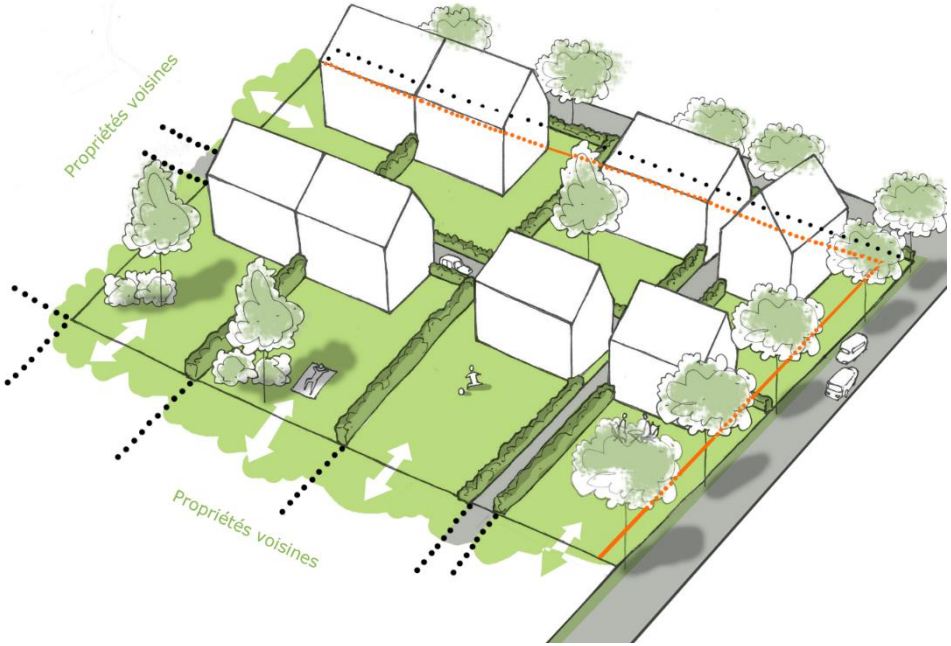

Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUS	1AUS	1AUS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants.
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

► Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « logement » :
- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 50 m² ;
- Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments de l'activité, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;

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

  La notion de surface de vente s'applique à la cellule commerciale.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

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

1AUS – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de

loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les dépôts de véhicule.

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

1AUS – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUS – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ► ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUS – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1AUS – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUS – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

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

1AUS – 4.2 Hauteur maximale des constructions

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

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

1AUS – 4.3 Implantation des constructions

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

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUS – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUS – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

1AUS – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

1AUS – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUS – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

1AUS – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

1AUS – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

1AUS – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

1AUS – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

2AUS

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

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de la zone, les conditions et la vocation de cette urbanisation.

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

2AUS – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		2AUS	2AUS	2AUS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

► Conditions spécifiques à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être nécessaire à a réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou à la protection contre les risques ;
- Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

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

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent excéder 50 m² d'emprise au sol).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

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

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

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

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

- Tous les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités sont interdits.

2AUS – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

2AUS – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

2AUS – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

2AUS – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

2AUS – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

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

2AUS – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

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

2AUS – 4.3 Implantation des constructions

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

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

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

2AUS – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUS – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

2AUS – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

2AUS – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2AUS – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

2AUS – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

2AUS – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

2AUS – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

2AUS – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

1AUEp

Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités portuaires (pêche, cultures marines), nautiques et de plaisance.

Article R.151-21 du CU : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

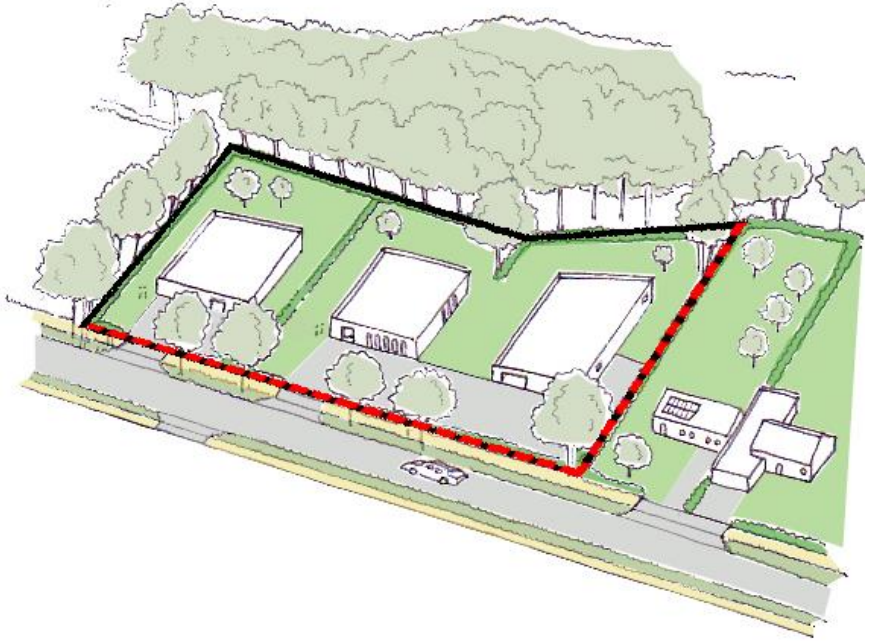

Schéma à titre illustratif : application de l'article R.151-21 du CU

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

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

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		1AUEp	1AUEp	1AUEp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

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. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

► Conditions spécifiques pour la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
- Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
- Être de nature à contribuer à son animation et à son développement touristique ;
- Être compatible avec les milieux environnants ;
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

► Conditions spécifiques pour les sous-destinations « exploitations agricoles », « industrie », « entrepôt », « bureau » :
- Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
- Être compatible avec les milieux environnants ;
- Nécessiter la proximité immédiate à la mer ;
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

► Conditions pour les autres destinations et sous-destinations :
- Seule l'extension ou la transformation des constructions existantes est autorisée, y compris celles abritant des activités à nuisances, sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné ;
- Être compatible avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

1AUEp – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les usages et affectations des sols et types d'activités non admis sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :
  - Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues cales, jetées, terres pleins et mouillages ;
  - Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense

contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, …) ;
  - Les constructions, aménagements et installations techniques à usage de loisir nautique ;
  - Les extensions des bâtiments existants liés aux activités de loisir nautique ;
  - Les sanitaires et installations destinées à l'accueil du public ;
  - Les aires de stationnement ;
  - Les ouvrages techniques publics ;
  - Les ICPE.
- Sous réserve de respecter par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière, l'extension des installations liées aux activités de cultures marines et à l'exploitation des ressources de la mer.

