PLUi-h

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

Haut-Léon Communauté

3.4. Règlement écrit

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



PLUi-h

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

Haut-Léon Communauté

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES

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

Extrait du rapport de présentation

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

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En secteur AL :

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

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

Les bâtiments agricoles

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

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

Les logements de fonction

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

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

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

La diversification des activités agricoles

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

La réhabilitation des habitations existantes :

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

Le changement de destination :

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

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

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

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

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

dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Les serres de jardin (légères et sans fondation), dans une limite de 20 m² et 3 mètres de hauteur.
- La superficie d'un bassin de piscine (non couvert) est limitée à 50 m².
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques sur ombrières ou en toiture), sous réserve que ces installations soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

En secteur ALc :

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

En secteur ALm :

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

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

En secteur ALi :

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

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

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

En secteur ALi aa :

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

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

> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre II : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions générales

En tous secteurs sauf secteur ALm :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

En secteur ALm :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

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

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres.

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

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

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

extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

En secteurs AL :

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

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

En secteur ALm :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres, les cheminées et les installations techniques étant exclues du calcul de la hauteur maximale. Des hauteurs plus importantes pourront être acceptées sous réserve d'en démontrer la nécessité technique.

En secteurs ALi et ALiaa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone.

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

2.1.4 Emprise au sol des constructions

Les habitations et leurs extensions ne devront pas dépasser 250 m² d'emprise au sol.

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone AL

2.2.1 Généralités

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

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

2.2.2 Clôtures

Clôtures sur voies et en bordure de l'espace public

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

Sont autorisés :

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

Clôtures sur limites séparatives

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

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

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

Les constructions et installations seront intégrées à l'environnement :

- en privilégiant une implantation en pied de versant ou à mi-pente plutôt qu'en ligne de crête,

- en plaçant, le cas échéant, les zones de stockage dans les secteurs les moins visibles depuis les axes de circulation,

- en accompagnant la nouvelle construction d'éléments végétaux qui contribuent à la continuité paysagère entre l'espace bâti et le milieu naturel.

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

Chapitre III : Equipements et réseaux

> Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

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

> Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

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