

# La Lettre du

# PLUi-H

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

Haut-Léon Communauté



## La traduction réglementaire : Concrétiser le projet

La dernière étape de l'élaboration du PLUi-H traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par des outils réglementaires :

- ➔ le plan de zonage
- ➔ le règlement écrit
- ➔ les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## Plan de zonage

### Quel équilibre entre les différents usages ?

Le plan de zonage divise le territoire intercommunal en zones et secteurs soumis à des réglementations différentes. Il est composé de quatre zones principales :

#### Zones A comme "AGRICOLES"

Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

#### Zones N comme "NATURELLES"

Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

#### Zones AU comme "À URBANISER"

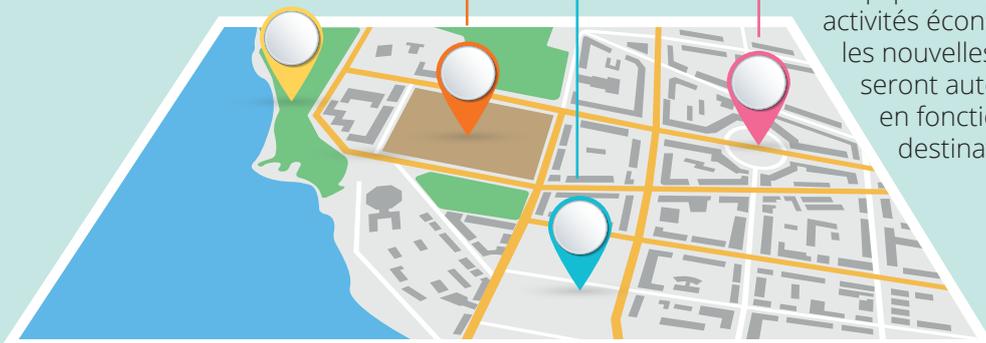
Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.

#### Zones U comme "URBAINES"

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.

#### À NOTER

Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en sous-zones, en fonction de leurs spécificités d'usage ou de formes de constructions.

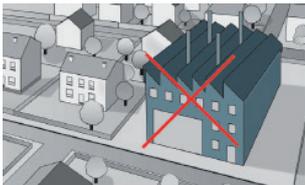


# Le règlement écrit

## Quelles sont les dispositions à respecter ?

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions et usages du sol pour chacune des zones délimitées au plan de zonage. Il est divisé en articles, chacun répondant à des questions concrètes.

### Quels types de constructions sont autorisés et interdits ?



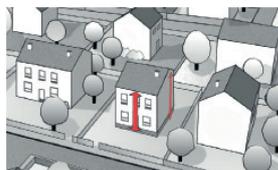
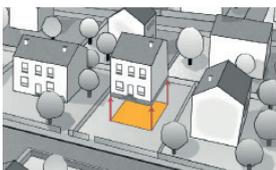
Les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités autorisés sous conditions et interdits sont listés.

### Comment doit s'implanter la construction sur la parcelle ?



L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives est règlementée.

### Quelle hauteur et quelle emprise pour la construction ?



L'emprise au sol c'est-à-dire la superficie autorisée de la projection verticale de toute construction ainsi que la hauteur maximale autorisée sont précisées.

### Quel aspect extérieur de la construction ?



Les façades, les types de clôtures et de toitures qui garantissent l'insertion dans le paysage environnant sont règlementés.

### Comment traiter les espaces libres ?



Des principes sont fixés en matière de traitement paysager, de plantation d'arbres et d'imperméabilisation.

### Quels raccordements prévoir ?



Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder (eau, assainissement, etc.) sont fixés.

### Combien de places de stationnement sont à aménager ?



Le nombre de places est calculé selon l'usage du bâtiment.

# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## Quelle gestion de l'espace sur des secteurs à enjeux ?

Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble. Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel(s) que soi(en)t le(s) propriétaire(s) et leur statut : public ou privé. Une OAP comporte un schéma qui définit des principes d'aménagement et un encart qui précise le nombre et le type de constructions attendus, les densités à respecter et les éléments naturels et patrimoniaux à préserver.

### Vous êtes propriétaire d'un site concerné ?



Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez. Vous pouvez également construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où votre projet est compatible avec les principes d'aménagements décrits dans l'OAP. Ces principes vous aideront à optimiser l'organisation de votre parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site.



Construire ou aménager votre parcelle sur la base d'un projet qui ne respecte pas les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

### Vous êtes riverain d'un site concerné ?

L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit. L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la préservation de murs anciens, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons.

### Exemple d'OAP



#### Chiffres clés

- Vocation : habitat
- Surface aménageable : 4,5 ha
- Densité minimale : 25 logement / an
- Programmation minimale : 112 logements
- 20% de logements locatifs sociaux : 22 logements
- 10% de logements accessions aidés : 16 logements

## Contact

**HAUT-LÉON COMMUNAUTÉ**

Anne KERBOURC'H

Responsable de  
l'Aménagement du Territoire  
France services

29, rue des Carmes

29250 Saint-Pol-de-Léon

Tél. : 02 98 69 10 44

pluih@hlc.bzh

www.hautleonnaute.bzh