

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UHA, UHB ET UHC

## Caractère des zones U

Les zones urbaines sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

- La zone U est définie par le PLU comme zone 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 y est autorisée à l'exception des grandes surfaces alimentaires de plus de 1500m<sup>2</sup> et des grandes surfaces spécialisées, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, **trois zones ont été définies** :

- La **zone UHa** regroupe les espaces urbanisés denses, où les constructions sont principalement implantées à l'alignement (ordre continu) et où le tissu urbain est dense. Elle couvre le centre-bourg.
- La **zone UHb** regroupe les espaces urbanisés moyennement denses, où l'implantation du bâti est discontinue et parfois continue. Elle correspond aux extensions du centre-bourg.
- La **zone UHc** comporte les espaces urbanisés peu denses, d'ordre discontinu, et situés aux franges du bourg, en relation avec les espaces naturels et agricoles.

Dans ces zones, sont admises les constructions et installations à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, les lotissements à usage d'habitation, les constructions affectées à des activités économiques, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.

Un indice "p" indique les secteurs situés dans le périmètre de protection du captage de Caelen, et où des dispositions particulières visent à renforcer sa protection. En outre, ces secteurs sont soumis aux règles fixées par les servitudes d'utilité publique correspondantes.

## 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.

## UH.1 – Occupations et Utilisations du sol interdites

### Sont interdits

- les constructions de bâtiments agricoles d'élevage et de bâtiments industriels,
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,
- 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,
- l'ouverture de terrains, aménagés ou non, pour le camping et l'implantation d'habitat léger de loisirs (mobil-homes et caravanes), excepté dans les cas prévus à l'article UH2.
- L'entreposage de véhicules motorisés non roulants.
- Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (intégralité du secteur UHa), tout changement de destination d'un local commercial pour créer un logement en rez-de-chaussée est interdit.

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

- les terrains de camping ou de stationnement de caravanes peuvent être autorisés, sous réserve de compatibilité avec le milieu urbain environnant.

## SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### UH.3 – Accès et voirie

#### **3.1- ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins, et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile,... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, ils doivent respecter les écoulements des eaux de surface de la voie sur laquelle ils débouchent, en particulier les fossés. Dans le cas contraire, leur création peut être interdite.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers. Par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche etc.). Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

#### **3.2-VOIRIE**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères, et des services publics.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### UH.4 – Desserte par les réseaux

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

##### **4.1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

##### **4.2- ASSAINISSEMENT DES EAUX**

###### **EAUX USEES**

- Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur doivent être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles doivent être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.
- En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur doit être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes doivent au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude. Les installations individuelles doivent être conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANNC).

###### **EAUX PLUVIALES**

- Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact du ruissellement des eaux pluviales en termes quantitatif et qualitatif. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être infiltrées ou récupérées sur le terrain d'assise de la construction, et non rejetées au domaine public. En cas d'impossibilité technique avérée, le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3l/s/ha.
- A ce titre, l'aménageur doit réaliser une étude de sol définissant les possibilités d'infiltration et le dispositif technique à mettre en œuvre, même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales.

##### **4.3 - RESEAUX ELECTRIQUE ET TELECOMMUNICATION**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau principal, à la charge du maître d'ouvrage et suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

#### UH.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

- Sans prescription particulière -

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

### 6.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UHA :

- Les constructions doivent être implantées **en limite de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique**.
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité urbaine en limite de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique soit assurée par une construction, une construction annexe ou au moyen d'un mur d'une hauteur minimale de 0,50 m par rapport à la rue.
- L'implantation des constructions s'effectue dans le prolongement des constructions existantes. Un recul particulier peut-être imposé pour des raisons d'ordre urbanistique, paysager ou technique.

### 6.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UHB ET UHc :

- **En présence d'un alignement urbain préexistant ou projeté**, les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'esprit de cet alignement par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et à l'emprise publique, afin de favoriser la continuité urbaine et l'intimité des espaces privés.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

