

DEFINITIONS DES ZONES

ZONES URBAINES

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées au plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « U ».

Il n'y a plus de différenciation entre les communes dites « urbaines » et les communes dites « rurales ». Landerneau est identifié par l'indice « 1 » tandis que toutes les autres communes se retrouvent sous l'indice « 2 ».

UH	Zone Urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat		Communes concernées
UH _{a1}	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au cœur de ville de Landerneau	<p>Règles d'implantation associées à la zone S'appuient sur le SPR de Landerneau</p> <p><i>Implantation par rapport aux voies</i> : à l'alignement des voies ou dans l'alignement des constructions existantes contiguës (ne concerne que la première rangée de construction)</p> <p><i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i> : dans une bande de 15 m : ordre continu d'une limite séparative à une autre (peut être assurée par la construction d'un mur). Au-delà de la bande de 15 m : distance entre 0 et 3 m</p> <p><i>Hauteur</i> : 14 m max (plan vertical de façade)</p> <p><i>Emprise au sol</i> : 90% (non réglementé en ZZPAUP ou AVAP)</p>	Landerneau (correspond au périmètre du secteur API « Centre-ville » du SPR)
UH _{a2}	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au cœur des bourgs des communes périurbaines et rurales	<p>Règles d'implantation associées à la zone</p> <p><i>Implantation par rapport aux voies</i> : à l'alignement des voies ou dans l'alignement des constructions existantes situées de part et/ou d'autre du terrain</p> <p><i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i> : soit en limite séparative soit avec un recul minimal de 1,9 m</p> <p><i>Hauteur</i> : 12 m max au point le plus haut (R+2+combles)</p>	Toutes les communes sauf Landerneau
UH _{b1}	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au tissu urbain en continuité du centre-ville ancien de Landerneau	<p>Règles d'implantation associées à la zone S'appuient sur le PLU de Landerneau</p> <p><i>Implantation par rapport aux voies</i> : à l'alignement des voies ou entre 0 et 10 m</p> <p><i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i> : dans une bande de 15 m : ordre continu d'une limite séparative à une autre (peut être assurée par la construction d'un mur). Au-delà de la bande de 15 m : distance entre 0 et 3 m</p> <p><i>Hauteur</i> : 9,50 m max (hauteur du plan vertical) (R+3)</p> <p><i>Emprise au sol</i> : 80%</p>	Landerneau (correspond à la zone UAb du PLU)
UH _{bc1}	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat caractérisée par une urbanisation aérée comprenant principalement des immeubles de logements collectifs.	<p>Règles d'implantation associées à la zone S'appuient sur le PLU de Landerneau</p> <p><i>Implantation par rapport aux voies</i> : distance minimum de 10 m</p> <p><i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i> : distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plan vertical sans pouvoir être inférieur à 6 m.</p> <p><i>Hauteur</i> : 20 m max (hauteur du plan vertical)</p> <p><i>Emprise au sol</i> : 70%</p>	Landerneau (correspond à la zone UB du PLU)
UH _c	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat constituée essentiellement d'un tissu urbain de type pavillonnaire et diffus	<p>Règles d'implantation associées à la zone</p> <p><i>Implantation par rapport aux voies</i> : recul minimal de 3 m</p> <p><i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i> : soit en limite séparative soit avec un recul minimal de 3 m</p> <p><i>Hauteur</i> : 9 m au point le plus haut (R+1+combles)</p>	Toutes les communes
UH _n	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat où ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes	<p>Définition des zones UH_n :</p> <p>Les zones UH_n correspondent à des secteurs urbanisés qui ne peuvent pas être qualifiés d'agglomération ou de village en raison du nombre et d'une densité non significative de constructions mais qui ne présentent pas les caractéristiques d'un espace naturel ou d'un espace agricole.</p> <p>Ces espaces sont caractérisés par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un espace déjà urbanisé présentant a minima 20 constructions groupées (en deçà de ce seuil = habitat diffus) - un espace urbanisé continu, sans rupture d'urbanisation - un espace structuré par des voies et desservi par les réseaux <p>Ne sont pas définis comme UH_n les espaces situés dans des secteurs de sensibilité soit écologique, soit paysagère : proximité de la bande des 100 m, visibilité avec la mer, ...</p> <p>Sur les communes littorales, possibilités uniquement d'évolution du bâti dans ces zones (pas de nouvelles constructions principales).</p> <p><i>NB : expertise en cours de notre avocat-conseil / notion et identification à valider d'un point de juridique</i></p>	Hanvec L'Hôpital-Camfrout Logonna-Daoulas Loperhet
UX	Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de service publics et de loisirs		Landerneau
UE	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public		Communes concernées
UE	<p>Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public</p> <p><i>(☞ 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)</i></p>		Daoulas // Dirinon // Hanvec // Irvillac // La Forest-Landerneau // La Martyre // La Roche-Maurice // Landerneau // Le Tréhou // L'Hôpital-Camfrout // Logonna-Daoulas // Loperhet // Pencran // Ploudiry // Plouedern // Saint-Divy // Saint-Eloy // Saint-Thonan // Saint-Urbain // Tréflévénez // Trémaouézan

