

## REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractères de la zone UB :

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, cette zone dispose des équipements essentiels. Elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu avec un alignement marqué.

Elle comprend les secteurs :

- UBa qui comprend la majorité de la partie agglomérée de la commune,
- UBb qui comprend des lotissements récents éloignés du centre de la commune,
- UBc qui comprend les secteurs de Kerpape et de la place de la Nourriguel,
- UBd qui comprend les villages anciens à l'écart de la partie agglomérée.

## **SECTION I -**

## **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol admises**

#### **A - Rappels**

1. Conformément aux dispositions des articles L 422.2, L 441.2 et R 422.2 du Code de l'Urbanisme, sont notamment soumis à déclaration l'édification des clôtures, les travaux de ravalement.
2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

#### **B - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les constructions à usage d'habitation.
2. Les constructions à usage hôtelier.
3. Les constructions à usage d'équipement collectif.
4. Les constructions à usage de commerces ou d'artisanat.
5. Les constructions à usage de bureaux ou de services.
6. Les installations à usage de stationnement des véhicules.
7. Les lotissements à usage d'habitation.
8. Les constructions à usage de loisirs.

#### **C - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Le nombre de logements autorisés est limité à 1 par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
2. Les constructions des installations classées soumises à déclaration si toutes les mesures sont prises pour limiter les nuisances pour le voisinage.
3. Les constructions comprenant des entrepôts à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances trop importantes.
4. Les constructions comprenant des activités susceptibles d'engendrer du bruit si toutes les mesures sont prises pour limiter la gêne occasionnée aux habitants du quartier concerné.
5. Les aires de stationnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances trop importantes.

## **ARTICLE UB2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### **A - Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **B - Interdictions**

Sont interdits :

1. La démolition totale ou partielle ou la transformation de l'aspect extérieur des parties visibles des espaces d'usage public des immeubles de grande valeur architecturale ou présentant une valeur de témoignage du passé et repérés par la mention "remarquables" aux plans de zonage. Il peut toutefois être autorisé la transformation en devanture commerciale d'un percement d'origine dans les limites dimensionnelles du percement existant.
2. Les lotissements à usage d'activités.
3. Les constructions des installations classées soumises à autorisation.
4. Les constructions des installations classées soumises à déclaration et ne répondant pas aux conditions de l'article UB 1 C2.
5. La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme.
6. Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. Les constructions à usage agricole.
10. Les carrières.

## **SECTION II -**

## **CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB3 : Accès et voirie**

#### **A - Accès**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sur la servitude de passage le long du littoral ainsi que sur les sentiers piétons.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un seul accès pour les véhicules est autorisé par propriété sauf impératif technique dûment justifié.
5. Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

#### **B - 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. Ces voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE UB4 : Desserte par les réseaux**

### **A - Eau potable**

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

### **B - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement (les constructions à usage hôtelier ou de restauration doivent y être soumises).

#### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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.

### **C - Electricité - Gaz - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs EDF et GDF doivent être intégrés soit dans une clôture, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

### **D - Déchets urbains**

Les déchets urbains doivent être déposés en un lieu permettant d'en assurer leur collecte par le personnel concerné.



2. Au-delà d'une profondeur maximale de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture s'il existe, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois les constructions dont la hauteur en limite séparative est inférieure ou égale à 2,50 mètres peuvent s'implanter sur cette limite séparative à condition qu'il existe sur la parcelle contiguë et sur cette même limite une construction et qu'elles ne dépassent pas son gabarit.

## **B - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété égale à leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture s'il existe, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois les constructions dont la hauteur en limite séparative est inférieure ou égale à 2,50 mètres peuvent s'implanter sur cette limite séparative à condition qu'il existe sur la parcelle contiguë et sur cette même limite une construction et qu'elles ne dépassent pas son gabarit.

## **C - Implantation des abris de jardin**

Les abris de jardin peuvent être implantés sur les limites de propriété en arrière des constructions principales s'il n'existe pas sur la ou les parcelles contiguës, en vis-à-vis, des constructions comportant des baies éclairant des pièces principales et situées à moins de 6 mètres de la limite séparative.

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois traité, ne pas excéder une emprise au sol de 8 m<sup>2</sup> et une hauteur au faîtage de 2,20 m.

### **ARTICLE UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

### **ARTICLE UB9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain, excepté en secteur UBd où elle est ramenée à 20 % pour les terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB10 : Hauteur des constructions**

1. Dans la bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de la chaussée. Les éléments décoratifs ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas l'épave de toit de plus de 1,50 m.

Au-delà de cette bande, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel sous l'emprise de la construction.

2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H, mesurée à l'épave de toiture s'il existe, ( $L \geq H$ ).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3. Les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale mesurée :

- au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture à deux versants principaux inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale,
- au sommet du bâtiment pour les constructions comportant un autre type de toiture,

et fixée comme suit :

<b>SECTEUR</b>	<b>TOITURES à FAITAGE entre 35° et 45°</b>	<b>AUTRES TOITURES SOMMET</b>
UBa	9 m	6,00 m
UBb	9 m	3,50 m
UBc	8 m	3,50 m
UBd	9 m	3,50 m

4. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction. En cas de difficultés de raccordement aux réseaux d'assainissement, cette hauteur de 0,30 m sera retenue à compter du point où le raccordement est possible.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques (pylônes...).

## **ARTICLE UB11 : Aspect extérieur**

### **1. Constructions**

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol sont refusées ou accordées sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés, ainsi que ceux réalisés en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôle.

Les ravalements et les modifications des façades doivent être réalisés dans le respect de l'architecture du bâtiment.

Une attention toute particulière doit être portée à l'aspect architectural des constructions situées aux abords des immeubles classés "remarquables".

### **2. Clôtures**

a) Les clôtures, en bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions, doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- grillages en panneaux rigides d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,00 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 1,50 m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

b) Les clôtures édifiées en arrière des constructions, sur les limites séparatives, peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,80 mètres, à partir du terrain naturel le plus bas.

c) Les clôtures en plaques de béton brut moulé ajourées ou non, en parpaings bruts apparents, ne sont pas autorisées.

### **3. Paraboles**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées à la construction y compris par leurs couleurs et ne pas faire saillie sur les façades ou pignons.

## **ARTICLE UB12 : Stationnement**

Se référer à l'annexe A.

## **ARTICLE UB13 : Espaces libres et plantations**

### **A - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme : nécessité d'une autorisation préalablement à toute coupe ou abattage d'arbres, irrecevabilité des demandes de défrichement.

### **B - Obligation de planter**

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
4. Dans les lotissements de plus de 5 lots ou les opérations de plus de 10 logements, les espaces communs seront plantés d'arbres et aménagés en aires de jeux sur 10 % de la superficie du lotissement ou du terrain d'assiette de l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés à proximité, en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

### **C - Espaces libres**

Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

### **SECTION III -**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

Toutefois, si la parcelle n'est pas raccordée à l'assainissement, le coefficient d'occupation des sols est ramené à 0,2.

#### **ARTICLE UB15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Le dépassement du COS, fixé à l'article UB 14 ci-dessus, n'est pas autorisé.