1AUEp – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

1AUEp – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage***
  13- Périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

1AUEp – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1AUEp – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUEp – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

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

1AUEp – 4.2 Hauteur maximale des constructions

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

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

1AUEp – 4.3 Implantation des constructions

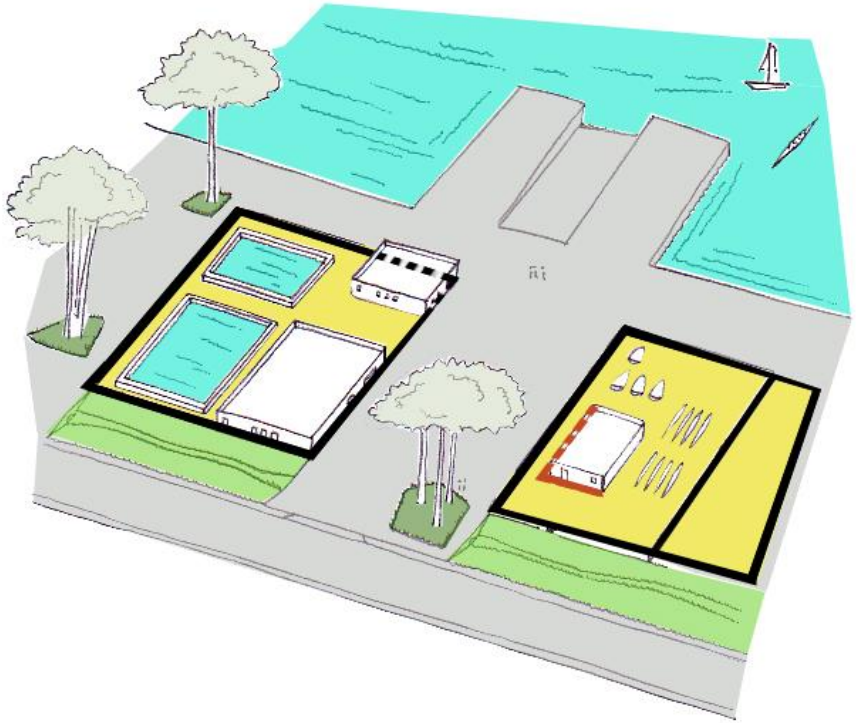

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

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

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

1AUEp – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUEp – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

1AUEp – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

1AUEp – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUEp – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

1AUEp – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

1AUEp – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

1AUEp – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

1AUEp – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

2AUEp

Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités portuaires (pêche, cultures marines), nautiques et de plaisance.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de la zone, les conditions et la vocation de cette urbanisation.

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

2AUEp – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		2AUEp	2AUEp	2AUEp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

- Conditions spécifiques à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :
  - Être nécessaire à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou à la protection contre les risques ;
  - Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

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

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

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

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

- Tous les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités sont interdits.

2AUEp – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

2AUEp – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

2AUEp – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

2AUEp – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

2AUEp – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

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

2AUEp – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

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

2AUEp – 4.3 Implantation des constructions

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

Non règlementé

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

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

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

2AUEp – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUEp – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

2AUEp – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

2AUEp – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2AUEp – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

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

2AUEp – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

2AUEp – Article 7 – Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

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

2AUEp – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

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

- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

2AUEp – Article 9 – Desserte par les réseaux

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

- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles

A2020

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

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

A2020 – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		A2020	A2020	A2020
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

► Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :

- Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant ceux destinés à la production d'énergies renouvelables ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole »

- Être nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Être nécessaire 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

► Conditions spécifiques à la construction d'abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) :

- L'abri est limité au nombre de 1 par unité foncière ;
- La construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- L'abri ne doit pas être clos ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 30m^2 ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 4 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la construction d'abris liés aux activités de jardinage ou de potager (non liés au siège d'une exploitation agricole) :

- L'abri est lié et nécessaire à un jardin collectif ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 10m^2 lorsqu'il s'agit d'abris individuels et 40 m^2 s'il s'agit d'un abri collectif ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 4 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► <u>Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) :</u>

- Être lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ;
- Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une implantation se rattachant à un espace bâti existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement ;
- Respecter une hauteur maximale de : RdC + 1 niveau + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 9 mètres. Les annexes de ces constructions ne pourront excéder 4 mètres au point le plus haut.
- Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation agricole dans la limite de la présence de 2 logements de fonction par siège d'exploitation.

► <u>Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :</u>

Seules sont autorisées la rénovation des bâtiments existants, les extensions, annexes et les installations des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrer la création d'un nouveau logement ;

Les constructions et installations autorisées doivent être liées à une construction existante lors de l'approbation du présent PLUi située au sein de la zone A2020, Atvb ou N.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

L'extension verticale (par surélévation) des constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher de la construction après travaux n'excédera pas **250 m²,** pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² **avant travaux**, une extension de 10% de surface de plancher sera autorisée.
- la volumétrie maximale de la construction après travaux correspondra à R+1+combles sans dépasser une hauteur maximale de 9 m au point le plus haut de la construction

L'**extension horizontale** des constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal (si la hauteur du bâtiment initial est supérieure à 9 m, l'extension pourra être édifiée jusqu'à la même hauteur)
- pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 60 m² et 180 m² **avant travaux**, l'emprise au sol est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - ✓ 30% de l'emprise au sol existante ;

- ✓ 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante.

- Pour les constructions dont l'emprise au sol supérieure à 180 m² et jusque 250 m² **avant travaux**, une extension de 20% de l'emprise au sol existante pourra être autorisée.
- Pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m² **avant travaux**, une extension de 10% de l'emprise au sol existante pourra être autorisée.
- Deux extensions pourront être autorisées à partir de la date d'approbation du PLUi.
- Lorsque l'extension se réalise sur la base d'un bâti existant, les seuils d'extension ne sont pas applicables tant que la superficie de l'extension n'est pas supérieure à la construction principale.
- Pour les constructions dont l'emprise au sol et/ou la surface de plancher est inférieure à 60 m², les extensions ne sont pas autorisées.

- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut
- L'emprise au sol n'excède pas:
  - o 14 m² (extensions comprises) pour les communes soumises à la Loi Littoral. Hormis pour les piscines non couvertes et accolées (comprenant l'aménagement global: margelle, terrasse de jonction et bassin) à la construction principale qui ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
  - o 30m² (extensions comprises) pour les communes non soumises à la Loi Littoral. Hormis pour les piscines non couvertes (comprenant l'aménagement global: margelle, terrasse de jonction et bassin) qui ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► <u>Conditions spécifiques aux constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés 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 :</u>

- 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.

► Est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

❖ Vers la sous destination « logement », « hébergement touristique et hôtelier », « restauration » et « entrepôt » :

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
- Si la destination nouvelle du bâtiment est l'hébergement touristique, un lien avec une activité agricole doit être démontré.

❖ Vers la sous destination « industrie » :

- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

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

A2020 – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

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

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

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

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

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou

selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.

- Les extensions des ICPE nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination, type d'activités autorisé dans ce secteur. Ainsi que ceux nécessaires aux fouilles archéologiques.

A2020 – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

A2020 – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

A2020 – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

A2020 – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

A2020 – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

A2020 – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Disposition particulière

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

A2020 – 4.3 Implantation des constructions

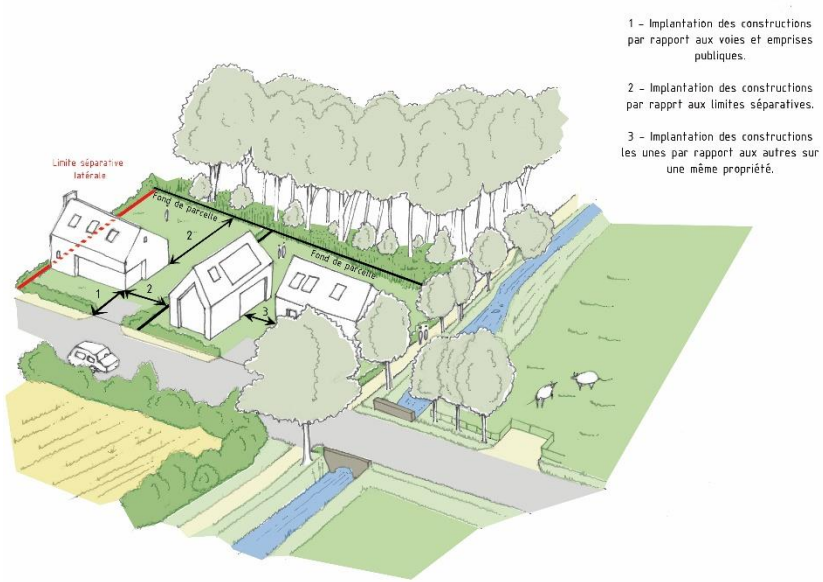

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

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

Pour les logements de fonction	- Au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une implantation se rattachant à un espace bâti existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement - Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.
Pour les extensions des constructions d'habitation et des logements de fonction	Non règlementé
Pour les annexes	Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.
Pour les bâtiments et installations à usage agricole	Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

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

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

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les logements de fonction	- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Pour les annexes	Non réglementé
Pour les bâtiments et installations à usage agricole	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Pour les logements de fonction agricole :
En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une implantation se rattachant à un espace bâti

existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement ;

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

A2020 – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A2020 – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

A2020 – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

A2020 – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

A2020 – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations*

A2020 – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

A2020 – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement***

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

A2020 – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

A2020 – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

Ao

Zone agricole à vocation d'activités de cultures marines.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ao – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Ao	Ao	Ao
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

► Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole »
- Être compatible avec la vocation principale de la zone ;
- Être compatible avec les milieux environnants.

► Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Ao – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les installations liées aux cultures marines selon la procédure d'instruction qui leur est particulière.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination, type d'activités autorisé dans ce secteur. Ainsi que ceux nécessaires aux fouilles archéologiques.

Ao – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Ao – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Ao – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ao – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Ao – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Ao – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

Ao – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Ao – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ao – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des*

Ao – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

Ao – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ao – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations*

Ao – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Ao – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Ao – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

Ao – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

Atvb

Zone agricole à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Atvb – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Atvb	Atvb	Atvb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

► Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » et « exploitation forestière » :
- Constituer une réhabilitation, une extension ou une construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole et/ou forestière existante lors de l'approbation du PLUi ou aux bâtiments de stockage ou d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

► Conditions spécifiques à la construction d'abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) :
- L'abri est limité au nombre de 1 par unité foncière ;
- La construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- L'abri ne doit pas être clos ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 30m^2;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 4 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la construction d'abris liés aux activités de jardinage ou de potager (non liés au siège d'une exploitation agricole) :
- L'abri est lié et nécessaire à un jardin collectif ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 10m^2 lorsqu'il s'agit d'abris individuels et 40 m^2 s'il s'agit d'un abri collectif ;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 4 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) :
- Être lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ;
- Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

- En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une implantation se rattachant à un espace bâti existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement ;
- Respecter une hauteur maximale de : RdC + 1 niveau + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 9 mètres. Les annexes de ces constructions ne pourront excéder 4 mètres au point le plus haut.
- Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation agricole dans la limite de la présence de 2 logements de fonction par siège d'exploitation.

► <u>Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :</u>

Seules sont autorisées la rénovation des bâtiments existants, les extensions, les annexes et les installations des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrer la création d'un nouveau logement ;

Les constructions et installations autorisées doivent être liées à une construction existante lors de l'approbation du présent PLUi située au sein de la zone A2020, Atvb ou N.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

L'extension verticale (par surélévation) des constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher de la construction après travaux n'excédera pas **250 m²,** pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² **avant travaux**, une extension de 10% de surface de plancher sera autorisée.
- la volumétrie maximale de la construction après travaux correspondra à R+1+combles sans dépasser une hauteur maximale de 9 m au point le plus haut de la construction

L'**extension horizontale** des constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux à destination de logement est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal (si la hauteur du bâtiment initial est supérieure à 9 m, l'extension pourra être édifiée jusqu'à la même hauteur)
- pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 60 m² et 180 m² **avant travaux**, l'emprise au sol est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - ✓ 30% de l'emprise au sol existante ;
  - ✓ 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante.
- Pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 180 m² et jusque 250 m² **avant travaux**, une extension de 20% de l'emprise au sol existante pourra être autorisée.
- Pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m² **avant travaux**, une extension de 10% de l'emprise au sol existante pourra être autorisée.
- Deux extensions pourront être autorisées à partir de la date d'approbation du PLUi.

- Lorsque l'extension se réalise sur la base d'un bâti existant, les seuils d'extension ne sont pas applicables sans que la superficie ne soit supérieure à la construction principale.
- Pour les constructions dont l'emprise au sol et/ou la surface de plancher est inférieure à 60 m², les extensions ne sont pas autorisées.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas
    - 14 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
    - 30m² pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
      Extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent excéder 50 m² d'emprise au sol).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► <u>Conditions spécifiques aux constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés 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 :</u>

- 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.

► <u>Est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :</u>

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La destination nouvelle doit être le logement, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration ou l'entrepôt ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;

- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
- Si la destination nouvelle du bâtiment est l'hébergement touristique, un lien avec une activité agricole doit être démontré.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Atvb – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.
- Les extensions des ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination, type d'activités autorisé dans ce secteur. Ainsi que ceux nécessaires aux fouilles archéologiques.

Atvb – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Atvb – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Atvb – 3.2 Mixité sociale

Non règlement

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Atvb – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Atvb – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Atvb – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Disposition particulière

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Atvb – 4.3 Implantation des constructions

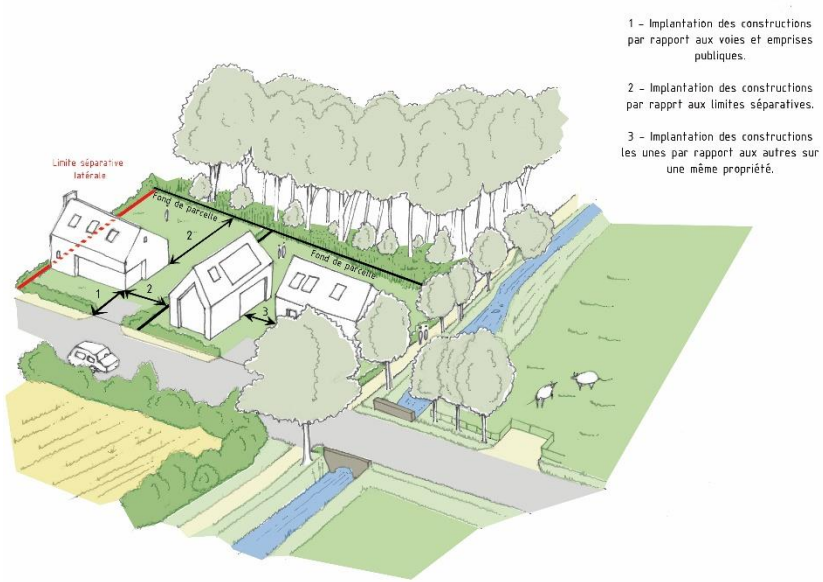

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Pour les logements de fonction	- Au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une implantation se rattachant à un espace bâti existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement. - Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.
Pour les annexes	Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.
Pour les bâtiments à usage agricole ou forestier	Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les logements de fonction	- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Pour les annexes	Non réglementé
Pour les bâtiments à usage agricole ou forestier	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les logements de fonction agricole :
En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une implantation se rattachant à un espace bâti existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement.

Pour les annexes relatives à un logement :
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15m.

- Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Atvb – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Atvb – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des*

Atvb – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

Atvb – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Atvb – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations*

Atvb – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Atvb – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement*

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

Atvb – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

Atvb – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles

N

Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

N – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		N	N	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Dispositions spécifiques au sein du domaine public fluvial (DPF) entre Pont Crac'h et Le Diouris en amont de la limite transversale de la mer sur les communes de Plouguerneau et de Lannilis : sont autorisés les installations et ouvrages liés au DPF, les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (ouvrage d'accès, prise d'eau, émissaires, réseaux divers, …) si leur localisation répond à une nécessité technique impérative, et les autres constructions ou installations dont l'exploitation justifie une localisation sur le DPF.

► Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole »
- Constituer une réhabilitation, une extension ou une construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante lors de l'approbation du PLUi ou aux bâtiments de stockage ou d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation forestière »
- Être nécessaire à l'exploitation forestière.

► Conditions spécifiques à la construction d'abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) :
- L'abri est limité au nombre de 1 par unité foncière ;
- La construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- L'abri ne doit pas être clos ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 30m^2;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 4 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la construction d'abris liés aux activités de jardinage ou de potager (non liés au siège d'une exploitation agricole) :
- L'abri est lié et nécessaire à un jardin collectif ;
- L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 10m^2 lorsqu'il s'agit d'abris individuels et 40 m^2 s'il s'agit d'un abri collectif ;

- La hauteur de la construction ne peut excéder 4 m au point le plus haut ;
- L'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- L'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) :

- Être lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ;
- Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une implantation se rattachant à un espace bâti existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement ;
- Respecter une hauteur maximale de : RdC + 1 niveau + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 9 mètres. Les annexes de ces constructions ne pourront excéder 4 mètres au point le plus haut.
- Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation agricole dans la limite de la présence de 2 logements de fonction par siège d'exploitation.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

Seules sont autorisées la rénovation des bâtiments existants, les extensions, annexes et les installations des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.
Les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrer la création d'un nouveau logement ;
Les constructions et installations autorisées doivent être liées à une construction existante lors de l'approbation du présent PLUi située au sein de la zone A2020, Atvb ou N.

L'**extension** de constructions principales existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

L'extension verticale (par surélévation) des constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher de la construction après travaux n'excédera pas **250 m²,** pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² **avant travaux**, une extension de 10% de surface de plancher sera autorisée.
- la volumétrie maximale de la construction après travaux correspondra à R+1+combles sans dépasser une hauteur maximale de 9 m au point le plus haut de la construction

L'**extension horizontale** des constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal (si la hauteur du bâtiment initial est supérieure à 9 m, l'extension pourra être édifiée jusqu'à la même hauteur)
- pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 60 m² et 180 m² **avant travaux**, l'emprise au sol est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - ✓ 30% de l'emprise au sol existante ;
  - ✓ 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante.
- Pour les constructions dont l'emprise au sol supérieure à 180 m² et jusque 250 m² **avant travaux**, une extension de 20% de l'emprise au sol existante pourra être autorisée.
- Pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m² **avant travaux**, une extension de 10% de l'emprise au sol existante pourra être autorisée.
- Deux extensions supplémentaires pourront être autorisées à partir de la date d'approbation du PLUi.
- Lorsque l'extension se réalise sur la base d'un bâti existant, les seuils d'extension ne sont pas applicables tant que la superficie de l'extension n'est pas supérieure à la construction principale.
- Pour les constructions dont l'emprise au sol et/ou la surface de plancher est inférieure à 60 m², les extensions ne sont pas autorisées.

- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut
- L'emprise au sol n'excède pas:
  - o 14 m² (extensions comprises) pour les communes soumises à la Loi Littoral. Hormis pour les piscines non couvertes et accolées (comprenant l'aménagement global: margelle, terrasse de jonction et bassin) à la construction principale qui ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
  - o 30m² (extensions comprises) pour les communes non soumises à la Loi Littoral. Hormis pour les piscines non couvertes (comprenant l'aménagement global: margelle, terrasse de jonction et bassin) qui ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Conditions spécifiques aux constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés 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.

- Est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
  - La destination nouvelle doit être le logement, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration ou l'entrepôt ;
  - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

N– Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation.
- Les ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100m de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.
- Les extensions des ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et

annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination, type d'activités autorisé dans ce secteur. Ainsi que ceux nécessaires aux fouilles archéologiques.

N – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

N – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

N – 3.2 Mixité sociale

Non règlement

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

N – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

N – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

N – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Disposition particulière

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

N – 4.3 Implantation des constructions

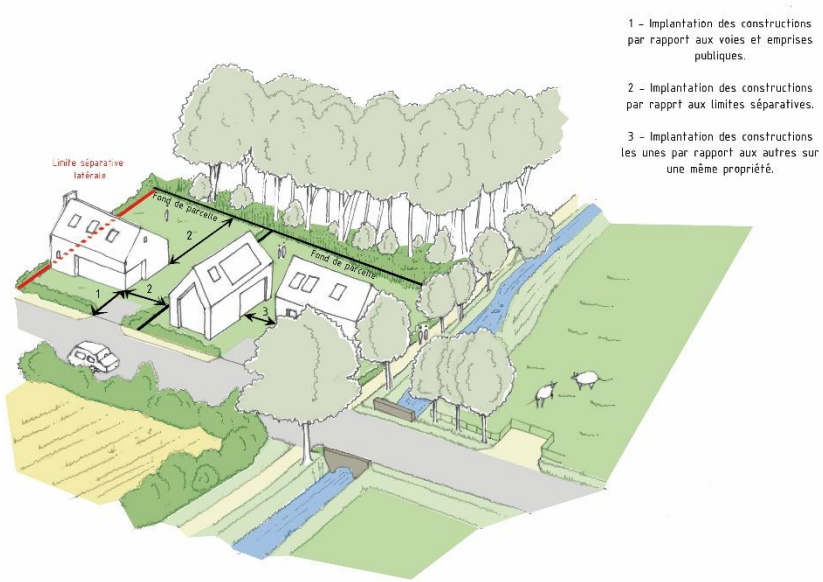

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Pour les logements de fonction	- Au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une implantation se rattachant à un espace bâti existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement. - Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.
Pour les extensions des constructions d'habitation et des logements de fonction	Non règlementé
Pour les annexes	Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.
Pour les bâtiments et installations à usage agricole	Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les logements de fonction	- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Pour les annexes	Non réglementé
Pour les bâtiments et installations à usage agricole	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les logements de fonction agricole :
En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au plus près des bâtiments de l'exploitation, et en cas d'impossibilité avérée et justifiée (considérant la topographie notamment), il pourra être envisagée une implantation se rattachant à un espace bâti

existant, à une distance de l'exploitation justifiant l'implantation du logement.

Pour les annexes relatives à un logement :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15m.
- Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

N – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des*

N – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

N – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

N – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations*

N – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

N – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement***

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

N – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

N – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

NS

Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NS – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NS	NS	NS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

► Conditions :

Des aménagements légers peuvent être implantés dans les espaces protégés 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. Les aménagements autorisés sont énumérés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, précisés, le cas échéant, par décret.

La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux à préserver peut être admise après enquête publique (article L.121-26 du code de l'urbanisme).

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

NS– Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Des aménagements légers peuvent être implantés dans les espaces protégés 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. Les aménagements autorisés sont énumérés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, précisés, le cas échéant, par décret.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux à préserver peut être admise après enquête publique (article L.121-26 du code de l'urbanisme).

NS – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NS – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

NS – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NS – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NS – 4.1 Emprise au sol des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

NS – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

NS – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ► *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

NS – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NS – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des*

NS – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

NS – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

NS – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations***

NS – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

NS – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement***

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NS – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

NS – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

NL

Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, ...).

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NL – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NL	NL	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

► Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Seules sont autorisées les extensions des constructions de logement, existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques aux sous-destinations « Hébergement », « Restauration », « Activités de service (accueil clientèle) », « Hébergement hôtelier et touristique », « Entrepôt », « Bureau » :

Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à 75 m² par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLUi-H ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.

- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
- La destination nouvelle doit être le logement, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration ou l'entrepôt.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

NL – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les dépôts de véhicules.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux à condition qu'ils soient réalisés au sein de bâtiments existants lors de l'approbation du PLUi.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables à condition que ne soit pas portée atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

NL – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NL – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

NL – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NL – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NL – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