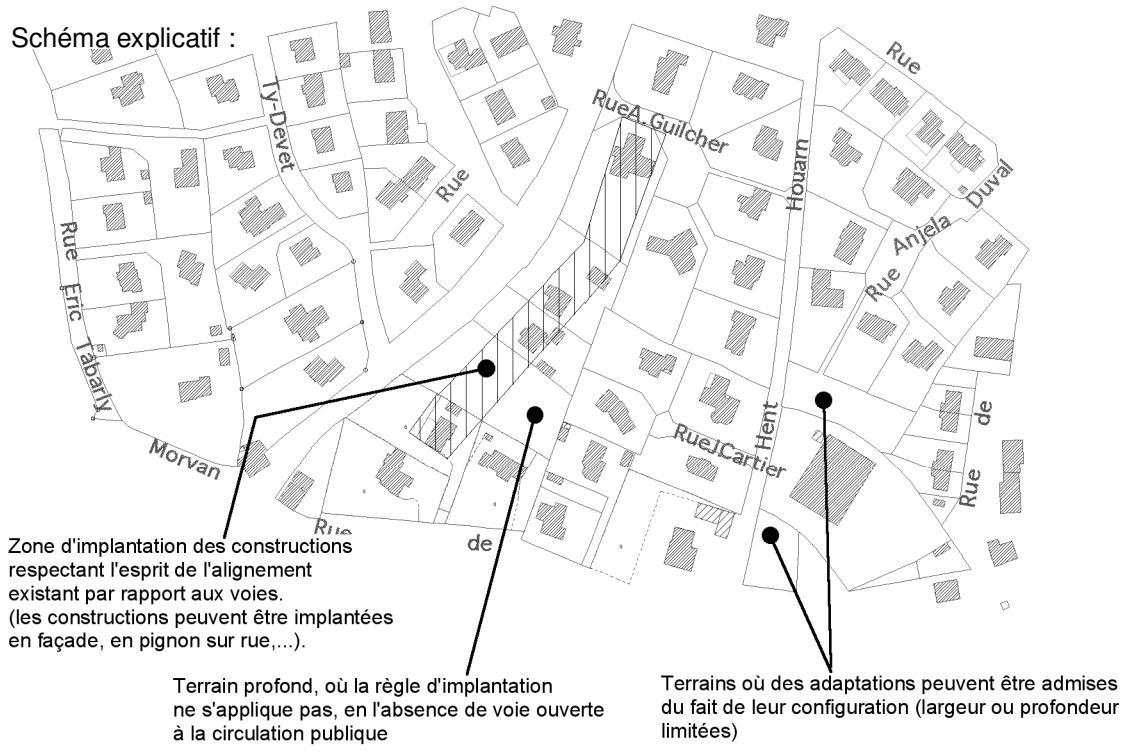
Ces dispositions s'appliquent à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Des adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être admises.

### Règle d'implantation par rapport aux voies et à l'emprise publique :

En présence d'un alignement urbain préexistant ou projeté, les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'esprit de cet alignement par rapport aux voies et emprises publiques, afin de favoriser la continuité urbaine et l'intimité des espaces privés.

Schéma explicatif :

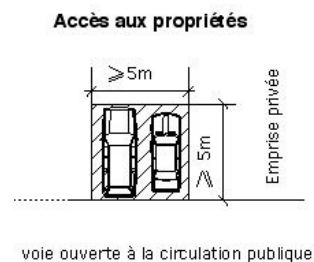


- **A défaut**, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques, existantes ou futures.

Exceptionnellement, un recul particulier peut être imposé, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique, paysager ou technique.

### 6.3 - IMPLANTATION DES ACCES EN ZONE UHB ET UHC :

Les accès (dont les limites peuvent être matérialisées par les portails et clôtures) doivent être implantés de manière à conserver une aire ouverte de 5 m par 5 m minimum, directement accessible depuis la voie publique ou privée, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci.

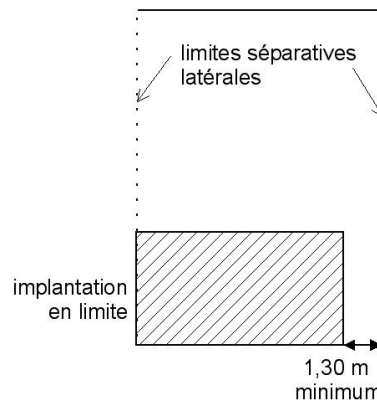


## UH.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - EN ZONE UHA :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées **sur au moins une des limites séparatives latérales**. En cas d'implantation en recul par rapport aux autres limites latérales, une distance d'au moins 1,30m doit être respectée, pour permettre l'entretien de la construction (tour d'échelle,...) et de ses abords (la distance est mesurée depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).