UEm	Zone urbaine correspondant aux sites et infrastructures militaires	Landerneau // Dirinon // Loperhet
UEp	Zone urbaine correspondant aux infrastructures portuaires	Logonna-Daoulas // Daoulas // Landerneau
UI	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	Communes concernées
UI	Zone urbaine à vocation d'activités économiques 'mixtes' : toutes les activités économiques et de services sont autorisées, y compris le commerce de détail lorsque la zone est inscrite dans une polarité commerciale urbaine. Lorsque la zone est inscrite en polarité commerciale périphérique, seul le commerce de détail de plus de plus de 300 m ² est autorisé (seuil de 500m ² à Landerneau).	Daoulas Landerneau
UIa	Zone urbaine à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services <i>Sont autorisés : artisanat, restauration, commerce de gros, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier, entrepôt, industrie</i> <i>Conformément au SCoT, le commerce de détail n'est pas autorisé dans la zone UIa</i>	Daoulas // Dirinon // La Forest-Landerneau // La Martyre // la Roche-Maurice // Landerneau // Le Trehou // Loperhet // Pencran // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Thonan // Tréflévénez
UIb	Zone urbaine à vocation d'activités tertiaires et de services <i>Sont autorisés : les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier, centre de congrès, bureaux.</i> <i>Concerne : Landerneau</i>	Landerneau
UIp	Zone urbaine à vocation d'activités portuaires	Logonna-Daoulas
UIIn	Zone urbaine à vocation d'activités économiques en commune littorale où ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes	Dirinon // Hanvec // La Forest-Landerneau

ZONES A URBANISER

<p>Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Deux types de zones A Urbaniser sont à distinguer :</p> <p>Les zones «1AU» qui elles sont directement urbanisables :</p> <p>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.</p> <p>Les zones «2AU» qui nécessitent une modification du PLUi pour être urbanisées :</p> <p>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.</p>		
AU	Zone A Urbaniser à vocation mixte	Communes concernées
2AU	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat, d'activités compatibles avec l'habitat et d'équipements d'intérêt collectif et de service public	Dirinon Loperhet Daoulas
AUH	Zone A Urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat	Communes concernées
1AUH	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat	
1AUH1	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat à Landerneau	Landerneau
1AUH2	Zone à urbaniser à court/moyen terme dans les communes périurbaines et rurales	Toutes les communes sauf Landerneau
2AUH	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat	
AUE	Zone A Urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public	Communes concernées
1AUE	Zone à urbaniser à court à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public	La Forest-Landerneau // Saint-Thonan
2AUE	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public	La Martyre // Pencran // Plouédern / Saint-Thonan // Trémaouézan
AUI	Zone A Urbaniser à vocation d'activités économiques	Communes concernées
1AUI	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques 'mixtes' : toutes les activités économiques y sont autorisées y compris le commerce de détail de plus de 300 m ² lorsque la zone est inscrite en polarité commerciale périphérique.	Daoulas Irvillac
1AUIa	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services <i>Sont autorisés : artisanat, restauration, commerce de gros, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier, entrepôt, industrie</i> <i>Conformément au SCoT, le commerce de détail n'est pas autorisé dans la zone 1AUIa</i>	La Forest-Landerneau // Loperhet // Pencran // Plouédern // Saint-Thonan // Tréflévénez
2AUIa	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services <i>Sont autorisés : artisanat, restauration, commerce de gros, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier, entrepôt, industrie</i> <i>Conformément au SCoT, le commerce de détail n'est pas autorisé dans la zone 2AUIa</i>	La Forest-Landerneau // La Martyre // Landerneau // Loperhet // Pencran // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Thonan

ZONES AGRICOLES		Communes concernées
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.		
A	Zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Toutes les communes
Ao	Zone agricole couvrant les parties du territoire terrestre affectées aux activités aquacoles et conchyliques	Hanvec // L'Hopital-Camfrout // Logonna-Daoulas // Loperhet
Ai	Zone agricole correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) où sont admis le changement de destination et les extensions des bâtiments existants à usage d'activité économique	Daoulas // Hanvec // Irvillac // La Forest-Landerneau // la Martyre // La Roche-Maurice // Le Tréhou // Loperhet // Ploudiry // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Thonan // Saint-Urbain // Tréflévenez // Trémaouézan
ZONES NATURELLES		Communes concernées
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : <ul style="list-style-type: none"> - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - soit de l'existence d'une exploitation forestière ; - soit de leur caractère d'espaces naturels ; - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. 		
N	Zone naturelle correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues	Toutes les communes
Ns	Espaces remarquables identifiés 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	Communes littorales
Ne	Zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public et accueillant des activités de loisirs. <i>La zone Ne intègre désormais les zones Ni qui étaient dédiées aux activités de loisirs. Une différenciation entre communes littorales et communes non littorales sera effectuée ultérieurement grâce à un sous-secteur 'Nen' pour les communes littorales où les nouvelles constructions seront interdites</i>	Daoulas // Dirinon // Hanvec // Irvillac // La Forest-Landerneau // La Martyre // La Roche-Maurice // L'Hôpital-Camfrout // Logonna-Daoulas // Loperhet // Pénran // Ploudiry // Plouédern // Saint-Divy // Saint-Eloy // Saint-Thonan // Saint-Urbain // Tréflévenez
Ni	Zone naturelle correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) où sont admis le changement de destination et les extensions des bâtiments existants à usage d'activité économique	Daoulas // Irvillac // La Roche-Maurice // L'Hopital-Camfrout // Logonna-Daoulas // Ploudiry // Plouedern // Saint-Divy // Saint-Thonan // Saint-Urbain
Nti	Zone naturelle destinée aux activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier, à vocation économique et aux équipements d'intérêt collectif et de service public.	Nti : Dirinon // Logonna-Daoulas // Saint-Urbain // Saint Eloy // Hanvec
Ntic	Zone naturelle à vocation d'hébergement touristique et hôtelier (camping et hébergement hôtelier)	La Forest-Landerneau // Logonna-Daoulas // Saint-Eloy
Nc	Zone naturelle destinée aux activités extractives ou au stockage de déchets inertes	Dirinon // Logonna-Daoulas
Ng	Zone naturelle destinée au golf et ses installations	La Martyre // Saint-Urbain // Tréflévenez