NL – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

NL – 4.3 Implantation des constructions

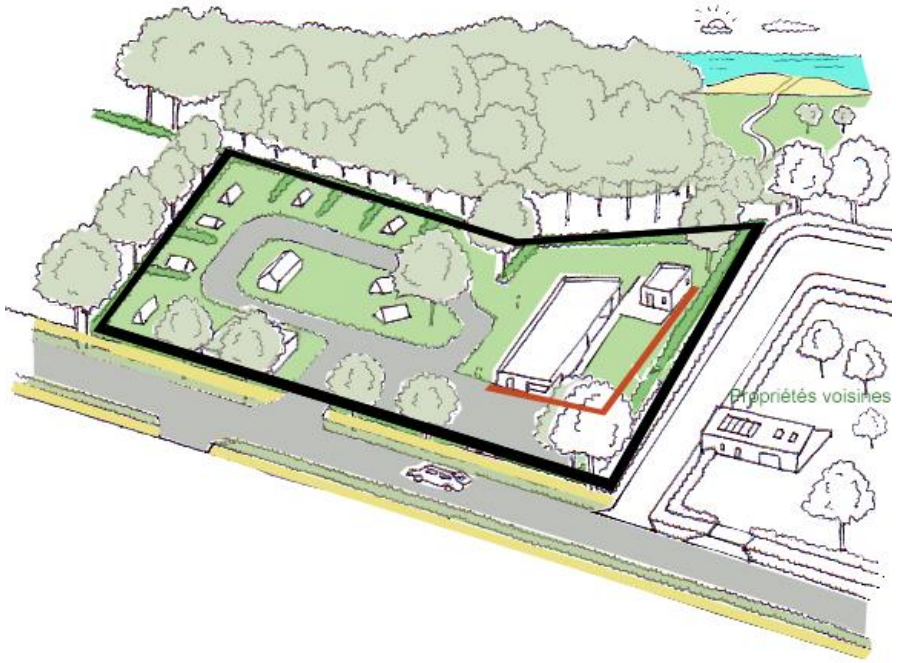

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non règlementé

> ***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :***
> ***► Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier***

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

NL – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NL – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des***

NL – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

NL – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

NL – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations***

NL – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

NL – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement***

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NL – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

NL – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

NUS

Zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (stations de traitement des eaux usées, déchèteries, ...).

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NUS – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NUS	NUS	NUS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

► Conditions :
- Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

NUS– Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
  - Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les dépôts de matériaux inertes à que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- La réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, aménagements paysagers, , etc…).
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination, type d'activités autorisé dans ce secteur. Ainsi que ceux nécessaires aux fouilles archéologiques.

NUS – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NUS – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

NUS – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NUS – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NUS – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

NUS – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des nouvelles constructions et installations devra garantir une intégration harmonieuse à la séquence paysagère naturelle ou urbaine dans laquelle elles s'insèrent en tenant notamment compte des constructions riveraines et voisines ou du grand paysage.

NUS – 4.3 Implantation des constructions

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non règlementé

> ***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :***
> ► ***Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier***

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc, ou UHt, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

NUS – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NUS – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des*

NUS – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

NUS – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

NUS – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- *Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations*

NUS – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

NUS – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement***

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NUS – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

NUS – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

NE

Zone naturelle à vocation économique.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NE – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NE	NE	NE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

► Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Seules sont autorisées les extensions des constructions de logement, existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 50m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
    - 40m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.

  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques aux sous-destinations « Activités de service (accueil clientèle) », « Hébergement hôtelier et touristique », « Industrie », « Entrepôt », « Bureau » :

Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
- L'emprise au sol créé et limitée à : 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- La hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;

- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

► Est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La destination nouvelle doit être le logement, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP

NE – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, de résidences mobiles de loisirs ou de bateaux à condition qu'ils soient réalisés au sein de bâtiments existants lors de l'approbation du PLUi.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables à condition que ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

NE – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NE – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

NE – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NE – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NE – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

NE – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Disposition particulière

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

NE – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non règlementé

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ► *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

NE – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NE – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des***

NE – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

NE – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

NE – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations***

NE – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

NE – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement***

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NE – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

NE – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

NH

Zone naturelle à vocation d'habitat et activités compatibles.

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NH – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NH	NH	NH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

► Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » :

- Seules les extensions et la mise au norme des exploitations agricoles existantes au sein de la zone sont autorisées.
- Ne pas résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Sont autorisées les extensions et les constructions nouvelles aux conditions cumulatives suivantes :

- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
  L'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
  Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- La hauteur ne doit pas excéder 9 m au point le plus haut.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques aux sous-destinations « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « industrie », « entrepôt », « bureau » :

Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- L'emprise au sol créé et limitée à : 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- La hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

NH – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
  - Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- 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 dans le site.

NH – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NH – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

NH – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NH – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NH – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

NH – 4.2 Hauteur maximale des constructions

<u>Hauteur maximale</u> : RdC + 1 niveaux + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 9 mètres.

Pour les sous-destinations « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « industrie », « entrepôt », « bureau » : la hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut, non règlementé.

Schéma à titre illustratif : les hauteurs

<u>Dispositions particulières</u>

Il peut être imposé des hauteurs inferieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.
Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

NH – 4.3 Implantation des constructions

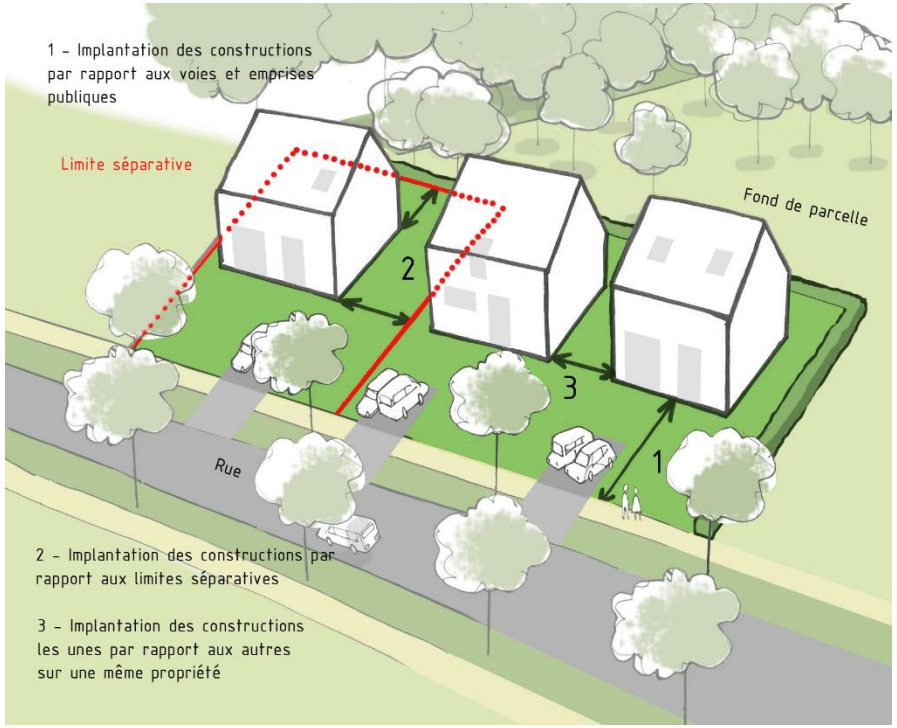

Schéma à titre illustratif : la notion de distance par rapport aux limites

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Pour les constructions principales	- Suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. La continuité visuelle devra être respectée. - En l'absence d'alignement existant, la construction pourra s'implanter

	librement tout en n'entravant pas les possibilités de densification du terrain. En cas de terrain profond et non étroit : la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Aussi, la règle édictée ci-dessus ne concerne que les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale. - En cas de terrain profond et non étroit : l'annexe devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale.

Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à, au minimum, un volume bâti (hors artifices (ex : carport, pergola, …)).

Pour les constructions principales	- Soit d'une limite à l'autre. - Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3m de l'autre limite séparative. - Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 m en cas de présence d'un élément végétal identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et implanté en limite séparative - En cas de terrain profond et non étroit : les constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative latérale

	afin d'anticiper un éventuel accès à la bande de constructibilité secondaire.
Pour les annexes	- Implantation libre pour les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 3m des limites séparatives et en cas de terrain profond et non étroit l'annexe devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité liée à la construction principale.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1, au 4.3.2 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie. Le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;

- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment le justifie.

NH – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NH – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► *Chapitre B – dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des*

NH – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.

NH – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

NH – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre D – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations

NH – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

NH – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
► Chapitre C – dispositions règlementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NH – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

NH – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

NM

Zone naturelle correspondant au domaine public maritime (intégrant les mouillages légers, les cales, les installations liées aux activités maritimes, ...).

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NM - Article 1 - Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NM	NM	NM
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

L'ensemble des destinations et sous destinations doivent obtenir, au préalable, auprès de l'Etat, un titre d'occupation approprié.

► Conditions complémentaires spécifiques à la destination « exploitation agricole » :
- Ne pas engendrer pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Être nécessaire aux activités de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 modifié, fixant le régime d'autorisation des exploitations de cultures marines.

► Conditions complémentaires spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
- Ne pas engendrer pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la vocation du domaine public maritime naturel.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

NM – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
Sont admis, sous réserve de la prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les ouvrages et installations liés au fonctionnement du port de pêche et de plaisance, ainsi que les cales.
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages autorisés.
- Les installations nécessaires aux zones de mouillages et d'équipements légers ainsi qu'aux mouillages individuels.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

- Les usages conformes à la vocation du domaine public maritime naturel.
- Les installations liées aux cultures marines selon la procédure d'instruction qui leur est particulière.

NM – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NM – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

NM – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NM – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NM – 4.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

NM – 4.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

NM – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

Non règlementé

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

NM – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NM – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Non règlementé

NM – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

NM – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

NM – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Non règlementé

NM – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé

NM – Article 7 – Stationnement

Non règlementé

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NM – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès***

NM – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
- ***Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux***

Titre VII. ANNEXES

ANNEXE 1 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Bourg-Blanc

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m²
ER 01	Extension cimetière	Commune de BOURG-BLANC	1260

Coat-Méal

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m²
ER 01	Création d'un chemin de déplacement doux en site propre	Commune de COAT-MEAL	273
ER 02	Elargissement de voie	Commune de COAT-MEAL	274
ER 03	Création d'une voie d'accès au secteur de traitement des eaux usées	Commune de COAT-MEAL	393

Kersaint-Plabennec

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m²
ER 01	Création d'une nouvelle mairie	Commune de KERSAINT-PLABENNEC	1166
ER 02	Sentier piéton (2,5m de large)	Commune de KERSAINT-PLABENNEC	248

Landéda

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m²
ER 01	Elargissement de voirie	Commune de LANDEDA	151
ER 02	Élargissement de la voirie	Commune de LANDEDA	162
ER 03	Élargissement de voirie et sécurisation du carrefour par des perspectives	Commune de LANDEDA	217

ER 04	Mise en valeur de la chapelle de Broennou	Commune de LANDEDA	3668
ER 05	Espace vert / public - espace de respiration	Commune de LANDEDA	510
ER 06	Installation de la station d'épuration	Commune de LANDEDA	5199
ER 07	Mixité sociale et cheminements	Commune de LANDEDA	679
ER 08	Elargissement de la voirie (5m)	Commune de LANDEDA	772
ER 09	Voirie de désenclavement	Commune de LANDEDA	922

Lannilis

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m^2
ER 01	Aménagement de voirie	Commune de LANNILIS	1321
ER 02	Aménagement d'espaces publics	Commune de LANNILIS	144
ER 03	Aménagement de voirie (3 mètres de large)	Commune de LANNILIS	161
ER 04	Aménagement de voirie	Commune de LANNILIS	183
ER 05	Création d'un accès viaire	Commune de LANNILIS	248
ER 06	Aménagement de voirie (emprise de 2m)	Commune de LANNILIS	264
ER 07	Aménagement de la salle Saint-Antoine (4 mètres de large)	Commune de LANNILIS	309
ER 08	Création et élargissement voirie	Commune de LANNILIS	472
ER 11	Aménagement d'un itinéraire de cheminements doux	Commune de LANNILIS	496
ER 13	Stationnement et équipement	Commune de LANNILIS	4971

Le Drennec

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m²
ER 01	Elargissement et aménagement de la voirie	Commune de LE DRENNEC	1842

Plabennec

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m²
ER 01	Elargissement de la voirie (4 mètres de large)	Commune de PLABENNEC	1729
ER 02	Carrefour et élargissement de la voirie	Commune de PLABENNEC	7398
ER 03	Château d'eau	Commune de PLABENNEC	1786
ER 04	Chemin rural piétons/vélos	Commune de PLABENNEC	2016
ER 05	Voirie	Commune de PLABENNEC	2263
ER 06	Voirie	Commune de PLABENNEC	2421
ER 07	Dégagement de visibilité	Commune de PLABENNEC	258
ER 08	Elargissement de voirie (4 mètres de larges)	Commune de PLABENNEC	2655
ER 09	Dégagement de visibilité	Commune de PLABENNEC	417
ER 10	Création d'un dégagement nécessaire à la visibilité	Commune de PLABENNEC	585
ER 11	Création d'un giratoire - desserte future zone AUH	Commune de PLABENNEC	597
ER 12 ER 13	Chemin rural piétons/vélos Extension du cimetière	Commune de PLABENNEC Commune de PLABENNEC	637 14554