#### Exemple d'implantation en zone UHa

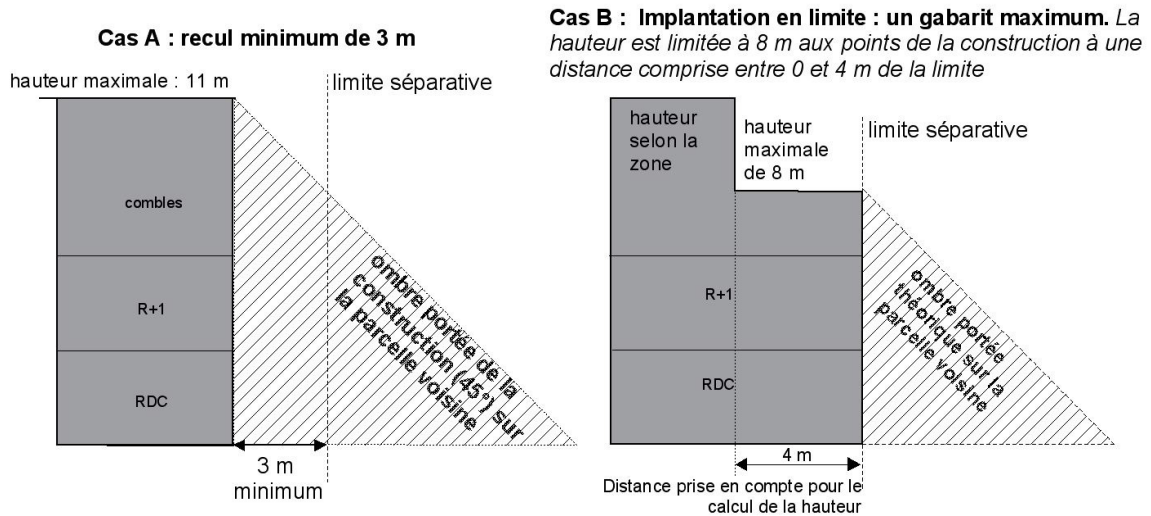


Une distance supérieure peut être requise pour des motifs d'ordre public.

## 7.2 - EN ZONE UHB ET UHC :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- **Soit avec un recul minimal de 3 m** par rapport aux limites séparatives (la distance est comptée depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).
- **Soit en limite de propriété**, sous réserve que la hauteur de la construction, comptée aux points situés à une distance comprise entre 0 et 4 m de la limite séparative, soit de 8 mètres maximum. Au-delà d'une distance de 4 mètres de la limite séparative, la règle de hauteur maximale de la construction s'applique normalement.



Dans toutes les zones, seules peuvent être admises les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

- Sans prescription particulière -

### UH.9 – Emprise au sol des constructions

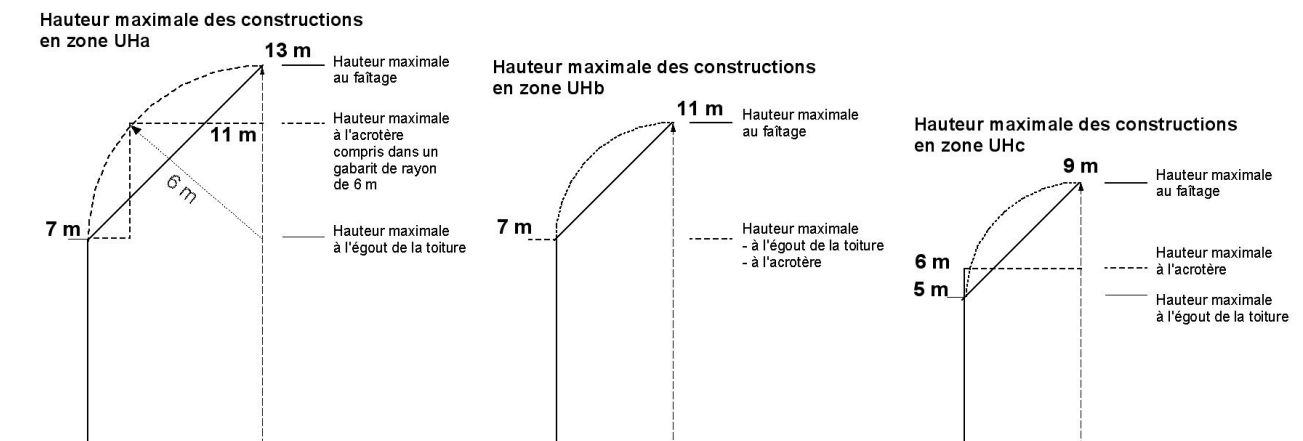
- Sans prescription particulière -

## UH.10 – Hauteur maximale des constructions

- **La hauteur maximale des constructions** (hors tout), mesurée à l'aplomb, par rapport au niveau topographique initial du terrain naturel, est fixée comme suit :

