

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

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.

Ao - 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.

Dispositions particulières

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.

Ao - 4.3 Implantation des constructions

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

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

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou URu, 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 4.3.1 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 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).

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 réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

Ao-5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Ao - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti 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 réglementaires 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 réglementaires relatives au stationnement*

Section 3 - Equipements et réseaux

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

289

Ao - Article 8 - Desserte par les voies publiques et privées

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

- ▶ *Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

Ao - Article 9 - Desserte par les réseaux

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

- ▶ *Chapitre G – dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux*



Ace

Zone affectée aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite.



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

Ace - Article 1 - Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	<i>Zone</i>	Ace	Ace	Ace
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		
	Hébergement hôtelier et touristique			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		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	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 « exploitation agricole »
 - Constituer une réhabilitation, une extension, une mise aux normes ou une construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante au sein de la zone 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.
 - Pour la commune de Plounéour-Ménez : l'emprise au sol des bâtiments agricoles ne pourra excéder 1500 m².

- ▶ 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 30m² ;
 - La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 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 10m² lorsqu'il s'agit d'abris individuels et 40 m² s'il s'agit d'un abri collectif ;
 - La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 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 au logement lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) intégrant la destination « exploitation agricole ou forestière » :
 - Être lié et nécessaire à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
 - 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 sein d'un périmètre de 50m maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et qu'il soit implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, ils pourront s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation ;
 - 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 et leur emprise au sol ne pourra excéder :



- 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral;
- 40 m² pour les communes non soumises à la Loi Littoral;
- Extensions comprises (hormis les piscines non couvertes).

Une seule nouvelle annexe pourra être autorisée par construction principale;

Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

- 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 les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

L'**extension** de constructions existantes à destination de logement 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 applicables aux exploitations agricoles ;
- 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 ;
 - 30m² 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 et l'emprise au sol totale du bâtiment 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 l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Être situé hors bande des 100 mètres (pour les communes littorales).

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

- Une seule nouvelle annexe pourra être autorisée par construction principale ;
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas :
 - 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
 - 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
 - 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
 - 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
 - 40m² pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
 - Extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes).
- 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 pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.
- ▶ Conditions spécifiques aux constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- ▶ 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 touristique et hôtelier ou 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.

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.

294

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, 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.

Ace - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Ace - 3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Ace - 3.2 Mixité sociale

Non réglementé

Ace - Article 2 - Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.



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.

Ace - Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Ace - 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.

Ace - 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale 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.

Dispositions particulières

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.

Ace - 4.3 Implantation des constructions

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

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 règlementé
Pour les bâtiments 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	En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au sein d'un périmètre de 50m maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et qu'il soit implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, ils pourront s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation.
Pour les annexes relatives à un logement	La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas : <ul style="list-style-type: none"> - 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ; - 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral ; - Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

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).

296

Ace - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ace - 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

- ▶ *Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

Ace - 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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 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

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

Ace-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*

Ace-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, 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.

Ace - 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.

298

Ace - Article 8 - Desserte par les voies publiques et privées

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

- ▶ *Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

Ace - Article 9 - Desserte par les réseaux

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

- ▶ *Chapitre G – dispositions réglementaires 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
<i>Zone</i>		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		
	Hébergement hôtelier et touristique			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		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	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 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 de traitement des eaux usées, déchèterie, aire de compostage, unité de méthanisation, ...);
- 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, une mise aux normes ou une construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante au sein de la zone 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.
- Pour la commune de Plounéour-Ménez : l'emprise au sol des bâtiments agricoles ne pourra excéder 1500 m².

► 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 30m²;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 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 10m² lorsqu'il s'agit d'abris individuels et 40 m² s'il s'agit d'un abri collectif;
- La hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 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 au logement lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) intégrant la destination « exploitation agricole ou forestière » :

- Être lié et nécessaire à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ou concomitante;
- 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 sein d'un périmètre de 50m maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et qu'il soit implanté prioritairement au plus près des



réseaux d'eau potable et d'électricité. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, ils pourront s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation ;

- 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 et leur emprise au sol ne pourra excéder :
 - o 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
 - o 40 m² pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;
 - o Extensions comprises (hormis les piscines non couvertes).

