

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

Caractère de la zone 1AUE

La zone 1AUE est constituée par les parties du territoire communal destinées à être urbanisées selon une vocation artisanale, industrielle et de services. Ces zones ne sont pas équipées, ou le sont seulement partiellement. **Elle comprend deux secteurs :**

Le secteur situé en continuité du site industriel du Raden et destiné en particulier à l'accueil des installations et constructions à vocation industrielle autorisée en secteur UE.

Le secteur en extension de la zone de Kerprigent, est destiné à l'accueil des activités artisanales, d'équipements collectifs, d'entrepôt, de bureau et de services, de commerces, d'hôtellerie, et de stationnement de véhicules autorisées en secteur UE.

La zone 1AUE est ouverte à l'urbanisation, sous réserve de l'existence d'un schéma d'aménagement d'ensemble tenant compte des projets environnants, et compatible avec les orientations d'aménagement fixées dans le présent Plan Local d'Urbanisme (doc. 1.2). L'urbanisation y est alors autorisée :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure, sous réserve de la réalisation des équipements correspondants.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappel des procédures

Sont soumis à autorisation :

- les travaux, installations et aménagements énoncés au Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'une construction, dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme, et notamment les éléments bâtis repérés au plan annexe du présent règlement comme étant à préserver,
- les défrichements dans les espaces boisés non classés, conformément au Code forestier.

Sont soumis à déclaration préalable :

- les travaux, installations et aménagements énoncés au Code de l'urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme,
- la modification et la destruction des éléments remarquables du paysage (talus, arbres, haies,...), autres que bâtis, repérés au titre du Code de l'urbanisme.

AUE.1 – Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions, lotissements, installations et modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, et avec la vocation d'activité industrielle, artisanale et de services,
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUE2,
- Les lotissements à vocation d'habitation,
- les constructions de bâtiments agricoles d'élevage,
- l'ouverture ou l'extension de carrières,

- les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non,
- l'ouverture de terrains, aménagés ou non, pour le camping et l'implantation d'habitat léger de loisirs (mobil-homes et caravanes).
- En dehors de la zone U (périmètre de centralité commerciale au titre de l'alinéa 7 bis de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme), toute activité commerciale nouvelle est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant.

AUE.2 – Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être accordées,
 - si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et correspondent à une utilisation économe de l'espace,
 - et sous réserve de présenter un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné, respectant les orientations d'aménagement définies pour chaque secteur dans le présent PLU.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne sont délivrées qu'à la double condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient en cours de réalisation, et que les projets concourent à un aménagement cohérent des différents secteurs.

- L'extension et la modification des constructions existantes dans la zone sont autorisées à la condition qu'elles n'occasionnent pas ou ne renforcent pas une gêne ou un danger, et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les constructions de logement de fonction, lié au gardiennage et à la surveillance des activités de la zone, peuvent être autorisées sous réserve de leur nécessité avérée et d'être réalisées dans les bâtiments des activités afférentes.
- Dans toute la zone, les constructions nouvelles (y compris les extensions) doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé à conserver ou à créer.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

AUE.3 – Accès et voirie

Les règles des secteurs UE s'appliquent.

La voie desservant la zone 1AUE du Raden devra comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur et d'une plateforme permettant aux grands véhicules de manœuvrer.

AUE.4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions des articles R-111-8 à R-111-12 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

Les règles des secteurs UE s'appliquent.

AUE.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans prescription particulière -

AUE.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et à l'emprise publique

Les règles des secteurs UE s'appliquent aux secteurs correspondants

AUE.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles des secteurs UE s'appliquent.

Rappel : Dans toute la zone, les constructions nouvelles (y compris les extensions) doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé à conserver ou à créer.

AUE.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sans prescription particulière -

AUE.9 – Emprise au sol des constructions

Les règles des secteurs UE s'appliquent.

AUE.10 – Hauteur maximale des constructions

Les règles des secteurs UE s'appliquent.

AUE.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les règles des secteurs UE s'appliquent.

AUE.12 – Aire de stationnement

Les règles des secteurs UE s'appliquent.

AUE.13 – Espaces libres et plantations

13.1- COMPOSITION DES ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les règles des secteurs UE s'appliquent.
- En outre, le périmètre extérieur des zones industrielles prises une par une doit être planté d'arbres à tiges (1 rang minimum doublé éventuellement d'une haie), pour constituer un écran de verdure d'isolement des dites zones industrielles par rapport aux zones à urbaniser ou naturelles. Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

13.2- ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Les éléments remarquables du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUE.14 – Coefficient d'Occupation du Sol

- Sans prescription particulière -

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

Zones urbaines		
Zone UH Zone urbaine	UH_a	secteurs urbanisés denses et en ordre continu, consacrés à l'accueil de l'habitat, des services et des activités compatibles avec l'habitat
	UH_b	secteurs urbanisés moyennement denses, en ordre discontinu, consacrés à l'accueil de l'habitat, des services et des activités compatibles avec l'habitat
	UH_c	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
Zone UL		Zone consacrée à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif (collectifs, activités culturelles, culturelles, pédagogiques, sportives, de loisirs et touristiques)
Zone UE Zone urbaine d'activité économique	UE	secteurs consacrés à l'accueil des activités économiques industrielles et artisanales, incompatibles avec l'habitat.

Zones à urbaniser	
1AUHa	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
1AUHb	secteurs non équipés, ou partiellement équipés, ouverts à l'urbanisation, et consacrés à l'habitat, aux services et aux activités compatibles avec l'habitat
1AUHc	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
1AUE	secteurs non équipés, ouverts à l'urbanisation et consacrés à l'accueil des activités économiques artisanales, incompatibles avec l'habitat.
2AUH	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
2AUE	Zone urbanisable à long terme, sous réserve de modification ou de révision du PLU

Zone agricole	
Zone A₂₀₁₃	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
Ah	secteurs accueillant des constructions isolées ou de petits groupes de constructions, principalement à vocation d'habitat, et situés en dehors des zones urbanisées.

Zones naturelles	
Zone N	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.
	Nass secteur accueillant les installations liées à l'assainissement collectif des eaux usées, compatibles avec le caractère naturel de la zone.
	Nzh secteurs naturels de zones humides à préserver
	Ns 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^e 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.

