

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R-123.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de **la commune de Plouvien (29860)**, département du Finistère.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

**2.1.** Les articles 3 à 14, rédigés pour chaque zone du présent règlement, ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général, telles que les églises, les équipements techniques – transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, réservoirs d'eau potable, abris pour arrêt de transport collectif, clochers, mats, pylônes, antennes... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**2.2.** Ce règlement se substitue aux dispositions des articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception de certains articles.

**2.3.** Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent au règlement de ce PLU, notamment les servitudes d'utilité publique.

**2.4.** La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35 044 RENNES – Cedex, tel. 02 99 84 59 00)* ».

- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, peut être résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».
- décret n°86-192 du 5 février 1986 : « Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations, soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme, peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».

**2.5.** La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire communal relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au code du Patrimoine, au code de l'Urbanisme et au code de l'Environnement. Le code du Patrimoine (art. R523-1 à R523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L311-1 et R315-1 du code de l'Urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à trois hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à trois hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Egalement en application dudit décret et de l'article L122-1 du code l'Environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les articles L522-4, L522-5 et L531-14 du code du patrimoine, R111-4 du code de l'Urbanisme et L122-1 du code de l'Environnement s'appliquent également sur ces secteurs ;

**2.6** Les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme demeurent également applicables. Ainsi, « tout 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. »

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **quatre grandes familles de zones** (art. R.123-4 du Code l'Urbanisme) :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A)
- les zones naturelles et forestières (N).

Ces zones incluent :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par le Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Les chapitres des Titres II et III détaillent les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser :**

- Les zones urbaines U sont composées des zones UHa, UHb, UHc, UL, et UE
- Les zones à urbaniser AU sont composées des zones 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUE, et 2AUH.

**Les chapitres du Titre IV détaillent les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles :**

- La zone agricole est repérée sous le libellé A ou Ah,
- La zone naturelle N, équipée ou non, est à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux 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. Elle comprend les zones N, Nzh, Nass et Ns.

Ces zones peuvent être indicées par la lettre "p" lorsqu'elles se trouvent en secteur faisant l'objet d'une protection particulière (périmètre rapproché de captage, paysage, site archéologique). Elles font l'objet de dispositions particulières.

Chaque zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice correspondant au plan.

**Tableau des nomenclatures des zones du PLU indiquant leur destination**

<b>Zones urbaines</b>		
<b>Zone UH</b> Zone urbaine	<b>UH<sub>a</sub></b>	secteurs urbanisés denses et en ordre continu, consacrés à l'accueil de l'habitat, des services et des activités compatibles avec l'habitat
	<b>UH<sub>b</sub></b>	secteurs urbanisés moyennement denses, en ordre discontinu, consacrés à l'accueil de l'habitat, des services et des activités compatibles avec l'habitat
	<b>UH<sub>c</sub></b>	secteurs urbanisés peu denses en ordre discontinu et situés en frange de l'espace agricole ou naturel, consacrés à l'accueil de l'habitat, des services et des activités compatibles avec l'habitat
<b>Zone UL</b>		Zone consacrée à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif (collectifs, activités culturelles, culturelles, pédagogiques, sportives, de loisirs et touristiques)
<b>Zone UE</b> Zone urbaine d'activité économique	<b>UE</b>	secteurs consacrés à l'accueil des activités économiques industrielles et artisanales, incompatibles avec l'habitat.

<b>Zones à urbaniser</b>	
<b>1AUHa</b>	secteurs non équipés, ou partiellement équipés, ouverts à une urbanisation dense, et consacrés à l'habitat, aux services et aux activités compatibles avec l'habitat
<b>1AUHb</b>	secteurs non équipés, ou partiellement équipés, ouverts à l'urbanisation, et consacrés à l'habitat, aux services et aux activités compatibles avec l'habitat
<b>1AUHc</b>	secteurs non équipés, ou partiellement équipés, ouverts à l'urbanisation et situés en frange des secteurs naturels. Ils sont consacrés à l'habitat, aux services et aux activités compatibles avec l'habitat
<b>1AUE</b>	secteurs non équipés, ouverts à l'urbanisation et consacrés à l'accueil des activités économiques artisanales, incompatibles avec l'habitat.
<b>2AUH</b>	secteurs naturels ou agricoles, non équipés, urbanisables à long terme (après révision ou modification du P.L.U.), et principalement consacrés à l'accueil de l'habitat, des services et des activités compatibles avec l'habitat
<b>2AUE</b>	Zone urbanisable à long terme, sous réserve de modification ou de révision du PLU

<b>Zone agricole</b>	
<b>Zone A<sub>2013</sub></b>	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
<b>Ah</b>	secteurs accueillant des constructions isolées ou de petits groupes de constructions, principalement à vocation d'habitat, et situés en dehors des zones urbanisées.