	Hauteur maximale au faitage	Hauteur maximale à l'égout de la toiture	Hauteur maximale à l'acrotère
<b>UH<sub>a</sub></b>	13 m	7 m	11 m, dans un gabarit compris dans un rayon maximal de 6 m de large (cf. illustration)
<b>UH<sub>b</sub></b>	11 m	7 m	7 m
<b>UH<sub>c</sub></b>	9 m	5 m	6 m

### Différents types de toiture à partir d'un gabarit urbain :



- **Constructions existantes supérieures à ces cotes :** la réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes, peut être autorisée selon une hauteur hors tout n'excédant pas la hauteur maximale de la construction existante.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc..., les installations techniques (cheminées, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

## UH.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).*

### 11.1- ASPECT GENERAL ET INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent conforter le caractère et l'intérêt des lieux environnants, des sites et paysages naturels ou urbains, et ne pas porter atteinte aux perspectives remarquables.

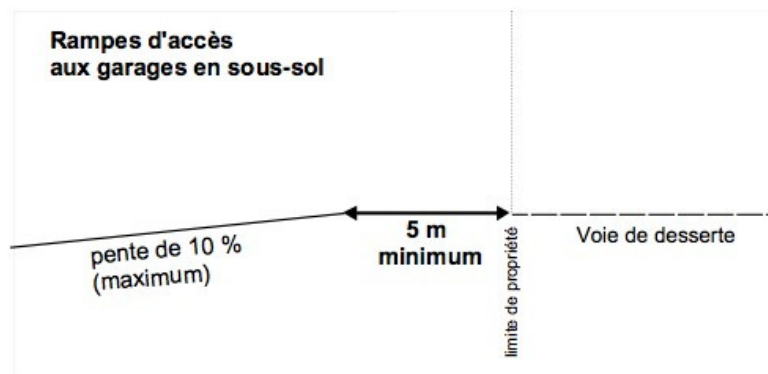
Les projets doivent présenter une simplicité dans les volumes, une harmonie dans les proportions et rythmes, une unité et une vérité dans les matériaux et les couleurs.

Une attention particulière doit être apportée à la liaison avec l'environnement.

- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc...réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### 11.2- AMENAGEMENT DU TERRAIN :

- **Les affouillements et les remblaiements** (autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions), modifiant les niveaux topographiques doivent être limités pour respecter les pentes initiales du site. Tout mouvement de terrain tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- **Les garages en sous-sol** sont autorisés sous réserve que les rampes d'accès extérieures soient en recul d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété, par rapport à l'assiette de la voie de desserte, et possèdent une pente inférieure à 10 %.



### 11.3- CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Le choix des clôtures (hauteurs, matériaux, implantation) doit être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.



- Les clôtures doivent être en harmonie d'aspect et de nature, tant avec la construction principale qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public ou privé considéré, (rue, chemin ou place) et ne doivent pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. La simplicité des matériaux est de règle.
- Les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures.

### **Clôtures autorisées en limite de l'espace public, sur voies et sur marges de recul :**

#### **En UHa :**

- Mur de pierre, de moellon apparent, ou enduit (de teinte et d'aspect en harmonie avec la construction principale et l'environnement), d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,80 m par rapport à la rue. Le mur peut être surmonté d'une grille métallique ajourée d'aspect simple, ou doublé d'une haie vive, le tout ne dépassant pas 1,80 mètres par rapport à la rue.
- Haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres par rapport à la rue. Elle peut être doublée d'un grillage sur poteaux en bois ou métalliques, posé côté intérieur de la propriété ou intégré à la végétation.
- Palissade de bois sur poteau bois, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres par rapport à la rue.