Plouguerneau

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m²
ER 01	Création d'un accès pour la future extension du cimetière	Commune de PLOUGUERNEAU	155
ER 02	Elargissement de voirie pour la création d'un accès à la zone	Commune de PLOUGUERNEAU	349
ER 03	Extension du cimetière	Commune de PLOUGUERNEAU	7564

ER 04	Création d'un accès (8m de large)	Commune de PLOUGUERNEAU	685
ER 05	Création d'un parking	Commune de PLOUGUERNEAU	2820
ER 06	Extension du camping	Commune de PLOUGUERNEAU	1147

Plouguin

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m^2
ER 01	Création d'une voie de desserte	Commune de PLOUGUIN	1023
ER 02	Elargissement d'une voie de desserte	Commune de PLOUGUIN	134
ER 03	Création d'une voie de desserte	Commune de PLOUGUIN	945
ER 04	Aménagement d'un carrefour sécurisé	Commune de PLOUGUIN	308
ER 05	Accès pour la desserte de parcelles	Commune de PLOUGUIN	350
ER 06	Création d'une voie de desserte de la zone 2AUS	Commune de PLOUGUIN	418
ER 07	Aménagement d'un accès de desserte de parcelles	Commune de PLOUGUIN	531
ER 08	Elargissement de voie et stationnement latéral	Commune de PLOUGUIN	633

Plouvien

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m^2
ER 01	Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue Brizeux et l'ex-SILL	Commune de PLOUVIEN	101
ER 02	Stationnement	Commune de PLOUVIEN	151
ER 03	Aménagement d'un cheminement entre Kerriou et Kerjestin	Commune de PLOUVIEN	2081
ER 04	Aménagement d'un cheminement entre la rue Duchesse Anne et le Jardin du Prat	Commune de PLOUVIEN	612

Saint-Pabu

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m^2
ER 01	Aménagement d'un espace vert	Commune de SAINT-PABU	3270

ER 02	Création d'une liaison piétonne	Commune de SAINT-PABU	177
ER 03	Elargissement de la voirie pour intégration des modes actifs	Commune de SAINT-PABU	676
ER 04	Création d'une aire de stationnement et d'un espace végétalisé	Commune de SAINT-PABU	235
ER 05	Accès cale de mise à l'eau	Commune de SAINT-PABU	316
ER 06	Elargissement de voie	Commune de SAINT-PABU	401

ANNEXE 2 – LE GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « 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 ».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la sécurité publique du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et mérite en conséquence une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de cet article R111-2.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Les principes fondamentaux et les exemples d'application du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale.

Ce guide a vocation à être utilisé sur tout territoire exposé au risque de submersion marine. Lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) **approuvé, les règles fixées par ce règlement s'appliquent de plein droit au territoire concerné.**

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide énumère des **principes fondamentaux** (précisés au 4. Ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en annexe des **exemples d'application** de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Les configurations évoquées ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments, dans la mesure où le respect des principes fondamentaux du guide demeure garanti. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. Ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les **zones d'aléa fort** et les **zones d'aléa moyen** ainsi que les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus et les **zones d'aléa lié au changement climatique** (dites « **zones d'aléa futur** »).

4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en zone d'aléa futur et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.

5. Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf. 2. Ci-dessus).

6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des 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.

Nota : Il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.
D'une façon générale, il pourra être largement fait référence aux dispositions du guide intitulé « Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant » coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement et le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (document en téléchargement libre sur le site du Ministère en charge de l'écologie).

ANNEXE 3 – LISTE DES ESSENCES LOCALES

ARBRES

- Alisier terminal.
- Aulne glutineux (Alnus glutmosa).
- Aulne à feuille à cœur (Alnus corciata).
- Aulne rouge (Alnus ruba).
- Bouleau blanc (Betula verrucosa).
- Cerisier tardif (Prunus serotina).
- Châtaignier (Castanea sativa).
- Chêne pédonculé (Quercus pedonculata, Quercus robur).
- Chêne rouge d'Amérique (Quercus borealis).
- Chêne rouvre ou sessile (Quercus sessiflora ou petrae).
- Cormier. Érable sycomore (Acer pseudo platanus).
- Frêne commun (Fraximus excelsior).
- Hêtre commun (Fagus sylvatic).
- Merisier des bois (Prumus avium).
- Noyer commun (Juglans regia).
- Orme champêtre (Ulmus campestris).
- Orme (Ulmus resista).
- Robinier faux acacia (Robinia pseudo acacia).
- Tilleul à petites feuilles (Titia cordata).
- Tilleul à grandes feuilles (Titia platyphillos)…

ARBUSTES

- Ajoncs (Ulex).
- Bourdaine (Rhamnus frangula). Buis (Buxus).
- Cerisier à grappes (Prunus padus).
- Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb).
- Cornouiller mâle (Cornus mas).
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea).
- Érable champêtre (Acer campestris).
- Framboisier (Ribes ideaus).
- Fusain d'Europe (Evonymus europeus).
- Genêt à balai (Cytisus scoparius).
- Houx commun (Ilex aquifolium).
- If (Taxus bacata).
- Néflier (Maerpilus germanica).
- Noisetier ou coudrier (Corylus avellana).
- Noisetier à fruits. Osier (Salix vinimalis).
- Poirier sauvage (Pyrus communis).
- Pommier commun (Malus).
- Prunellier (Prunus spinosa).
- Prunier myrobolan (Prumus cerasifera).
- Saule blanc (Salix caprea).
- Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia).
- Sureau noir (Sambucus nigra).
- Troène de Chine.
- Viorne obier (Viburnum opuluse)…

ANNEXE 4 – LISTE DES ESSENCES COMPOSANT COMMUNEMENT LES ÉLÉMENTS VEGETAUX ORNEMENTAUX

- Laurier palme Prunus laurocerasus
- Robinier faux-acacia Robinia pseudoacacia
- Buddleia de David Buddleia davidii
- Erable negundo Acer negundo
- Ailante glanduleux Ailanthus altissima
- Cerisier tardif Prunus serotina
- Mahonia faux-houx Berberis aquifolium
- Rhododendron des parcs Rhododendron ponticum

Toutes les essences résineuses (Pinus, Abies, Pseudotsuga, Thuja, Cuppressus, etc.).

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES ABERS

Hôtel de communauté / 58 avenue de Waltenhofen / 29860 PLABENNEC

WWW.PAYS-DES-ABERS.FR