<b>Zones naturelles</b>	
<b>Zone N</b>	Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux 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.
	<b>Nass</b> secteur accueillant les installations liées à l'assainissement collectif des eaux usées, compatibles avec le caractère naturel de la zone.
	<b>Nzh</b> secteurs naturels de zones humides à préserver
	<b>Ns</b> espaces naturels remarquables du littoral, à préserver

Le caractère et la vocation de chacune des zones précisées dans le tableau ci-dessus sont définis en tête du chapitre qui leur correspond.

**Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :**

Section I – Nature de l'occupation du sol :

Article 1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

## Section II – Condition de l'occupation du sol :

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
Article 5	Caractéristiques des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
Article 8	Implantation des constructions sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur des constructions
Article 11	Aspect extérieur, Toitures, Clôture
Article 12	Stationnement
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés

## Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol :

Article 14	Coefficient d'Occupation du Sol (COS), uniquement dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)
------------	---

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

### **Article 4 – Adaptations mineures**

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Toutefois, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

### **Article 5 – prise en compte des constructions existantes et reconstruction**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction ou la démolition d'un bâtiment, sa reconstruction est admise dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme dès lors que la démolition est intervenue depuis moins de 10 ans.

### **Article 6 – Principe de l'application du règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones.**

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les occupations et utilisations du sol autorisées sous certaines conditions.

Les autres occupations et utilisations du sol autorisées ne sont pas listées.

## **Article 7 – Espaces boisés**

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent règlement sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et, quelque soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Dans les espaces boisés classés :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit, au titre de l'article L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 8 - Dispositions architecturales et paysagères**

L'intégration de la construction :

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments ou leur restauration doivent être réalisées en attachant une attention particulière à leur insertion dans l'environnement naturel et bâti. Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent cahier peut être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le service instructeur.

Des critères :

1 – L'implantation et l'aménagement de leurs abords :

La continuité du tissu urbain est à favoriser par l'implantation des constructions.

Rappel : tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

2 – Les volumes :

- Plan du volume :

La simplicité des volumes est recommandée, avec une hiérarchie entre eux. Le plan de base du volume des constructions est rectangulaire, pouvant être décomposé en plusieurs volumes pour s'adapter au site. Une hiérarchie affirmée doit rendre lisibles volume principal et volumes secondaires.

- Forme de la couverture :

Lorsque la couverture est à deux pentes, les pentes symétriques doivent être privilégiées. Sauf justifications particulières, les toitures en croupe sont à éviter.

3 – Les ouvertures :

Les ouvertures sont de préférence disposées sur les mêmes axes en rez-de-chaussée et aux étages, pour favoriser un rythme régulier de la façade de la construction.

4 – Les matériaux - aspect

Les matériaux brillants sont déconseillés.

Composition des haies vives, haies champêtres et haies ornementales :

Les essences employées sont de préférence locales.

Les plantations sont réalisées si possible en quinconce espacées de 75 cm en long et 50 cm entre 2 rangs.

Elles sont réparties à raison de 50 % maximum pour une seule essence.

## **Article 9 – Rappels des procédures**

**8.1** - Dans les zones U, AU, A et N, et les secteurs qu'elles comprennent, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. Le Conseil Municipal de la commune de Plouvien a en effet décidé (délibération du Conseil Municipal du 24 octobre 2007) de maintenir l'obligation de dépôt de déclaration préalable pour tout projet de création de clôtures sur tout le territoire communal, afin d'éviter des réalisations disgracieuses.

**8.2** - Dans les zones U, AU, A et N, et les secteurs qu'elles comprennent, les démolitions de constructions peuvent être soumises à autorisation.

**8.3** - Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application du 7<sup>e</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

## **Article 10 – Liste des occupations et utilisations du sol réglementées dans le présent document**

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs dépendances,
  - à l'hébergement hôtelier,
  - aux bureaux,
  - au commerce,
  - à l'artisanat,
  - à l'industrie,
  - à la fonction d'entrepôt,
  - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
3. Les lotissements à usage :
  - d'habitation,
  - d'activités.
4. les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
5. Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs :
  - les habitations légères de loisirs,
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs résidentiels de loisirs.
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les surfaces bitumées,
  - les travaux ayant effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU.
8. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