#### **En UHb :**

- Haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres par rapport à la rue. Elle peut être doublée d'un grillage sur poteaux en bois ou métalliques, posé côté intérieur de la propriété ou intégré à la végétation.
- Mur de pierre, de moellon apparent, ou enduit (de teinte et d'aspect en harmonie avec la construction principale et l'environnement), d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,50 m par rapport à la rue. Le mur peut être surmonté d'une grille métallique ajourée d'aspect simple, ou doublé d'une haie vive, le tout ne dépassant pas 1,50 mètres par rapport à la rue.
- Palissade ou lice de bois, sur poteau bois, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport à la rue.
- Les talus existants doivent être conservés et maintenus plantés. Une seule percée configurée pour l'accès au terrain y est admise. Les talus naturels ne doivent pas être bâchés de plastique et les plantations initiales doivent être pérennisées et entretenues.

#### **En UHc :**

- Haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres par rapport à la rue. Elle peut être doublée d'un grillage sur poteaux en bois ou métalliques, posé côté intérieur de la propriété ou intégré à la végétation.
- Palissade ou lice de bois, sur poteau bois, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport à la rue.
- Les talus existants doivent être conservés et maintenus plantés. Une seule percée configurée pour l'accès au terrain y est admise. Les talus naturels ne doivent pas être bâchés de plastique et les plantations initiales doivent être pérennisées et entretenues.

Des adaptations mineures de la hauteur des clôtures pourront être admises dans le cas où le terrain est situé à un niveau topographique supérieur à celui de la rue.

### **Clôtures autorisées en limite séparative :**

#### **Toutes zones :**

- Les clôtures peuvent être constituées à partir de pierre, bois, haie doublée ou non d'un grillage, ou d'un mur enduit (teinte et aspect en harmonie avec l'environnement).
- Leur hauteur est limitée à 1,80 m.

#### **En UHb et UHc :**

- Les talus existants doivent être conservés et maintenus plantés. Une seule percée configurée pour l'accès au terrain y est admise. Les talus naturels ne doivent pas être bâchés de plastique et les plantations initiales doivent être pérennisées et entretenues.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes.

**Toute autre clôture est interdite.** Font notamment l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en parpaings non enduits ou plaques de béton préfabriquées, dont à claire-voie,
- les matériaux d'aspect brillant,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)
- les haies monospécifiques composées à partir de conifères et des espèces suivantes : thuya (*Thuja occidentalis* L), laurier-palme (*Prunus laurocerasus*) et cyprès (*Cupressus Sempervirens*).

### **11.4- PRESERVATION DES ELEMENTS 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, notamment :

- les talus existants, dont les plantations seront pérennisées.
- Les haies arborées.

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.

## UH.12 – Aire de stationnement

### **12.1- LOCALISATION DES PLACES :**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations afférentes, et doit être assuré en dehors des espaces publics et voies de circulation, dans l'emprise de la propriété.

### **12.2- NOMBRE DE PLACES MINIMUM :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

En UHa :

- ⊗ Au moins 1 place par logement individuel,
- ⊗ Au moins 1,5 place par logement collectif ou groupé, réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En UHb et UHc :

- ⌘ Au moins 2 places par logement individuel, ouvertes et accessibles directement depuis la voie de desserte,
- ⌘ Au moins 1,5 place par logement collectif ou groupé, réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipement collectif :**

- ⌘ un nombre de places correspondant au fonctionnement de l'activité (livraison, véhicules de l'entreprise, nombre d'emplois...) et à la capacité d'accueil, avec un minimum de 1 place pour 5 personnes.

**Pour les constructions à usage d'hôtellerie :**

- ⌘ Au moins 1 place par chambre.

## UH.13 – Espaces libres et plantation

### 13.1- COMPOSITION DES ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Pour toute construction nouvelle et opération d'aménagement :

- **Zone UHb et UHc** : la surface d'espaces libres ne peut être inférieure à 10 % de la surface de la propriété.
- **Dans toutes les zones, les surfaces libres et les aires de stationnement** doivent être plantées d'arbres en nombre suffisant et de préférence à partir d'essences locales ou adaptées (cf. Titre I Article 8 recommandations paysagères), et selon une composition correspondant au site.
- **Dans les lotissements de plus de quatre lots**, un à trois espaces ouverts, accessibles et d'une taille suffisante doivent être prévus pour un usage collectif, et inscrits dans un schéma d'aménagement d'ensemble. Ces espaces libres peuvent notamment avoir un usage de cheminements, d'espaces de jeux, de sports, d'activités extérieures.
- **Dans le secteur indicé "p"**, pour toute construction nouvelle, au moins 70 % de la surface des espaces libres non bâtis ne doivent pas être imperméabilisés.

### 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

UH.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**

<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,
  - les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - 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.