

CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

Les **zones Uh** sont destinées à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elles correspondent à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elles recouvrent l'agglomération, les villages ou hameaux à dominante non agricole définis comme étant susceptibles de se développer.

Dans ces zones sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent.

Elle comprend les secteurs :

- **Uha** correspondant au centre urbain ancien où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Il est destiné principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.
- **Uhb** correspondant aux secteurs de caractéristiques urbaines, intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers de développement récent. Il est destiné principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.
- **Uhbp** secteur Uhb situé dans la zone B du périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable de Pen ar Quinquis.
- **Uhc** correspondant aux villages et hameaux anciens dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés. Il est destiné principalement à recevoir une urbanisation complémentaire à vocation principale d'habitation respectant les caractéristiques du contexte bâti existant.

Rappels

Les articles 1 à 18 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Dans les bandes des 250 m de part et d'autre de l'axe de la RN 12 (voies bruyantes recensées et classées conformément à l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004), matérialisés au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

Dans les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Brest Guipavas, des limitations sur les droits à construire sont en vigueur ainsi que la réalisation d'un isolement acoustique des constructions et d'une information des futures occupants (voir Autres annexes PLU : PEB).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat (qu'elles soient agricoles ou industrielles) en raison de leurs nuisances (salubrité, sécurité, tranquillité, environnement) ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

Les constructions agricoles de toute nature et notamment celles destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort"),

Le stationnement de bateaux quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

Le dépôt de tous véhicules,

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

2. En plus dans les secteurs Uhbp sont interdits :

Toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de des eaux de captages de Pen ar Quinquis et notamment ceux visées aux articles de l'arrêté préfectoral n°94-1887 du 29 septembre 1994 modifié par l'arrêté n°2008-0375 du 19 mars 2008.

Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de l'alinéa 16 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur l'ensemble des zones Uh délimitées sur les plans de zonage conformément au PLH de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas arrêté le 01/02/2008.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts compatibles avec l'habitat.

Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uh.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. 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.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée nouvelle d'au moins 5 m de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau

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

2. Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont obligatoires. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement. Il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Il fera l'objet d'une étude de définition de filière conforme au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Pour tous les secteurs Uh :

Les eaux de ruissellement des allées, parking doivent être dirigées vers une grille caniveau du réseau collecteur lorsque celui-ci est adapté.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées par un système de pompage sur le domaine public.

En secteur Uhb, Uhbp et Uhc :

Les eaux de toiture devront être infiltrées à la parcelle, par des systèmes adaptés (ex : puits d'infiltration).

4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone)

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Surface minimale de 700 m² pour les terrains relevant de l'assainissement autonome.

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées, par rapport à l'alignement existant des voies (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles ci) ou des places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur, à :

Secteur	Distance d'implantation
Uha	- à l'alignement
Uhb et Uhbp	- soit en recul minimum de 5 m, - soit à l'alignement des constructions existantes,
Uhc	- en recul minimum de 5 m,

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions ; ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée pour des motifs d'architecture, d'urbanisme ou pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions.

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

En secteur Uha, les constructions devront s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

En secteur Uhb et Uhbp :

- soit sur l'une des limites séparatives latérales,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

En secteur Uha, Uhb et Uhbp :

A l'exception des abris pour animaux qui devront respecter le recul de trois mètres par rapport aux limites séparatives, les dépendances telles que les abris de jardins pourront être implantées jusqu'en limite séparative si elles ont une surface inférieure ou égale à 20 m² de SHOB et sont construites en discontinuité avec le bâtiment existant.

En secteur Uhc :

Les constructions devront s'implanter à une distance de la limite latérale au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 3 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol
Uha	Non réglementé mais obligation de garder un minimum de 25 m ² de terrain libre pour une aire de stationnement pour 2 véhicules
Uhb et Uhbp	50%
Uhc	30%

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur au faîte
Uha	13 m
Uhb, Uhbp et Uhc	9,50 m

2. Cas particuliers

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), la hauteur maximale n'excédera pas 15 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que cheminées, dispositifs de ventilation silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, relais hertziens, châteaux d'eau, antennes, paratonnerres, candélabres et postes de transformation EDF...

Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Protection des éléments du patrimoine

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

2. Règle générale

R.111-21 : " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouverture et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Constructions légères : les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées au document graphique.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, - Hauteur maxi : 1,80 m.
Uhb et Uhbp	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, - Végétaux d'essences locales en mélange (voir annexe au règlement écrit), pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire), - Préservation des talus existants recommandée, - Hauteur maxi : 1,80 m.
Uhc	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,70 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, - Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales, - Hauteur maxi : 1,80 m.

Dans tous les cas, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m au dessus du niveau de la rue.

3.2. Les clôtures sur limites séparatives latérales :

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m sauf cas exceptionnel justifié par la sécurité.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté de grillage, de bois, de plastique,
- de planches ou de panneaux de bois.

3.3. Feront l'objet d'interdiction :

Les clôtures en limite de voie ou séparatives réalisées dans les conditions décrites ci-dessous seront le plus souvent interdites :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...).

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes applicables sont présentées dans l'annexe n°1.

Au minimum, deux aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat, indépendamment de l'accès au garage.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 50 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront être masquées par un écran de verdure.

En secteur Uhc, le maintien de la structure paysagère (haies, talus murés, murets...) est recommandé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uh.14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.