Une seule nouvelle annexe pourra être autorisée par construction principale ;

Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

- 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 les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

L'**extension** de constructions existantes à destination de logement 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 applicables aux exploitations agricoles ;

- 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 :
 - o 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - o 30m² 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 et l'emprise au sol totale du bâtiment 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 l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Être situé hors bande des 100 mètres (pour les communes littorales).

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

- Une seule nouvelle annexe pourra être autorisée par construction principale ;
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas :
 - o 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
 - o 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
 - o 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



- 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
- 40m² pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
- Extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes).
- 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 pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.
- ▶ Conditions spécifiques aux constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- ▶ 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 touristique et hôtelier ou 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.

N - Article 2 - Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

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, 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.



N - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

N – 3.1 Mixité fonctionnelle

Non règlementé

N – 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.

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

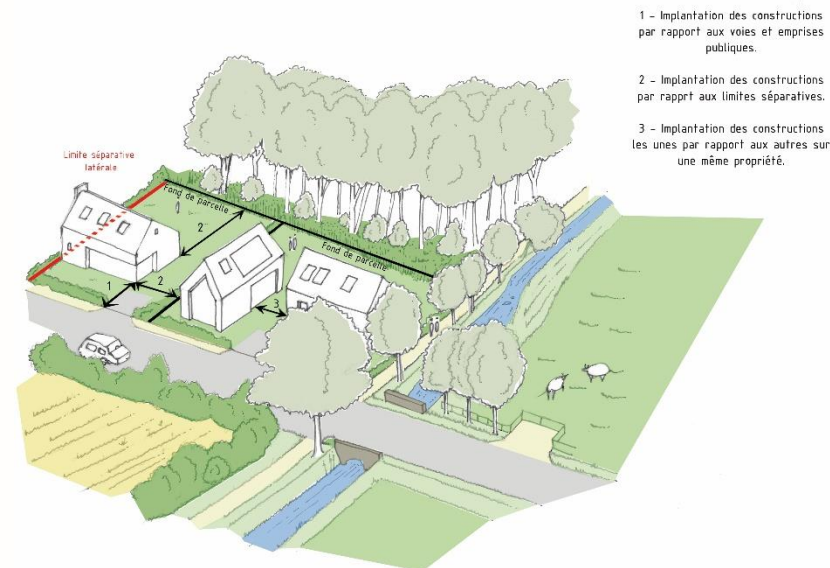
La hauteur maximale des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières

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



- 1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- 3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

306

Schéma à titre illustratif

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

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	- 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	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	En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au sein d'un périmètre de 50m maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et qu'il soit implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, ils pourront s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation.
Pour les annexes relatives à un logement	La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas : <ul style="list-style-type: none"> - 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;

	<ul style="list-style-type: none"> - 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral ; - Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
--	--

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 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).

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 réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*



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

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

N - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti 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 réglementaires 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.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, 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.

N - Article 7 - Stationnement

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

- ▶ *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*



Section 3 - Equipements et réseaux

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

N - Article 8 - Desserte par les voies publiques et privées

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

- ▶ *Chapitre F – dispositions réglementaires relatives aux voies et accès*

N - Article 9 - Desserte par les réseaux

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

- ▶ *Chapitre G – dispositions réglementaires 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
<i>Zone</i>		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		
	Hébergement hôtelier et touristique	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		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



► Conditions :

Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, ne doivent pas compromettre leur qualité architecturale et paysagère et ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Il s'agit :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. Les extensions ne peuvent excéder 10% maximum de la surface initiale du bâtiment, à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m² ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la législation sur les monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé.

NS - Article 2 - Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

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 aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, ne doivent pas compromettre leur qualité architecturale et paysagère et ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Il s'agit :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes

